



## UNIVERSIDAD ESAN

**“Plan de negocios para el desarrollo de eco condominio y lodge ecológico con centro de investigación frente a la zona reservada del pacífico sub tropical – tablazo punta perico, Paita – Piura”**

Tesis para optar por el Grado de Magister en Master en Gestión y Desarrollo Inmobiliario  
por:

José Antonio Díaz Fiol  
Alonso Seminario Sayán  
Belisario García Villadoma  
Egidio Américo Lugo  
Eva Rocío Cubillas

Programa Magíster a Tiempo Completo en Gestión y Desarrollo Inmobiliario

Lima, martes 11 de abril del 2017



Universidad : Escuela de Administración de Negocios para Graduados ESAN

Maestría en : Gestión y Desarrollo Inmobiliario

Título de la Tesis : **"Plan de negocios para el desarrollo de eco condominio y lodge ecológico con centro de investigación frente a la zona reservada del pacífico sub-tropical – tablazo punta perico, Paita-Piura"**.

Autores : José Antonio Díaz Fiol  
Alonso Seminario Sayán  
Belisario García Villadoma  
Egidio Américo Lugo  
Eva Rocío Cubillas

## **RESUMEN EJECUTIVO:**

### **RESUMEN**

El Estudio consiste en comprobar la viabilidad de 2 Modelos de Negocio con posibilidades propias en un escenario cercano a áreas naturales impresionantes.

La Investigación de mercado permitió analizar los sectores ecoturístico e inmobiliario de compra de terreno para casa de playa, sumado a un Benchmarking selecto para cada caso específico. El análisis de mercado definió el segmento de mercado y perfil de cliente. El estudio exploratorio, 15 entrevistas a expertos y 2 encuestas con error muestral de 15% realizadas a 200 personas que cumplían con las condiciones del público objetivo a atender apoyaron la investigación.

El producto turístico consiste en un Ecolodge de 12 Bungalós de 6 habitaciones para 72 huéspedes e infraestructuras para 24 trabajadores. Con un índice servicio de 0.3 en relación huésped/operario el negocio dispondrá de restaurante, bar y servicio de tours. Se calcula un porcentaje de ocupación de 70%. Se determinó un precio de 294 S/. por persona el paquete de 1 día que incluye hospedaje, tour y desayuno. La Propuesta de inversión es societaria, compartiendo utilidades con un

inversionista ángel. El producto inmobiliario consta de 53 lotes, 40 de 500 m<sup>2</sup> y 13 de 1000 m<sup>2</sup>, adecuados a normas y lineamientos internacionales de construcción sostenible, habilitados, independizados, con luz, agua, casa club, parques, senderos y jardines. Los lotes están dispuestos en 6 sectores con atributos diferenciados. La cuota inicial sería de 10%. En restante del 90% se pagaría en cuotas a una cuenta mancomunada hasta cumplir con el 60% de los ingresos totales para asegurar el inicio de obras generando seguridad a la inversión del propietario. Analizamos además la posibilidad de compra del cliente con crédito directo al banco. Los asociados al condominio tendrán acceso a los servicios del Lodge y podrán ceder a la administración el alquiler de su propiedad si lo desea. Se proyecta vender el conjunto en 3 periodos anuales. Se entrega el producto con 4 casas modelo eco sostenible. La inversión será financiada con las pre-venta y ventas realizadas.

El Valor Actual Neto es del Negocio de Eco Lodge es de 3'905,101 S/. con una Tasa Interna de Retorno de 26.72% y con un Costo de Oportunidad del 14%. El Valor Actual Neto del Negocio de Eco Condominio es de 3'751,298 S/. con una Tasa Interna de Retorno de 82.72% y con un Costo de Oportunidad del 12%.

El Valor Actual del Proyecto Conjunto es de 7'656,399 S/.

La parte operativa y el marketing especializado está cubierto en los costos destacando la importancia de asegurar la producción de agua gracias a 2 plantas desalinizadoras, garantizando un caudal de 100 m<sup>3</sup>/diarios de agua para el funcionamiento a un 100% de capacidad instalada.

La tendencia mundial por la conservación del Medio Ambiente exige propuestas de generación de impactos positivos adicionales, para ello se estudia las posibilidades de incluir obligatoriamente el uso de tecnologías limpias como paneles solares, biodigestores y cámaras de evapotranspiración en tratamiento de reutilización aguas negras para riego. Este modelo de negocio debe mantener las mejores relaciones comunitarias con ayuda de aliados claves del sector privado y con una plataforma que genere proyectos de investigación en un centro especializado como aporte a la sociedad para generar una “figura de protección de manejo sostenible” a las costas que influyen en la propuesta de negocio.