

Para la estructuración, procedimiento de trabajo y cumplimentación de los objetivos, se siguió el esquema propuesto por Sapag Chain, en su libro “Proyectos de Inversión, Formulación y Evaluación” donde a través de un análisis de prefactibilidades, se aplicaron diferentes técnicas de investigación y recolección de datos de acuerdo a como fue necesario.

Para el análisis de la Prefactibilidad Comercial se tuvieron en cuenta tres aspectos fundamentales: el mercado consumidor, el competidor y el de proveedores. Para determinar la demanda, se citaron estudios realizados por fuentes especializadas acerca de la demanda de cada posible zona de localización del proyecto. Posteriormente, se definió técnicamente el mercado meta, aplicado al proyecto centrándose en cuatro factores principales: segmentación demográfica, segmentación psicográfica, según su comportamiento y según factores externos. Así mismo, se realizó un estudio de las motivaciones, para de esta forma obtener una caracterización lo suficientemente precisa del mercado meta del proyecto a desarrollar.

Para el análisis del Mercado Competidor, se procederá a ordenar los establecimientos hoteleros de la ciudad de Córdoba, según la categorización de cada uno de ellos. Posteriormente, se tomaran aquellos que tengan características similares al proyecto a desarrollar como: calidad, servicios prestados, habitaciones y características de las mismas, instalaciones, etc. A modo de que la presentación de los datos, sea más didáctica, la información será representada mediante tablas, cuadros comparativos, o gráficos estadísticos, luego de haber realizado la tabulación correspondiente.

El objetivo de obtener como resultado, del análisis de la demanda y competencia, una caracterización lo suficientemente detallada de cada uno, se debe a que el mismo fue el punto de partida para poder diseñar la propuesta constructiva del establecimiento hotelero. El análisis de las conductas y de los rasgos distintivos del mercado meta servirán de apoyo para determinar características propias del proyecto tales como: cantidad de habitaciones con las que contara, instalaciones y equipamiento necesarios, y servicios que brindara, adaptados a las necesidades del segmento y a altura de las requerimientos de calidad.

Para el análisis de la Prefactibilidad Técnica, el relevamiento de recursos turísticos de las potenciales zonas de localización del presente proyecto de inversión, se realizó mediante fichas de relevamiento. Se trabajó sobre la base de las ya definidas de la bibliografía de Lía de Nakayama, efectuando los cambios pertinentes en cada caso.

Para el relevamiento del Equipamiento Turístico, se llevara a cabo, un método de muestreo del tipo no probabilístico por conveniencia; en el cual las muestras se toman a conveniencia del investigador o el entrevistador, con frecuencia al mismo tiempo que se lleva a cabo el estudio. Los supuestos en que se basa el proceso son que la población meta definida es homogénea y los individuos entrevistados son similares a la población meta total en relación con las características del estudio (Hair, Edición 2).

A partir de ello, se identificaron los rasgos competitivos de ambas ciudades, mediante el método de ponderación de factores, donde se buscó asignar un peso a ciertos aspectos que se consideraron relevantes para la localización. Esto conduce, de alguna manera a “jerarquizar” los factores cualitativos asignando una escala común (ejemplo del 0 al 10). Para finalizar este procedimiento se calificó a cada sitio potencial de acuerdo a esta escala designada y se la multiplicó por el peso. Al sumar la puntuación de cada sitio, se procedió a elegir el de máxima puntuación.

En la Prefactibilidad Legal, se analizaron leyes, reglamentos provinciales, código de urbanización de la ciudad, para determinar la inexistencia de trabas legales para la instalación y operación normal del proyecto. Además se llevó a cabo el análisis sobre la forma de razón social más conveniente a adoptar en este caso en particular.

En cuanto a la Prefactibilidad de Gestión, se consideraron aspectos como la cantidad necesaria de empleados fijos para prestar un servicio de calidad, se determino el organigrama de la organización, delimitando servicios de staff o apoyo.

La Prefactibilidad Ambiental, se propusieron diferentes medidas a adoptar para contribuir al uso eficiente de los recursos como mecanismo de protección del medio ambiente.

Finalmente, se determinará la Prefactibilidad Financiera con el objetivo de ordenar, sistematizar y presentar la información de carácter monetario, a través de cuadros analíticos mediante un análisis de sensibilidad, en diferentes escenarios de ocurrencia para la evaluación del proyecto y evaluar los antecedentes para determinar su rentabilidad.