

**Licenciatura en Turismo y Hotelería**

*“Hostal Casa Liduvina, en la ciudad de Areguá del  
departamento Central”*

**Alumna:**

**Ana Sofía Esquivel Hellman**

**SAN LORENZO – PARAGUAY**

**2022**

# ÍNDICE

Introducción.....	19
Resumen Ejecutivo .....	20
1. Descripción del proyecto propuesto .....	25
1.1 Título.....	25
1.2 Subtítulo.....	25
1.3 Objetivos.....	25
1.3.1 Objetivo General.....	25
1.3.2 Objetivos Específicos .....	26
1.4 Servicios del proyecto.....	26
1.5 Destinatarios o usuarios de los servicios .....	27
1.6 Ubicación y cobertura del proyecto .....	27
2. Marco Teórico .....	30
2.1 Hostal .....	30
2.1.2 Primer Hostal de la Historia .....	30
2.1.3 Características estándar de los hostales .....	31
2.1.4 Clasificación de habitaciones .....	32
2.1.5 Walking Tours .....	33
2.1.6 Turismo cultural.....	33
2.1.7 Turismo interno .....	33
2.1.8 Turista drifter .....	34
2.1.9 Turismo de artesanía.....	34
2.2 Marco Documental .....	34
3. Diagnostico Sectorial.....	38
3.1 Paraguay .....	38
3.1.2 Moneda .....	39
3.1.3 Idioma .....	39
3.1.4 Cultura .....	39
3.1.5 Música y danza paraguaya.....	39
3.1.6 Días festivos y feriados oficiales .....	40
3.1.7 Economía .....	40
3.1.8 Clima.....	41
3.1.9 Características de la fauna y flora del Paraguay .....	41
3.1.15 Orografía.....	43
3.1.16 Hidrografía.....	45
3.1.17 Aeropuertos del Paraguay .....	47
3.1.18 Rutas Nacionales .....	48
3.1.19 Nueva nominación de rutas nacionales.....	48
3.1.20 Servicios sanitarios .....	52
3.1.21 Universidades del Paraguay.....	55
3.1.22 Proyectos importantes en desarrollo y/o culminados .....	56
3.2 Departamento Central .....	58
3.2.1 Limites .....	58
3.2.2 Distritos del departamento Central .....	59
3.2.3 Condiciones variables de la naturaleza.....	60

3.4	Areguá.....	61
3.4.1	Localización y superficie.....	61
3.4.4	Población: .....	62
3.4.5	Condiciones variables de la naturaleza.....	63
3.4.5.1	Hidrología.....	63
3.4.5.2	Orografía.....	63
3.4.5.3	Clima.....	63
3.4.5.4	Fauna.....	64
3.4.5.5	Flora.....	64
3.4.6	Antecedentes Históricos .....	65
3.4.7	Arquitectura de las casonas aregüeñas .....	65
3.4.8	Peculiaridades Culturales.....	66
3.4.9	Fechas de algunas fiestas patronales de la localidad de Areguá.....	67
3.4.10	Personajes Ilustres de la ciudad de Areguá.....	67
3.4.11	Diagnóstico de la economía del municipio.....	68
3.4.12	Diagnostico turístico de la ciudad de Areguá.....	69
3.5	Inventario de los recursos turísticos de Areguá.....	70
3.6	Diagnóstico de los servicios turísticos.....	99
3.6.1	Inventario de la planta turística.....	99
3.7	Diagnóstico de la infraestructura .....	106
3.7.1	Inventario de infraestructura turística.....	106
3.8	Principales rutas que llegan al distrito de Areguá .....	107
3.8.1	Infraestructura complementaria .....	107
3.8.1.1	Servicios básicos.....	107
3.8.1.2	Educación .....	108
3.8.1.3	Seguridad .....	108
3.8.1.4	Salud .....	108
3.9	Ordenamiento, lo que se refiere a seguridad fiscal, seguridad legal, prevenciones. ....	109
3.9.1	Ordenanzas Municipales.....	110
3.10	Proyectos turísticos o favorecedores del sector turístico.....	113
3.11	Diagnóstico del entorno .....	114
4.	Análisis administrativo .....	118
4.1	Denominación y naturaleza de la Entidad .....	118
4.1.1	Sociedad de Responsabilidad Limitada .....	118
4.1.2	Ventajas de la Sociedad de Responsabilidad Limitada .....	118
4.1.3	Desventajas de la Sociedad de Responsabilidad Limitada.....	118
4.2	Misión de la empresa .....	119
4.3	Visión de la empresa.....	119
4.4	Objetivos como entidad o unidad administrativa que generará el producto turístico o que operará el servicio .....	119
4.5	Valores de la entidad o unidad administrativa.....	119
5.	Análisis Técnico – Operativo .....	129
5.1	Organigrama de la empresa Hostal Casa Liduvina.....	129
5.2	Manual de funciones de los funcionarios .....	130
5.3	Manual de procedimientos de los funcionarios .....	142
5.4	Cuadro de horarios de los funcionarios .....	145

5.5	Cuadro de salarios de los funcionarios .....	145
5.6	Cuadro de capacidad de carga operativa .....	146
6.	Análisis Jurídico .....	149
6.1	Apertura de la Entidad .....	149
7.	Análisis de Ingeniería .....	173
7.1	Disposiciones generales del Proyecto.....	173
7.1.1	Dimensiones de la Infraestructura .....	186
7.2	Capacidad de Carga .....	187
7.3	Plano Arquitectónico del Hostal Casa Liduvina.....	190
8.	Análisis de Equipamiento .....	193
9.	Análisis de Sustentabilidad.....	198
9.1	Impactos Ambientales .....	198
9.1.4	Impactos Ambientales en la fase de Operación y Mantenimiento de la empresa (ya trabajando) .....	198
9.1.5	Impactos Socio Culturales .....	199
9.1.6	Impactos Económicos .....	200
9.2	Objetivos de Desarrollo Sostenible .....	201
9.3	Código Ético del turismo de la OMT .....	202
9.4	Política de Sustentabilidad, implementando las Buenas Prácticas. ....	203
9.5	Manual de buenas practicas .....	205
9.6	Normas y reglas de convivencia en el Hostal .....	209
10.	Análisis de Marketing.....	212
10.1	Aspectos económicos y estadísticas .....	212
10.2	Microeconomía .....	214
10.3	Análisis de Mercado. Investigación de Mercado.....	220
10.4	Análisis de Datos .....	223
10.4.1	Resultados de la Investigación .....	223
10.4.3	Resultados de la encuesta .....	224
10.4.4	Conclusión de la encuesta.....	238
10.5	Plan de Marketing.....	238
10.5.1	Pensamiento estratégico de Localización .....	238
10.5.2	Tendencias de consumo del sector .....	239
10.5.3	Determinación de la demanda .....	240
10.5.4	Definición del negocio.....	241
10.5.5	Segmento de mercado.....	244
10.5.6	Perfil del cliente .....	244
10.5.7	Mix de marketing (7P).....	245
10.6	Imagen de marca.....	257
10.7	Estructura competitiva.....	258
10.8	Ventajas competitivas .....	264
10.9	Proveedores principales .....	265
10.10	Estrategia de Ansoff .....	266
10.11	Estrategia de Porter.....	266
10.12	Cadena de valor .....	267
10.13	Análisis y Matriz de estrategias FODA .....	271
11.	Análisis contable y financiero .....	276

11.1	Capacidad Instalada .....	276
11.2	Inversión inicial detallada.....	277
11.3	Depreciación .....	286
11.4	Proyección de ingresos .....	292
11.5	Proyección de egresos.....	294
11.6	Flujo de Tesorería .....	296
11.7	Evaluación Económica VAN. TIR .....	297
11.8	Tabla de servicio de la deuda. (Crédito).....	297
11.9	Evaluación Financiera VAN. TIR .....	297
11.10	Planilla de Recursos Humanos .....	298
11.11	Punto de Equilibrio .....	299
11.12	Utilidad del ejercicio.....	299
11.12.1	Utilidad sobre venta (sin financiamiento).....	299
11.12.2	Utilidad sobre venta (con financiamiento) .....	299
	Conclusión .....	300
	Glosario .....	301
	Anexos y apéndices .....	302
	Bibliografía.....	307

## RESUMEN EJECUTIVO

El Hostal Casa Liduvina será constituido como una Sociedad de Responsabilidad Limitada, que se dedicará al servicio de prestación de alojamiento en la ciudad de Areguá, iniciando sus servicios con un total de 7 habitaciones, las cuales se clasificarán como tres habitaciones compartidas mixtas como también habitaciones compartidas solo para mujeres, tres habitaciones familiares y una habitación matrimonial.

Con el desayuno incluido en la tarifa, el Hostal Casa Liduvina tendrá una capacidad de ocupación total de 32 persona, que tendrán a su disposición servicios como el bar, un circuito turístico en modalidad de walking tour por la localidad, wifi en todas las instalaciones, cocina equipada, lavandería, piscina y área común con un espacio de entretenimiento, cada habitación estará equipada de manera a ofrecer comodidad y seguridad para cada huésped.

La demanda total se compondría de un alrededor de 520.917 personas que residen en la ciudad de Asunción y en ciudades aledañas puesto que se trata de las principales ciudades que emiten turistas que realizan turismo interno en el país, ubicándose el Hostal Casa Liduvina, en la ciudad de Areguá, en el departamento central, exactamente localizado en el barrio San Roque sobre la calle 25 de diciembre esquina Estados Unidos, por ende su demanda se trata de las personas que se desplazan hacia esta localidad.

Para el desarrollo del proyecto es necesaria una inversión de 1.195.766.182 Gs. La estructura financiera se divide de la consiguiente forma: el 58,19% que representa el capital propio que consiste en un total de 695.766.182 Gs. y el 41,81% que representa el financiamiento a través del Banco Nacional de Fomento que se trata de un total de 500.000.000Gs.

El punto de equilibrio se logra a partir del año 2, debido a que en ese año es cuando los ingresos de la empresa cubren tanto los gastos fijos como variables.

Las utilidades sin financiamiento se comienzan a generar a partir del año 2 con un margen de utilidad del 9%.

En cuanto a las utilidades con financiamiento, estas se inician desde el año 2 con un margen de utilidad del 7%.

En cuanto a la rentabilidad en la evaluación económica la TREMA es de 20.75%, presentando un PRI de 5 años y 5 meses, y una TIR del 42,37%.

En la evaluación financiera, de hecho, la TREMA es de 17,09%, presentando un PRI de 5 años y 9 meses, y una TIR del 38,18%.