

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN



**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA
CREACIÓN DE UN HOSPEDAJE DE TIPO RESORT
EN LA CIUDAD DE PIURA”**

TESIS

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE LICENCIADO EN

ADMINISTRACIÓN

AUTOR

CHANDUVI HERRERA, ABEL ARTURO

ASESOR METODOLÓGICO

Mg. SÁNCHEZ PACHECO, Luis Alberto

ASESOR ESPECIALISTA

Dr. BAYONA ESPINOZA, Ricardo

PIURA – PERÚ

2012

DEDICATORIA

A mi padre:
Por su gran labor realizada y el apoyo incondicional en todos los instantes de mi vida.

A mi madre:
Luz divina y razón de mi presencia y perseverancia.

AGRADECIMIENTO

A todos los profesores de la universidad,
por su apoyo académico en la
elaboración de la presente investigación.

PRESENTACIÓN

La globalización ha tenido un gran impacto en todas las actividades económicas humanas, incluyendo la variada actividad hotelera en el mundo, y el Perú no ha sido ajeno a esta tendencia, personas de diferentes nacionalidades buscan realizar sus múltiples actividades en escenarios preferentemente naturales, que les permitan estar en contacto directo con la naturaleza, alejándose de espacios urbanos en sus países de origen, el Perú siendo un país con diversidad de regiones resulta un destino turístico con enorme potencial.

Como consecuencia de dicha globalización, la nueva economía global se articula territorialmente (Saasen, 1991), por lo que las ciudades adquieren un papel aún más importante en el nuevo contexto mundial.

El Perú a nivel nacional y la ciudad de Piura a nivel local, no se encuentran ajenos a este contexto globalizador por sus tan variados escenarios geográficos, lo cual ha devenido que nuestra ciudad sea atractiva para inversiones ligadas al sector servicios, dentro del cual se ubica el ramo del hospedaje.

Para la implementación de proyectos en el sector hotelería es necesario primero determinar su factibilidad económica y financiera, siendo precisamente el objeto de la presente investigación académica.

Se entiende por factibilidad, a la metodología que proporciona un conjunto de métodos y técnicas, utilizadas para recolectar, organizar, presentar, analizar e interpretar el comportamiento de datos respecto a una, o más, características de cualquier materia en estudio, con la finalidad de obtener conclusiones válidas y tomar decisiones razonables de acuerdo a tales análisis.

La utilidad de la factibilidad se entiende mejor, si tenemos en cuenta que los proyectos y decisiones trascendentales embargan un cierto grado de incertidumbre y los estudios de factibilidad buscan la validación de los datos al momento de desarrollar un proyecto, de tal forma que permitan la toma de las decisiones con un alto grado de confianza.

INDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

PRESENTACION

INDICE

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCION

CAPITULO I. Investigación y Marco Teórico.....	13
1.1. Problema de investigación.....	13
1.1.1. Planteamiento del problema.....	13
1.1.2. Formulación del problema.....	14
1.1.3. Justificación.....	14
1.1.4. Antecedentes.....	14
1.1.5. Objetivos.....	18
1.1.5.1. General.....	18
1.1.5.2. Específicos.....	18
1.2. Marco teórico.....	19
1.2.1. Marco normativo.....	19
1.2.2. Marco teórico.....	24
1.2.3. Marco conceptual.....	38
CAPITULO II: Marco metodológico.....	43
2.1 Hipótesis.....	43
2.2 Variables.....	43
2.2.1 Definición conceptual.....	43
2.2.2 Definición operacional.....	44
2.2.3 Indicadores.....	46
2.3 Metodología.....	46
2.3.1 Tipo de estudio.....	46
2.3.2 Diseño de investigación.....	46
2.3.3 Población y muestra.....	46

2.3.3.1 Población.....	46
2.3.3.2 Muestra.....	47
2.3.4 Método de investigación.....	47
2.3.5 Técnicas y procedimientos de recolección de datos.....	48
2.3.6 Métodos de análisis de datos	48
CAPITULO III: Resultados	49
3.1 Estudio de mercado.....	49
3.1.1 Ámbito del mercado.....	49
3.1.2 Definición de los servicios.....	49
3.1.2.1 Habitación simple.....	49
3.1.2.2 Habitación matrimonial.....	49
3.1.3 Usos y Características.....	50
3.1.3.1 Usos.....	50
3.1.3.2 Especificación técnica.....	51
3.1.4 Análisis de la demanda.....	53
3.1.4.1 Encuestas.....	53
3.1.4.2 Demanda actual.....	55
3.1.4.3 Calculo de la demanda.....	56
3.1.4.4 Proyección de la demanda.....	58
3.1.5 Análisis de la oferta.....	60
3.1.5.1 Oferta actual.....	60
3.1.5.2 Análisis del comportamiento histórico de la oferta.....	60
3.1.6 Mercado del Proyecto (Demanda Insatisfecha).....	63
3.2 Estudio del tamaño del proyecto.....	64
3.2.1 Medición del tamaño.....	64
3.2.1.1 Capacidad de producción.....	64
3.2.2 Relación de tamaño con otros aspectos del proyecto.....	65
3.2.2.1 Relación tamaño mercado.....	65
3.2.2.2 Relación tamaño tecnología.....	65
3.2.2.3 Relación tamaño localización.....	65
3.2.2.4 Relación tamaño financiamiento.....	67
3.3 Estudio de la localización.....	67

3.3.1	Macro	
	localización.....	67
3.3.2	Micro localización.....	68
3.3.3	Método del puntaje ponderado.....	70
	3.3.3.1 Alternativas de localización.....	70
	3.3.3.2 Factores localizacionales.....	70
	3.3.3.3 Ponderación.....	72
	3.3.3.4 Calificación.....	72
	3.3.3.5 Selección de la localización del proyecto.....	72
3.4	Organización y administración.....	73
	3.4.1 Organización empresarial.....	73
	3.4.2 Organigrama.....	73
	3.4.3 Flujograma del Servicio.....	74
	3.4.4 Descripción y función de los puestos.....	76
	3.4.5 Selección y Descripción del Proceso Productivo.....	82
3.5	Estudio de la estructura de la inversión.....	85
	3.5.1 Inversión fija.....	85
	3.5.1.1 Inversión fija tangible.....	85
	3.5.1.2 Inversión fija intangible.....	89
	3.5.2 Capital de trabajo.....	90
	3.5.3 Ciclo productivo.....	90
3.6	Estudio del financiamiento.....	91
	3.6.1 Estructura del financiamiento.....	91
	3.6.1.1 Fuente interna.....	91
	3.6.1.2 Fuente externa.....	91
	3.6.2 Condiciones de financiamiento.....	92
	3.6.3 Garantías y restricciones del préstamo.....	92
	3.6.4 Servicio de la deuda.....	93
3.7	Estudio de los ingresos y estados financieros.....	93
	3.7.1 Programa de producción.....	93
	3.7.2 Presupuesto de ingresos.....	95
	3.7.3 Presupuesto de egresos y costos de producción.....	96

3.7.4	Gastos de operación	97
3.7.5	Depreciación y amortización intangible en soles.....	99
3.7.6	Flujo de caja proyectado.....	100
3.7.7	Estado de ganancias y pérdidas.....	101
3.7.8	Balance Inicial	102
3.8	Estudio del Análisis Económico y Financiero	102
3.8.1	VAN.....	102
3.8.2	TIR.....	104
3.8.3	Análisis.....	104
3.8.4	Relación Beneficio - Costo.....	106
3.8.5	Punto de Equilibrio	107
4	DISCUSION.....	108
4.1.	Contrastación de Hipótesis	108
4.2.	Análisis de Resultados	109
4.3.	Análisis de Sensibilidad	110
5	CONCLUSIONES.....	113
6	RECOMENDACIONES.....	115
7	REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	116
8	ANEXOS	118

RESUMEN

La presente investigación “Estudio de factibilidad para la creación de un hospedaje tipo resort en la ciudad de Piura”, analiza el sector comercial turístico en esta parte del país y tiene por objeto demostrar la factibilidad en la instauración de este tipo de servicios, conllevando asimismo a deducir los beneficios monetarios que otorga la puesta en marcha de este tipo particular de establecimientos.

De acuerdo al diseño de la investigación, el estudio está orientado a captar un porcentaje del flujo turístico, tanto nacional como extranjero, que visita la ciudad de Piura, y como referencia se halló que el 54% de la muestra, explico que el principal motivo de viaje de las persona, es exclusivamente por motivos turísticos; mientras que el segundo factor de arribo a la ciudad es por motivos de trabajo, representando por un 42.5% de la población muestral, atractivas cifras al momento de pensar en una potencial captación de clientes.

Sea cual fuere el motivo de arribo, de lo anterior se puede deducir, por un lado, un alto tránsito en la demanda del turismo en la ciudad y por el otro, por observación directa, la solvente capacidad económica de personas usuarias del sector hotelero, lo que permite dar una visión amplia de la rentabilidad y de la real elaboración del proyecto.

Es preciso señalar que existen muy pocas ilustraciones y fuentes de información orientados a demostrar este tipo de inversión, por lo que el presente estudio se constituye en una atractiva alternativa para que los inversionistas e investigadores encuentren un referente en la toma de decisiones referidas a este campo; brindando además, un aporte académico de estudios para las diferentes universidades de la Región.

Los resultados obtenidos demuestran la preferencia turística por un servicio risort siendo este un denominador de agrado en los extranjeros visitantes de la ciudad de Piura y se determina pues, en base a los indicadores y factores analizados, la factibilidad económica para implementar un hospedaje de esta categoría en la localidad piurana.

ABSTRACT

The present investigation "FEASIBILITY STUDY FOR THE CREATION OF A KIND RESORT LODGING IN THE CITY OF PIURA", examines the commercial sector of tourism in the country and has the aim to demonstrate the feasibility of the establishment of this particular type of service; exposing -also- the monetary benefits that provides this type of establishment.

According to the design of the research, the study has been directed toward the tourist flow, both domestic and abroad, to visit the city of Piura, of which 54% of the sample reported that the main reason for your trip is only for tourism purposes; while the second influential factor in the coming of the tourists to Piura is for work reasons, representing 42.5 % of the sample population.

This allows you to observe, on the one hand, the strong demand for tourism in the city and, on the other, the solvent economic capacity of the dependent and independent companies in the department, that allows to give a broad view of the profitability of the potential implementation of the business.

It follows from the foregoing, on the one hand, the strong demand for tourism in the city, and on the other hand, the economic capacity of solvent companies associated with the tourism sector, which allows you to give a broad view of the profitability of the potential implementation of the project.

These results demonstrate the acceptance which has the service Resort in the city of Piura and determine, based on the indicators and factors analyzed, the economic and financial feasibility for implementing a lodging of this category in the locality Piura.