

**UNIVERSIDAD PRIVADA DEL NORTE**

**FACULTAD DE ESTUDIOS DE LA EMPRESA**

**CARRERA DE ADMINSTRACIÓN**

**Adecuación y puesta en valor de la Casa Alfaro  
y Fundo San Miguel de Anispampa - San Pablo  
Cajamarca para hospedajes y restaurantes  
típicos vivénciales**

Tesis

para optar el título profesional de: Licenciado en Administración

Autor:

Zelada Alfaro, Julio Wuen

ASESOR:

Econ. Francisco Castillo Alfaro

**TRUJILLO-PERÚ**

**2007**

“ADECUACION Y PUESTA EN VALOR DE LA  
CASA ALFARO Y FUNDO “SAN MIGUEL” DE ANISPAMPA-SAN PABLO  
CAJAMARCA PARA HOSPEDAJE Y RESTAURANTES TIPICOS  
VIVENCIALES”

***CAPITULO I***

***ASPECTOS GENERALES Y CARACTERISTICAS DE LA  
EMPRESA***

1.1 Aspectos Generales

La empresa objeto de nuestro estudio todavía no está constituida, se trata de lo siguiente:

En la provincia de San Pablo departamento de Cajamarca, mi familia tiene una casa Antigua (colonial) de lo cual constituye un circuito turístico vivencial (hospedaje, restaurant, recolección de frutales, cosecha y ordeño de ganado vacuno) en la cual queremos poner un HOSPEDAJE RESTAURANT VIVENCIAL.

La ciudad de San Pablo dista de Trujillo, 128 km. Y se llega por la carretera a Cajamarca hasta la ciudad de Chilete (80 Km.) , ingresando luego a la izquierda (norte) por espacio de 25 km. Carretera carrozable (afirmada).

Posee un clima templado suave, de hermosos paisajes e imponentes valles, propios de la tranquilidad andina, tiene una gama de atractivos entre los que destaca las Ruinas del templo KUNTUR WASI que tiene una antigüedad de más de 1.100 años a.c. Como símbolo de la religiosidad y adoración a la majestuosidad del cóndor por los antiguos pobladores del lugar (PRE Inca).

La casa tiene un área aproximada de 480 m<sup>2</sup> como terreno, como trasfondo, de 600 mts. Tiene dos pisos y su estructura colonial con patio empedrado y corredores al entorno del patio, cuyo segundo piso cubre con balcones y balantres; a su costado, hay un pasadizo que “atraviesa” la casa hasta la “huerta” posterior; frente al terreno mencionado tenemos un pequeño fundo donde se cría ganado lechero y animales menores, como gallinas, carneros, cuyes, cerdos, etc. Debe mencionarse que la casa está ubicada en la ciudad, calle Lima (4 cuadra) que se inicia en la plaza principal y distante 3 cuadras a la casa.

El fundo “San Miguel” se ubica en el caserío ANISPAMPA del Distrito San Bernardino de la provincia de San Pablo; este fundo cuenta con 30hs. el cual cuenta con una casa de campo con piscina, huerta, campo agrícola, destilería de agua ardiente (cañazo) y cría de animales menores y ganado vacuno.

## HOSPEDAJE ANISPAMPA



San Pablo dista de la ciudad de Lima 828 km., de Chiclayo 190km. Y de Cajamarca 83 km., cuenta con una población de 23.600 habitantes, sus actividades principales son la agricultura y la Ganadería, en los últimos años el comercio se va incrementando, su medio de transporte son microbuses, custer y camionetas, de fluido continuo a chilete, punto que lo conecta con la carretera a Cajamarca (vía Trujillo, Chiclayo o Lima)

### Su comida Típica

Cuy con papa

Chicharrón de chochoca

Frito (fritanguita, menudencia del chancho con papa y ensalada)

Sopa de pan

Caldo verde

Caldo de cabeza

Caldo de gallina de corral

Quesillo con miel

Semillas

### Bebidas

Aguardiente (de caña)

Chicha de jora (maíz morado)

## Fiestas

Se celebran 4 grandes fiestas:

- 1) Dos y Tres de Mayo “La Cruz de mayo “fiesta de tipo religioso comercial
- 2) 24 de Junio, se prolonga hasta el 27 de Junio “San Juan Bautista”, patrón del pueblo, constituye la fiesta principal y congrega a sus hijos predilectos que vienen de diferentes lugares del país y del extranjero; así como de los pobladores aledaños; la fiesta en si comienza el día 22; se realizan procesiones con bandas de músicos, bailes típicos (concurso) pelea de gallos, corridas de toros, festivales de ecoturismo, ciclismo de montaña, parapente, competencias de fútbol y ferias gastronómicas y comerciales. Se realizan bailes sociales, se queman juegos artificiales, y se realizan verbenas.
- 3) 14 de septiembre fiesta del Señor de los Milagros, a parte de la procesión, se realizan ferias artesanales, de alimento y ganado con participación de los pobladores de los alrededores, se realizan verbenas, bailes y queman juegos artificiales.
- 4) El 13 de Julio se conmemora la Batalla de San Pablo (1882) en honor a los héroes de la guerra con Chile que se levanta en una planicie a la entrada de la ciudad.

Su atractivo principal son las Ruinas de Kuntur Wasi y su Museo de sitio. En la actualidad el movimiento de visitas se ha incrementado y hay que promocionar turisticamente este lugar hermoso de nuestro país , que sólo

cuenta, a la fecha, con dos hospedajes, uno el Kuntur Wasi con 6 habitaciones y otro el hotel "San Juan" con 10 habitaciones, los restaurantes son muy simples y dejan espacios para desarrollar esta actividad turística.

Su cerámica es particularmente atractiva, se trata de tallados en piedra marmolina, debido a la existencia de varios cerros (8 minas) de este material; el cual, es utilizado por los artesanos del lugar con una creatividad extraordinaria, todos de personas o personajes típicos, como el viejito y su alforja, el coquero y su calero, el borrachito; todos con atuendos típicos, sombreros, alforjas, llanques, fajas o las mujeres con polleras y mantas, gordas, flacas, grandes, pequeños, jóvenes, viejitos.

## 1.2 Descripción de la situación actual

### 1.2.1 Casa Alfaro

Actualmente la casa conserva su estado original con una frontera de 12m. , tiene tres puertas, la puerta del centro de 2m. X 2.50 de alto, conduce al patio empedrado, pudiendo ingresar a este los animales de carga (mula, caballos, etc) y las otras dos puertas corresponden a dos "tiendas" existentes a los costados, son ingreso a ambientes llamadas "tiendas" u "oficinas"

**FRONTERA DE LA CASA ALFARO “**  
**HOSPEDAJE ALFARO”**





Entrando al patio, al lado izquierdo y anterior a la sala existen dos corredores de 3m. De ancho cubierto por el entablado del segundo piso. En el corredor del lado izquierdo está la escalera de madera para el segundo piso.

La sala y el comedor son dos salones grandes de 8m. de ancho por 4.5m. de largo, cada uno comunicados por una mampara en la parte interior, del comedor se sale al patio interior, a cuyo costado está la cocina y un comedor de diario el cual comunica por un balcón con una ventana con la huerta de la postcasa.

**BALCON QUE COMUNICA LA CASA CON LA**  
**HUERTA-SAN PABLO**



El segundo piso está distribuido de la misma manera, pero con divisiones y pasadizos para los dormitorios (cuatro en el frente, cuatro grandes sobre la sala y comedor y uno mediano sobre comedor de diario, tanto el primero como el segundo piso tienen piso de madera “mamchimbrado” de eucalipto, madera típica de la sierra y que mis abuelos todavía tienen algunos bosques de esta madera, los techos son de tejas (oriundas del lugar, tejas serranas) preparadas para las fuertes lluvias que en tiempos de estación suelen ser un atractivo especial.

El baño modernizado está ubicado al lado derecho del patio principal.

Los muebles, puertas y ventanas, cuadros, etc. son originales, actualmente la casa está deshabilitada, cerrada en sus dormitorios y salas, sólo hay una habitación con cocina al fondo justo al lado de la cocina para el guardián.

### 1.2.2 FUNDO SAN MIGUEL

El Fundo San Miguel tiene una casa de forma de “L” con una piscina pequeña, la consta de dos pisos, dos corredores a los costados de la piscina, tiene agua corriente, luz (con energía solar) y baños con sanitarios y mayólicas modernos; cuenta con 10 dormitorios, cinco en el primer piso y cinco en el segundo piso, tiene un horno de barro, trapiche manual o jalado por bueyes, un alambique para fabricar cañazo, huerta y siembra de caña.

La casa está deshabilitada mayoritariamente, sólo es ocupada cuando llegan los propietarios o familiares.

Al frente de la casa está la casa del partidario quien siembra y cuida la propiedad; el señor vive con su esposa e hijos, dos pequeños.

**HORNO DE BARRO – FUNDO SAN MIGUEL,**  
**PROPIETARIA GLORIA ALFARO**



**ESTABLO DEL FUNDO SAN MIGUEL-**  
**ANISPAMPA**



# TRAPICHE EN EL FUNDO SAN MIGUEL- ANISPAMPA



**ALAMBIQUE- FUNDO SAN MIGUEL-**  
**ANISPAMPA-FERNANDO ALFARO**



### 1.3. Descripción de la problemática existente que se desea mejorar

#### 1.3.1 Casa Alfaro

La casa por haber servido, desde siempre, como casa habitación requiere ser modificada, reestructurada y puesta en valor para ser utilizada como Casa de Hospedaje-Restaurant.

Para proponer el proyecto de **“ADECUACION Y PUESTA EN VALOR DE LA CASA ALFARO Y FUNDO “SAN MIGUEL” DE ANISPAMPA-SAN PABLO CAJAMARCA PARA HOSPEDAJE Y RESTAURANTES TIPICOS VIVENCIALES”**, el cual lo desarrollaremos de la siguiente manera :

- A) Mejoramiento de la fachada y parte interior, resane, pintado.
- B) Muebles y Enseres para que funcione como Restaurant y Hospedaje.
- C) El equipamiento con utensilios y menaje.

#### 1.3.2 FUNDO SAN MIGUEL

Al igual que la anterior, para ponerla en valor y adecuación para hospedaje Restaurant Típico Vivencial requiere de lo siguiente:

- A) Reforzamiento y mejora de los techos con tejas, lo cual se está haciendo
- B) Limpieza de la piscina.
- C) Muebles y Enseres para que funcione como Hospedaje-Restaurant.
- D) Pintado interior.
- E) Equipamiento con utensilios y menaje.



## **REFORZAMIENTO Y MEJORA DE TECHOS**

### **CON TEJAS- CASA DE ANISPAMPA**



## REFORZAMIENTO Y MEJORA DE TECHOS

### CON TEJAS- CASA DE ANISPAMPA



1.4 Nombre del Proyecto

“ADECUACION Y PUESTA EN VALOR DE LA CASA ALFARO Y FUNDO “SAN MIGUEL” DE ANISPAMPA-SAN PABLO CAJAMARCA PARA HOSPEDAJES Y RESTAURANTES TIPICOS VIVENCIALES”

1.5 Horizonte de Evaluación

Diez años

1.6 Unidad Ejecutora

1.6.1 Del Negocio

Testamentaría Alfaro Castañeda

1.6.2 Del Proyecto

Br. Julio Wuen Zelada Alfaro.

1.7 Perfil de los Servicios.

El Proyecto al que se refiere el presente trabajo es la puesta en valor de la Casa colonial Alfaro de la Provincia de San Pablo del departamento de Cajamarca para que en ella funcione una Casa de Hospedaje y un Restaurant Típico Vivencial.

Actualmente la casa Alfaro, está deshabilitada; sólo la ocupa una señora que tiene a su cargo la “guardianía”, pues los muebles y enseres de la familia se encuentran íntegramente en ella, pero, a la muerte de los padres y estando sus hijos residiendo dos en Australia, uno en Venezuela, uno en Lima y uno en Trujillo, la casa sólo es utilizada cuando vamos los familiares de paseo, ya para las festividades, ya para ver las siembras y/o cría de animales menores (cuyes, gallinas, carneros, como ganado lechero; a conducción que esta a cargo de los “partidarios” que apoyan en estas tareas en 4 fundos cercanos a San pablo.

La casa se levanta en un terreno de 480m<sup>2</sup>. Y consta de un patio empedrado y dos corredores al entorno del patio, con columnas de madera, sobre los que descansa el corredor del segundo piso que tiene un entablado “manchimbrado” de eucalipto y balaustres para el balcón; hacia el lado derecho del patio tiene un pasadizo que atraviesa la casa hasta la huerta posterior que pertenece a la propietarios con una extensión de 720m<sup>2</sup>. En plano semiinclinado donde se crían animales menores y que colinda con otro terreno de pastizales con una extensión de 6 Hectáreas, también propiedad de la familia Alfaro donde se cría ganado lechero y se siembra productos para consumo.

El proyecto consiste en adecuar totalmente la casa para que sirva de hospedaje a los visitantes que permanentemente llegan a este lugar por razones de negocios y de paseo, sin embargo la falta de un hospedaje con características para el turismo “ ecológico” y “vivencial” no existen actualmente en el lugar.

Un hospedaje con un patio empedrado con piedra laja, ya se está haciendo, rodeado de dos corredores laterales en los que se ubican mesas (6 a 8) protegido por un techado de madera que es el entablado del segundo piso que luego está techado con tejas del lugar; propias del ambiente andino en tiempo de verano o de lluvias constituye un atractivo especial para propios y Foráneos; seguidamente estarán un salón de 10m. Por 4m. Con ventanales, puerta de acceso grandes que permiten apreciar el patio y la puerta de ingreso a la calle. En el primer piso se acondicionan dos dormitorios grandes (matrimoniales y/o para 3 o 4 personas) y en la parte superior (la escalera se ubica a un costado del patio de entrada) habrán 10 habitaciones con material propio del lugar (paredes de adobe, pisos entablados con sistema mamchimbrado y techos de tejas); en la parte superior del patio igual existe un corredor en el que se ubicaran mesas (6 u 8)

Adicionalmente a la casa, en la parte posterior se ubica la cocina tradicional, corral de cuyes; en la parte posterior a la casa hay un ambiente campestre con verdores y ambientes peculiares en el que se ubican árboles y arbustos, en el están las gallinas, frente a la parte posterior de la casa, contiguo al

terreno descrito se ubica un pequeño terreno de 6 Hectáreas. Dedicadas a la siembra de productos de pan llevar (arveja, trigo, maíz, etc.) y a la cría de algunas vacas, caballos y mulas; éstos últimos para recorrer el campo y trasladar leña u otro tipo de carga.

Las características que la casa de hospedaje tendrá será la de un ambiente típico serrano, en primer lugar su construcción, con productos de la zona, la idea es compartir el natural encanto que siempre disfrutamos de su típica y bella arquitectura. La reconversión de la Casa Alfaro en hospedaje tendrá como condición de partida conservar el esquema arquitectónico y constructivo de sus orígenes y su incomparable ambiente hogareño.

Que el usuario de los servicios encuentre chimeneas, flores del lugar, muy cómodas habitaciones, tradición y confort, así como exquisitas comidas y bebidas típicas.

Y por supuesto realizar trabajos como el cultivo de la tierra, la siembra de la caña de azúcar, la fabricación de los productos derivados de la leche, como, mantequilla, queso, y recolección de los distintos frutales y el ordeño de las vacas.

## 1.8 Oportunidad de Negocio

La familia Alfaro Castañeda está conformada por 5 hermanos (2 hombres, 3 mujeres), dos de ellos viven en Australia (1 hombre y una mujer) y tienen la nacionalidad AUSTRALIANA; una hermana vive en Venezuela (con nacionalidad Venezolana) y dos viven en Perú, una en Trujillo y otro en Lima; como oriundos del lugar promueven el desarrollo de su provincia, permanentemente están visitando estos lugares.

La inversión ya está hecha, lo poco que falta para la remoción, que ya se está haciendo, y el equipamiento es una cantidad muy al alcance de los inversionistas, por lo que constituye una oportunidad del negocio extraordinaria. Por otro lado al conversar del proyecto con los Alcaldes y autoridades han expresado su total apoyo, por cuanto existe un gran interés

por impulsar el turismo en esta zona, así como desarrollar la capacidad y calidad del hospedaje, comida típica y turismo vivencial.

## 1.9 Objetivos del Proyecto

### 1.9.1 Institucionales

Desarrollar el turismo típico-vivencial en la provincia de San Pablo-Cajamarca –Perú

### 1.9.2 De Marketing

- Brindar un servicio típico de calidad basado en la tradición y costumbres del acogedor pueblo de San Pablo.
- Impulsar las visitas vivenciales y promover el ambiente ecológico y recorrido de los restos arqueológicos del KUNTUR WASI.

### 1.9.3 Típicos Vivenciales

Difundir las costumbres típicas y hacer participar vivencialmente a los turistas en las diversas tareas del campo y la actividad artesanal.

### 1.9.4 Sociales

Generar Puestos de Trabajos para los pobladores de la zona.

## 1.10 Objetivos Generales del Estudio

Determinar la Factibilidad del Proyecto y determinar sus criterios de aplicación.

## *CAPITULO II*

### *ESTUDIO DE MERCADO*

#### 2.1 ANALISIS DE LA OFERTA

La provincia de San Pablo pertenece al Departamento de Cajamarca y esta ubicada en el extremo Sur Oeste de dicho Departamento. Su capital es la Ciudad de San Pablo, la que cuenta con 23.600 mil habitantes. En la ciudad de san Pablo existen 2.escuelas Primarias, un Colegio de Educación Secundaria, un Instituto de educación Superior. Dentro del ámbito turístico se cuenta con la ruinas de Kuntur Wasi, ruinas que datan desde 1,100 años antes de la era Cristiana. Estas ruinas fueron inicialmente estudiadas por el Dr. Julio C. Tello y, durante los últimos diez años han sido y continúan siendo estudiadas por una misión japonesa, dirigidos por el Dr. Onuki. Actualmente cuenta con un museo de sitio, en el que se exhiben objetos de oro y cerámica, de gran valor cultural. Se dice que estos objetos de oro son los más antiguos de América.

En el aspecto de alojamiento para visitantes, la ciudad de San Pablo solamente cuenta con tres pequeños hoteles, cuyas características son: El Hotel Kuntur Wasi que cuenta con 8 habitaciones, 6 con baño compartido y sólo 2 con baño propio; el Hotel San Juan Inn el cual tienen 10 habitaciones, de los cuales sólo 1 cuenta con baño propio y el resto comparte un baño; y finalmente se tiene una casa que brinda hospedaje.

##### 2.1.1 Características

La característica de la oferta que estamos haciendo en nuestro proyecto es un pequeño Circuito Turístico Vivencial que comprende desde el Fundo Anispampa donde está ubicado el Fundo San Miguel propiedad de la Familia Alfaro que cuenta con una extensión de 30.00 hectáreas el cual está

distribuido en siembra de árboles frutales (plátano, naranja, lima, limón, mamey, guaba, guayaba, cerezas, mandarina, uva, guanábana, mango, chirimoya, manzanas, ciruelas, duraznos)

Su siembra principal es la Caña de Azúcar toda vez que existe un trapiche para la fábrica de cañazo o agua ardiente, licor típico del lugar y de toda Cajamarca; la molienda se hace con bueyes, éste Fundo cuenta con una vivienda de un área de 30x30m. En forma de "L", uno de los laterales tiene 2 pisos, y en la parte del patio se encuentra una piscina con mayólica, tiene una cocina para Parrilladas ( construcción fija ), la construcción de la casa será adecuada para instalar en ella una casa de Hospedaje-Restaurant Típicas, Centro Recreacional Vivencial que tiene como característica contar con agua potable permanentemente , únicos en la zona por un trabajo de ingeniería hecha por sus propietarios baños modernos, energía eléctrica por las noches en base a unas baterías solares instaladas, **ver fotos**, una característica de esta zona es que tiene sol todo el año, su clima es permanentemente cálido.

Actualmente se cuenta con 2 caballos que sirven para el encargado del Fundo cuando recorre las extensiones.

En Anispampa empieza nuestro pequeño Circuito Turístico hacia San Pablo. Para ir de Anispampa hacia San Pablo tenemos varias alternativas, una es en auto por la carretera, que son trochas carrozables bien mantenidas con espacio holgado para circular 2 vehículos a la vez con la configuración de las carreteras serranas, obviamente ésta carretera es de subida, toda vez que el pueblo de San Pablo está a una altura mayor 2365 msnm.

Los vehículos que existen en ésta zona son camionetas pick up, combis y camionetas sattion wagon que pasan fluidamente por el lugar.

Otra alternativa es ir a Caballo, opción que puede ser ya por la propia carretera o "Cortando " distancia por los fundos existentes a lo largo de la ruta.

La tercera opción es ir a pie, para lo cual se utiliza una vía que es recorrido por los lugareños a través de un camino de herradura, ésta ultima resulta



ser una opción agradable e interesante toda vez que nos pone en contacto con la naturaleza misma , llámese plantaciones, cría de animales menores ( cuyes, carneros, gallinas, etc. ). Y de Ganado lechero que en la ruta se pueden observar; además esto permite tomar contacto con poblaciones ubicadas a lo largo del camino que cuentan con una especie de Tambos (lugares de descanso) donde el viajero puede sentarse a descansar, comer y tomar refrescos. Existen un número de 3 tambos a lo largo de la ruta. Se llega a San Pablo por el pequeño Fundo ubicado en la parte posterior de la Casa Alfaro

Igual sucedería si se va a caballo por la misma ruta.

La Casa de Hospedaje de San Pablo como ya se ha indicado en el Perfil oferta un servicio de ambiente típico que además contará con comedor y Bar con potajes y bebidas propias del lugar para que el usuario de los servicios puedan disfrutar de éstos.

## 2.2 ANALISIS DE LA DEMANDA

### 2.2.1 DEFINICION DEL SERVICIO

El proyecto objeto de nuestro estudio esta referido a los servicios de hospedaje, restaurant y recreacional los que se brindaran de manera permanente tanto en la “Casa Alfaro de San Pablo” como en el fundo San Miguel de Anispampa, los 12 meses del año

#### 2.2.1.1 HOSPEDAJE:

Comprende los dos lugares en San Pablo (Casa alfaro) y Anispampa (Fundo San Miguel)

## 2.2.2 DEMANDA PRESENTE

Para la determinación de la demanda presente se obtuvo a través de datos secundarios según las pernoctaciones de visitantes nacionales y extranjeros que arribaron a la ciudad de Cajamarca, adicional a esto se realizó una encuesta dirigida a los viajeros que se trasladan por esta zona por los diferentes medios de transporte existentes en la ruta por un periodo de 10 días a las 25 unidades de camionetas station wagon que realizan 2 viajes diarios cada uno de ellos con una capacidad de 6 pasajeros por día.

Los demandantes de los servicios como ya se ha indicado están tipificados en dos grandes grupos: Nacionales y Extranjeros:

### 2.2.1.1 NACIONALES

Segmentado por una clase media con niveles de ingresos promedios de s/.600.00 mensuales con preferencias por salir al campo, disfrutar de la naturaleza, potajes y tragos típicos, y desarrollar actividades de la misma naturaleza. Culturalmente aquellas personas que tienen interés por los restos arqueológicos y la vida natural vivencial.

### 2.2.1.2 EXTRANJEROS

Pensamos “jalar” a grupos que están en la ruta Cajamarca, Anispampa y San Pablo son dos poblados tranquilos, seguros y con una belleza extraordinaria, conservan sus costumbres y formas de vida que son atractivos para los viajeros del extranjero.

**CUADRO Nº 2.1**

<b>TURISMO RECEPTIVO</b>			
<b>Llegadas internacionales</b>	<b>Ago-05</b>	<b>Ago-06</b>	<b>Var %</b>
Total de Llegadas de visitantes extranjeros 1/	95,685	100,646	5.18%
Total de Llegadas de visitantes extranjeros por el Aeropuerto Jorge Chávez	58,068	61,078	5.18%
<b>Visitas a Machu Picchu + Camino Inca</b>			
	<b>Ago-05</b>	<b>Ago-06</b>	<b>Var %</b>
TOTAL Machu Picchu + Camino Inca	50,774	57,613	13.47%
Turistas Nacionales	14,272	18,945	32.74%
Turistas Extranjeros	36,502	38,668	5.93%
<b>Visitas a Machu Picchu (Puente Ruinas)</b>			
TOTAL	33,442	37,802	13.04%
Turistas Nacionales	7,177	9,351	30.29%
Turistas Extranjeros	26,265	28,451	8.32%
<b>Visitas a Camino Inca (3 modalidades)</b>			
TOTAL	17,332	19,811	14.30%
Turistas Nacionales	7,095	9,594	35.22%
Turistas Extranjeros	10,237	10,217	-0.20%
<b>SECTOR HOTELERO</b>			
<b>ARRIBOS EXTRANJEROS A:</b>	<b>Jul-05</b>	<b>Jul-06</b>	<b>Var. %</b>
AREQUIPA	8,341	8,944	7.23%
CUSCO	41,616	37,967	-8.77%
LA LIBERTAD	3,752	2,633	-29.82%
LORETO	4,078	3,526	-13.54%
PUNO	10,064	10,851	7.82%
CAJAMARCA	542	767	41.51%
<b>ARRIBOS NACIONALES A:</b>	<b>Jul-05</b>	<b>Jul-06</b>	<b>Var. %</b>
AREQUIPA	19,329	24,256	25.49%
CUSCO	21,462	23,576	9.85%
LA LIBERTAD	37,930	39,224	3.41%
LORETO	8,619	10,249	18.91%
PUNO	11,610	15,325	32.00%
CAJAMARCA	4,823	4,563	-5.39%
<b>GRADO DE OCUPABILIDAD (por hab)</b>	<b>Jul-05</b>	<b>Jul-06</b>	<b>Var. %</b>
LIMA	27.25%	N.D.	

AREQUIPA	17.95%	21.34%	18.88%
CUSCO	33.30%	31.04%	-6.80%
LA LIBERTAD	21.71%	23.49%	8.19%
LORETO	21.52%	20.57%	-4.42%
PUNO	21.86%	24.39%	11.59%
CAJAMARCA	19.96%	18.50%	-7.30%
<b>BALANZA DE PAGOS</b>			
<b>BALANZA COMERCIAL DE TURISMO (VIAJES) (US\$ Millones)</b>	<b>II Trim 05</b>	<b>II Trim 06</b>	<b>Var %</b>
Ingreso de divisas por viajes	191	196	2.62%
Egresos de divisas por viajes	155	140	-9.68%
Saldo Balanza Comercial	36	56	55.56%
<b>MERCADO AEROCOMERCIAL: AGOSTO</b>			
<b>Llegadas internacionales según línea aérea (participación)</b>	<b>Extranjeros</b>	<b>Nacionales</b>	<b>Total</b>
AEROCONTINENTE	5.6%	9.7%	6.9%
AMERICAN AIRLINES	13.1%	16.1%	12.7%
CONTINENTAL AIRLINES	9.6%	8.8%	8.3%
IBERIA	7.9%	4.2%	6.1%
KLM	6.3%	3.9%	5.3%
LAN CHILE	14.1%	13.4%	16.2%
TACA PERU	11.8%	5.4%	10.6%
<b>FUENTE: DIGEMIN, OGIE, INC, BCRP</b>			
1/ Extranjeros que ingresan al país y pernoctan por lo menos una noche. Excluye pasajeros en tránsito			
2/ Cifras preliminares sin autorización para ser distribuidas oficialmente.			

### 2.2.3 DEMANDA OBJETIVO

Según el cuadro N° 2.1, nos muestra el total de turistas nacionales y extranjeros que arriban a la ciudad de Cajamarca arrojándonos una tasa de crecimiento del 5.64% anual.

Asimismo se cogió el 20% del total de turistas que se hospedan en las diferentes zonas de este trayecto esto debido a que la competencia es baja y no cuentan con los servicios diferenciados con los que cuenta el proyecto, el

mismo que busca sobre todo la satisfacción del turista en todos los servicios de hospedaje.

**CUADRO N' 2.2**  
**DETERMINACION DE LA DEMANDA OBJETIVO DEL PROYECTO**

<b>AÑOS</b>	<b>DEMANDA PROYECTADA</b>	<b>DEMANDA OBJETIVO</b>
2006	5330	1066
2007	5631	1126
2008	5948	1190
2009	6284	1257
2010	6639	1328

FUENTE: CUADRO 2.1, ENCUESTAS<sup>1</sup>

### 2.3 ANALISIS DE LOS PRECIOS

La fabricación de precios considera la zona en la que participa y por tratarse de un negocio nuevo, se orientan hacia el posicionamiento en el mercado.

#### 2.3.1 HOSPEDAJE (San Pablo y Anispampa)

- Habitación Simple s/. 20.00
- Habitación múltiple (hasta 4 habitaciones) s/.15.00 por persona
- Habitación matrimonial s/.30.00

#### 2.3.2 RESTAURANT (San Pablo y Anispampa)

- Sopa de chochoca s/.3.00

---

<sup>1</sup> Ver Anexos

-Sopa de pan	s/.3.00
-Caldo verde	s/.3.00
-Caldo de gallina	s/.8.00
-Cuy frito con trigo o arroz y ajiaco de papa	s/.30.00 (entero)
-Cuy frito con trigo o arroz y ajiaco de papa	s/.10.00 (personal)
-Chicharrones de chancho con mote	s/.30.00 (fuente)
-Chicharrones de chancho con mote	s/.10.00 (personal)
-Frito cajamarquino (fritanguita)	s/.5.00
-Quesillo con miel de caña	s/.3.00
-Semitas	s/.0.50 c/u

### 2.3.3 BAR

-Agua ardiente de caña	s/.3.00 (la copa)
-Cocktail de algarrobina con cañazo	s/.5.00
-Cañazo sour	s/.5.00
-Calientito de cañazo	s/.5.00
-Chicha de jora	s/.3.00 (botella)

### 2.3.4 OTROS

-Cuy a la parrilla (sólo en anispampa)	s/.30.00 (entero)
-Cordero a la parrilla (sólo en anispampa)	s/.10.00 (porción)

### 2.3.5 MENU

-Desayuno típico	s/.5.00
-Almuerzo típico	s/.10.00
-Cena típica	s/.10.00

### 2.3.6 CABALGATA

-Alquiler de caballos s/.10.00 (hora)

### 2.3.7 DEPORTE

-Alquiler de canchas de fútbol, volley s/.3.00 (hora)

## 2.4 CANALES DE DISTRIBUCION

Los canales de distribución que se piensa utilizar son la : Promoción Turística; integrando a San Pablo como un Corredor Turístico de la zona de Cajamarca, ofertando las ventajas comparativas, poco o nada difundidas, que tiene esta bellísima zona alto andinas y lugares arqueológicos, básicamente se utilizará las Oficinas de turismo en las Ciudades de Lima, Trujillo, Chiclayo y Cajamarca con trípticos. Y se realizarán FILMACIONES para ser difundidas por INTERNET y programas de Televisión especializados.

## 2.5 PROMOCION

Las actividades de promoción serán las siguientes:

- Trípticos (para las empresas de turismo y de transporte)
- Filmaciones, se exhibirán en instituciones, universidades, centros laborales, centros de estudio y en los buses de la ruta.
- Internet, pagina Web de la empresa.
- Difusión por medios televisivos y por las distintas emisoras de radio.

## CAPITULO III ESTUDIO TECNICO

### 3.1 DISPONIBILIDAD DE RECURSOS

#### 3.1.1 Casa Alfaro de san Pablo

Para el desarrollo de este proyecto se cuenta con:

- a) La casa donde se proyecta instalar el hospedaje y restaurant.
- b) Fundo en la parte posterior de la Casa.

#### 3.1.2 El fundo "San Miguel "de Anispampa :

- a) Con 30 hectáreas que incluye casa, piscina, huerta, campo agrícola, destilería de agua ardiente, cría de animales menores y ganado lechero.
- b) Tres caballos, terrenos intermedios (pequeños fundos) en los que se proyecta 3 tambos (casas de reposo)

Tanto en San Pablo como Anispampa se cuenta con los servicios de luz, agua y desagüe.

### 3.2 LOCALIZACION GENERAL Y ESPECÍFICO DEL PROYECTO

El proyecto está ubicado en la Provincia de San Pablo perteneciente al Departamento de Cajamarca; su ubicación responde fundamentalmente a criterios como Disponibilidad de Infraestructura.

La infraestructura que ha sido indicada en el punto anterior son propiedades de los inversionistas.

El fundo de Anispampa se encuentra ubicado en el Departamento de Cajamarca Provincia de San Pablo Distrito de San Bernardino Caserío



Anispampa, distante de 200 mts. De la carretera que une la provincia de Chilete (ubicado en la carretera hacia Cajamarca) con San Pablo, su clima es permanentemente cálido, soleado todo el día; es uno de los fundos mejor tratados y que cuenta con una gran aceptación de la población.

La casa de San Pablo está ubicada en la calle Lima (calle principal ) a 3 cuadras de la plaza de armas, totalmente disponible para ser transformada en Hospedaje Restaurant, se trata de una construcción antigua de modelo andino, también goza de la aceptación.

Las materias primas que se utilizarán en los servicios que se ofertan en algunos casos o en la mayoría de ellos son producidas por los inversionistas y las restantes son de fácil adquisición por las cercanías de los mercados. La mano de obra como en todo lugar existe una gran oferta semicalificada debiéndoseles preparar adecuadamente.

### 3.3 TAMAÑO DE LA INFRAESTRUCTURA

#### 3.3.1 Casa Alfaro de San Pablo

En este caso el tamaño de la infraestructura está determinado por las propiedades que tienen los Inversionistas y que actualmente están ociosas.

### **VER PLANOS –ANEXOS**

#### 3.3.2 Fundo San Miguel de Anispampa

El fundo Anispampa consta de:

- 2 Habitaciones Individuales y/o dobles (2 personas), una con baño, sala en el Primer piso.
- 1 Habitación matrimonial (2 persona), con baño propio y terraza en el Segundo piso.
- 6 Habitaciones Múltiples con una capacidad máximo (4 personas)

### 3.4 PROCESO DE SERVICIO

El proceso del servicio tiene dos fases, la primera de Orden Externo (Previo al Servicio) y la segunda de Orden Interna (Del propio proceso).

#### 3.4.1 El Proceso externo

Participan :

- a) a Empresa
- b) El Cliente
- c) Alianzas estratégicas

El proceso Externo se inicia en la Empresa “con el DISEÑO DE PUBLICIDAD Y ELABORACION DE PUBLICIDAD (TRIPTICOS FULL COLOR) con información de las características de los servicios fotos y videos.

Esta publicidad es remitida previa ALIANZAS ESTRATEGICAS, a:

- Oficinas de Empresas de Turismo de ( Lima- Trujillo-Chiclayo y Cajamarca)
- Empresas de Transporte (terrestres y Aéreas) que participen la ruta de trujillo, Chiclayo, Lima y Cajamarca).
- Gobiernos locales y regionales de la Libertad, Cajamarca y Lambayeque en las oficinas de Cultura y Turismo respectivas.

- Medios de Comunicación Especializados \_( Radio-Televisión-Diarios y Revistas que tengan programas de Difusión turísticas )
- Agencias de viajes Locales, Nacionales y extranjeros para conectarnos y ofrecer nuestros servicios.
- Páginas Web.

Estas empresas hacen llegar a los clientes potenciales la publicidad y quienes decidan disfrutar de nuestros servicios se conectan con nosotros para poder Recepcionarlos en CHILETE (Provincia de Cajamarca ubicada en la carretera de penetración a Cajamarca y “puerta de entrada” a Anispampa y San Pablo.

El cliente utiliza los servicios, con lo que culmina el proceso externo.

### 3.4.2 Proceso Interno

El cliente es recepcionado por una “Ñusta” persona vestida con atuendo típico, el cliente escoge el servicio (Hospedaje, Restaurant, Recreación)

#### 3.4.2.1 Restaurant

Si el cliente escogió el servicio de Restaurant la Ñusta lo ubica en la mesa o barra, la moza le alcanza la CARTA DE POTAJES Y TRAGOS TIPICOS, el cliente hace su pedido y la moza atiende el pedido y luego el cliente disfruta los potajes y tragos; finalmente, el cliente cancela los servicios con lo que finaliza el servicio del Restaurant.

#### 3.4.2.2 Hospedaje

Si el cliente selecciono Hospedaje, éste selecciona el tipo, ubicación de habitación y precio; el cuartelero conduce al cliente a su habitación y lleva sus equipajes; el cliente disfruta su hospedaje por los días que estime

convenientes pudiendo recibir atención de alimentos y bebidas en su habitación. Finalmente el cliente cancela su hospedaje y otros servicios que hubiera utilizado y es ayudado por los cuarteros y recepcionista para embarcarlo en el vehículo, si fuera el caso, que lo traslade a otro lugar.

### 3.4.2.3 Recreacional

Si el cliente solicita servicio de recreación (CABALGATA, CAMINATA, VISITA RUINAS DE KUNTUR WASI Y OTROS) es atendido por la recepcionista y lo contacta con el encargado de esta área para su ubicación, el cliente disfruta del servicio y cuando culmina, cancela en caja.

### 3.4.3 TECNOLOGIA

Maquinaria y equipo

<b>TIPO DE CLASE</b>	<b>CARACTERISTICAS</b>
Cocina de barro	Funciona con leña
Ollas de barro	Cerámica Andina
Mesas de madera	Eucalipto
Camas de madera	Eucalipto
Horno de barro	Funciona con leña
Sillas y bancas	De eucalipto
Manteles	Tejidos típicos
Frazadas	De Alpaca y/o lana de
sábanas	oveja
Refrigeradora	De algodón
Licuada	Coldex
Televisor	Oster
Dvd	Sony
Extinguidor	Sony
Terma eléctrica	Marca Amerex
Computadora	IBM
Parrilla Fija	Anispampa
Piscina	Anispampa
Colchones	Marca paraíso

### 3.5 DISTRIBUCION DE INSTALACIONES

Ver planos

### 3.6 REQUERIMIENTO MANO DE OBRA

#### 3.6.1 FUNDO SAN MIGUEL DE ANISPAMPA

Recepción	una dama
Mozos	un mozo
Cuartelero	un varon
Barman	un varón
Cocinero	una dama
Ayudantes	uno
	-----
Total	6 personas

#### 3.6.2 CASA ALFARO DE SAN PABLO

Recepción	una dama
Mozos	un mozo
Cuartelero	un varon
Barman	un varón
Cocinero	una dama
Ayudantes	uno
	-----
Total	6 personas

A este personal se suman el Administrador y el Contador.

## *CAPITULO IV*

### *ESTUDIO LEGAL*

#### 4.1 Forma Societaria

La forma societaria que adoptará el proyecto en estudio será la de SOCIEDAD ANONIMA CERRADA (SAC.), ya que en este se cumplen los requisitos exigidos y especificados en la Ley General de Sociedades N° 26887.

#### 4.2 Licencia de Funcionamiento Publicitarios

##### 4.2.1 Licencia de funcionamiento

De acuerdo a lo establecido en la Municipalidad Distrital de San Pablo los tramites para la apertura del local son:

- Solicitud dirigida al alcalde S/. 7.50
- Licencia Municipal de funcionamiento S/. 460
- Carné Sanitario, cada empleado del centro recreacional deberá portarlo, debiendo ser renovado anualmente S/. 22.00

##### 4.2.2 Anuncios Publicitarios

Colocaremos anuncios en lugares estratégicos de la carretera Pacasmayo – Cajamarca. En los cuales se indicará el nombre y dirección del lugar. Estos anuncios se harán en colores llamativos para lograr llamar la atención del cliente, serán renovados cada cierto tiempo.

Estos anuncios tienen un valor de S/. 45.00 (Pago único)

#### 4.2.3 Registro de Marca

Para patentar el nombre del Restaurant – Hospedaje Turístico Vivencial de identidad debemos efectuar el registro de marca en Indecopi, como a continuación se describe:

- Primero debe presentarse una solicitud de búsqueda de antecedentes, cumpliendo con los siguientes requisitos:
  - Solicitud (Formatos)
  - Tasa Administrativa: S/. 40.00
    - ✓ **Denominativa (clase 43)**  
También llamada fonética, pues se encarga de buscar las palabras o letras.
  - Tasa Administrativa: S/. 51.52
    - ✓ **Figurativa (Clase 43)**  
Se encarga de
  
- Una vez que se tiene el resultado de la búsqueda se procede a registrar la marca, siempre y cuando no se haya encontrado un nombre, lema o logo exactamente igual. Los requisitos para esta solicitud son:
  - Cinco reproducciones de 5 x 5 cm. A color o blanco y negro.
  - Descripción de acuerdo a solicitud (formato).
  - Se cancela la tasa administrativa: S/. 438.40, en cualquiera de las cuentas respectivas.
  - Si el solicitante es persona jurídica, debe presentar copia de Escritura Pública de Constitución y copia de Poder, luego publicar el aviso en el diario oficial.

#### 4.3 Legislación Laboral

El proyecto tendrá en cuenta la legislación laboral vigente y adoptara la legislación relacionada con la modalidad de contratación a plazo fijo.

De acuerdo a la legislación laboral vigente se dispondrá de manera inmediata la elaboración de: reglamento interno de trabajo, el cual regula las relaciones, deberes y derechos tanto del empleador como del trabajador, con el fin de laborar en completa armonía.

#### 4.4 Legislación Tributaria

El proyecto estará afecto a las cláusulas del régimen general del impuesto a la renta, teniendo en cuenta el volumen de ventas del mismo.

#### 4.5 Otros Aspectos Legales

El proyecto estará comprendido dentro de la normatividad estipulada en la Ley general de Salud N° 26842, que estipula los aspectos a tener presente en cuanto al uso de materia prima, especificaciones que debe reunir el personal que tiene contacto directo con la manipulación de los alimentos y bebidas.

Así mismo cumplirá con las disposiciones del D.S. N° 007 – 98 – SA, que detalla los requisitos para la inscripción del registro sanitario.

El proyecto, por la actividad que desarrollara estará inmerso dentro del marco LEY N° 26961 LEY PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD TURISTICA.

Se deberá cumplir con lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre los derechos de autor, en su artículo 118, la cual es respaldada por la Asociación Peruana de Autores y Compositores (APDAYC).



## CAPITULO V

### ESTUDIO DE COSTOS, INVERSIONES, INGRESOS Y FINANCIAMIENTO

En este capítulo se detallara todas las entradas y salidas de efectivo que son necesarios para la instalación de un hospedaje tanto en la Casa Alfaro así como en el Fundo San Miguel, en donde se considero un tipo de cambio constante de 3.23 nuevos soles por dólar.

#### 5.1 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos necesarios para la ejecución del proyecto se encuentran determinados por egresos desembolsables tales como: los costos de insumos, costos de mano de obra y los gastos generales asimismo por los egresos no desembolsables en donde se encuentra la depreciación.

##### 5.1.1 EGRESOS DESEMBOLSABLES

###### 5.1.1.1 COSTOS DE MATERIA PRIMA E INSUMOS

CUADRO N° 5.1  
COSTO DE INSUMOS

DESCRIPCION	UND	CONSUMO	COSTO US\$	US\$/KG
Papel higiénico	und	1,00000	0,21672	0,217
Jaboncillos	und	1,00000	0,15480	0,155
				<b>0,372</b>

Elaboración Propia

### 5.1.1.2 GASTOS GENERALES

Dentro los gastos generales tenemos los servicios básicos de agua, luz y telefonía, tal como mostramos a continuación:

CUADRO N° 5.2  
GASTOS GENERALES

<b>DESCRIPCION</b>	<b>COSTO MENSUAL</b>	<b>COSTO ANUAL</b>
ELECTRICIDAD	185,76	2.229,10
AGUA	43,34	520,12
TELEFONO	77,40	928,79
<b>TOTAL</b>		<b>3.678,02</b>

**Elaboración Propia**

### 5.1.1.3 COSTOS DE MANO DE OBRA

En base al estudio organizacional se elaboro el siguiente cuadro en donde se detalla los sueldos y beneficios que percibirá cada miembro de la empresa, asimismo la contratación de cada uno de ellos según los años de evaluación del estudio.

CUADRO N° 5.3  
MANO DE OBRA

CARGO	SUELDO	BENEF 42%	SUBTOT	2006		2007		2008		2009		2010	
				CANT	TOTAL	CANT	TOTAL	CANT	TOTAL	CANT	TOTAL	CANT	TOTAL
MANO DE OBRA INDIRECTA													
ADMINISTRADOR	464	197	661	1	7.932	1	7.932	1	7.932	1	7.932	1	7.932
BARMAN	186	79	264	2	6.345	2	6.345	2	6.345	2	6.345	2	6.345
COCINERO	186	79	264	2	6.345	2	6.345	2	6.345	2	6.345	2	6.345
CONTADOR	93		93	1	1.115	1	1.115	1	1.115	1	1.115	1	1.115
RECEPCIONISTAS	161		161	2	3.864	4	7.728	4	7.728	4	7.728	4	7.728
MOZOS	93		93	2	2.229	4	4.458	4	4.458	4	4.458	4	4.458
CUARTELERO	161		161	2	3.864	4	7.728	4	7.728	4	7.728	4	7.728
AYUDANTES	93		93	2	2.229	2	2.229	2	2.229	2	2.229	2	2.229
<b>SUBTOTAL</b>				<b>14</b>	<b>33.923</b>	<b>20</b>	<b>43.879</b>	<b>20</b>	<b>43.879</b>	<b>20</b>	<b>43.879</b>	<b>20</b>	<b>43.879</b>

Elaboración Propia

Los beneficios sociales fueron dados por los siguientes beneficios y aportaciones emitido por el Ministerio de Trabajo:

Descripción	Porcentajes	
<b>Beneficios sociales directos</b>		
Gratificación	16,7	16,7
CTS	8,3	8,3
Vacaciones	8,3	8,3
<b>Beneficios sociales Indirectos</b>		
ESSALUD	9,0	
	9,0	9,0
<b>Total</b>		<b>42,3</b>

Fuente: Ministerio de Trabajo/Trujillo

## 5.1.2 EGRESOS NO DESEMBOLSABLES

### 5.1.2.1 DEPRECIACION

La depreciación anual del proyecto viene dado por los dispositivos legales vigentes los cuales establecen porcentajes máximos de depreciación para fines del pago de impuesto a la renta (inciso b del artículo 22 del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta), tal es así que la depreciación anual para la maquinaria y equipo es del 10%, mientras que del mobiliario es del 20%. Asimismo se utilizo la depreciación lineal para el proyecto.

CUADRO N° 5.4  
DEPREACION DEL ACTIVO FIJO

ACTIVO FIJO	INVERSION TOTAL	VALOR RECUP.	VALOR A DEPREC.	PERIODOS AÑOS	DEPREC. ANUAL
MAQUINARIA Y EQUIPOS	5.924	2.962	5.924	10	592
MOBILIARIO	813	0	813	5	163
<b>TOTAL</b>	<b>6.737</b>	<b>2.962</b>			<b>755</b>

Elaboración propia

## 5.2 INVERSIONES

La inversión total del proyecto viene dado por las adquisiciones del activo fijo, activo intangible y el capital de trabajo necesario para la puesta en marcha del proyecto.

$$\text{Inversión Total} = \text{Activo Fijo} + \text{Activo Intangible} + \text{Capital de Trabajo}$$

### 5.2.1 INVERSION EN ACTIVO FIJO

El activo fijo esta sujeto a depreciación y esta conformado por los montos que representan la adquisición de equipos y mobiliario, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 5.5  
ACTIVO FIJO

DESCRIPCION	INVERSION TOTAL
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>6.569</b>
EQUIPOS	5.756
MOBILIARIO	813
<b>TOTAL</b>	<b>4.006</b>

Elaboración propia

### 5.2.2 INVERSION EN ACTIVO INTANGIBLE

El activo intangible se encuentra constituido por los gastos notariales, estudio del proyecto, promoción y publicidad y los imprevistos (lo cual se cogió un 5% de los activos intangibles como colchón ante cualquier gasto adicional que no se halla considerado en esta inversión).

CUADRO N° 5.6  
ACTIVO INTANGIBLE

<b>ACTIVO INTANGIBLE</b>	<b>MONTO</b>
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	1.500
PROMOCION Y PUBLICIDAD	2.000
GASTOS NOTARIALES	316
IMPREVISTOS (5% del Act. Intangible)	191
<b>TOTAL \$</b>	<b>17.172</b>

Elaboración propia

### 5.2.3 INVERSION EN CAPITAL DE TRABAJO

En lo que respecta al capital de trabajo se consideraron los insumos, mano de obra y gastos generales a utilizar por un periodo de 2 meses, tal como se muestra en el cuadro siguiente.

CUADRO N° 5.7  
CAPITAL DE TRABAJO

<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>MONTO</b>
INSUMOS (2 MESES)	330
MANO DE OBRA (2 MES)	5.654
GASTOS GENERALES (2 MESES)	613
<b>TOTAL</b>	<b>6.597</b>

Elaboración propia

### 5.2.4 TOTAL DE INVERSIONES

Para el cálculo del total de las inversiones fusionamos los costos del capital de trabajo, el activo fijo y el activo intangible, arrojándonos un monto total de inversión total de US\$ 17,172, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 5.8  
INVERSION TOTAL DEL PROYECTO

DESCRIPCION	INVERSION TOTAL
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>6.597</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>6.569</b>
MAQUINARIA Y EQUIPOS	5.756
MOBILIARIO	813
<b>ACTIVO INTANGIBLE</b>	<b>4.006</b>
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	1.500
PROMOCION Y PUBLICIDAD	2.000
GASTOS NOTARIALES	316
IMPREVISTOS (5% del Act. Intangible)	191
<b>TOTAL \$</b>	<b>17.172</b>

FUENTE: CUADRO N° 5.5, CUADRO 5.6, CUADRO 5.7

### 5.3 INGRESOS

#### 5.3.1 INGRESOS POR VENTAS

Para la obtención de los ingresos se procedió a ingresar los datos de la proyección de la demanda asimismo se procedió a ponderar el precio de hospedaje el cual nos arrojó S/. 20.00, asimismo de las encuestas se obtuvo que la permanencia de los turistas dentro de los hospedajes era de 4 días, en donde se obtuvo el siguiente cuadro:

CUADRO N° 5.9  
PRESUPUESTO DE INGRESOS

<b>AÑOS</b>	<b>DEMANDA PROYECTADA</b>	<b>DEMANDA OBJETIVO</b>	<b>PRECIO PONDERADO</b>	<b>PERMANENCIA PROMEDIO</b>	<b>NRO DE HOSPEDAJES</b>	<b>INGRESOS TOTALES</b>
2006	5330	1066	6,19	4	2	52.805
2007	5631	1126	6,19	4	2	55.785
2008	5948	1190	6,19	4	2	58.932
2009	6284	1257	6,19	4	2	62.258
2010	6639	1328	6,19	4	2	65.771

Elaboración propia



### 5.3.2 RECUPERACION DE CAPITAL DE TRABAJO

Al término del quinto año tendremos una recuperación de trabajo de US\$ 6,597, puesto que el proyecto utilizara un capital de trabajo constante.

### 5.3.3 VALOR DE DESECHO NETO

Del Cuadro N° 5.10, se puede observar que al término del quinto año se obtendrá un valor de desecho neto de US\$ 2,878 provenientes de los equipos.

## 5.4 FINANCIAMIENTO

### 5.4.1 ESTRUCTURA DE CAPITAL

La estructura de capital del proyecto esta conformada por:

- Aporte propio:

El propietario del proyecto financiara los mobiliarios, así como los activos intangibles. Arrojándonos un porcentaje total de participación del 66%.

- Financiamiento:

La Línea de financiamiento abarcara la compra de equipo, el mismo que presenta una participación de un 34%.

**CUADRO Nº 5.10**  
**ESTRUCTURA DE CAPITAL**

DESCRIPCION	INVERSION TOTAL	APORTE PROPIO	BANCO DE CREDITO
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>6.597</b>	<b>6.597</b>	<b>0</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>6.569</b>	<b>813</b>	<b>5.756</b>
MAQUINARIA Y EQUIPOS	5.756	0	5.756
MOBILIARIO	813	813	0
<b>ACTIVO INTANGIBLE</b>	<b>4.006</b>	<b>4.006</b>	<b>0</b>
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	1.500	1.500	0
PROMOCION Y PUBLICIDAD	2.000	2.000	0
GASTOS NOTARIALES	316	316	0
IMPREVISTOS (5% del Act. Intangible)	191	191	0
<b>TOTAL \$</b>	<b>17.172</b>	<b>11.416</b>	<b>5.756</b>
<b>PARTICIPACION PORCENTUAL</b>	<b>100%</b>	<b>66%</b>	<b>34%</b>

**Elaboración propia**

#### 5.4.2 ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO CON TERCEROS

Entre las alternativas de financiamiento tenemos como mejor alternativa al Banco de Crédito del Perú quienes ofrecen una tasa menor a los otros bancos de los medios tales como el Banco Continental y el Banco Wiese. Para lo cual el Banco de Crédito hizo un análisis del estudio y nos brindó los siguientes lineamientos de financiamiento para nuestro proyecto:

<b>SERVICIO DE LA DEUDA BANCARIA</b>			
ENTIDAD BANCARIA :	BANCO DE CREDITO DEL PERÚ		
MODALIDAD DE PAGO :	CUOTAS FIJAS MENSUALES		
PERIODO DE GRACIA :		1	TRIMESTRES
PLAZO:		20	TRIMESTRES
TASA DE INTERES		18%	ANUAL
		4,22%	TRIMESTRAL
MONTO DEL PRESTAMO:		<b>5.756</b>	<b>DOLARES</b>

### 5.4.3 CUADRO DE AMORTIZACIONES DE LA DEUDA

Según los lineamientos de amortización de la deuda tenemos el siguiente cuadro de amortizaciones.

**CUADRO N° 5.11  
SERVICIO DE LA DEUDA**

MESES	SALDO	AMORTIZ CAPITAL	INTERES	CUOTA	INTERES ANUAL	AMORTIZ ANUAL
1	5.756					
2	5.756	203	243	447		
3	5553	212	235	447		
4	5340	221	226	447	703,36	636,61
5	5119	230	216	447		
6	4889	240	207	447		
7	4649	250	196	447		
8	4399	261	186	447	805,05	981,58
9	4138	272	175	447		
10	3866	283	163	447		
11	3583	295	151	447		
12	3287	308	139	447	628,36	1.158,27
13	2980	321	126	447		
14	2659	334	112	447		
15	2324	348	98	447		
16	1976	363	83	447	419,87	1.366,76
17	1613	379	68	447		
18	1234	395	52	447		
19	840	411	35	447		
20	429	429	18	447	173,86	1.612,77

**FUENTE: CUADRO 5.10**

## CAPITULO VI

### EVALUACIÓN ECONOMICA Y FINANCIERA

#### 6.1 ESTADOS FINANCIEROS

##### 6.1.1 ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS

El estado de ganancias y pérdidas nos ayuda a determinar los diferentes movimientos que se dan en un determinado momento, afectando el resultado del cierre del ejercicio económico generado como consecuencia de la operatividad del proyecto (Ver Cuadro N° 6.1)

**CUADRO N° 6.1**  
**ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS**

DESCRIPCION	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
<b>INGRESOS X VENTAS</b>	<b>52.805</b>	<b>55.785</b>	<b>58.932</b>	<b>62.258</b>	<b>65.771</b>
<b>EGRESOS</b>					
<b>(-) COSTO DE FABRICACION</b>	<b>4.650</b>	<b>4.880</b>	<b>5.122</b>	<b>5.379</b>	<b>5.650</b>
MATERIA PRIMA	396	418	442	467	493
GASTOS IND. FABR.	3.678	3.886	4.105	4.336	4.581
DEPRECIACION MAQUINARIA	576	576	576	576	576
UTILIDAD BRUTA	48.155	50.905	53.810	56.879	60.121
<b>(-) GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>35.669</b>	<b>45.716</b>	<b>45.810</b>	<b>45.910</b>	<b>46.015</b>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	33.923	43.879	43.879	43.879	43.879
GASTOS DE VENTAS	1.584	1.674	1.768	1.868	1.973
DEPRECIACION MOBILIARIO	163	163	163	163	163
UTILIDAD OPERATIVA	12.486	5.190	8.000	10.969	14.106
<b>(-) GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>703</b>	<b>805</b>	<b>628</b>	<b>420</b>	<b>174</b>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	11.782	4.385	7.372	10.549	13.932
IMPUESTO	3.535	1.315	2.212	3.165	4.180
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>8.248</b>	<b>3.069</b>	<b>5.160</b>	<b>7.385</b>	<b>9.752</b>

FUENTE: CUADRO 5.1 AL 5.11

## 6.1.2 FLUJO DE CAJA

El flujo de caja resume los excedentes o necesidades de efectivo durante cada periodo del proyecto, compara los ingresos contra los egresos en efectivo y no considera los valores de depreciación y amortización de intangibles. Para el desarrollo de los flujos de caja del proyecto hemos creído conveniente realizar un análisis económico, en donde se evalúa los flujos sin financiamiento, así como un análisis financiero en el cual se evalúan los flujos con financiamiento, tal como se muestra a continuación:

**CUADRO Nº 6.2**  
**FLUJO DE CAJA ECONOMICO**

DESCRIPCION	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	LIQUID
<b>INGRESOS</b>		52.805	55.785	58.932	62.258	65.771	
<b>GASTOS</b>							
(-) COSTO DE FABRICACION		<b>4.074</b>	<b>4.304</b>	<b>4.547</b>	<b>4.803</b>	<b>5.074</b>	
MATERIA PRIMA		396	418	442	467	493	
GASTOS IND. FABR.		3.678	3.886	4.105	4.336	4.581	
(-) GASTOS OPERATIVOS		<b>36.245</b>	<b>46.291</b>	<b>46.386</b>	<b>46.485</b>	<b>46.591</b>	
GASTOS ADMINISTRATIVOS		33.923	43.879	43.879	43.879	43.879	
GASTOS DE VENTAS		1.584	1.674	1.768	1.868	1.973	
(-) DEPRECIACION ACTIVO FIJO		738	738	738	738	738	
UTILIDAD OPERACION		12.486	5.190	8.000	10.969	14.106	
(-) IMPUESTO		3.746	1.557	2.400	3.291	4.232	
UTILIDAD NETA		8.740	3.633	5.600	7.678	9.874	
(+) DEPRECIACION		738	738	738	738	738	
FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIÓN		<b>9.478</b>	<b>4.371</b>	<b>6.338</b>	<b>8.417</b>	<b>10.612</b>	
<b>INVERSIONES</b>	<b>17.172</b>						
ACTIVO FIJO	6.569						2.878
MAQUINARIA Y EQUIPO	5.756						2.878
MOBILIARIO	813						0
INTANGIBLES	4.006						
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	1.500						
PROMOCION Y PUBLICIDAD	2.000						
GASTOS NOTARIALES	316						
IMPREVISTOS (5% del Act. Intangible)	191						
CAPITAL DE TRABAJO	6.597						6.597
<b>FLUJO DE CAJA ECONOMICO</b>	<b>-17.172</b>	<b>9.478</b>	<b>4.371</b>	<b>6.338</b>	<b>8.417</b>	<b>10.612</b>	<b>9.475</b>

**FUENTE: CUADRO Nº 6.1**

**CUADRO Nº 6.3**  
**FLUJO DE CAJA FINANCIERO**

DESCRIPCION	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	LIQUID
<b>INGRESOS</b>		52.805	55.785	58.932	62.258	65.771	
<b>GASTOS</b>							
(-) COSTO DE FABRICACION		<b>4.074</b>	<b>4.304</b>	<b>4.547</b>	<b>4.803</b>	<b>5.074</b>	
MATERIA PRIMA		396	418	442	467	493	
GASTOS IND. FABR.		3.678	3.886	4.105	4.336	4.581	
(-) GASTOS OPERATIVOS		<b>36.245</b>	<b>46.291</b>	<b>46.386</b>	<b>46.485</b>	<b>46.591</b>	
GASTOS ADMINISTRATIVOS		33.923	43.879	43.879	43.879	43.879	
GASTOS DE VENTAS		1.584	1.674	1.768	1.868	1.973	
(-) DEPRECIACION ACTIVO FIJO		738	738	738	738	738	
UTILIDAD OPERACION		12.486	5.190	8.000	10.969	14.106	
(-) IMPUESTO		3.746	1.557	2.400	3.291	4.232	
UTILIDAD NETA		8.740	3.633	5.600	7.678	9.874	
(+) DEPRECIACION		738	738	738	738	738	
FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIÓN		<b>9.478</b>	<b>4.371</b>	<b>6.338</b>	<b>8.417</b>	<b>10.612</b>	
<b>INVERSIONES</b>	<b>17.172</b>						
ACTIVO FIJO	6.569						2.878
MAQUINARIA Y EQUIPO MOBILIARIO	5.756						2.878
	813						0
INTANGIBLES	4.006						
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	1.500						
PROMOCION Y PUBLICIDAD	2.000						
GASTOS NOTARIALES	316						
IMPREVISTOS (5% del Act. Intangible)	191						
CAPITAL DE TRABAJO	6.597						6.597
<b>FLUJO DE CAJA ECONOMICO</b>	<b>-17.172</b>	<b>9.478</b>	<b>4.371</b>	<b>6.338</b>	<b>8.417</b>	<b>10.612</b>	<b>9.475</b>
PRESTAMO RECIBIDO	5.756						
AMORTIZACIONES E INTERESES							
AMORTIZACIONES		637	982	1.158	1.367	1.613	
INTERESES		703	805	628	420	174	
ESCUDO FISCAL DE LA DEUDA		211	242	189	126	52	
FINANCIAMIENTO NETO		<b>-1.129</b>	<b>-1.545</b>	<b>-1.598</b>	<b>-1.661</b>	<b>-1.734</b>	
<b>FLUJO DE CAJA FINANCIERO</b>	<b>-11.416</b>	<b>8.349</b>	<b>2.826</b>	<b>4.740</b>	<b>6.756</b>	<b>8.878</b>	<b>9.475</b>

**FUENTE: CUADRO Nº 6.2**

### 6.1.3 BALANCE GENERAL

Este estado financiero nos ayuda a determinar los activos y pasivos que posee una empresa en un momento determinado, lo cual nos ayuda a determinar a ciencia cierta la situación económica y financiera de la empresa (Ver Cuadro N° 6.4).

**CUADRO N° 6.4**  
**BALANCE GENERAL**

	<b>AÑO 0</b>	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>
<b>ACTIVO</b>	<b>17172</b>	<b>24783</b>	<b>26871</b>	<b>30873</b>	<b>36891</b>	<b>45030</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6597</b>	<b>14946</b>	<b>17772</b>	<b>22512</b>	<b>29268</b>	<b>38146</b>
CAJA		8349	11175	15915	22671	31549
CAPITAL DE TRABAJO	6597	6597	6597	6597	6597	6597
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>10575</b>	<b>9837</b>	<b>9099</b>	<b>8361</b>	<b>7623</b>	<b>6884</b>
ACTIVO FIJO	6569	6569	6569	6569	6569	6569
MAQUINARIA Y EQUIPO	5756	5756	5756	5756	5756	5756
MOBILIARIO	813	813	813	813	813	813
INTANGIBLES	4006	4006	4006	4006	4006	4006
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	1500	1500	1500	1500	1500	1500
PROMOCION Y PUBLICIDAD	2000	2000	2000	2000	2000	2000
GASTOS NOTARIALES	316	316	316	316	316	316
IMPREVISTOS	191	191	191	191	191	191
DEPRECIACION		738	1476	2215	2953	3691
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>17172</b>	<b>24783</b>	<b>26871</b>	<b>30873</b>	<b>36891</b>	<b>45030</b>
<b>PASIVO</b>	<b>5756</b>	<b>5119</b>	<b>4138</b>	<b>2980</b>	<b>1613</b>	<b>0</b>
DEUDA A LARGO PLAZO	5756	5119	4138	2980	1613	0
<b>PATRIMONIO</b>	<b>11416</b>	<b>19664</b>	<b>22733</b>	<b>27893</b>	<b>35278</b>	<b>45030</b>
CAPITAL	11416	11416	11416	11416	11416	11416
UTILIDADES RETENIDAS		8248	11317	16477	23862	33614
EXCEDENTES	0	0	0	0	0	0

**FUENTE: CUADRO N° 6.1 AL 6.3**

### 6.2 EVALUACIÓN ECONOMICA Y FINANCIERA

La evaluación económica y financiera nos permite conocer el flujo real neto del proyecto tanto por el aporte propio y por parte del financiamiento. Para analizar la rentabilidad del proyecto nos hemos basado en los siguientes criterios de evaluación:

- VAN: Valor Actual Neto
- TIR: Tasa Interna de Retorno
- B/C: Beneficio costo
- PR: Periodo de recuperación de capital

Asimismo para poder determinar los diferentes criterios de evaluación se procedió a hallar la tasa de descuento del proyecto (Costo de Oportunidad de Capital Ponderado), para lo cual se elaboró el siguiente cuadro:

**el costo de oportunidad del proyecto viene dado por:**

$$COK_p = (A/I) * (f + p') + (F/I) * i * (1 - t)$$

**En donde:**

<b>A</b>	Aporte propio	
<b>F</b>	Financiamiento	
<b>I</b>	Inversion total del proyecto	
<b>t</b>	Impuesto a la renta	30%
<b>i</b>	Tasa de interés del	18% Tasa efectiva anual sin impuestos
<b>f</b>	tasa máxima de rer en la bolsa de valores	22,00% Tasa Promedio de rendimiento de las empresas que lideran dentro de la BVL
<b>p'</b>	Prima de riesgo	4,1% Tasa promedio del riesgo país Diferencia entre los bonos europeos y bonos peruanos

En donde la tasa del aporte propio fue hallada mediante la tasa promedio de rendimiento de acciones en la bolsa de Valores de Lima, asimismo la tasa de financiamiento fue obtenida de la tasa de interés del banco, tal como se muestra en el siguiente cuadro:



**CUADRO Nº 6.5**  
**COSTO PONDERADO DE CAPITAL DEL PROYECTO**

	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>	<b>TASA</b>	<b>PROMEDIO</b>
APORTE PROPIO	11.416	66,5%	26,1%	17,35%
FINANCIAMIENTO	5.756	33,5%	12,6%	4,22%
<b>COK</b>	<b>17.172</b>			<b>21,57%</b>

**FUENTE: CONASEV, BCP**

### 6.2.1 VALOR ACTUAL NETO (VAN)

El VAN, es la suma algebraica de los valores actualizados de los costos y beneficios generados por el proyecto durante su horizonte de evaluación.

- Para la obtención del **Valor Actual Neto Económico (VANE)** se uso la siguiente Formula General:

$$VANE = -I_i + \sum (FCE_n / (1 + CO_P)^n) \dots\dots (6.1)$$

Donde:

- $I_i$  = Inversión inicial
- $CO_P$  = Costo de Oportunidad del inversionista = 22%
- $N$  = Periodos
- $FCE_n$  = Flujo de Caja Económico en el periodo n

Reemplazando los valores en la formula 6.1, obtenemos un **VANE de US\$ 4,177**; lo cual demuestra que el proyecto es rentable.

- Para la obtención del **Valor Actual Neto Financiero (VANF)** se utilizaron los siguientes datos;

$I_a$  = Aporte propio  
 $COK_P$  = Costo de Oportunidad ponderado de capital = 21.57%  
 $N$  = Periodos  
 $FCF_n$  = Flujos de Caja Financiero en el periodo n

$$VANF = -I_a + \sum (FCF_n / (1 + COK_P)^n) \dots\dots (6.2)$$

Reemplazando los valores del Flujo de Caja Financiero en la Formula 6.2, se obtuvo un **VANF = US\$ 7,708** el mismo que es mayor que el VANE y mayor que cero; por lo tanto financieramente el proyecto es rentable, por lo tanto:

$VANF > 0$ ; el proyecto beneficia a la financiera

### 6.2.2 TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

Esta tasa interna de retorno, se define como tasa de descuento para la cual el VAN es igual a cero. Tal como se muestra a continuación.

$$TIR = VAN = 0 = \text{Ingresos actualizados} + \text{Egresos actualizados}$$

En el proyecto se obtuvo una TIRE de 39% y una TIRF de 51%, lo cual es mayor que nuestro costo ponderado de capital ( $COK_P$ ), demostrando de esta manera que el proyecto es rentable.

### 6.2.3 BENEFICIO COSTO

El beneficio / costo es resultado de dividir la sumatoria de los flujos netos actualizados entre la de la inversión. Estos

indicadores demuestran la consistencia en lo obtenido en los indicadores de VAN y TIR, demostrando la factibilidad económica y financiera del proyecto con los siguientes resultados:

- **Beneficio costo económico :1.30**

INGRESOS TOTALES	22398	1,30
COSTOS TOTALES	<u>17.172</u>	

Interpretación: Por cada dólar invertido se obtendrá 0.30 centavos de dólar de utilidad.

- **Beneficio costo financiero : 1.88**

INGRESOS TOTALES	21420	1,88
COSTOS TOTALES	<u>11.416</u>	

Interpretación: Por cada dólar invertido se obtendrá 0.88 dólares de utilidad.

#### 6.2.4 PERIODO DE RECUPERACIÓN ECONOMICO Y FINANCIERO

En este análisis calculamos el tiempo en que se logra recuperar la inversión que es el lapso en la que la sumatoria de los valores actualizados de los beneficios igualan a la de los costos del proyecto (Ver Cuadro N° 6.6 y Cuadro N 6.7).

Los resultados obtenidos son los siguientes:

- Periodo de recuperación económica : 4 años 2 meses
- Periodo de recuperación financiera : 3 años 6 meses

**CUADRO N° 6.6**  
**PERIODO DE RECUPERACION ECONOMICO**

PERIODO	INVERS	FLUJO	CONVERS	VA	SALDOS	CONCLUSION
AÑO 0	-17.172				-17.172	
AÑO 1		9478	0,793	7516	-9656	
AÑO 2		4371	0,629	2749	-6907	
AÑO 3		6338	0,499	3161	-3746	
AÑO 4		6756	0,395	2672	-1074	<sup>3</sup> AÑOS ## MESES
AÑO 5		20087	0,314	6300	5226	

**FUENTE: CUADRO 6.2**

**CUADRO N° 6.7**  
**PERIODO DE RECUPERACION FINANCIERO**

PERIODO	INVERS	FLUJO	CONVERS	VA	SALDOS	CONCLUSION
AÑO 0	-11.416				-11.416	
AÑO 1		8349	0,8225382	6868	-4549	
AÑO 2		2826	0,6765691	1912	-2637	
AÑO 3		4740	0,5565039	2638	1	2 AÑO 12 MESES
AÑO 4		6756	0,4577457	3093	3094	
AÑO 5		18353	0,3765134	6910	10004	

**FUENTE: CUADRO 6.3**

## **CAPITULO VII**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **7.1 Conclusiones**

1. La provincia de San Pablo de Cajamarca, es uno de los hermosos e históricos lugares del Perú que no están incluidos en las rutas turísticas nacionales e internacionales.
2. La adecuación y Puesta en Valor de la Casa Alfaro y del Fundo “San Miguel” de Anispampa –Cajamarca contribuye notablemente al desarrollo turístico de esta zona.
3. Las Características naturales agrícolas y ganaderas permiten la puesta en valor del turismo vivencial en la ruta Anispampa- san Pablo.
4. Es necesario la realización del Proyecto propuesto porque incrementa la infraestructura tan necesaria para poder desarrollar una campaña que integre esta zona en las rutas turísticas nacionales y extranjeros.
5. El proyecto es rentable ya que nos arroja una VANE = 4,177 dolares americanos y un VANF de 7,708 dolares americanos asimismo nos arroja una TIRE de 39% y una TIRF de 51%

#### **7.2 Recomendaciones**

- 1. Una sola, que se ejecute en el más breve tiempo el proyecto propuesto.**