



**FACULTAD DE: CIENCIAS EMPRESARIALES.**

**ESCUELA ACÁDEMICO PROFESIONAL DE:  
ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS.**

**ANÁLISIS DE VIABILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN  
ECOALBERGUE EN LA PROVINCIA DE AYABACA - AÑO 2014.**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN**

**AUTOR:**

BACH. AREVÁLO SÁNCHEZ, HECTOR

**ASESOR:**

MG. CECILIA RAMOS ALTAMIRANO

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

PLANIFICACIÓN

PIURA – PERÚ

2014

Sres. Jurados

---

Dr. Adm. Freddy William castillo palacios

Presidente

---

Mg. Cecilia Ramos Altamirano

Secretario

---

Mg. Juan Pablo León Lerggios

Vocal

### **Dedicatoria**

*El presente trabajo está dedicado en primer lugar al poderoso Señor Cautivo de Ayabaca, fiel protector y guía de mi camino, que motiva a no desmayar y a seguir adelante en la lucha de mis objetivos.*

*A mis adorables padres y queridos hermanos que con sus buenos consejos y ánimos, han permitido que no me dé por vencido.*

### **Agradecimiento**

*Un profundo y sincero agradecimiento a mis padres y hermanos que de una u otra manera me han ayudado y motivado para seguir en esta lucha constante.*

*A mi querido abuelo, que la alegría de ver su sonrisa es motivación suficiente para no desistir.*

*Una mención aparte tiene que tener mis queridos asesores, quienes con su conocimiento han sabido encaminar y han permitido que esta tesis se haga posible. A mis amigos por su constante apoyo y motivación.*

### **Declaratoria de autenticidad**

Yo Héctor Arévalo Sánchez con DNI N° 47612041, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Ciencias Empresariales, Escuela Profesional De Administración, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

Así mismo, declaro ajo juramento que todo los datos e información que se presenta en la presenta tesis son auténticos y veraces.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponde ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

## **Presentación**

Señores miembros del jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo presento ante ustedes la tesis titulada “Análisis de viabilidad para la creación de un Ecoalbergue en la Provincia de Ayabaca – Año 2014”, la misma que someto a vuestra consideración espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el título profesional de Licenciado en Administración.

## Índice

	Pág.
<b>Sres. Jurados .....</b>	<b>ii</b>
<b>Dedicatoria .....</b>	<b>iii</b>
<b>Agradecimiento.....</b>	<b>iv</b>
<b>Declaratoria de autenticidad .....</b>	<b>v</b>
<b>Presentación .....</b>	<b>vi</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>xiii</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>xiv</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Formulación del problema .....</b>	<b>29</b>
1.1.1. Problema general .....	29
1.1.2. Problemas específicos .....	29
<b>1.2. Objetivos .....</b>	<b>30</b>
1.2.1. General.....	30
1.2.2. Específicos .....	30
<b>1.3. Hipótesis .....</b>	<b>30</b>
1.3.1. Hipótesis general.....	30
1.3.2. Hipótesis específicas .....	30
<b>II.MARCO METODOLÓGICO.....</b>	<b>31</b>
<b>2.1. Variable .....</b>	<b>31</b>
2.1.2. Viabilidad .....	31
<b>2.2. Operacionalización de la variable.....</b>	<b>32</b>
<b>2.3. Metodología .....</b>	<b>33</b>
<b>2.4. Tipo de estudio .....</b>	<b>33</b>
<b>2.5. Diseño .....</b>	<b>33</b>
<b>2.6. Población, muestra y muestreo .....</b>	<b>33</b>
<b>2.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....</b>	<b>34</b>
<b>2.8. Métodos de análisis de datos .....</b>	<b>36</b>
<b>2.9. Aspectos éticos .....</b>	<b>36</b>

<b>III.RESULTADOS .....</b>	<b>37</b>
<b>3.1. Nivel de demanda .....</b>	<b>37</b>
<b>3.2. Nivel de oferta .....</b>	<b>54</b>
<b>3.3. Determinación de la viabilidad de mercado .....</b>	<b>61</b>
<b>3.4. Plan de negocios para determinar viabilidad técnica y viabilidad económica financiera.</b>	
<b>63</b>	
<b>IV.DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>117</b>
<b>V.CONCLUSIONES .....</b>	<b>124</b>
<b>VI.RECOMENDACIONES.....</b>	<b>125</b>
<b>VII.REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....</b>	<b>126</b>



## Índice de tablas

<b>Tabla N° 01: Personas que visitan la ciudad de Ayabaca según sexo .....</b>	<b>37</b>
<b>Tabla N° 02: Personas que visitan la ciudad de Ayabaca según edad.....</b>	<b>38</b>
<b>Tabla N° 03: Personas que visitan la ciudad de Ayabaca según lugar de procedencia .....</b>	<b>39</b>
<b>Tabla N° 04: personas que visitan la ciudad de Ayabaca según ingresos económicos.....</b>	<b>39</b>
<b>Tabla N° 05: Personas que les gusta hacer turismo .....</b>	<b>40</b>
<b>Tabla N° 06: Percepción de la actividad turística de Ayabaca.....</b>	<b>41</b>
<b>Tabla N° 07: Motivo principal de su visita a la ciudad de Ayabaca.....</b>	<b>41</b>
<b>Tabla N° 08: Frecuencia de visita a la ciudad de Ayabaca .....</b>	<b>42</b>
<b>Tabla N° 09: Festividad principal en la cual visita a la ciudad de Ayabaca .....</b>	<b>43</b>
<b>Tabla N° 10: Motivo por el cual cree usted que Ayabaca es visitado durante el año.....</b>	<b>43</b>
<b>Tabla N° 11: Factores que tiene en cuenta al elegir un hotel .....</b>	<b>44</b>
<b>Tabla N° 12: Calificación del servicio recibido en los establecimientos de hospedaje.....</b>	<b>45</b>
<b>Tabla N° 13: Permanencia en la ciudad de Ayabaca.....</b>	<b>45</b>
<b>Tabla N° 14: Personas con las que visita la ciudad de Ayabaca.....</b>	<b>46</b>
<b>Tabla N° 15: Número de personas con las que visita la ciudad de Ayabaca.....</b>	<b>46</b>
<b>Tabla N° 16: Gasto en alojamiento por noche.....</b>	<b>47</b>
<b>Tabla N° 17: Aceptación de la creación de un ecoalbergue (hotel ecológico).....</b>	<b>48</b>
<b>Tabla N° 18: Dinero que estaría dispuesto a pagar por el servicio de ecoalbergue .....</b>	<b>48</b>
<b>Tabla N° 19: Ubicación del ecoalbergue (hotel ecológico) .....</b>	<b>49</b>
<b>Tabla N°20: Asistencia a algún otro ecoalbergue (hotel ecológico).....</b>	<b>50</b>
<b>Tabla N°21: Medios de comunicación de la oferta turística .....</b>	<b>50</b>
<b>Tabla N°22: Lugar de hospedaje .....</b>	<b>51</b>
<b>Tabla N°23: Satisfacción del lugar de hospedaje.....</b>	<b>52</b>
<b>Tabla N°24: Actividades que prefieren realizar los turistas que visitan Ayabaca .....</b>	<b>52</b>
<b>Tabla N° 25: Precio promedio de las habitaciones .....</b>	<b>54</b>
<b>Tabla N° 26. Cantidad promedio de habitaciones ofertadas diariamente .....</b>	<b>55</b>
<b>Tabla N° 27: Precio promedio de las habitaciones .....</b>	<b>55</b>
<b>Tabla N° 28. Cantidad promedio de habitaciones ofertadas diariamente .....</b>	<b>56</b>
<b>Tabla N° 29: Precio promedio de las habitaciones .....</b>	<b>56</b>

<i>Tabla N° 30. Cantidad promedio de habitaciones ofertadas diariamente .....</i>	<i>57</i>
<i>Tabla N° 31: Precio promedio de las habitaciones .....</i>	<i>58</i>
<i>Tabla N° 32. Cantidad promedio de habitaciones ofertadas diariamente .....</i>	<i>58</i>
<i>Tabla N° 33: Precio promedio de las habitaciones .....</i>	<i>59</i>
<i>Tabla N° 34. Cantidad promedio de habitaciones ofertadas diariamente .....</i>	<i>60</i>
<i>Tabla N°35. Principales hoteles de la ciudad de Ayabaca .....</i>	<i>61</i>
<i>Tabla N° 36. Datos generales .....</i>	<i>63</i>
<i>Tabla N°37. Datos generales de los socios .....</i>	<i>63</i>
<i>Tabla N° 38. Financiamiento .....</i>	<i>64</i>
<i>Tabla N° 39. FODA .....</i>	<i>70</i>
<i>Tabla N° 40. Segmentación .....</i>	<i>73</i>
<i>Tabla N° 41. Proyección de la demanda.....</i>	<i>74</i>
<i>Tabla N° 42. Ofertante N° 01 Aipa Atiq.....</i>	<i>75</i>
<i>Tabla N° 43. Fortalezas y debilidades del ofertante 01 .....</i>	<i>75</i>
<i>Tabla N°44. Ofertante N° 02 Alex .....</i>	<i>76</i>
<i>Tabla N° 45. Fortalezas y debilidades del ofertante 02 .....</i>	<i>76</i>
<i>Tabla N° 46. Ofertante N° 03 Plaza.....</i>	<i>76</i>
<i>Tabla N°47. Fortalezas y debilidades del ofertante 3.....</i>	<i>77</i>
<i>Tabla N° 48. Ofertante N° 04 Samanga.....</i>	<i>77</i>
<i>Tabla N° 49. Fortalezas y debilidades del ofertante 4.....</i>	<i>78</i>
<i>Tabla N° 50. Ofertante N° 05 Oro Verde .....</i>	<i>78</i>
<i>Tabla N° 51. Fortalezas y debilidades del ofertante 5.....</i>	<i>79</i>
<i>Tabla N° 52. Precio de los servicios.....</i>	<i>81</i>
<i>Tabla N°53. Ponderación de factores.....</i>	<i>84</i>
<i>Tabla N° 54. Método de factores ponderados. Elección de lugar.....</i>	<i>85</i>
<i>Tabla N° 55. Primera zona.....</i>	<i>85</i>
<i>Tabla N° 56. Segunda zona .....</i>	<i>86</i>
<i>Tabla N° 57. Zona administrativa .....</i>	<i>86</i>
<i>Tabla N° 58. Zona de esparcimiento o zona libre.....</i>	<i>87</i>
<i>Tabla N° 59. Área total .....</i>	<i>87</i>

<b>Tabla N° 60. Equipamiento equipos.....</b>	<b>89</b>
<b>Tabla N° 61. Muebles.....</b>	<b>90</b>
<b>Tabla N° 62. Requerimiento de personal.....</b>	<b>97</b>
<b>Tabla N°63. Primera zona de habitaciones.....</b>	<b>99</b>
<b>Tabla N°64. Segunda zona .....</b>	<b>99</b>
<b>Tabla N°64. Zona administrativa .....</b>	<b>100</b>
<b>Tabla N° 65. Zona administrativa segundo piso .....</b>	<b>100</b>
<b>Tabla N° 66. Resumen de inversión en edificios.....</b>	<b>101</b>
<b>Tabla N°67. Inversión intangible .....</b>	<b>104</b>
<b>Tabla N° 68. Inversión total en capital de trabajo .....</b>	<b>105</b>
<b>Tabla N° 69. Inversión total en activo fijo .....</b>	<b>105</b>
<b>Tabla N° 70. Inversión total del proyecto .....</b>	<b>105</b>
<b>Tabla N° 71. Distribución de financiamiento .....</b>	<b>106</b>
<b>Tabla N° 72. Esquema financiero.....</b>	<b>106</b>
<b>Tabla N° 73. Proyección de ventas.....</b>	<b>108</b>
<b>Tabla N° 74. Proyección de ventas en soles.....</b>	<b>109</b>
<b>Tabla N° 75. Proyección de ventas anuales en soles .....</b>	<b>110</b>
<b>Tabla N° 76. Remuneraciones.....</b>	<b>111</b>
<b>Tabla N° 77. Pago de servicios.....</b>	<b>112</b>
<b>Tabla N° 78. PRESUPUESTO DE MATERIA PRIMAS E INSUMOS .....</b>	<b>112</b>
<b>Tabla N° 79. Flujo de caja mensual .....</b>	<b>113</b>
<b>Tabla N° 80. Flujo de caja anual .....</b>	<b>114</b>

## Índice de figuras

<b>Figura N° 01. Mapa de la provincia de Ayabaca.....</b>	<b>83</b>
<b>Figura N° 02. Distribución de ambientes.....</b>	<b>88</b>
<b>Figura N° 03. Proceso de reserva vía internet.....</b>	<b>92</b>
<b>Figura N° 04. Proceso de reserva presencial.....</b>	<b>93</b>
<b>Figura N° 05. Estructura orgánica.....</b>	<b>95</b>
<b>Figura N° 06. Detalle de préstamo.....</b>	<b>107</b>

## Resumen

La presente investigación analiza la viabilidad para la creación de un ecoalbergue en la provincia de ayabaca, la cual busca ofrecer un contacto directo con la naturaleza, disfrutar de las maravillas naturales y pasar momentos agradables. Se utilizó una población de 36 000 turistas que visitan la ciudad de Ayabaca cada año, de esta población se obtuvo una muestra de 179 personas. La presente investigación analiza tres viabilidades, de mercado, técnica y económica financiera. Se utilizó una metodología observacional de tipo aplicativo, cuantitativa y descriptivo transaccional. Los instrumentos utilizados fueron dos una guía de observación y una encuesta, aplicados a la oferta y a la demanda respectivamente. Se realizó un análisis de la oferta, el cual consistió en identificar las fortalezas y debilidades de los principales competidores. Mediante la encuesta se pudo evidenciar que la gran mayoría de las personas encuestadas están dentro de un rango de edad de entre 26 y 40 años. En el estudio técnico se definió el tamaño del hotel el cual será de 3700 m<sup>2</sup> con una capacidad de 30 habitaciones y con 16 trabajadores, el lugar donde se construirá el hotel es en la ciudad de Ayabaca resultado que se encontró a través del método de factores ponderados. El análisis económico determinó una inversión inicial de S/. 1 396 547 nuevos soles con un aporte propio de S/. 439 963. 96 y un monto financiado a través de crédito hipotecario de S/. 956 583.04, los indicadores de rentabilidad como son el VAN y EL TIR son positivos lo que demuestra que el proyecto es viable.

**Palabras clave.** Viabilidad de mercado, viabilidad técnica, viabilidad económica financiera, valor actual neto, tasa interna de retorno, ecoalbergue.

## **Abstract**

This research analyzes the feasibility for the creation of an ecolodge in the province of Ayabaca, which seeks to provide a direct contact with nature, enjoy the natural wonders and spend pleasant moments. A population of 36,000 tourists visiting the city of Ayabaca each year in this population sample of 179 individuals was obtained was used. This research analyzes three viabilities, market, technical, economic and financial. An observational methodology application, quantitative and descriptive transactional was used. The instruments used were two guided observation and survey, applied to the supply and demand respectively. An analysis of the offer, which was to identify the strengths and weaknesses of key competitors were performed. Through the survey it was evident that the vast majority of respondents are within a lame age between 26 and 40 years. The technical study the size of the hotel which is 3700 m<sup>2</sup> with a capacity of 30 rooms and 16 workers, where you hotel is built is in the city of Ayabaca result was defined that found by the method of factors weighted. Economic analysis determined an initial investment of S /. 1,396,547 soles with an own contribution of S /. 439 963. 96 and the amount financed through mortgage of S /. 956 583.04, profitability indicators such as VAN and TIR are positive showing that the project is viable.

**Keywords.** Market feasibility, technical feasibility, financial affordability, net present value, internal rate of return, ecolodge.