



UNIVERSIDAD
PRIVADA
DEL NORTE

FACULTAD DE NEGOCIOS

CARRERA DE CONTABILIDAD Y FINANZAS

“PROYECTO DE INVERSIÓN: DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DEL HOTEL WAYRAPATA LODGE EN 2018”

Tesis para optar el título profesional de:

Licenciado en contabilidad y finanzas

Autores:

Bach: Angela Adriana Barrios Abril

Asesor:

Mg. Fernando Cieza Paredes

Lima – Perú

2018

ÍNDICE DE CONTENIDOS

APROBACIÓN DE LA TESIS	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
CAPITULO I: INTRODUCCIÓN	1
1.1. Realidad problemática	1
1.1.1. Problema General	3
1.1.2 Problemas Específicos	3
1.2. Justificación	4
1.2.1. Justificación Teórica	4
1.2.2. Justificación Aplicativa o Práctica	4
1.2.3. Justificación Valorativa	4
1.2.4. Justificación Académica	5
1.3. Limitaciones	5
1.4. Objetivos	6
1.4.1 Objetivo General	6
1.4.2 Objetivos Específicos	6
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO	7
2.1 Antecedentes	7
2.1.1 Antecedentes Nacionales	7
2.1.2 Antecedentes Internacionales	11
2.2 Bases Teóricas	14

2.3	Definición de términos básicos	18
CAPITULO III: METODOLOGÍA.....		20
3.1	Operalización de variables	20
CAPITULO IV: RESULTADOS.....		23
4.1	Objetivo específico N° 01	23
4.1.1	Análisis del Entorno	23
4.1.2	Estudio de Mercado	29
4.1.3	Estrategias de Publicidad	40
4.2	Objetivo Específico N°2.....	41
4.2.1	Aspecto Operativo y Organizacional.....	41
4.2.1.1	Operaciones.....	41
4.2.1.2	Organizacionales.....	47
4.3	Objetivos Específicos N°3.....	51
4.3.1	Aspectos Financieros.....	51
4.3.1.1	Presupuesto económicos.....	51
4.3.1.2	Presupuesto contables	58
4.3.1.3	Estados financieros proyectados	59
4.3.1.4	Viabilidad económica.....	63
CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		66
5.1	Conclusiones.....	66
5.2	Recomendaciones.....	68
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS		70
ANEXOS		74

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Matriz FODA	27
Tabla 2	Reporte de ingreso de visitantes al valle de Colca del 2014 al 2018 ...	34
Tabla 3	Demanda de visitantes al Cañón del Colca por año de 2014-2018*	35
Tabla 4	Demanda de visitantes al Cañón del Colca por año de 2014-2018*	38
Tabla 7	Inversión en Activo Tangible	51
Tabla 8	Inversión en Activo Intangible	51
Tabla 9	Inversión en Capital de Trabajo	52
Tabla 10	Inversión Total	52
Tabla 11	Estructura de capital	53
Tabla 12	Amortización de la deuda	54
Tabla 13	Plan de Ventas	55
Tabla 14	Ingreso por ventas proyectada	55
Tabla 15	Costos fijos anuales.....	56
Tabla 16	Gastos administrativos	57
Tabla 17	Gastos de ventas.....	57
Tabla 18	Depreciación y amortización.....	58
Tabla 19	Estado de pérdidas y ganancias proyectado	59
Tabla 20	Flujo de caja proyectado.....	60
Tabla 21	Flujo de caja económico proyectado	61
Tabla 22	Flujo de caja financiero proyectado	62
Tabla 23	Calculo del Costo de Oportunidad (Ke)	58
Tabla 24	Calculo del Costo Ponderado de Capital (CPPC).....	58
Tabla 25	Valor Actual Neto Económico	63
Tabla 26	Tasa Interna de Retorno Económico	63
Tabla 27	Periodo de Recuperación del Flujo Económico	64

Tabla 28	Valor Actual Neto Financiero	64
Tabla 29	Tasa Interna de Retorno Financiero	65
Tabla 30	Periodo de Recuperación del Flujo Financiero	65

ÍNDICE FIGURAS

Figura 1. Evolución del tamaño de mercado del turismo receptivo en el Perú (millones de llegadas)	25
Figura 2. Ubicación del Hotel Wayrapata Lodge en el distrito de Cabanaconde .	31
Figura 4. Demanda de visitantes al Cañón del Colca por año de 2014-2018*	36
Figura 5. Tendencia de la demanda. Método línea.	37
Figura 6. Proceso de atención del Hotel Wayrapata Lodge.....	45
Figura 7. Layout del Hotel.....	46

RESUMEN

La presente investigación aborda el estudio de un “PROYECTO DE INVERSIÓN: DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DEL HOTEL WAYRAPATA LODGE, en el Valle del Colca (Cabanaconde, Arequipa – Perú). Con el estudio se busca evaluar económica y financieramente la implementación del Hotel Wayrapata Lodge, donde se brindará hospedaje, alimentación, visitas guiadas, paseos ecuestres y trekking al Cañón del Colca. Con un terreno de 1,000m², en donde se construirán 13 habitaciones cómodamente equipadas, un restaurant, zonas de esparcimiento y hermosos paisajes dónde se podrán realizar actividades de recreación como caminatas y visitas guiadas por los alrededores del distrito de Cabanaconde.

Con la inversión de S/ 550, 294.06, y un financiamiento del 40% de la inversión, se determinó que el proyecto es rentable económicamente (VANE= S/ 455,491, TIRE= 39.73%, PRE= 2.6 años y 6 meses) y rentable financieramente (VANF= S/ 456,357, TIRF= 54.13%, PRF= 2.9 años y 9 meses). Por lo que, el Hotel Wayrapa Lodge en el primer de inicio de actividades tendrá ingresos de S/. 441, 376 anual o S/ 1,226 diarios para hallar en punto de equilibrio.

Palabras Clave: Hotel Lodge, turismo vivencial, trekking, Valle del Colca, capital de trabajo, rentabilidad.

ABSTRACT

This research tackles the study of an "INVESTING PROJECT: DESIGN AND IMPLEMENTATION OF THE WAYRAPATA LODGE HOTEL, in the Colca Valley (Cabanaconde, Arequipa - Peru). The study seeks to evaluate financially and economically the implementation of Wayrapata Lodge Hotel, host of tourism in Cabanaconde to provide lodging, food, guided tours, equestrian tours and trekking to the Colca Canyon. With a land of 1,000m², where 13 rooms will be built with three intervention areas (administration and services, accommodation and recreation), organized in such a way that the guests can interact with the custom design of the spaces with the typical activities of Cabanaconde and the Colca Valley. With the investment of S / 550, 294.06, and financing of 40% of the investment, it was determined that the project is economically profitable (VANE = S / 455.491, TIRE = 39.73%, PRE = 2.6 years and 6 months) and financially profitable (VANF = S / 456.357, TIRF = 54.13%, PRF = 2.9 years and 9 months). In addition, the Wayrapa Lodge Hotel in the first year of having income of S /. 441, 376 annual or S / 1,226 daily to get the equilibrium point.

Keywords: Hotel Lodge, experiential tourism, trekking, Colca Valley, working capital, profitability

NOTA DE ACCESO

No se puede acceder al texto completo pues contiene datos confidenciales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Libros

- Baca, Gabriel (1997). *Evaluación de Proyectos*, 3ª Edición, Mc Graw-Hill, México
- BCRP. (2016). *Informe Económico y Social: Región Arequipa*. Arequipa: Banco Central de Reserva del Perú.
- BCRP. (2018) *AREQUIPA: Síntesis de Actividad Económica Enero 2018* Departamento de Estudios Económicos. Recuperado de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Arequipa/2018/sintesis-arequipa-01-2018.pdf>
- Bidwell, S. (2011). *The development impact of rural tourism in Peru's Colca Valley: Linking grassroots and structuralist perspectives*. Presentado para cumplir los requisitos de una Maestría en Estudios de Desarrollo, Universidad de Victoria de Wellington, Nueva Zelanda
- Cohen, E, y Franco, R. (2004). *Evaluación de proyectos sociales; Siglo XXI*, Buenos Aires
- FEM. (2013). *El informe de competitividad de viajes y turismo 2013: La reducción de las barreras al crecimiento económico y la creación de empleo*. Ginebra: Foro Económico Mundial.
- García, A. (2001). *Evaluación de Proyectos de Inversión; Mc Graw-Hill; México*
- Maldonado, C. (2002). *Servicios empresariales para el desarrollo del etnoturismo comunitario en Bolivia, Ecuador y Peru*. Lima: ILO.
- MINCETUR. (2012). *Plan estratégico nacional de turismo (PENTUR) 2012-2021*. Lima: Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.

- Ocampo, E. (2003). *Costos y Evaluación de Proyectos*; CECSA UNAM, 2da Edición, 2003; pág. 107
- PROMPERU. (2017). *Perfil del Tourista Extranjero 2016*. Lima: Comisión de Promoción del Perú.
- PROMPERU (2018). *Turista de festividades Arequipa – 2017*. Lima: Comisión de Promoción del Perú
- Sapag, N. y Sapag, R. (2004). *Preparación y Evaluación de Proyectos*; Mc Graw-Hill, 4ta edición.
- Sobrero, F. S. (2009). *Análisis de Viabilidad: La cenicienta en los Proyectos de Inversión*.
- WTTC. (2017). *Travel & Tourism Economic Impact 2018: Peru*. World Travel, Tourism and Council.
- Zevallos, E. (2013). *Contabilidad General*. Arequipa: Impresiones Juve E.I.R.L.
- Hernandez, S. (2010). *Metodología de la investigación*. 5ta edición; pág. 10
- Tua Pereda, Jorge (1984). *Principios y Normas de contabilidad*.
- Jacobs, J. (1975). *La Economía de las ciudades*; pág. 59
- Storper, (1997). *La Economía Regional*; pág. 41
- Asuad, (2014). *Teoría de la Distribución espacial de las actividades económicas*; pág. 35

Tesis

Benavidez Ch., G. (2012). Calidad y productividad en el Sector Hotelero Andaluz. (Tesis Doctoral). Universidad de Málaga. Málaga, España

Berrios, E.J., y tapia, L.S. (2016). Hotel empresarial cinco estrellas en la ex fábrica de Lanificio. (Tesis de pregrado). Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa

Condori, J.E., y Escobedo, C.E. (2016). Hotel boutique vivencial en Ichupampa. (Tesis de pregrado). Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. Perú.

Diez, G-A- (2015). Plan de negocio para un hotel de cuatro estrellas en el distrito de San Miguel. (Tesis de Maestría). Universidad del Pacifico. Lima- Perú.

Fernández, J.R. (2016). Expectativa sobre los servicios de la casona plaza hotel 4 estrellas, y el nivel de satisfacción de los huéspedes y del personal que labora en la institución Arequipa – 2015. (Tesis de pregrado). Universidad Católica De Santa María. Arequipa- Perú.

Fundación Hostelería de España (2012). Los sectores de la Hostelería. Recuperado de <http://www.fehr.es/documentos/publicaciones/descargas/des-79.pdf>.

Jasso, E, & Marfil, M. (2013). Efectos Sociales en el turismo cultural a consecuencia de la inseguridad ciudadana en “San Luis de Potosí”. (Tesis de Licenciatura). Universidad Autónoma de San Luis de Potosí. México

Jiménez, R., y Suminich, S.Z. (2017). Desarrollo inmobiliario de un hotel de 4 estrellas. (Tesis de pregrado). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima – Perú.

Morillo M., M. (2007). La relevancia del turismo en el estado de Mérida, Venezuela:

La calidad del servicio en los alojamientos turísticos como estrategia de competitividad. (Tesis Doctoral). Universidad de la Laguna. Venezuela.

Rodríguez, V., & Zavala, L. (2014). Nivel de cultura turística en el cliente interno y

su influencia en la satisfacción del huésped en los hoteles de dos estrellas en el distrito de Chiclayo- Lambayeque 2013. (Tesis de Licenciatura).Universidad Señor de Sipán. Chiclayo – Perú

Storch G., M. (2012). Hotelería Boutique: Nuevas Tendencias en Alojamiento.

(Tesis para Licenciatura). Universidad Nacional de Mar del Plata. Buenos Aires, Argentina