

**Ingeniería Comercial**

**EDIFICIO SANTISIMA ASUNCIÓN S.R.L**

**Alumnas:**

**Enciso Caballero, Katherine Guadalupe**

**Armando Figueredo, Sofía Concepción**

**Asunción – Paraguay**

**2018**

## INDICE

Resumen.....	12
Introducción .....	13
Capítulo I: Jurídico .....	14
1.1. Introducción de la idea .....	15
1.2. Requerimientos Jurídicos de acuerdo al tipo de Sociedad a constituirse.....	16
1.2.1. Nombre o Razón Social .....	16
1.2.2. Tipo de Sociedad.....	17
1.2.3. Constitución jurídica.....	17
1.2.3.1. Escritura de constitución .....	18
1.2.3.2. Inscripciones Registro Público de Comercio .....	19
1.2.3.3. Inscripción en el Registro Público de Personas Jurídicas y Asociaciones.....	20
1.2.3.4. Matricula de comerciante .....	21
1.2.3.5. Rubrica de libros contables.....	22
1.2.3.6. Inscripción en la Dirección de Apoyo del Ministerio de Hacienda (R.U.C.).....	23
1.2.3.7. Apertura en la Municipalidad de Asunción.....	24
1.2.3.8. Instituto de Previsión Social (I.P.S.) .....	26
1.2.3.9. Ministerio de trabajo, empleo y seguridad social.....	27
1.3. Localización de la empresa u organización.....	29
Capítulo II: Investigación de Mercado .....	33
2. Investigación de mercados.....	34
2.1. Objetivo general de la investigación .....	34
2.2. Objetivos específicos de la investigación.....	34
2.5. Determinación del plan y tamaño de la muestra .....	52
2.6. Codificación y tabulación.....	55
2.7. Análisis de datos.....	55
Capítulo III: Lineamiento estratégico .....	69
3.1. Análisis de la macro segmentación .....	70
3.2. Análisis de la Microsegmentación .....	71
3.3. Análisis de la demanda.....	72
3.4. Análisis de las 5 fuerzas competitivas de Porter.....	77
Capítulo IV: Plan de Marketing.....	82
4.1. Plan de Marketing .....	83
4.2. Análisis situacional .....	83
4.3. Objetivos.....	94
Capítulo V: Administración.....	102
5.1. Lineamiento estratégico (Ápice estratégico).....	103
5.2. Plan de administración: (Dirección Media) .....	103
5.3. Estructura Organizacional.....	106
5.4. Activos fijos.....	124
5.6. Plan de cuentas.....	126
Capítulo VI: Aspecto Económico .....	157
6.1. Aspecto económico .....	158
Capítulo VII: Plan Financiero de la empresa.....	164

Cuadro 1- Inversiones .....	165
Cuadro 2 -Cronograma de Inversión y Financiamiento.....	167
Cuadro 3 - Depreciaciones y Amortizaciones.....	168
Cuadro 4 – Servicio de Deuda.....	168
Cuadro 5 - Mano de Obra.....	170
Cuadro 6 - Cronograma de Producción y Ventas.....	171
Cuadro 7 - Ingresos por Venta .....	172
Cuadro 8 - Costos Totales.....	172
Cuadro 9 - Punto de Equilibrio .....	173
Cuadro 10 - Capital de Trabajo .....	173
Cuadro 11 - Estado de Resultado con Financiamiento .....	174
Cuadro 12 - Estado de Resultado sin Financiamiento.....	176
Cuadro 13 - Flujo de Caja Proyectado con Financiamiento.....	176
Cuadro 14 - Flujo de Caja Proyectado sin Financiamiento.....	178
Cuadro 17 - Balance Proyectado con Financiamiento .....	179
Cuadro 18 - Balance Proyectado sin Financiamiento .....	180
Cuadro 19 - Ratios Financieros.....	180
Conclusión .....	182
Bibliografía .....	183
Anexo.....	185

## **RESUMEN**

El Edificio Santísima Asunción S.R.L. es una empresa dedicada al alquiler de departamentos exclusivo para estudiantes universitarios, lo cual hace que su diseño e infraestructura se adapte a las necesidades de los estudiantes, la misma está ubicada en las calles Ingeniero Crovato c/ Nathalie Bruel del Barrio Republicano de la ciudad de Asunción.

Su Misión: Somos una empresa dedicada al alquiler de habitaciones dobles y cuádruples exclusivo para estudiantes universitarios ofreciendo servicio de calidad, seguridad y confort a nuestros inquilinos tanto nacionales como extranjeros haciendo que su estadía sea placentera, y aportar al desarrollo económico del Paraguay.

Su Visión: ser una empresa altamente innovadora competitiva y dedicada a la satisfacción plena de nuestros clientes.

Es una empresa formada por dos personas que buscan el desarrollo personal de sus recursos humanos y pretende garantizar a los socios un crecimiento en la rentabilidad de su inversión.

Las decisiones en la empresa las toma el Gerente General previa consulta a la junta de Socios.

La coordinación de los trabajos se guiará por la supervisión directa, mediante las órdenes de los jefes y los trabajos se realizarán de acuerdo al manual de funciones. La inversión inicial de la empresa es de Gs. 1.110.000.000 La utilidad esperada en el primer año Gs. 725.400.000 lo que indica que la empresa estaría aumentando su utilidad en los siguientes años. Según la planificación financiera realizada el VAN sin financiamiento es de Gs. 202.525.033 con TIR del 26,3%, en cambio los resultados con financiamiento el VAN es de Gs. 359.279.571 con TIR del 29,9%.