

**Licenciatura en Turismo y Hotelería**

**ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO**

**“LOS JAZMINES BUNGALOWS” EN LA CIUDAD DE SAN  
BERNARDINO DEPARTAMENTO DE CORDILLERA**

**Valdovinos Naumann, Ingrid Renate**

**Asunción-Paraguay**

**2022**

# ÍNDICE

Introducción .....	11
Resumen Ejecutivo .....	12
Capítulo I .....	15
1.2. Objetivos del Proyecto.....	16
1.2.1. Objetivo General.....	16
1.2.2. Objetivos Específicos.....	16
1.3. Ubicación y Cobertura del Proyecto.....	17
Capítulo II.....	19
2. Marco Teórico y Documental .....	19
2.1. Breve reseña histórica del turismo.....	19
2.2. Definición de Turismo .....	20
2.3. Tipos de Turismo .....	21
2.4. Sistema Turístico .....	22
2.5. Clasificación del turismo .....	23
2.6. Clasificación de la demanda turística .....	29
2.7. Características del servicio .....	29
2.8. Alojamiento Hotelero.....	30
2.9. Alojamiento Extrahotelero.....	31
2.9.1. Bungalow.....	32
Capítulo III.....	33
3. Diagnóstico Sectorial.....	33
3.1. Departamento de Cordillera .....	33
- Aspectos Geográficos.....	33
- Condiciones variables de la naturaleza .....	34
3.2. Ciudad de San Bernardino.....	36
- Aspectos Geográficos:.....	36
- Condiciones Variables de la Naturaleza.....	37
3.3. Aspectos Socio-culturales: .....	38
3.4. Diagnóstico de la economía del Municipio.....	41
3.5. Diagnóstico de los recursos turísticos.....	43
3.6. Diagnóstico de los Servicios Turísticos.....	53
3.7. Diagnóstico de la infraestructura: .....	62
3.8. Proyectos Turísticos.....	64
3.9. Diagnóstico del entorno – FODA del Municipio.....	66
Capítulo IV.....	67
4. Análisis Administrativo .....	67
4.1. Denominación y naturaleza de la entidad .....	67
- Ventajas y desventajas .....	67
4.2. Misión y Visión de la entidad .....	68
4.2.1. Misión .....	68
4.2.2. Visión.....	68
4.3. Objetivos de la entidad.....	68
4.4. Valores de la Entidad.....	69
Capítulo V.....	70

5. Análisis Técnico-Operativo .....	70
5.1. Organigrama .....	70
5.2. Perfil del personal requerido y Manual de funciones .....	71
5.3. Cantidad de personal requerido .....	76
5.5. Manual de Procedimientos Operativos.....	77
5.6. Cálculo de capacidad de carga operativa .....	79
Capítulo VI.....	80
6. Análisis Jurídico.....	80
6.1. Trámites de formalización y apertura.....	80
6.2. Leyes y Resoluciones.....	84
Capítulo VII .....	98
7. Análisis de Ingeniería .....	98
7.1. Descripción de la infraestructura.....	98
7.2. Planta de establecimiento.....	100
7.3. Capacidad de carga.....	103
Capítulo VIII.....	104
8. Análisis de Equipamiento .....	104
8.1. Listado de equipamientos.....	104
Capítulo IX.....	107
9. Análisis de Sustentabilidad.....	107
9.1. Ambiental.....	107
- Impactos o beneficios positivos .....	107
- Impactos ambientales en la fase de ejecución de obras .....	107
- Impactos ambientales en la fase de operación y mantenimiento. ....	108
- Plan de mitigación para atenuar impactos negativos. ....	108
9.2. Sociocultural .....	111
- Impactos positivos.....	111
- Impactos Negativos.....	111
- Plan de mitigación para atenuar impactos negativos. ....	111
- Medidas para contribuir al desarrollo comunitario .....	112
9.3. Económicos.....	112
- Impactos positivos.....	112
- Impactos negativos.....	112
- Medidas a aplicar para minimizar los impactos negativos.....	112
- Etapas de estacionalidad.....	112
9.4. Código Ético Mundial para el Turismo de la OMT.....	113
9.5. Política de sustentabilidad.....	114
Capitulo X.....	119
10. Análisis de Marketing.....	119
10.1. Aspectos Económicos.....	119
10.1.1 Macroeconomía.....	119
- Tasa de desempleo. ....	119
- Producto Interno Bruto (PIB).....	120
- Variación del dólar.....	120
- Tasa de inflación. ....	121
- Variación del salario mínimo. ....	122
10.1.2. Microeconomía .....	123

- Análisis de precios de la oferta .....	123
- Análisis de precios de la demanda .....	124
- Datos estadísticos de Turismo Receptivo.....	124
10.2. Investigación de Mercado.....	125
10.2.1. Identificación problema u oportunidad.....	125
10.2.2. Objetivos de la investigación de mercado .....	126
10.2.3. Diseño de la investigación .....	128
10.2.4. Método de recolección de datos.....	128
10.2.5. Diseño de la muestra.....	128
10.2.6. Recolección de los datos.....	130
10.2.7. Proceso de datos.....	130
10.2.8. Análisis de datos.....	138
10.2.9. Resultado de la investigación.....	147
10.3. Plan de Marketing.....	148
10.3.3. Determinación de la demanda.....	150
10.3.4. Definición del negocio.....	151
10.3.5. Segmento del mercado.....	151
10.3.6. Perfil del cliente .....	151
10.3.7. Determinación de las 4P - Marketing Mix.....	152
10.3.7.1. Producto .....	152
10.3.7.2. Precio .....	158
10.3.7.3. Plaza.....	158
10.3.7.4. Publicidad y Promoción.....	158
10.3.8. Imagen de marca .....	159
10.4. Estructura competitiva del sector.....	160
10.4.1. Competidores Directos e Indirectos.....	160
10.4.2. Análisis del perfil competitivo del sector. ....	163
10.4.3. Ventajas competitivas.....	168
10.4.4. Proveedores principales.....	169
10.5. Estrategias.....	170
10.5.1. Estrategia de Ansoff.....	170
10.5.2. Estrategia de Porter.....	171
10.5.3. Cadena de valor.....	172
10.5.4. Análisis FODA .....	175
10.5.5. Matriz FODA.....	176
Capítulo XI.....	177
11. Análisis Contable y Financiero.....	177
Conclusión .....	184
Glosario.....	185
Anexos .....	187
Bibliografía .....	201

## RESUMEN

El establecimiento de “Los Jazmines Bungalows” ofrece servicio de alojamiento extra hotelero y estará equipado con 12 bungalows para un total de 42 personas, se encuentran divididos en dos terrenos de 3.889m<sup>2</sup> cada uno: el área familiar y el área matrimonial; ambos divididos por una calle. El proyecto está localizado en el barrio Yby Anguy Segunda, de la ciudad de San Bernardino, departamento de Cordillera.

El Área Familiar estará equipado de la siguiente manera:

-6 unidades de bungalows para 5 personas cada uno, con sala, comedor-cocina, será de dos habitaciones, una en suite y otra con baño fuera de la habitación, los mismos contarán con aire acondicionado, mesitas de luz, Wifi, y desayuno incluido con un costo de Gs. 1.400.000 por bungalow por noche.

-Contará con los siguientes espacios comunes: estacionamiento, la recepción general (será para ambas áreas), piscina, quincho, área para fogatas, una cancha multiuso y áreas verdes.

El Área Matrimonial estará equipado de la siguiente manera:

-6 unidades de bungalows para 2 personas cada uno, con estar, cocina-comedor y un dormitorio en suite, los mismos contarán con aire acondicionado, mesitas de luz, Wifi, y desayuno incluido con un costo de Gs. 650.000 por bungalow por noche.

-Contará con los siguientes espacios comunes: estacionamiento, piscina, quincho, un espacio gastronómico tercerizado, una cancha multiusos y área para fogatas.

Para la puesta en marcha del proyecto es necesaria una inversión de Q 3.638.667.222, del cual su estructura financiera se divide de la siguiente manera: 37,81% es aportado con el capital propio, 31,96% correspondiente a la subvención considerando que el terreno se trata de una herencia familiar y el 30,23% financiado en el Banco Nacional de Fomento.