

Licenciatura en Turismo y Hotelería

Alojamiento Extra Hotelero

*“Edén” Cabañas Alpinas y área de camping en la ciudad de
Pirayú, Departamento de Paraguari.*

Boscarino Acosta, Giuliana

Asunción – Paraguay

2020

INDICE

AGRADECIMIENTO	2
DEDICATORIA.....	3
LISTA DE ABREVIATURAS	11
INTRODUCCIÓN.....	14
RESUMEN EJECUTIVO.....	15
Descripción del proyecto	15
Localización.....	16
Monto de inversiones.....	16
Presupuesto de gastos e ingresos.....	16
Punto de equilibrio.....	16
Fuente de financiamiento.....	17
Rentabilidad.....	17
Evaluación Económica	17
Evaluación Financiera	17
TÍTULO	18
Alojamiento Extra Hotelero.....	18
SUBTÍTULO.....	18
“Edén” Cabañas Alpinas y área de camping en la ciudad de Pirayú, Departamento de Paraguarí.	18
CAPÍTULO I.....	19
1. LA PROPUESTA.....	19
1.1. Descripción del Proyecto.....	19
1.2. Objetivos del Proyecto.....	20
1.2.1. Objetivo general	20
1.2.2. Objetivos específicos.....	20
1.3. Ubicación y cobertura del Proyecto.....	20
CAPÍTULO II.....	22
2. MARCO TEÓRICO Y DOCUMENTAL.....	22
2.1. Reseña histórica del Turismo Internacional	22
2.2. Evolución del Turismo Internacional	22
2.3. Historia de la Hotelería.....	23
2.4. La Revolución de la Hotelería Moderna.....	23
2.5. Concepto de Turismo.....	24
2.6. Clasificación del Turismo.....	24
2.7. El Sistema Turístico.....	26
2.7.1. Elementos del Sistema Turístico	26
2.7.1.1. La Demanda.....	26
2.7.1.2. La oferta.....	28
2.8. Definición de Alojamiento	29
2.8.1. Clasificación de Establecimientos de Alojamientos Hoteleros.....	29
2.8.2. Clasificación de establecimientos de hospedaje extra hoteleros.....	30
2.9. Concepto de Cabaña	31
2.9.1. Características de Cabaña.....	31

2.9.2. Concepto de Cabañas Alpinas.....	31
2.9.3. Construcción de Cabañas Alpinas.....	32
2.9.4. Ventajas de Cabañas Alpinas.....	32
2.10. Definición de Camping.....	33
2.10.1. Elementos y Características de Camping	33
2.11. Definición y Características de Senderismo	34
2.12. Definición de Parapente	35
2.13. Desarrollo Sustentable	36
2.13.1. Concepto de Turismo Sustentable.....	36
2.14. Histórico Vuelo del Avión Electra.....	37
CAPÍTULO III.....	38
3. DIAGNÓSTICO SECTORIAL.....	38
3.1. Departamento: Paraguari	38
3.2. Municipio: Pirayú	40
3.3. Socioculturales.....	41
3.3.1. Antecedentes Históricos.....	41
3.3.2. Templo Nuestra Señora del Rosario.....	42
3.3.3. Personas Ilustres.....	42
3.4. Diagnóstico de la economía del municipio.....	43
3.5. Diagnóstico de los recursos turísticos	43
3.6. Diagnóstico de los servicios turísticos.....	54
3.6.1. Oferta de Alojamiento.....	54
3.6.2. Oferta de alimentación	58
3.6.3. Oferta de esparcimiento	60
3.6.4. Otros servicios.....	60
3.7. Diagnóstico de la infraestructura.....	60
3.7.1. Infraestructura externa.....	60
3.7.2. Infraestructura interna	61
3.8. Proyectos turísticos.....	62
3.8.1. Ñandú Rape	62
3.8.2. Habilitación de nuevas posadas turísticas en Pirayú por parte de la SENATUR ...	63
3.8.3. Turismo Joven en la ciudad de Pirayú	63
3.8.4. Festival del Chipa Pirayú con el apoyo de la SENATUR.....	63
3.8.5. Tramo Ruta Pirayú- Paraguari.....	63
3.9. Diagnóstico del entorno FODA del Municipio	63
3.9.1. Fortalezas	64
3.9.2. Oportunidades	64
3.9.3. Debilidad	64
3.9.4. Amenazas.....	65
CAPÍTULO IV	66
4. ANÁLISIS ADMINISTRATIVO	66
4.1. Denominación y naturaleza de la entidad.....	66
4.2. Misión y Visión de la entidad.....	67
4.3. Objetivos como entidad o unidad administrativa	67

4.4. Valores de la entidad	67
4.5. Escritura de Constitución de la entidad	68
CAPÍTULO V.....	74
5. ANÁLISIS TÉCNICO-OPERATIVO	74
5.1. Organigrama	74
5.2. Perfil del personal requerido y manual de funciones	75
5.3. Cantidad de personal requerido	82
5.4. Manual de Procedimientos Operativos.....	83
5.5. Cálculo de capacidad de carga operativa.....	85
CAPÍTULO VI	86
6. ANÁLISIS JURÍDICO.....	86
6.1. Trámites para la apertura de la Sociedad (SRL).....	86
6.2. Patente Comercial.....	87
6.3. Licencia Comercial.....	87
6.4. Inscripción en el Registro Único de Contribuyente.....	87
6.5. Inscripción en el Instituto de Previsión Social (IPS).....	88
6.6. Inscripción en el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.....	88
6.7. Leyes y resoluciones.....	88
6.8. Resolución N°332/10.....	90
6.9. Documentos exigidos para inscripción en el Registro Nacional de Turismo y posterior Certificado de Habilitación de Prestadores de Servicios Turísticos de las siguientes categorías: “A”, “B”, “H” y “HX”.....	91
6.10. Resolución 956/2017	92
6.11. CATEGORIA “HX” Establecimientos de Hospedajes Extra hotelero.....	92
6.12. Resolución N° 813/12	92
6.13. Resolución N°1789/17.....	94
6.14. Ley de Evaluación de Impacto Ambiental.....	95
6.15. Decretos N° 453/13.....	96
6.16. Decretos N° 954/13.....	97
6.17. Normativa y Requisitos para la presentación de Proyectos.....	97
6.18. Ley N° 836/80 Código Sanitario del MSP y BS.....	97
CAPÍTULO VII.....	98
7. ANÁLISIS DE INGENIERÍA.....	98
7.1. Distribución y descripción de la infraestructura.....	98
7.2. Corte de plano.....	101
7.3. Capacidad de carga.....	128
7.3.1. Alojamiento.....	128
7.3.2. Área de Camping	128
7.3.3. Alquiler de espacio para bar	128
7.3.4. Alquiler de bicicletas	128
7.3.5. Tour.....	129
CAPÍTULO VIII.....	130
8. Análisis de Equipamiento	130
8.1. Listado de equipamientos.....	130

8.1.1. Rodados.....	130
8.1.2. Máquinas y Equipos.....	130
8.2.3. Muebles y Útiles.....	132
CAPÍTULO IX	136
9. Análisis de Sustentabilidad.....	136
9.1. Ambiental	136
9.2. Sociocultural.....	139
9.3. Económicos	140
9.4. Código Ético Mundial para el Turismo de la OMT.....	141
9.5. Política de sustentabilidad	142
CAPÍTULO X.....	149
10. Análisis de marketing.....	149
10.1. Aspectos económicos	149
10.1.1. Macroeconomía.....	149
10.1.2. Microeconomía	152
10.2. Investigación de mercado	154
10.2.1. Identificar y definir el problema u oportunidad.	154
10.2.2. Objetivos de la investigación de mercado.....	155
10.2.3. Diseño de la investigación.....	156
10.2.4. Método de recolección de datos.....	157
10.2.5. Diseño de la muestra	157
10.2.6. Recolección de los datos.....	158
10.2.7. Proceso de datos.....	158
10.2.8. Análisis de datos.....	164
10.2.9. Resultado de la investigación.....	172
10.3. Plan de Marketing	172
10.3.1. Pensamiento estratégico de la localización y el negocio.....	172
10.3.2. Tendencias de consumo del sector.....	174
10.3.3. Determinación de la demanda	174
10.3.4. Definición del negocio	175
10.3.5. Segmento del mercado	175
10.3.6. Perfil del cliente	175
10.3.7. Determinación de las 4P - Marketing Mix	175
10.3.7.1. Producto/servicio	175
10.3.7.2. Precios	184
10.3.7.3. Plaza.....	185
10.3.7.4. Publicidad y promoción.....	185
10.3.8. Imagen de marca	185
10.4. Estructura competitiva del sector.....	188
10.4.1. Competidores Directos e Indirectos.....	188
Competidores Directos.....	188
10.4.2. Análisis del perfil competitivo del sector.....	190
10.4.3. Ventajas competitivas	194
10.4.4. Proveedores principales.....	194

10.5. Estrategias.....	196
10.5.1. Estrategia de Ansoff.....	196
10.5.2. Estrategia de Porter	197
10.5.3. Cadena de Valor.....	198
10.5.3.1. Actividades primarias.....	198
10.5.3.2. Actividades de soporte.....	200
10.5.4. Análisis FODA.....	201
10.5.5. Matriz FODA	202
CAPÍTULO XI	204
CONCLUSIÓN.....	217
GLOSARIO	239
ANEXOS	241
BIBLIOGRAFÍA.....	248

RESUMEN

Descripción del proyecto

Edén consistirá en un alojamiento extra hotelero y de esparcimiento, cuya principal fuente de servicio será la oferta de servicio de alojamiento turístico, específicamente en la modalidad de Cabañas de tipología Alpinas, amigable con el medio ambiente respetando a la madre naturaleza, contando con un total de seis cabañas, dos matrimoniales, dos triples y dos familiares respectivamente todas con jacuzzi exterior en la parte trasera de las cabañas, para una capacidad de 18 (dieciocho) personas incluyendo desayuno. Las mismas tendrán una decoración interior de cabañas industriales es decir serán fabricadas por estructuras de hierro en caño y maderas, acogedoras pero modernas, estilo vintage y ventanales bien amplios para estar y sentirse conectados con la naturaleza del lugar. Se contará además con una zona de espacio verde para las personas que deseen acampar y experimentar esa experiencia, en total serán doce parcelas para camping con un sanitario sexado y zona de parillas.

En complemento a ello como un principal producto para el disfrute de los huéspedes se dispondrá de un avión que perteneció a Líneas Aéreas Paraguayas restaurado para un bar mirador en medio del predio y de las cabañas, como así también se contará con un espacio al aire libre en contacto directo con la naturaleza para actividades deportivas y lúdicas, tales como mesa de billar, ping pong y futbolito. Espacios para realizar senderismo y servicio para alquiler de bicicletas, parapentes y un circuito guiados por la ciudad de Pirayú. Teniendo la posibilidad de hacer uso de las instalaciones mencionadas toda persona o grupo de personas, con previo pago que quisiera pasar el día, a excepción del área de alojamiento que podrá ser utilizado bajo el sistema de reserva.

Localización

El establecimiento Edén se encontrará ubicado en la ciudad de Pirayú del Departamento de Paraguari, específicamente en la compañía Costa Jhu a 47 km de la ciudad de Asunción. Se puede llegar al lugar a través de cuatro rutas disponibles que son: la ruta Yaguarón-Pirayú (desvío desde la ruta N° 1 Mcal. Francisco Solano López a Pirayú en Yaguarón), la ruta Ypacaraí-Pirayú (desvío desde la ruta N° 2 Mcal. Estigarribia a Pirayú en Ypacaraí), la ruta Pirayú-Caacupé (une a Pirayú con la ruta N° 2 nuevamente a la altura de Caacupé) y la ruta Pirayú-Paraguari (une a Pirayú con la ruta N° 1 a la altura de Paraguari).

Monto de inversiones

El monto de la inversión del proyecto será de 1.607.418.574 Gs.

Presupuesto de gastos e ingresos

El monto de ingresos y gastos durante los diez años de operación del proyecto va en sentido creciente conforme pasan los años desde su inicio de actividad. Se estimaría que para el primer año se tendría un ingreso de 926.123.520 Gs., con un gasto de 727.724.880 Gs. Para el quinto año de actividad se estimaría un ingreso de 1.820.938.522 Gs., teniendo un gasto de 821.686.379 Gs. Y finalmente para el décimo año se estimaría un ingreso de 3.830.940.714 Gs., con un gasto total de 974.963.066 Gs.

Punto de equilibrio

Durante los diez años de actividad de la empresa, el punto de equilibrio en ventas se presentaría estable, demostrando una igualdad en cuanto a pérdidas y ganancias a lo largo

de su operatividad. Para el primer año indicaría un total 796.467.598 Gs., para el quinto año 830.024.059 Gs. y para el décimo año 874.753.242 Gs.

Fuente de financiamiento

Se realiza un crédito del Banco Sudamerís por un monto de 300.000.000 Gs., representando el 18,66 % de la inversión total, a una tasa de interés de 18% con 20 pagos semestrales dentro de los diez años del proyecto sin periodo de gracia.

Rentabilidad

El proyecto presentara utilidad sobre las ventas durante los diez años de su actividad. Para el primer año nos indicaría un total de 63.527.162 Gs., lo que representa al 6,82%, para el quinto año, 822.927.814 Gs, representando 45,19% y finalmente para el décimo año, 2.545.755.809 Gs. representando 66,45%.

Evaluación Económica

Según Evaluación Económica el proyecto arroja un Valor Actual Neto (VAN) de Gs. 7.974.358.780, una Tasa Interna de Retorno (TIR) de 38,57% y un Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI) en 5 años y 4 meses.

Evaluación Financiera

Según Evaluación Económica el proyecto arroja un Valor Actual Neto (VAN) de Gs. 1.765.970.846, una Tasa Interna de Retorno (TIR) de 35,69% y un Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI) en 5 años y 10 meses.