

**Licenciatura en Turismo y Hotelería**

***“Cabañas “Cerro Guype” en la ciudad de Paraguari del  
departamento de Paraguari”***

**Alumna:**

**Luna Margarita Martínez Ojeda**

**SAN LORENZO – PARAGUAY**

**2021**

# ÍNDICE

Introducción.....	1
Resumen Ejecutivo .....	2
CAPÍTULO I.....	4
PROPUESTA DEL PROYECTO .....	4
Identificación y naturaleza del proyecto.....	5
Objetivo General.....	6
Objetivos Específicos .....	6
Ubicación y cobertura del proyecto.....	7
CAPÍTULO II.....	8
MARCO TEÓRICO Y DOCUMENTAL .....	8
Turismo .....	9
Sistema Turístico .....	9
Elementos del sistema turístico .....	9
Oferta .....	9
Demanda .....	10
Espacio geográfico .....	11
Operadores de mercado .....	12
Origen y evolución del turismo .....	12
Origen y evolución en Paraguay.....	13
Clasificación del turismo .....	15
Según el ámbito geográfico .....	15
Por su organización .....	15
Por su duración .....	15
Otras clasificaciones de turismo .....	16
Alojamiento turístico .....	17
Alojamiento Hotelero .....	17
Marco documental .....	18
SENATUR.....	18
REGISTUR.....	18
Otros términos de interés.....	20
CAPÍTULO III .....	21
DIAGNÓSTICO SECTORIAL.....	21
Paraguay .....	22
Geografía .....	22
Orografía .....	22
Hidrografía .....	23
Clima... ..	24
Fauna .....	24
Flora .....	25
Departamento de Paraguarí .....	26
Superficie .....	26
Limites... ..	26
Población... ..	26
Orografía .....	27

Hidrografía .....	27
Clima .....	27
Fauna .....	27
Flora .....	27
Ciudad de Paraguari.....	28
Aspectos Geográficos .....	28
Limites .....	28
Orografía .....	28
Hidrografía .....	28
Clima .....	29
Fauna .....	29
Flora .....	29
Diagnóstico de los Servicios Turísticos.....	40
CAPÍTULO IV .....	48
ANÁLISIS ADMINISTRATIVO .....	48
Denominación y naturaleza de la entidad.....	49
Misión .....	50
Visión .....	50
Objetivos de la empresa.....	50
Valores empresariales.....	50
Acta de sociedad.....	51
Modelo de contrato laboral.....	55
CAPÍTULO V .....	57
ANÁLISIS TÉCNICO - OPERATIVO.....	57
Estructura Organizacional de la Empresa “Cabañas Cerro Guype” .....	58
Perfil del personal Requerido .....	59
Manual de funciones.....	61
Cantidad de Personal requerido.....	71
Manual de Procedimientos Operativos.....	73
CAPÍTULO VI .....	76
ANÁLISIS JURÍDICO .....	76
Requisitos generales para personas jurídicas (sociedades).....	77
Inscripción en el Registro Único Contribuyente (RUC) .....	78
Patente Comercial.....	78
Inscripción en el Instituto de Previsión Social I.P.S .....	79
Inscripción en el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social .....	80
Registro de Marca DINAPI .....	80
Leyes y Resoluciones .....	81
Ley N° 213/93 Código del Trabajo .....	81
Ley Nro. 1034/83 del Comerciante .....	81
Ley N° 1328 De Derechos de Autor y Derechos Conexos .....	81
Ley N° 836   Código Sanitario .....	82
Ley N° 294   Evaluación de impacto ambiental .....	83
Ley 2828/05 Del Turismo .....	88
Resolución N° 1362/2012.....	89
Resolución de Turismo de Naturaleza N° 956/2017 .....	89

Detalle de costos de Registro de Empresas .....	92
CAPÍTULO VII.....	94
ANÁLISIS DE INGENIERIA.....	94
Disposiciones generales del Proyecto .....	95
Dimensiones de la Infraestructura .....	97
Capacidad de Carga .....	98
Plano general de la empresa .....	100
CAPÍTULO VIII .....	105
ANÁLISIS DEL EQUIPAMIENTO .....	105
Recepción .....	106
Administración y Gerencia.....	108
Equipamiento de Cocina.....	109
Equipamiento de utensilios de cocina .....	111
Equipamiento de las habitaciones .....	112
Equipamiento de Piscina .....	113
Equipamiento del baño .....	115
Equipamiento del quincho .....	116
Equipamiento de útiles de oficina .....	116
Equipamiento de limpieza .....	117
CAPÍTULO IX .....	118
ANÁLISIS DE SUSTENTABILIDAD.....	118
CAPÍTULO IX .....	119
Análisis de Sustentabilidad .....	119
Impactos ambientales .....	119
Impactos ambientales en la fase de ejecución de obras.....	119
Impactos Negativos .....	119
Plan de mitigación para atenuar los impactos negativos .....	120
Capacidad de carga física .....	120
Impactos Socio-Culturales.....	122
Positivos .....	122
Negativos .....	123
Impactos Económicos.....	123
Positivos .....	123
Negativos .....	123
Medidas preventivas y de mitigación a ser tomadas para reducir los impactos económicos .....	124
Etapas de estacionalidad.....	124
Código Ético del Turismo .....	124
Políticas de sustentabilidad y buenas prácticas .....	127
Ambiental .....	127
Social .....	127
Cultural .....	127
Económico .....	128
CAPITULO X .....	129
ANÁLISIS DE MARKETING.....	129
Aspectos económicos .....	130

Macroeconomía .....	130
Microeconomía.....	134
Investigación de Mercado.....	136
Identificar y definir el problema u oportunidad. ....	136
Objetivos de la investigación de mercado .....	136
Diseño de investigación.....	138
Método de recolección de datos .....	138
Diseño de la muestra.....	139
Definición de la muestra.....	139
Cálculo de la muestra .....	139
Proceso de datos .....	140
Análisis de datos con gráficos .....	147
Análisis y conclusión de la investigación.....	156
Plan de marketing .....	157
Pensamiento estratégico de localización .....	157
Tendencias de Consumo del sector .....	157
Determinación de la demanda .....	158
Definición del negocio.....	159
Segmento de mercado.....	159
Segmentación del producto – mercado en relación al proyecto .....	159
Criterio de Segmentación adoptado por la empresa .....	159
Perfil del cliente.....	161
Determinación de las 7P (Marketing Mix) .....	161
Imagen de marca.....	164
Estructura competitiva del Sector.....	165
Ventaja Competitiva.....	165
Determinación del Perfil Competitivo del Sector .....	166
Proveedores principales.....	171
Características de los proveedores.....	172
Estrategias .....	172
Análisis FODA .....	176
Plan de promoción.....	178
<b>CAPÍTULO XI .....</b>	<b>179</b>
<b>ANÁLISIS CONTABLE Y FINANCIERO .....</b>	<b>179</b>
Capacidad instalada .....	180
Inversión inicial detallada.....	180
Depreciación .....	182
Proyección de ingresos .....	183
Proyección de egresos .....	184
Flujo de Tesorería.....	185
Evaluación Económica VAN. TIR .....	186
Tabla de servicio de la deuda. (Crédito).....	189
Evaluación Financiera VAN. TIR .....	191
Planilla de Recursos Humanos .....	194
Punto de Equilibrio.....	194
Utilidad del ejercicio .....	195

Conclusión .....	196
Glosario .....	197
Anexos .....	199
Bibliografía.....	203

## RESUMEN EJECUTIVO

El aspecto más importante de este alojamiento extra hotelero es ofrecer a los clientes opciones de cabañas a elegir, priorizando la satisfacción de sus necesidades a través de una oferta óptima que garantice su pleno disfrute y placer.

La propuesta consiste en la implementación de un establecimiento extra hotelero dirigido a todo público, en un ambiente sofisticado y rodeado de naturaleza, se ofrecerá servicios de alojamiento, y en cuanto a la distribución de las habitaciones serán como sigue: 2 habitaciones matrimoniales, 2 habitaciones doble twin y 2 habitaciones cuádruples con una capacidad para 16 personas, también contará con áreas recreativas para los más pequeños.

Cabañas “Cerro Guype”, estará ubicado en la ciudad de Paraguarí del departamento de Paraguarí sobre la calle Félix Bogado esq. General Morinigo a pasos del centro y tendrá vistas a los cerros.

Se busca tener un espacio turístico de calidad, los materiales a utilizarse serán los siguientes: Madera de alta resistencia, paja, hormigón, cemento, arena, piedra, ladrillos, vidrios, hierros entre otros materiales que serán aplicados en el futuro local.

El emprendimiento contará con senderos naturales alrededor de un lago natural rodeado de vegetación arbórea que brinda bastante sombra y una sensación de frescura natural del ambiente.

La inversión inicial de la empresa es de Gs. 641.053.509 que es el 22% de capital propio y 78% de recursos externos.

Los gastos de la empresa se componen de costos fijos y variables mediante el cual se estima para el Año 1 la cantidad de Gs 526.816.710 y para el Año 10 la cantidad de Gs. 1.253.221.715. Los ingresos de la empresa comienzan en el Año 1 con un estimado de Gs. 749.599.200 y en el Año 10 un total de Gs. 3.622.454.144

Se logró alcanzar el punto de equilibrio en el primer año con un total de Gs. 508.480.140. La fuente de financiamiento se solicitó a través del Banco Sudameris con un monto de Gs. 500.000.000.