Proyecto de factibilidad financiera para la creación de un hotel campestre y fincas recreativas en Bucay.

S. Cevallos
Facultad de Ciencias Humanísticas y Económicas (FICHE)
Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL)
Campus Gustavo Galindo, Km. 30.5 Vía Perimetal
Apartado 09-01-5863. Guayaquil, Ecuador
scevallos@pronobis.com.ec
Ing. Constantino Tobalina
ctobalin@espol.edu.ec

Resumen

El estudio de factibilidad financiera para la creación de un hotel campestre y fincas recreativas en Bucay, se realizó con el objetivo de poder determinar la viabilidad de realizar este proyecto, para esto se dividió el estudio en algunas áreas relevantes para la ejecución de este.

Se empezó con una investigación del lugar escogido, para localizar nuestro proyecto (Bucay), en el que se establecieron las principales características y ventajas turísticas del cantón. A continuación se elaboró un análisis minucioso de los aspectos de la empresa y el servicio, complementándolo con el análisis del micro y macroentorno. Posteriormente se realizo una investigación de mercado para poder establecer las necesidades y preferencias de nuestros futuros clientes potenciales y adicionalmente determinar nuestro mercado objetivo. Una vez identificado el mercado objetivo se procedió a realizar el plan de marketing y se determinó la estrategia de marketing que será aplicada para el proyecto.Posteriormente se realizó el estudio técnico del proyecto en el que se describió la ubicación del resort, los datos generales de la obra y las distribuciones y descripción de las áreas del resort y se determinó el presupuesto de las obras a ejecutarse.

Finalmente se analizó la viabilidad financiera de emprender este proyecto. Este estudio proporciona los parámetros de rentabilidad, como la tasa interna de retorno y se complementó este estudio con el análisis de sensibilidad.

Palabras claves: *Creación, Resort, Factibilidad financiera*

Abstract

The financial feasibility study for building a hotel and rural recreational farms in Bucay, was conducted with the objective of being able to determine the feasibility of this project, this study was divided in some areas relevant to the implementation of this.

It began with an investigation of the place chosen to locate our project (Bucay), which identified the key features and benefits of the tourist canton. He then produced a detailed analysis of the aspects of the company and the service, supplementing it with the analysis of micro and macroentorno. Subsequently was conducted market research in order to establish the needs and preferences of our future prospects and additionally determine our target market. Once identified the target market was to make the marketing plan and determined that the marketing strategy will be applied to the project. Subsequently technical study for the project that described the location of the resort, the general data of the work and distributions and description of the areas of the resort and found the budget of the works to be executed.

Finally, we have analyzed the financial viability of embarking on this project. This study provides the parameters of profitability, as the internal rate of return and was complemented this study with the sensitivity analysis.

Keywords: *Building Resort, Financial Feasibility*

1. Introducción

Previa a la creación de este proyecto de inversión, es necesario llevar a cabo todos los estudios pertinentes, para poder determinar su viabilidad.

La idea de crear un hotel campestre surgió de la necesidad de ofrecerles a los turistas tanto nacionales como extranjeros, la posibilidad de recrearse y disfrutar del contacto con la naturaleza y de liberase de las tensiones de la vida cotidiana y del stress de la ciudad.

La propuesta de La Campiña Resort Club es convertirse en uno de los lugares preferidos para el turista que desea recrearse en nuestras fincas campestres, cuyo atractivo y diferenciación con otros resort clubs es la interacción con su medio natural y su origen primario.

La Campiña Resort Club estará ubicada en el cantón de Bucay, debido a la cercanía con la ciudad de Guayaquil y por su hermosa naturaleza y paisajes.

Para el óptimo desarrollo de este proyecto es conveniente realizar una adecuada investigación acerca de las necesidades de nuestros turistas potenciales, así como también de la diversidad de servicios que estaríamos en capacidad de brindar cómo hotel campestre.

2. Características Principales de Bucay como destino turístico.

2.1 Antecedentes históricos

La región donde hoy se asienta el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay) inicialmente fue ocupada por tribus nómadas en la búsqueda de un lugar que les pueda proveer de los recursos propios para su subsistencia.

Posteriormente Bucay se fue poblando de gente blanca a consecuencia de la majestuosa obra del ferrocarril, que se inició con la construcción del tramo Yaguachi-Milagro-Naranjito-Bucay; para cuya realización se contó con aporte extranjero quienes se fueron asentando poco a poco en este cantón.

La Historia de Bucay se inicia el 28 de agosto de 1887, cuando se crea la primera Parroquia llamada El Carmen, donde hoy se encuentran los recintos de Santa Rosa de Agua Clara y La Victoria, siendo esta última una gran Hacienda que se fue parcelando con el transcurso de los años. Como recuerdo todavía existe la casa de hacienda en La Victoria, y ruinas de lo que fue la estación de los talleres del ferrocarril a orillas del río Chimbo, junto a un proyecto en el que se iba a construir una planta hidroeléctrica, que proveería de luz a toda la provincia del Guayas.

Fue el 31 de octubre de 1887 cuando el presidente de la República Don Plácido Caamaño, decretó que se elevara a la categoría de parroquia al sitio denominado El Carmen que pertenecía al cantón Yaguachi; su Ilustre Concejo Municipal decreta los siguientes límites: Norte: Cresta de la montaña por cuyas faldas corre el río Chimbo; Sur: el Río Blanco desde su origen y el río Chimbo hasta Agua Clara; Este: El meridiano 79 que pasa por el río Blanco y Oeste: Cascada de Agua Clara.

Figura 1. Ferrocarril ruta Yaguachi-Bucay

Su historia está marcada por una obra de trascendental importancia como es la construcción del ferrocarril, cuyo primer tendido de rieles se inició el 6 de marzo de 1988, con una ruta que partía desde Yaguachi hasta El Carmen (Bucay). Esto constituyó un punto de intercambio provincial ya que unía tanto Sierra y Costa a través de caminos de herradura. Con la construcción del ferrocarril se dio un gran intercambio de productos entre Sierra y Costa; así los fréjoles producidos en la Sierra (panamito, bolón, gualicón, cholo, canario, frutilla) eran llevados por medio del ferrocarril desde Bucay hasta Yaguachi y de allí por canoa hacia Guayaquil.

2.2 Etimología

Existen algunas fuentes que señalan el origen del nombre “Bucay”. Una de ellas es que se cuenta, que en este lugar durante la construcción del ferrocarril entre los jamaicanos que llegaron para ésta obra se encontraba uno muy característico y conocido por todos, llamado Buckay, desde entonces se comenzó a conocer el lugar como las tierras del negro Buckay, cambiando con el tiempo con el nombre de Bucay. Otras fuentes sostienen que la palabra que se compone de dos vocablos quechuas: BOC que significa Garza y CAY que significa Río, debido a que el lugar era conocido como Río de las Garzas, por los ríos que la recorren y las garzas que aún pululan por el sector.

2.3 Antecedentes Geográficos

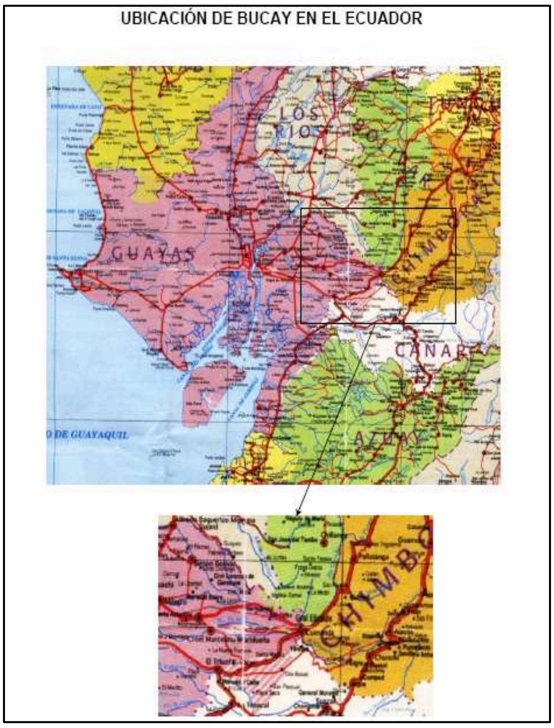

Figura 2. Ubicación Geográfica Bucay

Bucay tiene una extensión de 210 Km2; se encuentra ubicado en la parte Este de la provincia del Guayas, es uno de los cantones más alejados de esta y es la centinela que resguarda los intereses territoriales de la misma, dado que Bucay se encuentra en medio de las provincias de Los Ríos, Bolívar, Chimborazo y Cañar, razón por la cual han estado en constante lucha con éstas provincias y sus moradores piden al Concejo Provincial que se preocupe por los linderos del Guayas y de este cantón.

Bucay, esta asentado en las estribaciones de un ramal de la Cordillera Occidental y al pie del río Chimbo. Al llegar a General Antonio Elizalde (Bucay), se comienza a sentir el cambio del clima de un calor agobiante a un cálido tropical a templado subtropical realmente adecuado y atractivo para sus visitantes.

Límites:

- Bucay limita al Norte y al Este: con la provincia de Bolívar
- Al Este y al Sur, con la provincia del Chimborazo.
- Al Oeste, con el Cantón Naranjito
- Al Sur con el Río Chimbo.

Este cantón solo posee una parroquia urbana que es Bucay, pero en cambio existen recintos con una gran producción agrícola y ganadera que fortalece el trabajo de sus pobladores. Entre sus recintos están: Guadalupe (La Esperanza vía a Chillantes), Río Limón, Paquita, Betania, Batán, Santa Rosa, Agua Clara y sus más importantes por su produción son: Matilde Esther, San Pedro y La Esperanza (vía Bucay – Naranjito).

2.4 Clima y temperatura: De mayo a mediados de Diciembre Bucay tiene la estación seca; y de mediados de Diciembre a finales de Abril, la estación lluviosa.
En general posee climas que van desde el cálido tropical al templado subtropical, el cual es ideal para varios cultivos y con una temperatura que oscila entre 18 a 24º C., puede tender a variar cuando hay fenómenos como el Niño o la Niña.

2.5 Suelo:

Su suelo es de tipo arcilloso apto para la agricultura y pasto. Entre los productos agrícolas que se desarrollan en este sector tenemos las frutas cítricas: naranjas, mandarinas, limones, pomelos (toronja); diferentes clases de banano: guineo de seda, orito que es el mejor orito del país que se exporta a Estados Unidos y Europa, plátano de sal, barraganete, dominico, morado

guineos manzanas, filipinos, maqueños, así como cacao, caña de azucar (materia prima para la elaboración de las panelas y el aguardiente conocido en el argot popular como “bucaína o puntita”). Cabe recalcar también la producción de maderas como: guayacán, caña guadua, bambú, teca, limoncillo, laurel.
Otra fuente de riqueza es la ganadería ya que aquí se produce una de las mejores leches, carnes y quesos.

Las numerosas haciendas que existen en Bucay y sus alrededores confirman el gran desarrollo de éstos productos de las que podemos citar a Dolores, Changuil, Victoria, Fronda, Equs, San Rafael, La Pastora (dedicada a la crianza de caballos), entre las más importantes.El potencial de la región ha dado lugar a que familias que han incidido en el quehacer nacional tengan sus haciendas en las cercanías de Bucay. Así han sido o son propietarios de haciendas familias como Aspiazu Seminario, Noboa, Molestina, Febres Cordero, Valarezo, Loor, Pérez-Sucre.

2.6 Hidrología:

Por encontrarse en la falda de la Cordillera esta bañado por un sinnúmero de ríos entre ellos. San Antonio, Limón, Chagüe Grande, Chagüe Chico, Agua Clara, Alvarado, Mallahuan, Blanco, Chanchán y su río más grande: el Chimbo.

Figura 3. Río Chanchan

2.7 Flora y Fauna:

Flora: Con respecto a la flora existe una gran variedad, entre los principales árboles maderables encontramos el guayacán, negro, limoncillo, candelo, fernán Sánchez, balsa, cabo de hacha, matapalo, guarumo. cauchillos, etc. Entre las plantas menores podemos nombrar a orquídeas, helechos, bromelias, heliconias, todos de diversos olores y con aromas penetrantes muy característicos del entorno natural de Bucay.

Figura 4. Flora Bucay

3. Breve descripción del Proyecto

“La Campiña Resort Club” es un proyecto que será creado para satisfacer las necesidades del turista más exigente. Nuestro proyecto no sólo brindará el servicio de hospedaje, sino también actividades de esparcimiento para incentivar al turista a recrearse en compañía de la naturaleza, inmerso en la diversidad ecológica de su entorno.
Contaremos con cómodas cabañas, baños con agua caliente, restaurante exclusivo, hamacarios, piscina, canchas múltiples. También se podrá realizar caminatas dirigidas a las montañas, observación de aves y de toda la agricultura que caracteriza al cantón, así como también de baños energizantes en las cascadas.

Adicionalmente en las noches se realizarán fogatas a orillas del lago acompañadas por grupos que nos deleitarán con su música y bailes.

Nuestra misión, no es sólo de ofrecer un buen servicio de alojamiento y alimentación, sino de formar una sola familia entre empleados, visitantes y amigos. Además de conservar la naturaleza para llegar a un equilibrio biológico entre el hombre y el medio ambiente.

3.1 Características del Servicio:

La Campiña Resort Club, es un hotel campestre, cuyo diferencial con los otros hoteles de la zona, es su calidad de resort, por lo que adicionalmente a brindar los servicios de estadía, nos preocupamos de que nuestros turistas se recreen en compañía de sus seres queridos y en un medio natural inigualable. La Campiña Resort Club, será un espectacular proyecto fuera de lo común con un cuidadoso manejo del paisajismo, con lagos, senderos, de cabalgata y bellos jardines tropicales. Uno de sus objetivos es desarrollar un proyecto innovador y rentable.

El proyecto estará ubicado en la Provincia del Guayas, entre Bucay y Naranjito Km. 80 a una hora y media aproximadamente de Guayaquil. El Cantón General Antonio Elizalde se encuentra al este de la provincia del Guayas y limita: al norte y este con el Cantón Chillanes de la provincia de Bolívar, al sur con el Río Chimbo y el Cantón Cumandá de la provincia de Chimborazo y al oeste con el Cantón Naranjito de la provincia del Guayas. La cabecera cantonal se encuentra a 350 metros sobre el nivel del mar y en el pie de la Cordillera Occidental.
El cantón abarca una extensión de 210 Km2, que comparte su territorio con una gran planicie y la parte irregular de las montañas.

Principales Vías de acceso:

- Guayaquil, Kilómetro 26, El Triunfo, Bucay.
- Guayaquil, Yaguachi, Milagro, Naranjito, Bucay
- Quito, Riobamba, Colta, Pallatanga, Bucay
- Cuenca, Azoguez, Gun, La Troncal, El Triunfo, Bucay

La Campiña Resort Club contará con diez cabañas para disposición de sus huéspedes, con vías pavimentadas, servicios públicos, senderos para caminar, y montar a caballo. El servicio eléctrico será proporcionado por Bucay y dispondremos para casos de emergencia de una planta energética, adicionalmente de agua potable.

Existirán dos tipos de cabañas, para elección de nuestros huéspedes, las matrimoniales (una cama) y las familiares (2- 4 camas). Las cabañas disponen de baños completos, agua fría y caliente, TV cable, teléfono, mini-bar, room service y todos esos pequeños detalles relacionados con el máximo confort del viajero.
La construcción de la misma estará dada en una estructura de cemento y partes decorativas en caña guadua y madera.

Figura 5. Modelo Resort

Durante su estadía en La Campiña Resort Club, disfrutarán de todo su entorno y de las actividades propias de una hacienda, caminatas alrededor por senderos ecológicos, paseos por el lago, etc.
Adicionalmente tendrán servicio de restaurante, derecho al área de piscina y sala de juegos (billar, juegos de mesa), así como también durante las noches podrán disfrutar de nuestro bar/karaoke.

Instalaciones:

- Instalaciones sanitarias cómodas y funcionales para satisfacer las necesidades de los visitantes
- “Club Campiña” donde encontramos nuestro restaurante, construido de bambú, ubicado dentro de un entorno que los hará disfrutar mejor de los alimentos naturales que serviremos.
- Hamacarios, para los que prefieren de un descanso paradisíaco, la lectura de un libro o la tertulia.
- Piscina, camping y cabañas cómodas que dispondrán de todos los servicios necesarios para que disfrute de confort durante su estadía.

Actividades:

- ❖ Caminatas y Excursiones.- En los alrededores de “La Campiña” existen infinidad de lugares interesantes para visitar. La exuberante naturaleza predomina y privilegia sitios que son verdaderos paraísos. Destacan las cascadas que son apropiadas para caminatas guiadas. Dependiendo de su pericia y la motivación, es posible acceder a las distintas montañas de los alrededores luego de una caminata de 2 o 3 horas de duración.
- ❖ Observación de Mariposas y Aves.- Podremos observar una gran variedad de mariposas, además de observar y oír el cantar de los mirlos, tórtolas, colibríes, garrapateros, azulejos, carpinteros entre otros.
- ❖ Karaoke y Fogatas.- Donde podremos reunirnos a orillas del lago cerca de la luz y el calor del fuego, compartiendo con música, guitarra, bailes, anécdotas y mucho más.

3. Investigación de Mercado

La investigación de mercado especifica el método a utilizar para recolectar la información necesaria para conocer las necesidades y características de los clientes potenciales y del mercado en general y mediante el análisis e interpretación de los resultados determinar aspectos relevantes para el proyecto.
En el caso concreto de este proyecto, la investigación de mercado nos ayudará a comprender el ambiente actual, identificar problemas y oportunidades, evaluar y desarrollar alternativas de acción de la mercadotecnia.

3.1 Planteamiento del Problema

Determinar las necesidades y preferencias de nuestros clientes potenciales e identificar las variables relevantes al momento de escoger nuestro resort, como destino turístico.

3.2 Objetivos de la investigación de mercado

Nuestros objetivos están dirigidos a la satisfacción de los deseos y necesidades de nuestros turistas. El propósito de la investigación de mercado es proporcionar la información necesaria sobre el mercado, clientes y demanda futura, para resolver el problema sobre la segmentación de mercado, producto, promoción y distribución.

3.3 Descripción del Perfil del Cliente.-

Nuestros clientes potenciales serán personas de las clase media alta a alta, ya sean familias o grupo de amigos de la sierra (Riobamba, ciudades cercanas) o Guayaquil, que disfruten de la vida campestre y deseen relajarse por unos días del stress de la ciudad en compañía de sus seres queridos y del medio ambiente que caracteriza al cantón Bucay, pero con las comodidades de la ciudad.

3.4.2 Segmentación de Clientes:

- Parejas jóvenes o grupos de amigos, ya sean de Guayaquil o de la sierra, interesados en realizar actividades de eco-turismo y aventura.
- Personas mayores, ya sean matrimonios de la tercera edad, que desean salir para descansar y disfrutar del campo junto con su familia, especialmente los nietos.

3.4 Conclusiones de la Investigación de

Mercado: Al finalizar el estudio de mercado realizado podemos concluir lo siguiente:

❶ La encuesta fue realizada a nuestros dos mercados objetivos: Personas jóvenes (20-40 años): personas en busca de aventura y nuevas experiencias cuyos intereses van acorde a nuestro tipo de negocio, ya que como resort les ofrecemos todo tipo de actividades de eco-turismo, en donde pueden recrearse en un ambiente natural y olvidarse del stress de la ciudad.
Personas mayores de 40 años: personas que desean disfrutar con sus seres queridos de unos días agradables y relajados en compañía de la hermosa naturaleza y paisajes que caracteriza a Bucay, y realizar actividades relacionadas con la naturaleza. como caminatas a las montañas, fogatas a orillas del lago, etc.
❷ Con lo que respecta a las preguntas de conocimiento de Bucay y de identificación de éste como un lugar en donde se pueden realizar actividades de ecoturismo, un porcentaje considerable de los encuestados no han tenido el placer de conocer Bucay, por lo que debemos de emplear todos los recursos necesarios para dar a conocer este hermoso lugar por medio de la promoción de

éste y de sus ventajas y características, es decir, poder convertir a Bucay en un lugar preferido por nuestros clientes objetivos al momento de elegir un lugar para vacacionar. ❸ Las características que consideraron relevantes nuestros clientes potenciales al momento de escoger un lugar turístico como "La Campiña S.A." dependen de la edad y de sus intereses, por lo que para poder satisfacer las necesidades de cada uno de estos segmentos, tenemos que prestar un servicio completo en el que podamos atender cada uno de sus requerimientos."La Campiña Resort Club" tiene que contar con las siguientes características: precio accesible dirigido al estrato medio alto a alto, comodidad y confort de nuestras instalaciones, atractivos turísticos, ofrecer actividades recreativas, proporcionar buenos buffets, y estar ubicados lejos del ruido de la ciudad pero a la vez cerca de ésta, para que el turista no tenga que viajar muchas horas para poder disfrutar de nuestros servicios.

4. Plan de Marketing

El plan de marketing que se realizará tendrá por objetivo desarrollar las estrategias necesarias en el mercado para obtener la satisfacción del cliente, aprovechando las fortalezas de la empresa.

4.1 Posicionamiento

El posicionamiento de la "La Campiña Resort Club" se centrará en la diferenciación del servicio, es decir, brindaremos servicios adicionales a los de un hotel, no sólo hospedaje sino actividades de eco-turismo y de aventura relacionadas con la naturaleza, y todas las comodidades propias de un resort como alimentación y lugares de entretenimiento, para que su estadía en nuestro hotel resort campestre sea inolvidable e incomparable a la de otros hoteles de la zona, y así convertirnos en su primera opción al momento de tomarse unos días de descanso fuera del ruido y del stress de la ciudad.
En el sector donde se desarrollará el proyecto existen actualmente 2 hoteles que prestan el servicio de hospedaje de primera categoría según la clasificación asignada por CETUR, estos hoteles no se consideran competencia directa del hotel resort por cuanto no atienden al mercado objetivo que busca el proyecto. Esto nos da una ventaja para el posicionamiento con respecto a nuestro grupo objetivo.

4.1.1 Declaración del Posicionamiento: Un proyecto espectacular, fuera de lo común, con un cuidado manejo del paisajismo, con jardines tropicales, que representa una alternativa para las personas que les gusta disfrutar de la vida campestre, pero con las comodidades de la ciudad. "La Campiña Resort Club" le ofrece un agradable descanso junto a lo suyos en armonía con la naturaleza, disfrutando de sus paisajes, flora y fauna.

5. Estudio Técnico:

"La Campiña Resort Club" estará ubicada en la Provincia del Guayas, entre Bucay y Naranjito Km. 80 a una hora y media aproximadamente de Guayaquil, rodeada de un maravilloso ecosistema, donde se puede disfrutar de la tranquilidad que brinda la naturaleza de Bucay, complementada con la comodidad de los servicios y estructura que tend Características:
El proyecto se entregará con portón de ingreso para el Hotel.

Figura 6. Plano "La Campiña Resort Club"

Las vías, servicios públicos, senderos para caminar y montar a caballo, bicicleta, cuentan con servicio eléctrico de Bucay y una planta de emergencia. Agua potable y pozo séptico.

En terreno de tres hectáreas (30.000 m2) promedio se desarrollaran 10 cabañas para hospedaje de nuestros huéspedes y todas las demás instalaciones necesarias para el resort, como canchas múltiples, piscina, área social (discotec, bar, restaurante, karaoke), adicionalmente los jardines y áreas verdes.

Cabañas: El resort contará con 10 cabañas divididas de la siguiente manera. 5 serán habitaciones matrimoniales (capacidad para 2 personas), las cuales tendrán en su interior su respectivo baño como también un porche en la entrada lo que permitirá el contacto con la naturaleza y demás instalaciones del resort club. El área de éstas a será 21.43 m2. Las 5 cabañas restantes con capacidad para 4 personas tendrán un área de 35.47 m2 lo que incluye dos dormitorios, un baño, sala de estar y porche en su exterior.

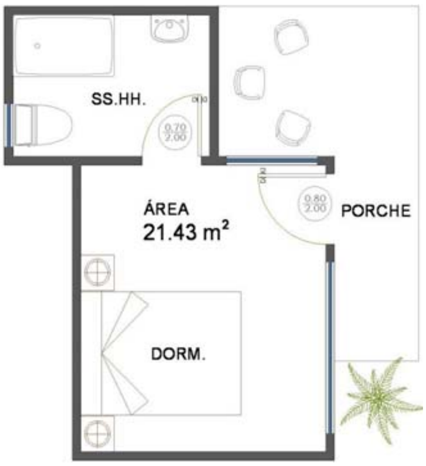

Figura 7. Plano Cabaña Simple "La Campiña Resort Club"

6. Estudio Financiero

6.1 Presupuesto de Inversión

Para la puesta en marcha del resort se estima una inversión de $866.882,03; de los cuales el 74,35% corresponden a la inversión en activos fijos, 6,39% en gastos de constitución y 19,25% por medio de capital de trabajo los mismos que se detallan en la siguiente tabla.

6.2 Estructura de Financiamiento:

El financiamiento es del 60% de la inversión, será a través del Banco Produbanco por el monto de $ 520.129,22 a 5 años plazo y a una tasa de interés del 12.50%, los periodos de pago serán anuales.

6.3 Demanda Proyectada:

Se estimó la demanda en base a la información que nos proporcionó la encuesta realizada en la ciudad de Guayaquil, por lo que se consideró que nuestro mercado objetivo será la ciudad de Guayaquil, de los cuales nuestros clientes potenciales pertenecen al porcentaje de la clase social media alta a alta (46%), y de este valor se calculó el porcentaje de clientes que estarían interesados en emprender un viaje a Bucay de acuerdo a los servicios que se ofrecerán en el resort, pero con el objetivo de proyectar la demanda lo más real posible se escogió solo el porcentaje de clientes que escogen como destino turístico Bucay, ya que estos serán nuestros clientes potenciales. Después de determinar nuestros clientes potenciales se estableció que durante el primer año lograremos captar el 25.20 % de estos clientes, ya que recién estaremos introduciendo nuestros servicios en el mercado y tratando de posicionarnos en la mente del consumidor mediante la publicidad, ya que de acuerdo a la entrevista pocas personas conocen de los atractivos turísticos de Bucay.

6.4 Evaluación económica y financiera

El Valor Actual Neto (VAN) indica que es conveniente la realización de un proyecto siempre y cuando el VAN sea superior o igual a cero. En los cálculos realizados mediante el Flujo de Caja, se obtuvo un Valor Actual Neto de $ 1.015.041,86. La Tasa Mínima Atractiva de Retorno (TMAR) indica que un proyecto debe implementarse siempre y cuando su valor sea menor al de la Tasa Interna de Retorno (TIR) , que para el caso del resort es 10.95%, valor que fue estimado a través de el método de Costo de Capital Promedio Ponderado (CCPP) .

7. Conclusiones y Recomendaciones

La Campiña Resort Club es un proyecto que surgió de la necesidad de brindarle al turista tanto nacional como extranjero un lugar en donde se pueda alejar del ruido y estrés de la Ciudad en compañía de sus seres queridos, rodeados de los hermosos y acogedores paisajes que caracterizan al Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

Este proyecto va dirigido a las personas de la clase media alta a alta de la ciudad de Guayaquil y de ciudades de la Sierra, que disfrutan de la vida campestre pero con las comodidades de la ciudad, por lo que La Campiña S.A. brindará a sus clientes todos los servicios e instalaciones necesarias para hacer de su estadía en nuestro resort un momento reconfortante y divertido.

Adicionalmente se pudo determinar que muchas personas no tienen conocimiento de los atractivos turísticos que posee Bucay y de las actividades que se pueden realizar, por lo que uno de nuestros objetivos

principales será promocionar el cantón por medio de la publicidad para atraer más clientes y dar a conocer este lugar turístico del Ecuador, que no ha sido debidamente explotado y desarrollado en su totalidad y con la ayuda del municipio fomentar tanto el turismo nacional como extranjero.
Nuestra estrategia de marketing será dirigida a la diferenciación, es decir nuestra misión no sólo será la de brindar un servicio de hospedaje, sino ofrecerle al turista paquetes turísticos que incluyan actividades, en las que puedan disfrutar de la naturaleza, ya sea realizando deportes de aventura o caminatas dirigidas a las montañas, para apreciar la diversidad ecológica del cantón. Para comodidad de nuestros clientes se ofrecerán tres tipos de Paquetes turísticos, el paqueta Campiña Full Day (1 día), paquete Campiña Weekend (2 días y 1 noche) y el paquete Campiña Full Adventure (3 días y 2 noches).
Después de haber realizado un completo análisis de la factibilidad financiera de crear un resort campestre en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), se concluyó que la implementación de este proyecto sería muy ventajosa tanto para el inversionista como para el cantón Bucay, ya que promovería el desarrollo económico y comercial, creando al mismo tiempo más fuentes de trabajo para sus habitantes.
Una vez desarrollado el proyecto se recomienda:
-Llevar un estricto control en cada uno de los servicios que se ofrecerán como resort, asegurando la calidad de cada uno de ellos, satisfaciendo las necesidades del turista más exigente.
-Estar siempre en constante innovación, realizando acciones que llamen la atención de los turistas por ejemplo: actualización de la página Web, trípticos, afiches, reportajes, entre otros.

8. Referencias:

[1] SAPAG CHAIN, Nassir y SAPAG CHAIN, Reinaldo. Preparación y Evaluación de Proyectos. Cuarta Edición. Mc Graw Hill Interamericana, Chile, 2000
[2] DOUGLAS R. EMERY, JOHN D. FINNERTY. Administración Financiera Corporativa. Prentice Hall.
[3] CAMARA PROVINCIAL DEL TURISMO DEL GUAYAS, Libro sobre Restaurantes y Hoteles (Manual legal de turismo)
[4] Registros de archivo: Muy ilustre Municipalidad de Bucay