

**Licenciatura en Turismo y Hotelería**

***“Alojamiento Extra Hotelero: Descanso con Estilo Hotel en el  
Departamento de Cordillera, Zona Chooló, Capilla Cue”***

**Alumna:**

**Romina López Acosta**

**SAN LORENZO – PARAGUAY**

**2021**

# ÍNDICE

Introducción.....	14
CAPÍTULO I.....	20
1. La propuesta.....	20
1.1. Título: Servicio de alojamiento .....	20
1.2. Subtítulo: Descanso con Estilo Hotel en la ciudad de Piribebuy.....	20
1.3. Identificación y naturaleza del proyecto.....	20
1.4. Objetivo General.....	23
1.5. Objetivos Específicos .....	23
1.6. Ubicación y cobertura del proyecto .....	23
CAPÍTULO II.....	26
2. Marco Teórico .....	26
2.1. Importancia del Turismo en la Economía.....	26
2.2. Definición de Turismo .....	26
2.3. Tipos de Turismo .....	28
2.4. Sistema turístico: .....	29
2.5. Componentes del Sistema Turístico .....	29
2.6. Clasificación de la demanda turística .....	30
2.7. Características del servicio .....	32
2.8. Alojamiento Hotelero .....	33
2.9. Tipos de habitaciones. ....	33
2.10. Segmentación de mercado. ....	34
Marco Documental .....	36
2.11. Clasificación de los Alojamientos Hoteleros en Paraguay .....	36
2.12. Alojamiento Extra Hotelero.....	37
2.13. Clasificación de los Alojamientos Extra Hoteleros .....	37
3. Diagnóstico Sectorial.....	40
3.1. Paraguay .....	40
3.2. Departamento de Cordillera.....	44
3.3. Ciudad de Piribebuy .....	46
CAPÍTULO IV .....	80
4. Análisis administrativo .....	80
4.1. Denominación y naturaleza de la entidad.....	80
4.2. Misión.....	81
4.3. Visión.....	81
4.4. Objetivos de la empresa.....	81
4.5. Valores empresariales .....	81
4.6. Escritura de constitución.....	82
4.7. Modelo de contrato. ....	86
CAPÍTULO V .....	90
5. Análisis Técnico – Operativo .....	90
5.1. Estructura Organizacional de la Empresa —Descanso con Estilo Hotell ....	90
5.2. Perfil del Personal y Manual de Funciones .....	94
5.3. Cantidad de Personal requerido.....	100
5.4. Manual de procedimientos operativos .....	105

5.5.	Capacidad de carga Operativa .....	112
CAPÍTULO VI .....		115
6.	ANÁLISIS JURIDICO .....	115
6.1.	Leyes y resoluciones .....	115
6.2.	Requisitos para la formalización de empresas .....	135
6.3.	Gestiones y Requisitos para la apertura de la Sociedad .....	136
CAPÍTULO VII .....		140
7.	Análisis de Ingeniería .....	140
7.1.	Disposiciones generales del Proyecto .....	140
7.2.	Dimensiones de la Infraestructura .....	142
7.3.	Capacidad de Carga .....	152
7.4.	Plano del establecimiento. ....	153
CAPÍTULO VIII .....		155
8.	Análisis de Equipamiento .....	155
8.1.	Equipamiento y Mobiliario de la Empresa .....	155
CAPÍTULO IX .....		174
9.	Análisis de Sustentabilidad .....	174
9.1.	Impactos Ambientales .....	174
9.2.	Impactos Socio – Culturales .....	176
9.3.	Impactos Económicos .....	177
9.4.	Aspectos Éticos de Sustentabilidad .....	178
9.5.	Objetivos de la ODS .....	179
9.6.	Políticas y Buenas Prácticas de Sustentabilidad .....	180
CAPÍTULO X .....		183
10.	Análisis de Marketing .....	183
10.1.	Aspectos Económicos. Estadísticas .....	183
10.2.	Análisis de Mercado. Investigación de Mercado .....	188
10.3.	Plan de Marketing .....	244
10.4.	Estructura competitiva .....	251
10.5.	Estrategias .....	259
11.	Cuadros Financieros .....	268
11.1.	Datos generales .....	268
11.2.	Inversión inicial .....	269
11.3.	Depreciación y Amortización .....	273
11.4.	Ingresos .....	276
11.5.	Egresos .....	277
11.6.	Tesorería .....	280
11.7.	Estado de Resultado Económico .....	281
11.8.	Crédito .....	282
11.9.	Estado de Resultado Financiero .....	283
11.10.	Recursos Humano .....	285
11.11.	Resultados .....	286
Conclusión .....		288
Glosario .....		289
Anexos .....		291
Bibliografía .....		292

## RESUMEN EJECUTIVO

El proyecto que se desarrollara es un servicio de alojamiento ubicado en la ciudad de Piribebuy departamento de Cordillera, el cual tomara el nombre de Descanso con Estilo Hotel. El lugar exacto donde estará ubicado es en el barrio Capilla Cue de la Zona Chololó en la ciudad de Piribebuy, por un camino de tierra a mil metros de la ruta asfaltada Paraguarí – Piribebuy. Sera un establecimiento que contara con un total de 15 habitaciones del tipo matrimoniales, dobles y triples, además de otros servicios como piscina, sala de juegos, spa (como servicio innovador) y senderismo. Como resultado de este proyecto se obtuvo que será factible la realización de un establecimiento hotelero en esta ubicación con las características que tengan mucho relacionamiento con el entorno y sea muy participe la naturaleza, siempre realizando paso a paso el correcto estudio de los diversos factores que harán posible la realización del mismo. Mediante todo el estudio previo realizado para la elaboración del proyecto de alojamiento en donde se analizaron diversos factores en torno a la competencia en los alrededores se pudo concluir que si bien existen cierta competencia en el sector, se podrá atraer una gran cantidad de visitantes de ciudades aledañas como Capiatá, San Lorenzo, entre otros que según las encuestas realizadas arrojaron resultados como que estos turistas buscan mayormente atractivos por la zona de Paraguarí Piribebuy y zonas cercanas y donde predomine la naturaleza. A partir de las proyecciones realizadas en los cuadros contables y financieros del año 1 al año 10, se tiene como monto inicial de inversión la suma de ₡ 2.577.429.954. Como fuente de financiamiento se tiene el capital propio de un total de ₡ 1.877.742.954 lo equivalente al 72,84%, como también se llevará a cabo un préstamo del Banco Itaú de ₡ 700.000.000 lo equivalente al 27,16%, dicho préstamo es realizado bajo la tasa de interés del 17% anual a ser pagados en un plazo de 10 años. La proyección de ingreso anual según los cuadros financieros para el año 1 es lo equivalente a ₡ 833.944.000 para el año 5 un total de ingresos equivalente a ₡ 3.964.279.909 y para el año 10 un total de ingresos equivalente a ₡ 7.467.764.058. Los egresos proyectados según los resultados arrojados en la proyección de los cuadros contables y financieros nos dan para el año 1 un total de ₡ 1.096.662.900 para el año 5 lo equivalente a ₡ 1.421.590.009 y para el año 10 un total de ₡ 2.027.541.458. Teniendo en cuenta los ingresos y egresos de los años 1, año 5 y año 10 se tienen los siguientes puntos de equilibrios para el año 1 un total de ₡ 1.330.371.177, para el año 5 igual a ₡ 1.222.220.212 y para el año 10 lo equivalente a ₡ 1.427.651.387. Evaluando los datos previos anteriormente la rentabilidad económica de la Tasa Interna de Rendimiento (TIR) es equivalente a 41,91%, el Valor Actual Neto (VAN) es igual a ₡ 4.646.890.121 y el Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI) es de 4 años y 3 meses. Por otro lado, la rentabilidad financiera nos da los siguientes datos; Tasa Interna de Retorno (TIR) 38,42%, el Valor Actual Neto (VAN) es igual a ₡ 4.121.634.732 y el Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI) es de 4 años y 9 meses.; con esto se establece la viabilidad y factibilidad del proyecto, y tenemos como conclusión que es una inversión que certifica el retorno del capital invertido, alcanzando la rentabilidad esperada.