

Licenciatura en Turismo y Hotelería

***“Servicio de Alojamiento Extrahotelero “India Bella”
Bungalows en la Ciudad de San Bernardino, Departamento de
Cordillera”***

Alumna:

Luana Nairín Rodríguez Rojas

SAN LORENZO – PARAGUAY

2022

ÍNDICE

Introducción.....	19
Resumen Ejecutivo	20
CAPITULO I.....	23
1. Descripción de la propuesta.....	23
1.1 Título.....	24
1.2 Subtítulo.....	24
1.3 Objetivo General.....	25
1.4 Objetivos Específicos	25
1.5 Ubicación y cobertura del proyecto	26
CAPÍTULO II.....	28
2. Marco Teórico y Documental	28
2.1 Turismo.....	28
2.1.1 Tipos de Turistas.....	28
2.1.1.1 Turistas Exploradores	28
2.1.1.2 Turistas Elite	28
2.1.1.3 Turistas Excéntricos.....	29
2.1.1.4 Turistas Inusuales	29
2.1.1.5 Turistas Chárter	29
2.1.1.6 Turistas Masa Incipiente.....	29
2.1.1.7 Turistas Masa.....	29
2.1.1.8 Turistas Psicocéntricos	30
2.1.1.9 Turistas Alocéntricos	30
2.1.1.10 Turistas Medio Céntricos.....	30
2.1.1.11 Turistas De Placer O Hedonistas	30
2.1.1.12 Turistas Peregrinos	30
2.1.1.13 Experiencial	30
2.1.1.14 Experimental.....	30
2.1.1.15 Existencial.....	30
2.2 Sistema turístico.....	30
2.2.1 Elementos del sistema turístico	31
2.2.1.1 Oferta	31
2.2.1.2 Demanda	31
2.2.1.3 Espacio Geográfico.....	31
2.2.1.4 Operadores de mercado	31
2.3 Tipos de Turismo.....	31
2.3.1 Turismo Interno	31
2.3.2 Turismo Receptor:	31
2.3.3 Turismo Emisor	31
2.2.4 Turismo de Romance.....	31
2.2.5 Wedding Tour.....	31
2.4 Servicio de Alojamiento	32
2.5 Establecimiento Extrahotelero.....	32
2.5.2 HX.2 Hostales/ Albergues	32
2.5.3 Hx.3 Casas de Retiro Turístico.....	32

2.5.4	Hx.4 Turismo rural	32
2.5.5	Hx.5 Posadas- Establecimiento turístico familiar.....	32
2.5.6	Cabaña:	32
2.5.7	Bungalow	32
2.6	Servicios del proyecto.....	33
2.7	Sistema Nacional de Calidad Turística.....	33
2.8	Desarrollo del turismo nacional.....	33
2.8	Buenas Prácticas para el turismo sostenible	34
2.9	Ejes del Plan Maestro	34
CAPITULO III		37
3.	Diagnóstico Sectorial.....	37
3.1	Paraguay	37
3.1.1	Geografía	37
3.1.1.1	Rutas del Paraguay	37
3.1.2	Condiciones variables de la naturaleza.....	41
3.1.2.1	Clima.....	41
3.1.2.2	Superficie	41
3.1.2.3	Población	41
3.1.2.4	Idioma	41
3.1.2.5	Moneda	41
3.1.2.6	Religión.....	41
3.1.2.7	Gobierno	41
3.1.2.8	Orografía.....	41
3.1.2.9	Relieve	42
3.1.3	Hidrografía.....	44
3.1.3.1	Flora del Paraguay	46
3.1.3.2	Fauna del Paraguay.....	48
3.1.3.3	Reservas Naturales y Animales en peligro de extinción del Paraguay.....	49
3.1.3.3	Economía	53
3.1.3.4	Regiones Sanitarias.....	53
3.2	Departamento de Cordillera.....	55
3.2.1	Aspectos Geográficos	55
3.2.1.1	Superficie:.....	55
3.2.1.2	Población	55
3.2.1.3	Límites	55
3.2.2	Condiciones variables de la naturaleza.....	55
3.2.2.1	Orografía.....	55
3.2.2.2	Hidrografía.....	55
3.2.2.3	Clima.....	56
3.2.2.4	Turismo.....	56
3.2.2.5	Economía	56
3.2.2.6	Características generales.....	56
3.2.2.7	Región Sanitaria N° III de Cordillera	57
3.3	Ciudad de San Bernardino	58
3.3.1	Aspectos Geográficos	58
3.3.1.1	Superficie.....	58

3.3.1.2	límites.	58
3.3.1.3	Población	58
3.3.2	Condiciones variables de la naturaleza.....	58
3.3.2.1	Clima.....	58
3.3.2.2	Fauna.....	59
3.3.2.3	Flora.....	59
3.3.2.4.	Humedales	59
3.3.2.5	Arroyos y Lagos	59
3.3.2.6	El estado de estos recursos hídricos es variable	61
3.3.2.7	Topografía.....	61
3.3.3	Aspectos Socio-Culturales.....	63
3.3.3.1	Antecedente Histórico	63
3.3.4	Aspectos Economía del Municipio.....	64
3.3.5	Educación	66
3.3.6	Antecedentes sobre alojamientos.....	67
	Edificios de valor histórico.....	67
3.3.7	Diagnóstico de los recursos turísticos	69
3.3.8	Diagnostico de los servicios turísticos.....	90
3.3.8.1	Alojamiento	90
3.3.8.2	Alimentación.....	93
3.3.8.3	Esparcimiento	95
3.3.9	Diagnostico de la Infraestructura.....	97
3.3.9.1	Transporte.....	97
3.3.9.2	Comunicaciones.....	100
3.3.9.3	Sanidad	100
3.3.9.4	Energía.....	101
3.3.10	Proyectos Turísticos.....	102
3.3.11	Diagnóstico del Entorno (FODA).....	103
	CAPÍTULO IV	107
4.	Análisis administrativo	107
4.1	Denominación y naturaleza de la entidad	107
4.2	Misión.....	108
4.3	Visión.....	108
4.4	Objetivos de la empresa.....	108
4.5	Valores empresariales	108
4.6	Contrato de Constitución de la Firma "Bungalows India Bella" Sociedad de Responsabilidad Limitada.	109
4.7	Contrato individual de Trabajo del Establecimiento Extrahotelero India Bella.....	117
	CAPÍTULO V	120
5.	Análisis Técnico – Operativo	120
5.1	Estructura Organizacional de la Empresa “India Bella”	120
5.2	Perfil del personal requerido.....	121
5.3	Cantidad de colaboradores.....	134
5.3.1	Capacidad funcionarios requeridos.....	135
5.3.2	Cuadro de capacidad operativa del establecimiento	135
5.4	Manual de funciones.....	138

5.5	Manual de procedimientos.....	142
5.5.1	Gestión de riesgo en el establecimiento India Bella.....	145
CAPITULO VI		149
6.	Análisis Jurídico	149
6.1	Leyes y decretos que afectaran al proyecto	149
6.1.1	CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL PARAGUAY.....	149
6.1.2	CÓDIGO DEL TRABAJO	153
6.1.3	LEY N° 1.334 DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR Y USUARIO	158
6.1.4	REGULACION DE LA PUBLICIDAD	160
6.2	IMPUESTOS PARAGUAYOS.....	161
6.2.1	Impuesto al Valor Agregado (IVA).....	161
6.2.2	Renta de Actividades Comerciales, Industriales o de Servicios (IRACIS).....	161
6.2.3	Impuesto Selectivo al Consumo (ISC)	161
6.2.4	Impuesto a la Renta Agropecuaria (IMAGRO).....	162
6.2.5	Impuesto a la Renta	162
6.2	LEY N° 294/ 93 EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.....	163
6.3	Ley 2828- DE TURSMO.....	165
6.4.1	Por la cual se reglamenta el Turismo de Naturaleza en la modalidad de turismo de camping	170
6.5	SISTEMA UNIFICADO DE APERTURA Y CIERRE DE EMPRESAS (SUACE).....	171
6.5.1	COSTO DE REGISTRO DE EMPRESAS (SUACE)	171
6.5.2	Requisitos para personas jurídicas (SUACE).....	172
6.5.3	Requisitos para la realización del Patente Comercial de la Municipalidad de San Bernardino Departamento de Cordillera.....	173
6.5.3.1	Documentación requerida.....	173
6.5.4	Documentos exigidos para la inscripción en el Registro Nacional de Turismo (REGISTUR) y posteriormente certificación y habilitación.....	174
6.5.5	Pasos para el Registro de Marca en la Dirección Nacional de Propiedad Intelectual (DINAPI) .176	6.5.6Requisitos para la inscripción en el RUC 178
6.5.6.1	Requisitos para solicitar.....	179
6.5.7	Inscripción Patronal para la Sociedad- Persona Jurídica.....	179
6.5.8	Solicitud del Dictamen de Abogacía del tesoro para apertura de Empresas Jurídicas a través del SUACE.....	180
6.5.9	Cuadro de Gastos Jurídicos	181
Capítulo VII.....		183
7.	Análisis de Ingeniería	183
7.1	Disposiciones generales del proyecto.....	183
7.2	Dimensiones de la Infraestructura	184
7.2.1	Recepción	184
7.2.2	Oficinas Administrativas:	185
7.2.3	Jacuzzi.....	186
7.2.4	Restaurante tercerizado.....	186
7.2.5	Office de Limpieza	187
7.2.6	Depósito.....	187
7.2.7	Sala de masaje.....	188

7.2.8	Baño social y baño para discapacitados.....	188
7.2.9	Cuarto de basura	189
7.2.10	Estacionamiento.....	189
7.2.11	Mirador	190
7.2.12	Bungalows	191
7.3	Capacidad de Carga	193
7.3.1	Calculo de Capacidad de Carga de Alojamiento	193
7.3.2	Cálculo de Capacidad de Carga en Recepción	193
7.3.3	Cálculo de Capacidad de Carga en Spa	193
7.3.4	Cálculo de Capacidad de Carga en Servicio de Circuito Turístico	194
7.3.5	Cálculo de Capacidad de carga de Paseo a Caballo	194
7.3.6	Cálculo de Capacidad de carga de Reserva de Espacio para Cena Romántica	195
7.3.7	Cálculo de Capacidad de carga de Reserva de Espacio para cine en el exterior.....	195
7.3.8	Cálculo de Capacidad de carga de Alquiler de Bicicletas	195
7.3.9	Cálculo de Capacidad de carga de Reserva de Espacio para Estacionamiento.....	196
7.4	Plano de Bungalows India Bella.....	197
7.4.1	Implantación general	197
7.4.2	Parte 1 del Proyecto General	198
7.4.3	Bungalow en Suite Deluxe (planta baja y alta)	199
7.4.4	Bungalow en Suite Standar (planta baja y alta).....	200
7.4.5	Bungalow en Suite Deluxe para personas con discapacidad	201
7.4.6	Plano de Área Administrativa.....	202
7.4.7	Plano de Área de servicio	203
7.4.8	Plano de Área de restaurante tercerizado, sala de masajes y baño social...204	
7.4.9	Bungalows en general y mirador	204
7.4.10	Estacionamiento.....	205
7.4.11	Plano de Acceso.....	205
Capítulo VIII		207
8.	Análisis de Equipamiento	207
8.1.	Equipamiento y mobiliario de la empresa	207
Capítulo IX		217
9	Análisis de sustentabilidad	217
9.1	Impactos ambientales.....	217
9.1.1	Impactos ambientales en la fase de ejecución de obras	217
9.1.1.1	Impactos Positivos	217
9.1.1.2	Impactos Negativos	217
9.1.2	Impactos Ambientales en la fase de Operación y Mantenimiento de la empresa	217
9.1.2.1	Impactos positivos	217
9.1.2.2	Impactos Negativos	218
9.1.3	Plan de Mitigación para atenuar los Impactos Ambientales negativos	218
9.2	Impactos Socio- Culturales.....	218
9.2.1	Impactos positivos	218
9.2.2	Impactos negativos	219

9.2.3	Plan de Mitigación para atenuar los impactos Socio-Culturales negativos	219
9.2.4	Acciones para contribuir con el desarrollo comunitario	219
9.3	Impactos Económicos	219
9.3.1	Impactos Positivos	219
9.3.2	Impactos Negativos	220
9.3.3	Plan de Mitigación para atenuar los impactos Económicos negativos	220
9.3.4	Etapas de Estacionalidad	220
9.4	Código Ético de turismo de la OMT	220
9.5	Manual de Buenas Prácticas	222
9.6	Políticas de sustentabilidad	227
9.7	Objetivos de Desarrollo Sostenible	227
CAPÍTULO X		230
10.	Análisis de Marketing	230
10.1	Aspectos Económicos. Estadísticas	230
10.1.1	Macroeconomía	230
10.1.1.1	Tasa de desempleo	231
10.1.1.2	Producto Interno Bruto (PIB)	231
10.1.1.3	Variación del dólar	231
10.1.1.4	Tasa de Inflación	231
10.1.1.5	Variación del Salario Mínimo	231
10.1.2	Microeconomía	232
10.1.2.1	Análisis de precios de la oferta	232
10.1.2.1.1	Cuadro comparativo de la competencia	232
10.1.2.2	Análisis de precio de la demanda	233
10.1.2.3	Datos estadísticos de turismo receptivo	233
10.1.2.5	Ingresos monetarios generados	233
10.1.2.6	Objetivos del Plan Maestro	234
10.1.2.7	Turismo y Producto Interno Bruto	235
10.2.	Análisis de Mercado, Investigación de Mercado	236
10.2.1	Identificación y Definición de Problemas; Oportunidades y Objetivos	236
10.2.3	Diseño de la investigación	237
10.2.3.1	Investigación descriptiva	237
10.2.4	Método de recolección, procesamiento y análisis de datos	237
10.2.5	Identificar el marco Muestral	237
10.2.6	Recolección de Datos	239
10.2.6.1	Conclusión del Focus Group	239
10.2.6.2	Definir la población	240
10.2.7	Definición de la Muestra	240
10.2.8	Tamaño de la muestra	240
10.2.9	Selección del procedimiento del muestreo	241
10.2.10	Procesamiento de Datos	241
10.2.8	Resultado de la investigación	254
10.3	Plan de Marketing	256
10.3.1	Pensamiento estratégico de Localización	256
10.3.2	Tendencia de consumo del sector	257
10.3.3	Determinación de la demanda	258

10.3.3.1	Demanda Total Actual.....	258
10.3.3.2	Demanda Real.....	258
10.3.3.3	Demanda Aparente	259
10.3.3.	Definición del negocio.....	259
10.3.3.5	Segmento de mercado.....	265
10.3.3.6	Perfil del cliente.....	265
10.3.4	Determinación de las 7p (Mix de Marketing).....	265
10.3.4.1	Producto/Servicio	265
10.3.4.2	Precio	272
10.3.4.2.1	Precio de Costo de alojamiento = 592.842	272
10.3.4.2.2	Precio e itinerario del circuito.....	273
10.3.4.3	Plaza.....	275
10.4.4.4	Publicidad y Promoción.....	275
10.4.4.4.1	Precio de los descuentos	275
10.3.4.5	Personas	275
10.3.4.6	Procesos	276
10.3.4.7	Presencia o Posicionamiento	276
10.3.5	Imagen de la marca.....	277
10.3.5.1	Logo.....	277
10.3.5.2	Eslogan	277
10.4	Estructura Competitiva	278
10.4.1	Competidores directos e indirectos con sus puntos fuertes y débiles	278
10.4.2	Determinación del perfil del competidor	280
10.4.3	Ventajas competitivas.....	285
10.4.4	Proveedores principales y sus características	285
10.5	Estrategias.....	286
10.5.1	Estrategias de Ansoff.....	286
10.5.2	Estrategias de Porter	287
10.5.3	Cadena de Valor	287
10.5.3.1	Actividades Primarias.....	287
10.5.3.1.1	Logística de Entrada	287
10.5.3.1.2	Operaciones	288
10.5.3.1.3	Marketing y Ventas.....	288
10.5.3.1.4	Logística de Salida.....	291
10.5.3.1.5	Servicio Post Venta.....	291
10.5.3.2	Actividades de Soporte	291
10.5.3.2.1	Infraestructura.....	291
10.5.3.2.1.1	Dimensiones de la Infraestructura.....	293
10.5.3.2.1.2	Capacidad de carga:	294
10.5.3.2.2	Tecnología, Investigación y Desarrollo.....	294
10.5.3.2.3	Gestión de Competencias y Recursos Humanos	295
10.5.3.2.4	Gestión de Compras.....	295
10.5.4	Análisis y Matriz de estrategias FODA	296
CAPITULO XI		300
11.	Análisis Contable y Financiero.....	300
11.1	Capacidad instalada	300

11.2	Inversión inicial instalada.....	301
11.3	Depreciación.....	304
11.4	Proyección de ingresos.....	307
11.5	Proyecciones de egresos.....	310
11.6	Flujo de tesorería.....	313
11.7	Evaluación económica de Valor Actual Neto VAN y Tasa interna de Rendimiento TIR.....	317
11.8	Tabla de servicio de la deuda.....	318
11.9	Evaluación Financiera VAN y TIR.....	319
11.8	Planilla de Recursos Humanos.....	322
11.9	Punto de equilibrio.....	323
11.10	Utilidad de ejercicios.....	323
	Conclusión.....	324
	Glosario.....	326
	Anexo y apéndices.....	328
	Anexo 1. Encuestas vía online.....	328
	Anexo 2. Encuesta telefónica Focus Group.....	332
	Anexo 3 Formularios necesarios para la empresa.....	333
	Bibliografías citadas.....	347
	Bibliografía consultada.....	352

RESUMEN EJECUTIVO

El proyecto denominado “India Bella” será una Sociedad de Responsabilidad Limitada (S.R.L), el cual se dedicará a prestar servicios de alojamientos Extrahotelero en la ciudad de San Bernardino, Departamento de Cordillera.

Contará con 6 Bungalows totalmente equipados con cocina, comedor, living, terraza en la planta baja; y en la planta alta la habitación con tina, baño en suite y un balcón con vista directa al Lago Ypacaraí.

Los Bungalows cuentan con dos tipologías; la Standar y la Deluxe, donde la última posee jacuzzi en el balcón; un frigobar con bebidas de cortesía, desayuno incluido y uno de sus Bungalows adaptado para personas con discapacidad.

Además de alojamiento, India Bella ofrecerá circuitos turísticos guiados por la ciudad, presentado en paquetes con guías profesionales y actividades como paseo en lancha, paseo a caballo, alquiler de bicicletas, servicio de SPA, reserva para cena romántica y cine al exterior con sesión de fotos. Agregando a lo anterior, el establecimiento contará con “Casa Di Pironi” como restaurante tercerizado y en convenio.

India Bella contará con una capacidad física de 2 personas por Bungalow y un total de 12 personas por noche. Por otra parte, el proyecto se encontrará ubicado en la ciudad de San Bernardino, Departamento de Cordillera, sobre la ruta San Bernardino- Altos. Conocida también como la “ciudad veraniega”

El análisis financiero se basó en un monto de inversión total inicial del ¢ 1.748.701.101. Y con otra opción de financiamiento en un 79.99% por capital propio con la suma de ¢ 1.398.701.101 como también recibirá el soporte del Banco Sudameris con la suma de ¢ 350.000.000 siendo el 20.02% del total, llegando al punto de equilibrio en el primer año con ¢ 897.661.936

Los ingresos del año 1, 5 y 10 se presentan en ¢ 1.474.704.000, ¢ 3.768.454.179 y ¢ 5.447.568.256 consecutivamente. Como también los egresos de esos años se presentan en ¢ 1.075.711.486, ¢ 2.068.425.527 y ¢ 2.865.967.880 consecutivamente

Respecto a la rentabilidad de la empresa, sobre la evaluación económica de la TREMA presenta un valor de 17,60%. Presenta un PRI de 4 años y 10 meses y una TIR de 37,63%. En cuanto a la evaluación financiera de la TREMA presenta un valor de 17,68%. Presenta un PRI de 5 años y 4 meses y una TIR de 34,84%.