

REPOSITORIO ACADÉMICO DIGITAL INSTITUCIONAL

Esquemas legales de constitución de empresas

Autor: Julio Ernesto Contreras Reyes

Tesina presentada para obtener el título de:
Lic. En Arquitectura

Nombre del asesor:
Roberto J. Taboada González

Este documento está disponible para su consulta en el Repositorio Académico Digital Institucional de la Universidad Vasco de Quiroga, cuyo objetivo es integrar, organizar, almacenar, preservar y difundir en formato digital la producción intelectual resultante de la actividad académica, científica e investigadora de los diferentes campus de la universidad, para beneficio de la comunidad universitaria.

Esta iniciativa está a cargo del Centro de Información y Documentación "Dr. Silvio Zavala" que lleva adelante las tareas de gestión y coordinación para la concreción de los objetivos planteados.

Esta Tesis se publica bajo licencia Creative Commons de tipo "Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada", se permite su consulta siempre y cuando se mantenga el reconocimiento de sus autores, no se haga uso comercial de las obras derivadas.





UVAQ

M.R.

UNIVERSIDAD VASCO DE QUIROGA

ESCUELA DE ARQUITECTURA

**ESQUEMAS LEGALES DE
CONSTITUCIÓN DE EMPRESAS**

TESINA

**Que para obtener el título de
Licenciado en Arquitectura**

PRESENTA

Julio Ernesto Contreras Reyes

DIRECTOR DE TESINA

M.A. Ing. Roberto J. Taboada González

ENERO 2010

MORELIA MICHOACÁN

Título:	Esquemas Legales de Constitución de Empresas.
Director de Tesina:	M.A. Ing. Roberto J. Taboada González
Secretario:	Arq. Jesús Rodríguez Frías
Vocal:	Arq. Edgar David Mendoza Pérez
Tesista:	Julio Ernesto Contreras Reyes
Licenciatura:	Arquitectura
Institución:	Universidad Vasco de Quiroga Campus Santa María, Morelia, Michoacán.
Proyecto:	Tesina tipo Ensayo
Enfoque:	Cualitativo
Alcance:	Estudio descriptivo correlacionar
Innovación:	Ayudar a identificar el tipo de sociedad que cuente con las características requeridas para el proyecto de inversión a desarrollar.
Palabras clave:	Sociedad Empresa Cooperativa Proyecto Ecoturismo

Dedicatoria:

A mi familia, por su apoyo incondicional, amor y sabiduría que han aportado y nutrido mi vida.

Problema:

¿Cómo escoger la mejor opción de sociedad mercantil para desarrollar un proyecto?

Objetivo General:

Dar a conocer los aspectos básicos los distintos tipos de sociedades mercantiles para poder tener los conocimientos necesarios para elegir la mejor opción de sociedad aplicada a un proyecto.

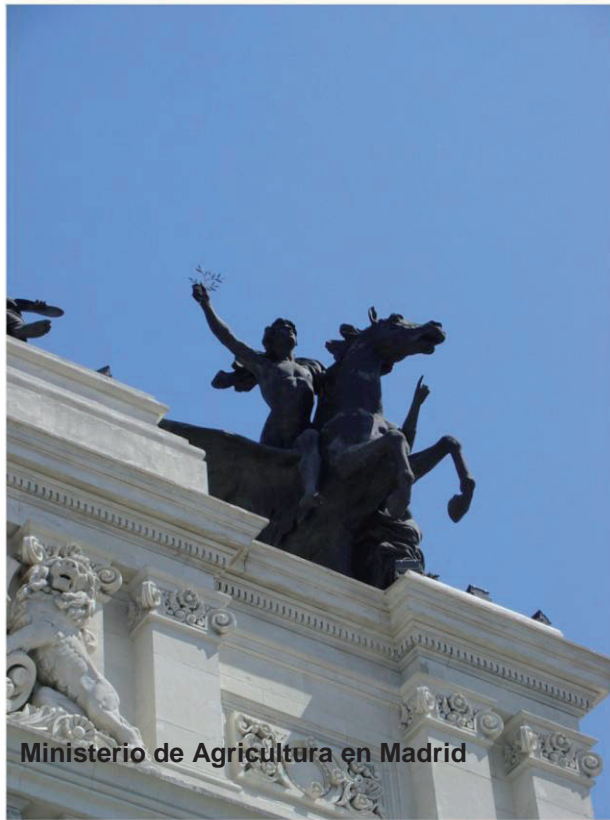
Resumen

En este trabajo se hace un análisis de lo que es un desarrollo ecoturístico, determinando su viabilidad económica, explorando las distintas opciones legales para la conformación de la empresa que desarrollará este proyecto.

Índice

PORTADA.....	1
DESCRIPCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	2
DEDICATORIA.....	3
FICHA RESUMEN.....	4
ÍNDICE	5
1. INTRODUCCIÓN	6
1.1 Antecedentes	6
1.2 Justificación del proyecto.....	7
1.3 Hipótesis	7
1.4 Objetivo.....	7
2. MARCO TEÓRICO.....	8
2.1 Sociedades mercantiles.....	8
2.2 Sociedades Cooperativas	14
2.3 Antecedentes de hoteles ecoturísticos	15
2.4 Metodología de la investigación.....	20
3. ESTUDIO DE MERCADO	20
3.1 Objetivo del estudio de mercado	20
3.2 Definición del servicio hotel ecoturístico Gran Terralta:	21
3.3 Área de mercado y segmentación	21
3.4 Análisis de la oferta histórica, presente y proyecciones.....	24
3.5 Balance oferta-demanda. Mercado potencial	26
3.6 Comercialización.....	26
3.6.1 Promoción y publicidad	26
3.7 Análisis de precios	27
3.8 Conclusiones del estudio	27
4. ESTUDIO TÉCNICO	28
4.1 Objetivo del estudio técnico	28
4.2 Especificaciones técnicas del producto o servicio	28
4.3 Tamaño y capacidad del hotel.....	29
4.4 Localización	29
4.5 Obra civil y acondicionamiento	30
4.6 Mobiliario y equipo	30
4.7 Materiales e insumos	30
4.8 Organización operativa y legal.....	31
4.9 Aspectos ecológicos	31
4.10 Análisis Financiero.....	31
5. CONCLUSIONES.....	45
6. REFERENCIAS.....	46

1. INTRODUCCIÓN



Ministerio de Agricultura en Madrid

La Arquitectura es un arte, desde el inicio de la humanidad hasta nuestros días ha ido evolucionando la concepción de edificios y monumentos así como la organización de las personas para llevar a término los inmuebles que construimos hoy en día.

En la escuela de Arquitectura aprendí sobre funcionalidad, diseño, arte, costos, dibujo y muchas herramientas más que me permiten diseñar y construir inmuebles que satisfacen las necesidades de la sociedad.

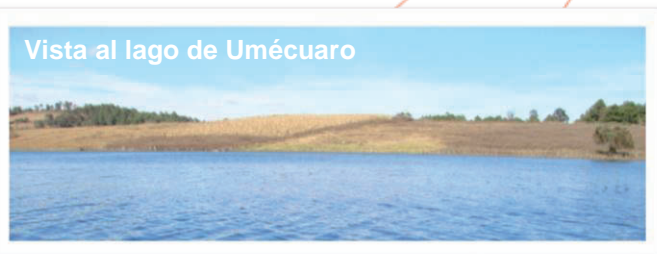
La Maestría en Administración, me ha dado las herramientas para optimizar los recursos, hacer más con menos con los recursos ya sean, humanos, financieros, materiales o intangibles.

El presente trabajo sienta las bases de lo que será un proyecto de inversión a desarrollar como tesis para la titulación en Maestro de Administración y puntualiza las ventajas y desventajas de las sociedades mercantiles, vislumbra algunos de los aspectos a considerar para generar un proyecto de inversión y darle una perspectiva a las nuevas generaciones para que emprendan sus propios proyectos.

1.1. Antecedentes

A partir de una clase de legislación en la maestría analizamos las ventajas de una cooperativa y el desaprovechamiento que existe actualmente para utilizar esta herramienta legal que permite de una manera más económica y fácil de establecer en comparación de las demás sociedades que la ley permite en México.

Por tal motivo, la presente investigación se enfocará al



Vista al lago de Umécuaro

estudio de la viabilidad de un desarrollo eco-turístico a través de uso de una cooperativa, ya que en España es un ejemplo claro de que este tipo de esquema ofrece mayores ventajas y remuneraciones para las personas que la conforman.

1.2. Justificación del proyecto

Mejorar el patrimonio de una familia al contar con un terreno con el cual se pretende explotar para uso comercial.

El terreno tiene 42,195.96 m² se encuentra ubicado en Umécuaro, que pertenece al Municipio de Morelia (en el Estado de Michoacán de Ocampo). Tiene 320 habitantes. Umécuaro está a 2200 metros de altitud.



Límite del predio

Por sus características tiene un potencial ecoturístico, al contar con una bella vista hacia la presa, zonas arboladas y una cultura local de respeto hacia el medio ambiente.

1.3. Hipótesis

Las Cooperativas en el ramo de la construcción no han sido utilizadas en México, en la actualidad por la falta de análisis legal y administrativo para conformar sociedades que permitan generar inmuebles de mejor precio y calidad.

1.4. Objetivo



Vegetación del predio.

- Identificar los elementos de una sociedad.
- Explicar cómo se conforma una cooperativa.
- Describir que desventajas tiene una cooperativa ante otras sociedades.
- Evaluar la viabilidad del proyecto a través de la elaboración de un proyecto de inversión.
- Mejorar el patrimonio familiar, el beneficio social y derrama económica de la zona.

2. MARCO TEÓRICO

2.1. Sociedades mercantiles

La Ley General de Sociedades Mercantiles en su artículo primero reconoce las siguientes especies de sociedades mercantiles:

- I.- Sociedad en nombre colectivo;
- II.- Sociedad en comandita simple;
- III.- Sociedad de responsabilidad limitada;
- IV.- Sociedad anónima;
- V.- Sociedad en comandita por acciones, y
- VI.- Sociedad cooperativa.

A continuación veremos algunas características generales de las sociedades, los siguientes recuadros fueron extraídos del ITESCAM de la sección de Syllabus y Materiales de Aprendizaje¹,



Escultura de El pueblo en Madrid, España.

¹[Http://www.itescam.edu.mx/principal/syllabus/763820.php?nombreCarrera=Licenciatura%20en%20Administracion](http://www.itescam.edu.mx/principal/syllabus/763820.php?nombreCarrera=Licenciatura%20en%20Administracion)

SOCIEDAD EN NOMBRE COLECTIVO	
Ley que regula	Ley General de Sociedades Mercantiles
Características	Los socios responden de modo subsidiario, solidario e ilimitadamente de las obligaciones sociales.
Proceso de constitución	<p>Simultánea</p> <ul style="list-style-type: none"> • Junta de socios para hacer proyecto de estatutos • Autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores. • Protocolización ante notario público • Inscripción en el Registro Público de Comercio
Nombre	Razón social (si se separase el socio que dio su nombre para la razón social se añadirá la palabra "sucesores", también si la razón social está transfiriéndose) y compañía
Capital social	No establece mínimo
Reservas	5% de las utilidades anuales hasta llegar a 20% del capital social fijo
Número de socios	No establece
Responsabilidad de los socios	Todos los socios responden de una manera subsidiaria, solidaria e ilimitada de las obligaciones sociales.
SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE (S. en C.)	
Ley que regula	Ley General de Sociedades Mercantiles
Características	Tienen dos clases de socios: comanditados y comandatarios.
Proceso de constitución	<p>Simultánea</p> <ul style="list-style-type: none"> • Junta de socios para hacer proyecto de estatutos • Autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores. • Protocolización ante notario público • Inscripción en el Registro Público de Comercio
Nombre	Razón social (si el socio que preste su nombre para la razón social es considerado comanditado)

Capital social	No establece mínimo
Reservas	5% de las utilidades anuales hasta llegar a 20% del capital social fijo
Número de socios	Mínimo 2 máximo ilimitado
Responsabilidad de los socios	A) Comanditados: solidaria, subsidiaria e ilimitadamente B) Comanditarios: aportaciones, salvo que haya tomado parte en alguna operación o habitualmente hubiese administrado los negocios de la sociedad
SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA (S. de R.L.)	
Ley que regula	Ley General de Sociedades Mercantiles
Características	Las partes sociales no pueden estar representadas por títulos negociables y son indivisibles.
Proceso de constitución	Simultánea <ul style="list-style-type: none"> • Junta de socios para hacer proyecto de estatutos • Autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores. • Protocolización ante notario público • Inscripción en el Registro Público de Comercio
Nombre	Razón social o denominación
Capital social	Mínimo: La ley dice \$3,000,000 fijo debiendo estar pagado al momento de la constitución, mínimo 50%
Reservas	5% de las utilidades anuales hasta llegar a 20% del capital social fijo
Número de socios	Máximo 50
Responsabilidad de los socios	Hasta por el monto de su parte social

SOCIEDAD ANÓNIMA S.A.	
Ley que regula	Ley General de Sociedades Mercantiles
Características	Capital presentado por acciones nominativas Socios obligados al pago de sus acciones, ya sean en efectivo o en especie, en este caso la tenencia de las acciones los acredita como socios.
Proceso de constitución	Simultánea <ul style="list-style-type: none"> • Asamblea de accionistas para hacer proyecto de estatutos. • Autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores. • Protocolización ante notario público • Inscripción en el Registro Público de Comercio
Nombre	Denominación
Capital social	Mínimo: La ley dice \$50,000
Reservas	5% de las utilidades anuales hasta llegar a 20% del capital social fijo
Número de socios	Mínimo 2 máximo ilimitado
Responsabilidad de los socios	Hasta por el monto de sus acciones (aportación)
SOCIEDAD COMANDITA POR ACCIONES (S. en C. por A.)	
Ley que regula	Ley General de Sociedades Mercantiles
Características	<ul style="list-style-type: none"> • Dos tipos de socios: comanditados y comanditarios • Capital representado por acciones
Proceso de constitución	Simultánea <ul style="list-style-type: none"> • Junta de socios para hacer proyecto de estatutos • Autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores. • Protocolización ante notario público • Inscripción en el Registro Público de Comercio
Nombre	Razón social (si el socio que preste su nombre para la razón social es considerado por ello comanditado)

Capital social	La ley no establece mínimo
Reservas	5% de las utilidades anuales hasta llegar a 20% del capital social fijo
Número de socios	Mínimo 2 máximo ilimitado
Responsabilidad de los socios	A. Comanditados: solidaria, subsidiaria e ilimitadamente B. Comanditarios: monto de sus acciones salvo que haya tomado parte en alguna operación o habitualmente hubiese administrado los negocios de la sociedad.
SOCIEDAD COOPERATIVA S.C.L. (Limitada) S.C.S. (suplementada)	
Ley que regula	Ley General de Sociedades Cooperativas
Características	<ul style="list-style-type: none"> • Los rendimientos son por trabajo o por consumo. • Todos los socios pertenecen a la clase trabajadora
Proceso de constitución	<ul style="list-style-type: none"> • Acta por quintuplicado de asamblea general. • Certificación de firmas ante notario público, corredor público, juez de distrito, etc. • Inscripción en el Registro Público de comercio.
Nombre	Denominación
Capital social	No establece mínimo, pero siempre serán de capital variable
Reservas	El fondo de reserva se constituirá con 10% a 20% de los rendimientos que obtengan las sociedades cooperativas en cada ejercicio social. El fondo de reserva podrá ser delimitado en las bases constitutivas, pero no será menor del 25% del capital social en las S.C. de productores y de 10% en las de consumidores. Este fondo podrá ser afectado cuando lo requiera la sociedad para afrontar las pérdidas o restituir el capital de trabajo, debiendo ser reintegrado al final del ejercicio social, con cargo a los rendimientos (fondo de previsión social y fondo de educación cooperativa).
Número de socios	Mínimo 5 máximo ilimitado
Responsabilidad de los socios	Limitada: Hasta por el monto de su aportación Suplementada: Responden los socios a prorrata hasta por la cantidad determinada en el acta constitutiva.

SOCIEDAD CIVIL (S.C.)	
Ley que regula	Código civil
Características	<ul style="list-style-type: none"> • Su fin es común y preponderantemente económico, pero no constituye una especulación comercial.
Proceso de constitución	Por contrato privado, pero para que tenga personalidad jurídica propia y surta efectos frente a terceros, deberá otorgarse en escritura pública e inscribirse en el registro de sociedades civiles.
Nombre	Razón social
Capital social	No requiere de un capital social, pero si existe este, siempre será fijado debiendo señalarse la aportación de cada socio.
Reservas	Sin obligación de constituir las
Número de socios	Mínimo 2 máximo ilimitado
Responsabilidad de los socios	Responsabilidad subsidiaria, ilimitada y solidaria de los socios que administren, los demás socios estarán obligados con su aportación, salvo en convenio en contrario.

2.2. Sociedades Cooperativas

“La sociedad cooperativa es una forma de organización social integrada por personas físicas con intereses comunes. Sus principios son de solidaridad, de esfuerzo propio y de ayuda mutua. El fin de las sociedades cooperativas... es de carácter social, por lo que es necesario satisfacer necesidades individuales y colectivas, realizando actividades económicas, ya sea de producción, de distribución y de consumo de bienes o de servicios

Algunos de sus beneficios son:

- Libertad de asociación y retiro voluntario de los socios;
- Administración democrática;
- Limitación de intereses a algunas aportaciones de los socios si así se pactara;
- Distribución de los rendimientos en proporción a la participación de los socios;
- Fomento de la educación cooperativa y de la educación en la economía solidaria;
- Participación en la integración cooperativa;
- Respeto al derecho individual de los socios de pertenecer a cualquier partido político o asociación religiosa, y
- Promoción de la cultura ecológica.
- Habrá igualdad esencial en derechos y obligaciones de sus socios e igualdad de condiciones para las mujeres;
- Tendrán duración indefinida

Monumento a Colón, Madrid España.



- Al constituirse la sociedad cooperativa o al ingresar el socio a ella, será obligatoria la exhibición del 10% cuando menos, del valor de los certificados de aportación.”²

2.3. Antecedentes de hoteles ecoturísticos



Según el investigador José de Jesús Fuentes Junco “La zona rural del municipio de Morelia tiene alto potencial de vocación ecoturístico, que se puede fomentar y promocionar”

“... los hoteles ecológicos que pueden encontrarse ofrecen una estancia agradable, en armonía con su entorno natural, y una alimentación ecológica saludable. No obstante, algunos establecimientos que se autodenominan "eco-hoteles"³ no cumplen los principales requisitos que deben reunir. Por ello, los consumidores deben asesorarse y exigir toda la información necesaria, como por ejemplo si poseen algún certificado ecológico.

² **Guerra, Antonio Luna.** *Régimen legal y fiscal de las sociedades cooperativas.* s.l. : Ediciones Fiscales ISEF, 2007.

³ **Junco, José de Jesús Fuentes.** *Quadratin.* [En línea] 20 de Febrero de 2009. <http://www.quadratin.com.mx/www1/noticia.php?id=45909>.

Los hoteles en primera línea de playa o en parajes protegidos nunca podrán considerarse ecológicos", afirma González, que añade además otros criterios que considera esenciales:

- El grueso de la energía que utilice deberá ser de origen solar mediante la implantación de paneles solares fotovoltaicos para la electricidad y térmicos para el agua caliente.
- Cumplimiento de la normativa de la construcción bioclimática, minimizando el consumo de energía tanto para calefacción como para refrigeración con un buen aislamiento y una orientación adecuada. En este sentido, en el sur de la Península, por ejemplo, las habitaciones deberían estar orientadas hacia el norte (la parte más fresca) y las salas comunes hacia el sur (la más luminosa).
- Acceso posible y sencillo en transporte público, y no deberá estar situado en zonas ya saturadas de turismo.
- La alimentación deberá ser agro-ecológica.



Hacienda Mariposas, Patzcuaro Michoacán.

El coordinador de Ecologistas en Acción destaca el apartado de la construcción: "El sistema bioclimático encarece la construcción en un 10-15%, pero el sobrecosto se amortiza en unos 10 años, y a partir de ahí supone un ahorro mayor que una construcción convencional"⁴.

⁴ **CONSUMER.es, Alex Fernández Muerza** -. CONSUMER.es. *eco2site*. [En línea] Julio de 2007.

En ZonaTuristica.com que es un Portal de viajes propiedad de Directorio de Hoteles México, menciona que:

“Las características de un Eco-Alojamiento son:

- Construido con materiales de la región, integrándose armónicamente a la naturaleza.
- Utiliza las principales ecotécnicas como son ahorro de energía, agua y luz.
- Cuenta con sistemas de separación de basura, drenaje por medio de fosas sépticas y elaboración de compostas.
- Crea conciencia de la naturaleza a los huéspedes y promueve las actividades ecológicas.
- Mantiene un compromiso social con las comunidades locales.”⁵

“El término ecoturismo surge, de acuerdo a los estudiosos del ramo, entre los años 60's y 70's y empieza a cobrar una fuerza mayor a partir de los 80's hasta la fecha.

En este transcurrir ha aparecido, en medios académicos y no académicos, una amplia variedad de definiciones, mismas que han cubierto determinados fines, muchas de la veces respondiendo a enfoques y ángulos preconcebidos. Sin embargo, no se ha llegado justamente a ningún consenso que permita arribar a una definición generalmente aceptada que responda a los fines estadísticos, técnicos,

legales, éticos y funcionales del ecoturismo.

Para ello y como parte del mismo proceso, se han organizado conferencias, talleres, seminarios, coloquios, congresos y convenciones a nivel regional e internacional.



Hacienda Mariposas, Patzcuaro Michoacán.

⁵ <http://zonaturistica.com/ecoturismo/eco-alojamientos.php>

No obstante, a continuación se presentan algunas definiciones.

La Sociedad de Ecoturismo (The Ecotourism Society), con asiento en North Bennington, Vermont, E.U.A., lo define como "el viaje responsable por parte del turista hacia áreas naturales, el cual promueve la conservación del ambiente y el mejoramiento del nivel de vida de las comunidades que se visitan. Esta definición incorpora el sentido ético de los visitantes hacia la conservación de los recursos naturales donde el ecoturismo se realiza, asimismo enfatiza los beneficios económicos derivados de esta práctica hacia la población anfitriona, muchas de las cuales son comunidades indígenas."⁶

“Cater (1994), señala que el término 'ecoturismo' “es una forma de 'turismo alternativo' y ciertamente responsable en el contexto ambiental, sociocultural, moral y práctico y finalmente añade la connotación que debe ser sustentable, indicando con ello que la sustentabilidad involucra la explotación racional presente de la actividad turística al tiempo que debe conservarse el medio ambiente para beneficio de futuras generaciones.”



Vista desde el predio, Umeuario Michoacán.

⁶ <http://www.ecoadventuremexico.com/ecoturismo.htm>

La UICN (Unión Mundial para la Naturaleza) define al ecoturismo como "aquella modalidad turística ambientalmente responsable consistente en viajar o visitar áreas naturales relativamente sin disturbar con el fin de disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales (paisaje, flora y fauna silvestres) de dichas áreas, así como cualquier manifestación cultural (del presente y del pasado) que puedan encontrarse ahí, a través de un proceso que promueve la conservación, tiene bajo impacto ambiental y cultural y propicia un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones locales" (Ceballos Lascuráin, 1993).

Ruiz Sandoval (1997) propone que el ecoturismo "es la expresión económica del deseo de conocer y visitar los espacios naturales de manera ordenada y responsable" y enfatiza más rigurosamente que el ecoturismo "busca minimizar los impactos ambientales, que valoriza y contribuye activamente a la conservación de los ecosistemas y que genera asimismo ingresos para la población local". Señala que para que sea auténticamente ecológico, el 'turismo orientado a la naturaleza' debe respetar los siguientes principios:

Ofrecer como fuente de valor y atractivo el disfrute de ecosistemas naturales y elementos biofísicos.

Coadyuvar a la protección de los ecosistemas, paisaje distintivos y la vida silvestre, mediante el apoyo a medidas de conservación concretas.

Propiciar el desarrollo de manera acorde con las características particulares de cada ecosistema.

Adaptarse a las condiciones de cada región, incorporando paulatinamente a las comunidades locales en los beneficios, toma de decisiones y operación, permitiendo su crecimiento gradual y con ello la reducción de impactos negativos que pudiera generar.

Emplear a la población local en empresas turísticas y usar productos y servicios locales tradicionales de la zona.

Respetar la calidad del paisaje y el ambiente, y Publicitar y comercializar los servicios turísticos en áreas naturales con base en la apreciación, el entendimiento y su valorización por parte del público.

Fillion (1994), señala la importancia del mercado del ecoturismo a través de un estudio que realizó sobre motivaciones y propósitos de viaje, en distintos y variados destinos turísticos mundiales. Encontró que más del 60% del turismo internacional, es un segmento de demanda del mercado con marcada inclinación

hacia destinos turísticos en los que la naturaleza es el principal ingrediente por conocer.”⁷

2.4. Metodología de la investigación

Fuentes secundarias externas: gran parte de la información requerida es generada por gobierno (INEGI) y asociaciones internacionales como la OMT, que nos darán los parámetros del mercado correspondiente al sector turismo.

Existen empresas y asociaciones dedicadas a promover el turismo de aventura de donde extraeremos información para orientar y complementar los servicios con los que deberá contar el desarrollo Gran Terralta.

Se consultarán las leyes normas y reglamentaciones que dicte SECTUR así como la ley general de cooperativas, ley general de sociedades mercantiles y reglamentaciones municipales, para que éste desarrollo tenga la mejor opción de conformación legal.

Fuentes primarias: se utilizará como técnica cualitativa entrevistas con personas de la localidad y del dueño del predio para detectar las fuerzas, debilidades, oportunidades y amenazas del lugar para que sean tomadas en cuenta a la hora del desarrollo del proyecto.



Vista al interior del predio.

3. ESTUDIO DE MERCADO

3.1. Objetivo del estudio de mercado

Determinar la oferta y la demanda que existe en torno a los destinos ecoturísticos en México, identificando plenamente a los potenciales consumidores, así como sus necesidades, determinar si estas son satisfechas y en base a estos datos determinar el tipo de infraestructura, promoción e imagen que se requiere para el proyecto de Gran Terralta.

⁷ <http://www.planeta.com/planeta/98/0898ecotur.html>

3.2. Definición del servicio hotel ecoturístico Gran Terralta:

El proyecto de Gran Terralta contará con los siguientes servicios:

Hotel
Restaurant
Bar
Cafetería
Spa
Con actividades de:
caminata, ciclismo
de montaña,
kayaquismo y pesca
recreativa.
Incluyendo
alimentos naturales
y orgánicos.



Tomando en cuenta la NORMA Oficial Mexicana NOM-011-TUR-2001, Requisitos de seguridad, información y operación que deben cumplir los prestadores de servicios turísticos de Turismo de Aventura.

3.3. Área de mercado y segmentación

El desarrollo de Gran Terralta se clasifica en:

Sector: Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.

Subsector: Servicios de alojamiento temporal, en la

Rama: Hoteles, Moteles y Similares,

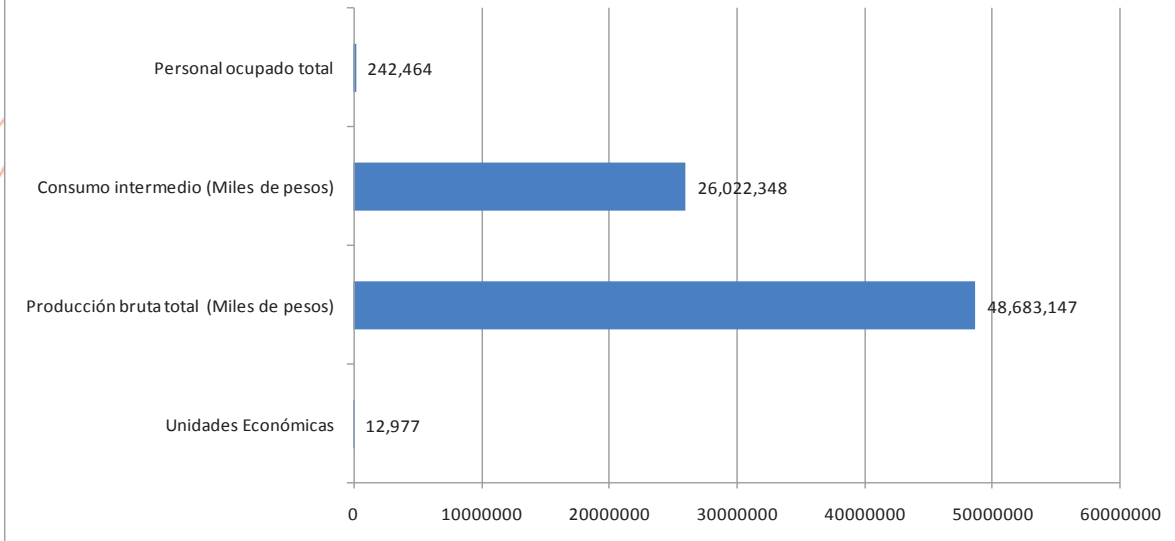
Subrama: Hoteles y Moteles excepto Hoteles con casino,

Clase: Hoteles con servicios integrados.

Los siguientes recuadros son obtenidos del INEGI.

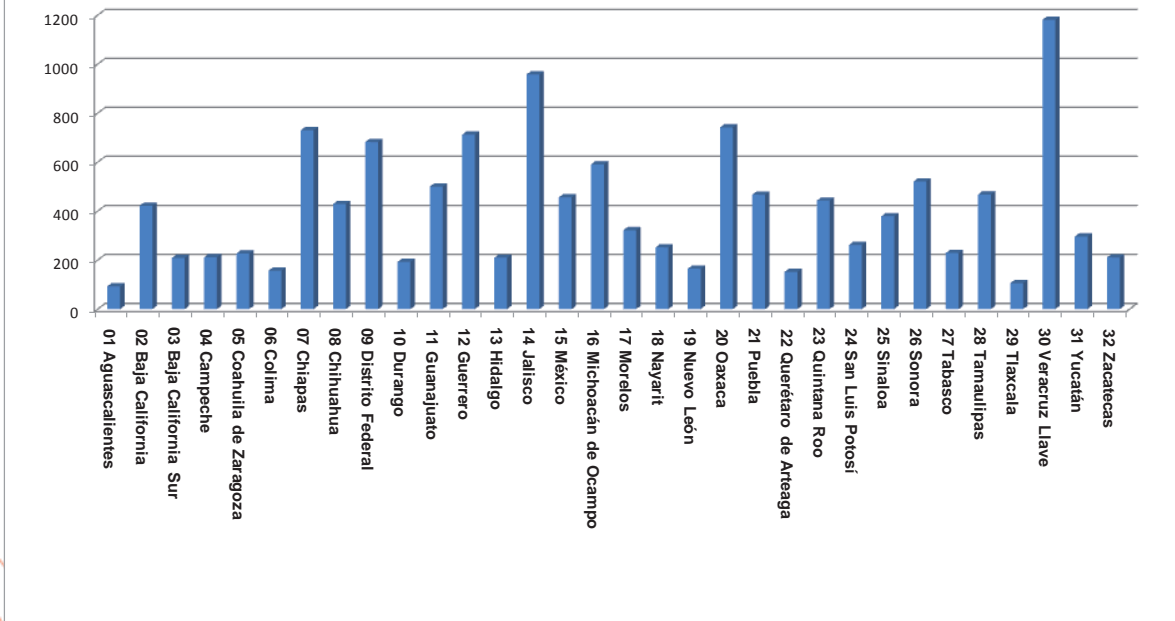
Servicios de alojamiento temporal

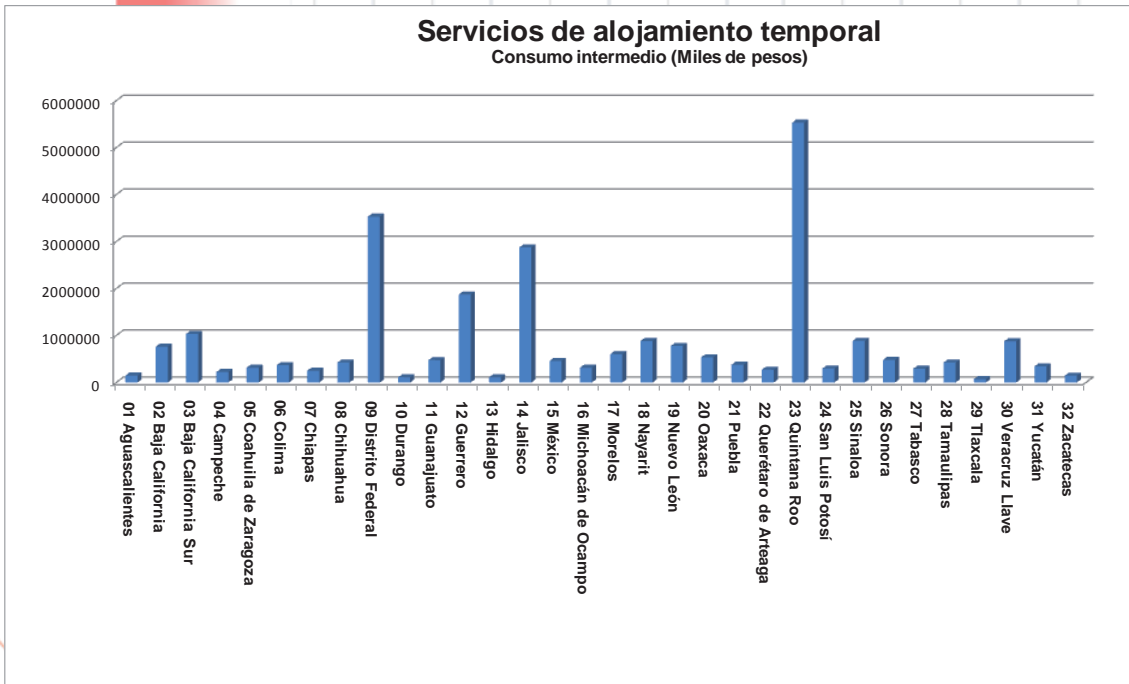
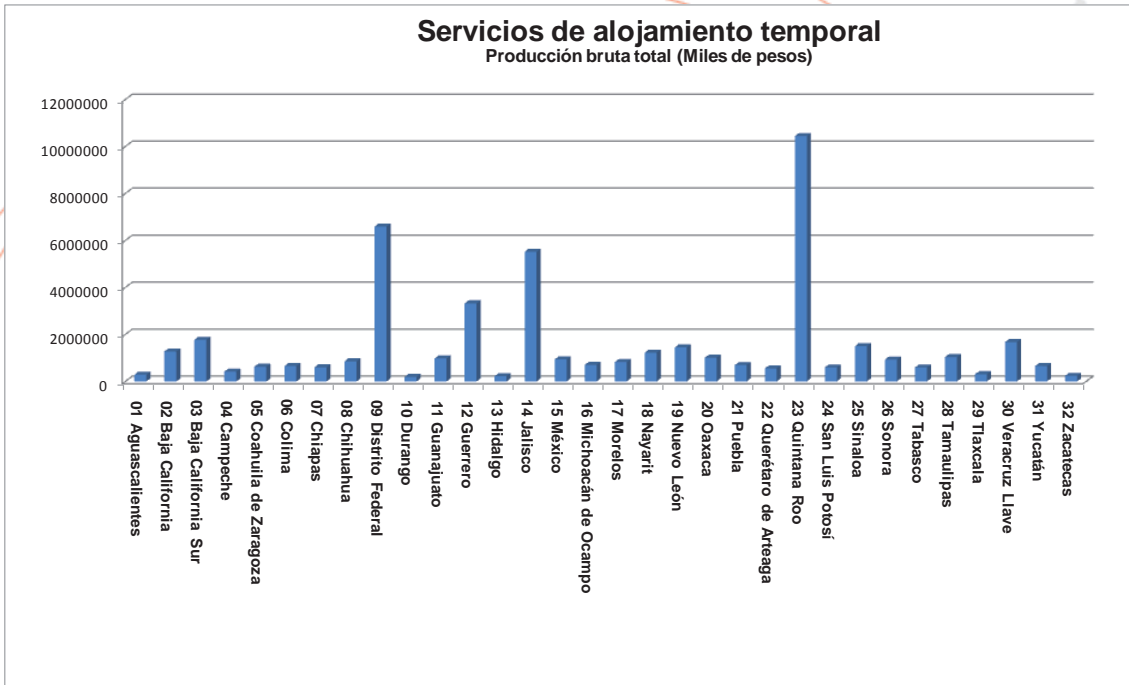
Nacional

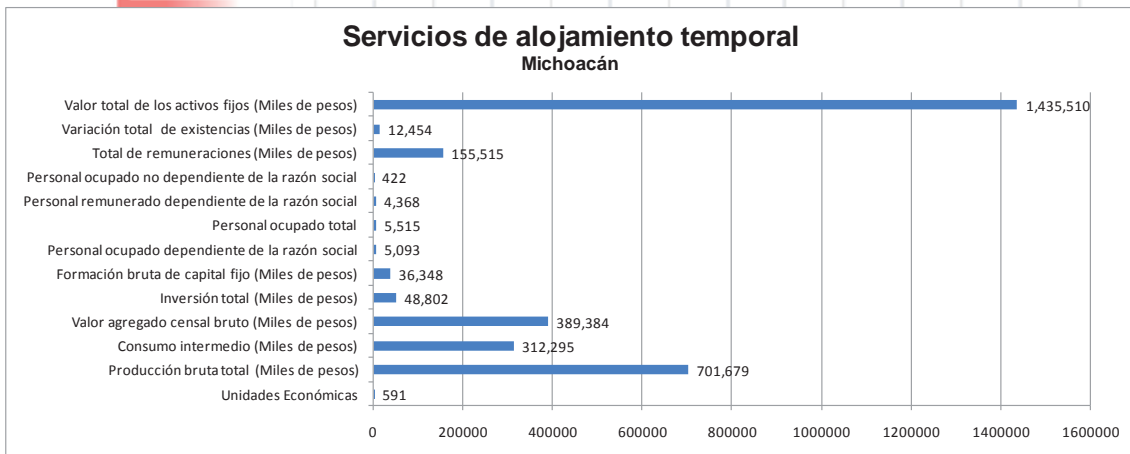
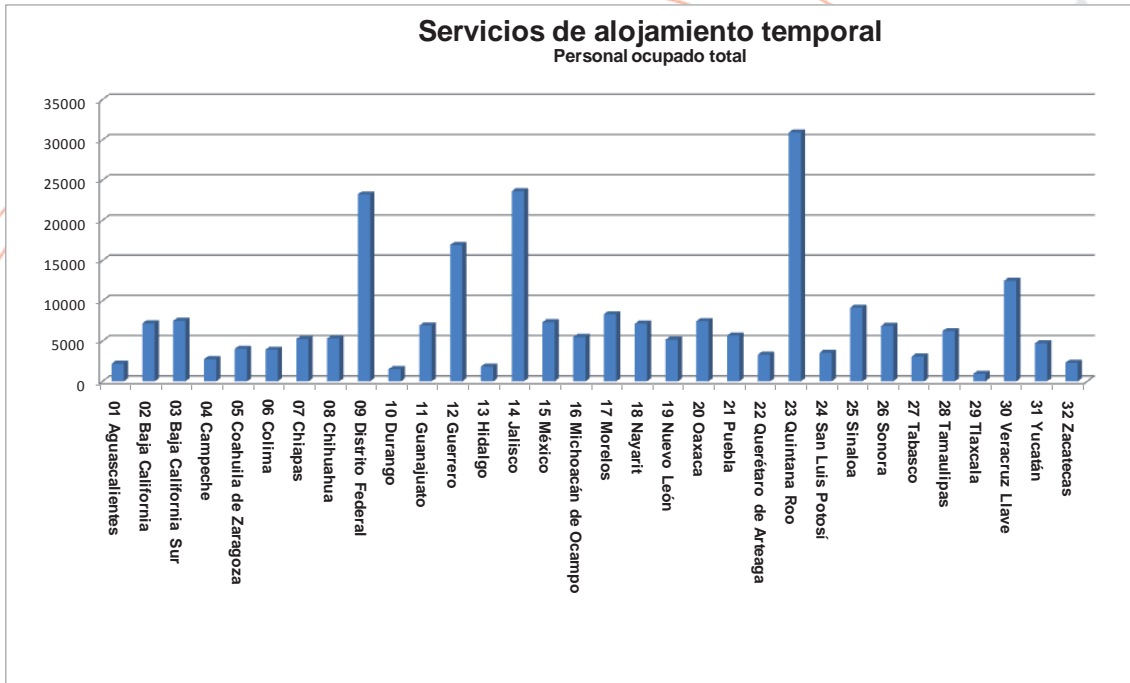


Servicios de alojamiento temporal

Unidades Económicas







3.4. Análisis de la oferta histórica, presente y proyecciones

El siguiente recuadro fue obtenido de la pagina del INEGI.

**PRINCIPALES INDICADORES EN HOTELES Y MOTELES
DE MORELIA
REPORTE ANUAL : DE 2000 A 2003**

Concepto	Total	2000	2001	2002 P	2003 P
Cuartos registrados fin periodo	3213	3101	3139	3216	3213
5 estrellas	488	488	488	491	488
4 estrellas	1286	1234	1234	1286	1286
3 estrellas	608	578	578	608	608
2 estrellas	447	441	452	447	447
1 estrella	384	360	387	384	384
Cuartos disponibles promedio	3173	3109	3139	3173	3173
5 estrellas	487	487	488	490	487
4 estrellas	1249	1236	1234	1252	1249
3 estrellas	606	577	578	583	606
2 estrellas	447	449	452	453	447
1 estrella	384	360	387	396	384
Cuartos disponibles	4599714	1137776	1145676	1158272	1157990
5 estrellas	713039	178180	178120	178788	177951
4 estrellas	1819132	452314	450351	456908	459559
3 estrellas	851866	211102	210970	212629	217165
2 estrellas	657782	164420	164980	165227	163155
1 estrella	557895	131760	141255	144720	140160
Cuartos ocupados	2153212	538356	536324	519229	559303
5 estrellas	411095	102873	100916	92816	114490
4 estrellas	945774	240690	227355	230596	247133
3 estrellas	332654	87258	83703	71259	90434
2 estrellas	271145	60535	69653	74556	66401
1 estrella	192544	47000	54697	50002	40845
Cuartos ocupados nacionales	2036185	512931	510637	488926	523691
5 estrellas	387945	96890	96993	86034	108028
4 estrellas	875992	225083	211059	214020	225830
3 estrellas	329380	86469	83223	70658	89030
2 estrellas	267248	60034	68649	73277	65288
1 estrella	175620	44455	50713	44937	35515
Cuartos ocupados extranjeros	117027	25425	25687	30303	35612
5 estrellas	23150	5983	3923	6782	6462
4 estrellas	69782	15607	16296	16576	21303
3 estrellas	3274	789	480	601	1404
2 estrellas	3897	501	1004	1279	1113
1 estrella	16924	2545	3984	5065	5330

3.5. Balance oferta-demanda. Mercado potencial

A partir de los datos del INEGI se proyectaron linealmente los datos para el 2009, obteniendo los siguientes resultados:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cuartos registrados fin periodo												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	2,300	2,300	2,385	2,382	2425	2458	2491	2524	2557	2590	2623	2656
Cuartos disponibles promedio												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	2,300	2,300	2,325	2,342	2354.5	2369.6	2384.7	2399.8	2414.9	2430	2445.1	2460.2
Cuartos disponibles												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	841,596	839,441	848,325	854,675	858,039.5	862,851.6	867,663.7	872,475.8	877,287.9	882,100	886,912.1	891,724.2
Cuartos ocupados												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	430,821	411,974	394,671	452,057	433,882	438,622.5	443,363	447,903.5	452,544	457,184.5	461,825	466,465.5
Cuartos ocupados nacionales												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	408,442	391,275	370,712	422,888	404,023	406,300.5	408,578	410,855.5	413,133	415,410.5	417,688	419,965.5
Cuartos ocupados extranjeros												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	22,379	20,699	23,959	29,169	29,859	32,322	34,885	37,048	39,411	41,774	44,137	46,500
Llegadas de turistas (personas)												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	551,179	531,398	517,000	679,039	661,949.5	698,867.7	735,785.9	772,704.1	809,622.3	846,540.5	883,458.7	920,376.9
Llegadas de turistas nacionales (personas)												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	526,815	509,518	489,032	641,581	622,689.5	655,070.7	687,451.9	719,833.1	752,214.3	784,595.5	816,976.7	849,357.9
Llegadas de turistas extranjeros (personas)												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	24,364	21,880	27,968	37,458	39,260	43,797	48,334	52,871	57,408	61,945	66,482	71,019
Turistas noche (noches)												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	782,542	738,704	742,635	849,135	829,181.5	849,552.5	869,923.5	890,294.5	910,665.5	931,036.5	951,407.5	971,778.5
Turistas noche nacionales (noches)												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	744,814	703,373	700,814	797,607	775,607	791,189	806,771	822,353	837,935	853,517	869,099	884,681
Turistas noche extranjeros (noches)												
Suma de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	37,728	35,331	41,821	51,528	53,974.5	58,363.5	63,152.5	67,941.5	72,730.5	77,519.5	82,308.5	87,097.5
Porcentaje de ocupación												
Promedio de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	50.76	48.94	45.30	53.25	50.52167	50.90533	51.289	51.67267	52.05633	52.44	52.82367	53.20733
Porcentaje de ocupación nacionales												
Promedio de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	48.37	46.92	42.73	50.28	47.465	47.62067	47.77633	47.932	48.08767	48.24333	48.399	48.55467
Porcentaje de ocupación extranjeros												
Promedio de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	2.39	2.02	2.57	2.97	3.06	3.289	3.518	3.747	3.976	4.205	4.434	4.663
Estadia promedio (noches)												
Promedio de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	1.48	1.45	1.47	1.20	1.193333	1.111333	1.029333	0.947333	0.865333	0.783333	0.701333	0.619333
Estadia promedio nacionales (noches)												
Promedio de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	1.47	1.44	1.46	1.20	1.191667	1.111333	1.031	0.950667	0.870333	0.79	0.709667	0.629333
Estadia promedio extranjeros (noches)												
Promedio de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	1.73	1.99	1.48	1.32	1.191667	1.016333	0.841	0.665667	0.490333	0.315	0.139667	-0.03567
Densidad de ocupación (personas)												
Promedio de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	1.81	1.80	1.91	1.89	1.94	1.976	2.012	2.048	2.084	2.12	2.156	2.192
Densidad de ocupación nacionales (personas)												
Promedio de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	1.81	1.80	1.91	1.89	1.94	1.975	2.01	2.045	2.08	2.115	2.15	2.185
Densidad de ocupación extranjeros (personas)												
Promedio de Hoteles 5,4 y 3 Estrellas	1.75	1.73	1.77	1.88	1.886667	1.928333	1.97	2.011667	2.053333	2.095	2.136667	2.178333

3.6. Comercialización

3.6.1. Promoción y publicidad

Se utilizarán medios electrónicos, como su la página de internet y de anuncios publicitarios en sitios buscadores y de agencias de viaje.

Realizaremos alianzas comerciales con marcas afines al concepto del hotel y buscando siempre la más alta satisfacción del cliente para que sea nuestro principal medio de promoción.

3.7. Análisis de precios

En los siguientes recuadros se aprecian los datos de “Hacienda Mariposas” y “Casa en el Campo”, en donde se llega al precio promedio por cuarto, que nos servirá de referencia para fijar el precio que tendremos en Gran Terralta.

Hacienda Mariposas			
Suite	4	\$1,000.00	\$4,000.00
Junior suite	4	\$1,500.00	\$6,000.00
Master suite	6	\$2,000.00	\$12,000.00
Master suite doble	5	\$2,500.00	\$12,500.00
Suite VIP	1	\$2,500.00	\$2,500.00
Totales	20		\$37,000.00
Precio Promedio			\$1,850.00

Casa en el Campo			
Suite	3	\$1,347.00	\$4,041.00
Junior suite	5	\$1,617.00	\$8,085.00
Master suite	5	\$2,079.00	\$10,395.00
Gobernador	1	\$2,287.00	\$2,287.00
Totales	14		\$24,808.00
Precio Promedio			\$1,772.00

3.8. Conclusiones del estudio de mercado.

La demanda de Hoteles aun no ha sido satisfecha, lo que ayuda en la factibilidad del proyecto, aun cuando actualmente las condiciones del turismo extranjero han sufrido por el deterioro de la imagen que ha tenido México y en particular Michoacán, el mercado objetivo es nacional, lo que facilita a la Secretaría de Turismo impulsar campañas como la de Vive México y estimular este mercado.

4. ESTUDIO TÉCNICO

4.1. Objetivo del estudio técnico

Determinar las características del proyecto que se adapten a las necesidades del mercado objetivo.

4.2. Especificaciones técnicas del producto o servicio

Los servicios turísticos que ofrecerá Gran Terralta contarán con el Certificado ecológico: este puede ser emitido por la PROFEPA, "El Programa Nacional de Auditoría Ambiental" tiene el objetivo principal de que las organizaciones que se incorporen a él efectivamente protejan el ambiente y esto quede demostrado al alcanzar una certificación ambiental.



Flores en jardín Oporto, Portugal.

Este Programa Voluntario promueve para que las organizaciones desarrollen auditorías ambientales, definidas como el examen metodológico de sus operaciones, respecto de la contaminación y el riesgo que genera, así como el grado de cumplimiento de la normatividad ambiental y de los parámetros internacionales y de buenas prácticas de operación e ingeniería aplicables, con el objeto de definir las medidas preventivas y correctivas necesarias para proteger el ambiente. A través de la auditoría ambiental, como instrumento voluntario, se provoca en las organizaciones públicas y privadas el compromiso del cumplimiento de la normatividad ambiental, considerando el marco legal al que están obligadas en los tres órdenes de gobierno, incluyendo además las buenas prácticas internacionales y sus propias disposiciones internas en materia

ambiental. No tiene carácter coercitivo y como resultado de su cumplimiento, las organizaciones se hacen acreedoras a obtener una Certificación Ambiental.”⁸

4.3. Tamaño y capacidad del hotel.

El tamaño de la empresa tendrá un crecimiento gradual, tomando como referencia la capacidad en cuartos y servicios, de la competencia, Gran Terralita contará en un inicio con 10 habitaciones de 40 m², los servicios (366 m²) y espacios acondicionados serán en función de este tamaño.

4.4. Localización

El terreno se encuentra ubicado en Umécuaro, que pertenece al Municipio de Morelia (en el Estado de Michoacán de Ocampo). Tiene 320 habitantes. Umécuaro está a 2200 metros de altitud.



Presa de Umécuaro, Michoacán.

⁸ **SEMARNAT.** PROFEPA. [En línea] 02 de Diciembre de 2008. <http://www.profeпа.gov.mx/PROFEPA/AuditoriaAmbiental/>.

4.5. Obra civil y acondicionamiento

La obra civil de Gran Terralta se resume en: Cuartos de hotel, Servicios (Restaurant, Bar, Cafetería, Spa, Administración), Alberca, Estacionamiento, Áreas verdes y de hortalizas.

De acuerdo a la bibliografía del Valuador⁹ el costo por el conjunto tomando en cuenta los 766 m2 de construcción el precio unitario es de \$ 5,277.97 por m2 que incluye movimientos de tierra, cimentación, columnas, muros, losa, acabados con repellado, pintura, loseta cerámica, puertas, ventanas y zoclos de madera, herrajes, cristales, instalaciones eléctricas, plomería, acarreo y limpieza

4.6. Mobiliario y equipo

Servicios:

Cocina industrial, equipamiento de restaurant y bar, (tarjas, refrigeradores, chillers de bebidas, estufas, planchas, campanas, mesas de trabajo, estantería) sillas, mesas, camastros, mamparas

Cuartos de Hotel:

Cama,
cabecera,
sillas, mesa,
buró, tocador,
espejo,
cuadros.

Equipamiento
recreativo:

Bicicletas,
kayaks,
cañas de
pescar

4.7. Materiales e insumos

Vajillas,
losas, blancos, alimentos, bebidas, insumos de limpieza ecológicos, alimento para animales de granja, animales de granja, energía eléctrica, agua, gas lp.



Hacienda Mariposas, Patzcuaro Michoacán.

⁹ <http://www.bimsareports.com/Spanish/Products/Valuador.aspx>

4.8. Organización operativa y legal

Administración: área encargada de todos los aspectos financieros, contables y promoción del hotel.

Bebidas y Alimentos: área responsable de la calidad y satisfacción del cliente en el consumo de alimentos y bebidas

Hospedaje: área responsable del servicio de alojamiento

Servicios recreativos: incentivara a los huéspedes a realizar actividades recreativas

Mantenimiento: área de apoyo para todo el complejo

Gran Terralta se conformará en base a una cooperativa con aportaciones de recursos o trabajo de los cooperativistas, determinando como socio mayoritario al dueño del predio.



Hacienda Mariposas, Patzcuaro Michoacán.

4.9. Aspectos ecológicos

Se implementaran todos los esquemas solicitados por la PROFEPA, tal como la utilización de energía solar para generación eléctrica, iluminación, calentamiento de agua.

Utilizar insumos reciclables, asi como evitar la contaminación del agua, aire o tierra.

4.10. Análisis Financiero

INVERSION FIJA	
Inmueble	\$4,042,925.02
Mobiliario y equipo	\$1,212,877.51
Equipo de cómputo	\$121,287.75
Equipo de transporte	\$334,300.00
Imprevistos (5%)	\$285,569.51
TOTAL	\$5,996,959.79

INVERSIÓN DIFERIDA	
Logos y marcas	4,500.00
Gastos de constitución	3,000.00
Pagina WEB	12,000.00
	19,500.00
Imprevistos (5%)	975.00
TOTAL	\$ 20,475.00

CAPITAL DE TRABAJO		
	Mensual	Anual
Materia Prima	31,694.20	380,330.40
Sueldos	50,000.00	600,000.00
Renta	15,000.00	180,000.00
Servicios	1,000.00	12,000.00
Mantenimiento	1,500.00	18,000.00
Material de limpieza	2,000.00	24,000.00
	101,194.20	1,214,330.40
Imprevistos (1%)	666.67	12,143.30
TOTAL	\$ 101,860.87	\$ 1,226,473.70

RESUMEN DE LAS INVERSIONES (ANUAL)	
INVERSIÓN FIJA	5,996,959.79
INVERSIÓN DIFERIDA	20,475.00
CAPITAL DE TRABAJO	1,226,473.70
TOTAL DE LA INVERS \$	7,243,908.49

RESUMEN DE LAS INVERSIONES (MENSUAL)	
INVERSIÓN FIJA	5,996,959.79
INVERSIÓN DIFERIDA	20,475.00
CAPITAL DE TRABAJO	101,860.87
TOTAL DE LA INVERS \$	6,119,295.66

ESTRUCTURA DE CAPITAL	
FINANCIAMIENTO INTERNO	
CAPITAL SOCIAL	7,243,908.49
# DE ACCIONES COMUNES (VALOR NOMINAL DE \$100)	72,439

PRESUPUESTO DE INGRESOS						
Año	OCUPACION MENSUAL	NUMERO CUARTOS	PRECIO DE VENTA	INGRESO MENSUAL	INGRESO ANUAL	% DE OCUPACION
1	158	10	1,250.00	198,088.75	2,377,065.00	52.82%
2	160	10	1,312.50	209,503.88	2,514,046.50	53.21%
3	161	10	1,378.13	221,565.29	2,658,783.49	53.59%
4	162	10	1,447.03	234,309.09	2,811,709.06	53.97%
5	163	10	1,519.38	247,773.35	2,973,280.23	54.36%
6	164	10	1,595.35	261,998.27	3,143,979.24	54.74%
7	165	10	1,675.12	277,026.25	3,324,314.95	55.13%
8	167	10	1,758.88	292,902.02	3,514,824.29	55.51%
9	168	10	1,846.82	309,672.81	3,716,073.77	55.89%
10	169	10	1,939.16	327,388.43	3,928,661.14	56.28%

PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL COSTO DEL PRODUCTO					
Año	OCUPACION MENSUAL	OCUPACION ANUAL	COSTO VARIABLE NOCHE	EGRESO MENSUAL	EGRESO ANUAL
1	158	1,902	200.00	31,694.20	380,330.40
2	160	1,915	220.00	35,116.84	421,402.08
3	161	1,929	242.00	38,907.07	466,884.79
4	162	1,943	266.20	43,104.17	517,250.03
5	163	1,957	292.82	47,751.62	573,019.46
6	164	1,971	322.10	52,897.52	634,770.28
7	165	1,985	354.31	58,595.09	703,141.06
8	167	1,998	389.74	64,903.19	778,838.31
9	168	2,012	428.72	71,886.97	862,643.59
10	169	2,026	471.59	79,618.46	955,421.54

DEPRECIACIONES				
CONCEPTO	VALOR INICIAL	PERIODO DE DEPRECIACION (AÑOS)	VALOR DE RESCATE	VALOR RESCATE EN PESOS
<i>Edificio</i>	4,042,925.02	20	20%	808,585.00
<i>Equipo de cómputo</i>	121,287.75	3	10%	12,128.78
<i>Equipo de transporte</i>	334,300.00	4	30%	100,290.00
<i>Mobiliario</i>	1,212,877.51	10	0%	0.00

EDIFICIOS			
AÑO	FACTOR DE DEPRECIACION	DEPRECIACION	VALOR EN LIBROS
0	-	-	4,042,925.02
1	0.050000	202,146.25	3,840,778.77
2	0.050000	192,038.94	3,648,739.83
3	0.050000	182,436.99	3,466,302.84
4	0.050000	173,315.14	3,292,987.70
5	0.050000	164,649.38	3,128,338.31
6	0.050000	156,416.92	2,971,921.40
7	0.050000	148,596.07	2,823,325.33
8	0.050000	141,166.27	2,682,159.06
9	0.050000	134,107.95	2,548,051.11
10	0.050000	127,402.56	2,420,648.55

EQUIPO DE COMPUTO			
AÑO	FACTOR DE DEPRECIACION	DEPRECIACION	VALOR EN LIBROS
0	-	-	121,287.75
1	0.535841	64,990.95	56,296.80
2	0.535841	30,166.13	26,130.67
3	0.535841	14,001.88	12,128.78

EQUIPO DE TRANSPORTE			
AÑO	FACTOR DE DEPRECIACION	DEPRECIACION	VALOR EN LIBROS
0	-	-	334,300.00
1	0.259917	86,890.25	247,409.75
2	0.259917	64,306.00	183,103.75
3	0.259917	47,591.78	135,511.97
4	0.259917	35,221.86	100,290.11

MOBILIARIO

AÑO	FACTOR DE DEPRECIACION	DEPRECIACION	VALOR EN LIBROS
0	-	-	1,212,877.51
1	0.100000	121,287.75	1,091,589.76
2	0.100000	109,158.98	982,430.78
3	0.100000	98,243.08	884,187.70
4	0.100000	88,418.77	795,768.93
5	0.100000	79,576.89	716,192.04
6	0.100000	71,619.20	644,572.83
7	0.100000	64,457.28	580,115.55
8	0.100000	58,011.56	522,104.00
9	0.100000	52,210.40	469,893.60
10	0.100000	46,989.36	422,904.24

RESUMEN DE DEPRECIACIONES

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
<i>Edificio</i>	202,146.25	192,038.94	182,436.99	173,315.14	164,649.38
<i>Equipo de cómputo</i>	64,990.95	30,166.13	14,001.88	0.00	0.00
<i>Equipo de transporte</i>	58,502.50	58,502.50	58,502.50	58,502.50	0.00
<i>Mobiliario</i>	121,287.75	109,158.98	98,243.08	88,418.77	79,576.89
TOTAL	446,927.45	389,866.55	353,184.45	320,236.41	244,226.28

RESUMEN DE DEPRECIACIONES

	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
<i>Edificio</i>	156,416.92	148,596.07	156,416.92	164,649.38	173,315.14
<i>Equipo de cómputo</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Equipo de transporte</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Mobiliario</i>	71,619.20	64,457.28	58,011.56	52,210.40	46,989.36
TOTAL	228,036.12	213,053.35	214,428.47	216,859.78	220,304.50

AMORTIZACIONES

1. AMORTIZACION = INVERSION DIFERIDA/10 AÑOS

AMORTIZACION = **2,047.50** ANUAL

2. FACTOR DE AMORTIZACION = **0.10**

AÑO	FACTOR DE AMORTIZACION	AMORTIZACION ANUAL	VALOR EN LIBROS
0	-	-	20,475.00
1	0.10	2047.50	18,427.50
2	0.10	2047.50	16,380.00
3	0.10	2047.50	14,332.50
4	0.10	2047.50	12,285.00
5	0.10	2047.50	10,237.50
6	0.10	2047.50	8,190.00
7	0.10	2047.50	6,142.50
8	0.10	2047.50	4,095.00
9	0.10	2047.50	2,047.50
10	0.10	2047.50	0.00

CLASIFICACION DE COSTOS Y GASTOS

CONCEPTOS	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4		AÑO 5	
	FIJOS	VARIABLES	FIJOS	VARIABLES	FIJOS	VARIABLES	FIJOS	VARIABLES	FIJOS	VARIABLES
Depreciación	446,927.45		389,866.55		353,184.45		320,236.41		244,226.28	
Amortización	2,047.50		2,047.50		2,047.50		2,047.50		2,047.50	
Materia Prima		380,330.40		421,402.08		466,884.79		517,250.03		573,019.46
Sueldos	600,000.00		600,000.00		600,000.00		600,000.00		600,000.00	
Renta	0.00		0.00		0.00		0.00		0.00	
Servicios	12,000.00		12,000.00		12,000.00		12,000.00		12,000.00	
Mantenimiento	18,000.00		18,000.00		18,000.00		18,000.00		18,000.00	
Material de limpieza	24,000.00		24,000.00		24,000.00		24,000.00		24,000.00	
Gastos financieros	0.00		0.00		0.00		0.00		0.00	
TOTAL	1,102,974.95	380,330.40	1,045,914.05	421,402.08	1,009,231.95	466,884.79	976,283.91	517,250.03	900,273.78	573,019.46

CLASIFICACION DE COSTOS Y GASTOS

CONCEPTOS	AÑO 6		AÑO 7		AÑO 8		AÑO 9		AÑO 10	
	FIJOS	VARIABLES	FIJOS	VARIABLES	FIJOS	VARIABLES	FIJOS	VARIABLES	FIJOS	VARIABLES
Depreciación	228,036.12		213,053.35		214,428.47		216,859.78		220,304.50	
Amortización	2,047.50		2,047.50		2,047.50		2,047.50		2,047.50	
Materia Prima		634,770.28		703,141.06		778,838.31		862,643.59		955,421.54
Sueldos	600,000.00		600,000.00		600,000.00		600,000.00		600,000.00	
Renta	0.00		0.00		0.00		0.00		0.00	
Servicios	12,000.00		12,000.00		12,000.00		12,000.00		12,000.00	
Mantenimiento	18,000.00		18,000.00		18,000.00		18,000.00		18,000.00	
Material de limpieza	24,000.00		24,000.00		24,000.00		24,000.00		24,000.00	
Gastos financieros	0.00		0.00		0.00		0.00		0.00	
TOTAL	884,083.62	634,770.28	869,100.85	703,141.06	870,475.97	778,838.31	872,907.28	862,643.59	876,352.00	955,421.54

PUNTO DE EQUILIBRIO

		Ventas totales	\$2,377,065.00			
		Costo variable unitario	\$200.00			
		Precio unitario	\$1,250.00			
AÑO 1						
	Costo Fijo	Costo Variable	Unidades	Costo Total	\$ Venta	Punto de Equilibrio
P.E. Unidades	1,102,974.95	380,330.40	1,902	1,483,305.35	1250.00	1050.452334
P.E. Pesos	1,102,974.95	380,330.40	1,902	1,483,305.35	1250.00	\$1,313,065.42
P.E. Precio	1,102,974.95	380,330.40	1,902	1,483,305.35	1250.00	\$780.01
		Ventas totales	\$2,514,046.500			
		Costo variable unitario	\$220.000			
		Precio unitario	\$1,312.500			
AÑO 2						
	Costo Fijo	Costo Variable	Unidades	Costo Total	\$ Venta	Punto de Equilibrio
P.E. Unidades	1,045,914.05	421,402.08	1,915	1,467,316.13	1312.50	957
P.E. Pesos	1,045,914.05	421,402.08	1,915	1,467,316.13	1312.50	\$1,256,532.90
P.E. Precio	1,045,914.05	421,402.08	1,915	1,467,316.13	1312.50	\$766.04

						Ventas totales	\$2,658,783.488
						Costo variable unitario	\$242.000
						Precio unitario	\$1,378.125
AÑO 3							
	Costo Fijo	Costo Variable	Unidades	Costo Total	\$ Venta	Punto de Equilibrio	
P.E. Unidades	1,009,231.95	466,884.79	1,929	1,476,116.74	1378.13	888	
P.E. Pesos	1,009,231.95	466,884.79	1,929	1,476,116.74	1378.13	\$1,224,203.13	
P.E. Precio	1,009,231.95	466,884.79	1,929	1,476,116.74	1378.13	\$765.11	
						Ventas totales	\$2,811,709.058
						Costo variable unitario	\$266.200
						Precio unitario	\$1,447.031
AÑO 4							
	Costo Fijo	Costo Variable	Unidades	Costo Total	\$ Venta	Punto de Equilibrio	
P.E. Unidades	976,283.91	517,250.03	1,943	1,493,533.94	1378.13	827	
P.E. Pesos	976,283.91	517,250.03	1,943	1,493,533.94	1378.13	\$1,196,371.90	
P.E. Precio	976,283.91	517,250.03	1,943	1,493,533.94	1378.13	\$768.64	
						Ventas totales	\$2,973,280.23
						Costo variable unitario	\$292.82
						Precio unitario	\$1,519.38
AÑO 5							
	Costo Fijo	Costo Variable	Unidades	Costo Total	\$ Venta	Punto de Equilibrio	
P.E. Unidades	900,273.78	573,019.46	1,957	1,473,293.24	1,519.38	734	
P.E. Pesos	900,273.78	573,019.46	1,957	1,473,293.24	1,519.38	\$1,115,198.09	
P.E. Precio	900,273.78	573,019.46	1,957	1,473,293.24	1,519.38	\$752.87	
						Ventas totales	\$3,143,979.238
						Costo variable unitario	\$333.80
						Precio unitario	\$1,595.35
AÑO 6							
	Costo Fijo	Costo Variable	Unidades	Costo Total	\$ Venta	Punto de Equilibrio	
P.E. Unidades	884,083.62	634,770.28	1,902	1,518,853.90	1595.35	700.7901573	
P.E. Pesos	884,083.62	634,770.28	1,902	1,518,853.90	1595.35	\$1,107,735.78	
P.E. Precio	884,083.62	634,770.28	1,902	1,518,853.90	1595.35	\$798.70	
						Ventas totales	\$3,324,314.951
						Costo variable unitario	\$367.087
						Precio unitario	\$1,675.120
AÑO 7							
	Costo Fijo	Costo Variable	Unidades	Costo Total	\$ Venta	Punto de Equilibrio	
P.E. Unidades	869,100.85	703,141.06	1,915	1,572,241.92	1675.12	664	
P.E. Pesos	869,100.85	703,141.06	1,915	1,572,241.92	1675.12	\$1,102,240.86	
P.E. Precio	869,100.85	703,141.06	1,915	1,572,241.92	1675.12	\$820.82	

						Ventas totales	\$3,514,824.288
						Costo variable unitario	\$403.695
						Precio unitario	\$1,758.876
AÑO 8							
	Costo Fijo	Costo Variable	Unidades	Costo Total	\$ Venta	Punto de Equilibrio	
P.E. Unidades	870,475.97	778,838.31	1,929	1,649,314.28	1758.88	642	
P.E. Pesos	870,475.97	778,838.31	1,929	1,649,314.28	1758.88		\$1,118,269.65
P.E. Precio	870,475.97	778,838.31	1,929	1,649,314.28	1758.88		\$854.89
						Ventas totales	\$3,716,073.770
						Costo variable unitario	\$443.955
						Precio unitario	\$1,846.819
AÑO 9							
	Costo Fijo	Costo Variable	Unidades	Costo Total	\$ Venta	Punto de Equilibrio	
P.E. Unidades	872,907.28	862,643.59	1,943	1,735,550.87	1758.88	622	
P.E. Pesos	872,907.28	862,643.59	1,943	1,735,550.87	1758.88		\$1,136,802.95
P.E. Precio	872,907.28	862,643.59	1,943	1,735,550.87	1758.88		\$893.19
						Ventas totales	\$3,928,661.14
						Costo variable unitario	\$488.23
						Precio unitario	\$1,939.16
AÑO 10							
	Costo Fijo	Costo Variable	Unidades	Costo Total	\$ Venta	Punto de Equilibrio	
P.E. Unidades	876,352.00	955,421.54	1,957	1,831,773.54	1,939.16	604	
P.E. Pesos	876,352.00	955,421.54	1,957	1,831,773.54	1,939.16		\$1,157,959.17
P.E. Precio	876,352.00	955,421.54	1,957	1,831,773.54	1,939.16		\$936.06

PROYECCIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO			
AÑO	PESOS	UNIDADES	PRECIO
1	\$1,313,065.42	1,050	\$780.01
2	\$1,256,532.90	957	\$766.04
3	\$1,224,203.13	888	\$765.11
4	\$1,196,371.90	827	\$768.64
5	\$1,115,198.09	734	\$752.87
6	\$1,107,735.78	701	\$798.70
7	\$1,102,240.86	664	\$820.82
8	\$1,118,269.65	642	\$854.89
9	\$1,136,802.95	622	\$893.19
10	\$1,157,959.17	604	\$936.06

BALANCE INICIAL				
CONCEPTO				
ACTIVO				
CIRCULANTE				
Efectivo	356,711.18			
Inventarios	31,694.20	388,405.38		
TOTAL ACTIVO CIRC.			388,405.38	
FIJO				
Mobiliario y equipo	1,212,877.51			
Equipo de Computo	121,287.75			
Equipo de Transporte	334,300.00			
Inmueble	4,042,925.02			
	5,711,390.28			
Depreciacion	0.00	5,711,390.28		
TOTAL ACTIVO FIJO			5,711,390.28	
DIFERIDO				
Logos y Marcas	4,500.00			
Gastos de Constitución	3,000.00			
Pagina WEB	12,000.00			
	19,500.00			
Amortizacion	0.00	19,500.00		
TOTAL ACTIVO DIFERIDO			19,500.00	
TOTAL ACTIVO				6,119,295.66
PASIVO				
CIRCULANTE				
			0.00	
FIJO				
			0.00	
TOTAL PASIVO				0.00
CAPITAL				
Capital Social			6,119,295.66	
Utilidades retenidas			0.00	
TOTAL CAPITAL				6,119,295.66
TOTAL P + C				6,119,295.66

ESTADO DE RESULTADOS					
CONCEPTO	1	2	3	4	5
Ventas	2,377,065.00	2,514,046.50	2,658,783.49	2,811,709.06	2,973,280.23
Costo Variable	380,330.40	421,402.08	466,884.79	517,250.03	573,019.46
Margen de Contribucion	1,996,734.60	2,092,644.42	2,191,898.70	2,294,459.03	2,400,260.77
Costos Fijos	1,102,974.95	1,045,914.05	1,009,231.95	976,283.91	900,273.78
Utilidad de Operación	893,759.65	1,046,730.37	1,182,666.74	1,318,175.12	1,499,986.99
Utilidad antes de Impuestos	893,759.65	1,046,730.37	1,182,666.74	1,318,175.12	1,499,986.99
ISR 28%	250,252.70	293,084.50	331,146.69	369,089.03	419,996.36
PTU 10%		104,673.04	118,266.67	131,817.51	149,998.70
UTILIDAD NETA	643,506.95	648,972.83	733,253.38	817,268.57	929,991.93
UTILIDAD RETENIDA	643,506.95	1,292,479.78	2,025,733.16	2,843,001.73	3,772,993.67

ESTADO DE RESULTADOS					
CONCEPTO	6	7	8	9	10
Ventas	3,143,979.24	3,324,314.95	3,514,824.29	3,716,073.77	3,928,661.14
Costo Variable	634,770.28	703,141.06	778,838.31	862,643.59	955,421.54
Margen de Contribucion	2,509,208.96	2,621,173.89	2,735,985.98	2,853,430.18	2,973,239.60
Costos Fijos	884,083.62	869,100.85	870,475.97	872,907.28	876,352.00
Utilidad de Operación	1,625,125.34	1,752,073.03	1,865,510.01	1,980,522.90	2,096,887.60
Utilidad antes de Impuestos	1,625,125.34	1,752,073.03	1,865,510.01	1,980,522.90	2,096,887.60
ISR 28%	455,035.10	490,580.45	522,342.80	554,546.41	587,128.53
PTU 10%	162,512.53	175,207.30	186,551.00	198,052.29	209,688.76
UTILIDAD NETA	1,007,577.71	1,086,285.28	1,156,616.21	1,227,924.20	1,300,070.31
UTILIDAD RETENIDA	4,780,571.38	5,866,856.66	7,023,472.87	8,251,397.06	9,551,467.37

PORCIENTOS INTEGRALES					
CONCEPTO	1	2	3	4	5
Ventas	100	100	100	100	100
Costo Variable	17%	16.76	17.56	18.40	19.27
Margen de Contribucion					
Costos Fijos	46.40	41.60	37.96	34.72	30.3%
Utilidad de Operación	37.6%	41.6%	44.5%	46.9%	50.4%
Utilidad antes de Impuestos					
ISR 28%	10.53	11.66	12.45	13.13	14.13
PTU 10%	0.00	4.16	4.45	4.69	5.04
UTILIDAD NETA	27.07%	25.81	27.58	29.07	31.28

PORCIENTOS INTEGRALES					
CONCEPTO	6	7	8	9	10
Ventas	100	100	100	100	100
Costo Variable	20.19	21.15	22.16	23.21	24.32
Margen de Contribucion					
Costos Fijos	28.1%	26.1%	24.8%	23.5%	22.3%
Utilidad de Operación	51.7%	52.7%	53.1%	53.3%	53.4%
Utilidad antes de Impuestos					
ISR 28%	14.47	14.76	14.86	14.92	14.94
PTU 10%	5.17	5.27	5.31	5.33	5.34
UTILIDAD NETA	32.05	32.68	32.91	33.04	33.09

BALANCE GENERAL					
CONCEPTO	1	2	3	4	5
ACTIVO					
CIRCULANTE					
Efectivo	1,449,193.08	2,490,079.96	3,578,565.29	4,718,117.78	5,894,383.49
Inventarios	31,694.20	31,694.20	31,694.20	31,694.20	31,694.20
TOTAL ACTIVO CIRC.	1,480,887.28	2,521,774.16	3,610,259.49	4,749,811.98	5,926,077.69
FIJO					
Maquinaria	4,042,925.02	4,042,925.02	4,042,925.02	4,042,925.02	4,042,925.02
Equipo de Computo	121,287.75	121,287.75	121,287.75	121,287.75	121,287.75
Equipo de transporte	334,300.00	334,300.00	334,300.00	334,300.00	334,300.00
Mobiliario	1,212,877.51	1,212,877.51	1,212,877.51	1,212,877.51	1,212,877.51
Depreciacion total (-)	446,927.45	836,794.00	1,189,978.45	1,510,214.86	1,754,441.14
TOTAL ACTIVO FIJO	5,264,462.83	4,874,596.28	4,521,411.83	4,201,175.41	3,956,949.13
DIFERIDO					
Logos y marcas	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
Gastos de constitución	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
Depósito en renta	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
Amortizacion total (-)	2,047.50	4,095.00	6,142.50	8,190.00	10,237.50
TOTAL ACTIVO DIFERIDO	17,452.50	15,405.00	13,357.50	11,310.00	9,262.50
TOTAL ACTIVO	6,762,802.61	7,411,775.44	8,145,028.82	8,962,297.39	9,892,289.33
PASIVO					
CIRCULANTE					
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FIJO					
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL PASIVO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITAL					
Capital Social	6,119,295.66	6,119,295.66	6,119,295.66	6,119,295.66	6,119,295.66
Utilidades retenidas	643,506.95	1,292,479.78	2,025,733.16	2,843,001.73	3,772,993.67
TOTAL CAPITAL	6,762,802.61	7,411,775.44	8,145,028.82	8,962,297.39	9,892,289.33
TOTAL P + C	6,762,802.61	7,411,775.44	8,145,028.82	8,962,297.39	9,892,289.33

BALANCE GENERAL					
CONCEPTO	6	7	8	9	10
ACTIVO					
CIRCULANTE					
Efectivo	7,132,044.82	8,433,430.96	9,806,523.13	11,253,354.62	12,775,776.93
Inventarios	31,694.20	31,694.20	31,694.20	31,694.20	31,694.20
TOTAL ACTIVO CIRC.	7,163,739.02	8,465,125.16	9,838,217.33	11,285,048.82	12,807,471.13
FIJO					
Maquinaria	4,042,925.02	4,042,925.02	4,042,925.02	4,042,925.02	4,042,925.02
Equipo de Computo	121,287.75	121,287.75	121,287.75	121,287.75	121,287.75
Equipo de transporte	334,300.00	334,300.00	334,300.00	334,300.00	334,300.00
Mobiliario	1,212,877.51	1,212,877.51	1,212,877.51	1,212,877.51	1,212,877.51
Depreciacion total (-)	1,982,477.26	2,195,530.61	2,409,959.09	2,626,818.87	2,847,123.37
TOTAL ACTIVO FIJO	3,728,913.02	3,515,859.66	3,301,431.19	3,084,571.41	2,864,266.91
DIFERIDO					
Logos y marcas	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
Gastos de constitución	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
Depósito en renta	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
Amortizacion total (-)	12,285.00	14,332.50	16,380.00	18,427.50	20,475.00
TOTAL ACTIVO DIFERIDO	7,215.00	5,167.50	3,120.00	1,072.50	-975.00
TOTAL ACTIVO	10,899,867.04	11,986,152.32	13,142,768.53	14,370,692.72	15,670,763.03
PASIVO					
CIRCULANTE					
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FIJO					
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL PASIVO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITAL					
Capital Social	6,119,295.66	6,119,295.66	6,119,295.66	6,119,295.66	6,119,295.66
Utilidades retenidas	4,780,571.38	5,866,856.66	7,023,472.87	8,251,397.06	9,551,467.37
TOTAL CAPITAL	10,899,867.04	11,986,152.32	13,142,768.53	14,370,692.72	15,670,763.03
TOTAL P + C	10,899,867.04	11,986,152.32	13,142,768.53	14,370,692.72	15,670,763.03

FLUJO DE EFECTIVO					
	1	2	3	4	5
FUENTES					
Utilidad neta	643,506.95	648,972.83	733,253.38	817,268.57	929,991.93
Disminución Activo Circ.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Disminución Activo Fijo	446,927.45	389,866.55	353,184.45	320,236.41	244,226.28
Disminución Activo Diferido	2,047.50	2,047.50	2,047.50	2,047.50	2,047.50
Aumento Pasivo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aumento Capital Social	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL FUENTES	1,092,481.90	1,040,886.88	1,088,485.33	1,139,552.49	1,176,265.71
USOS					
Aumento Activo Circ.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aumento Activo Fijo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aumento Activo Diferido	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Disminución Pasivo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Disminución Capital Social	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL USOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FUENTES - USOS	1,092,481.90	1,040,886.88	1,088,485.33	1,139,552.49	1,176,265.71
(+) Efectivo anterior	356,711.18	1,449,193.08	2,490,079.96	3,578,565.29	4,718,117.78
(=) Efectivo Disponible	1,449,193.08	2,490,079.96	3,578,565.29	4,718,117.78	5,894,383.49

FLUJO DE EFECTIVO					
	6	7	8	9	10
FUENTES					
Utilidad neta	1,007,577.71	1,086,285.28	1,156,616.21	1,227,924.20	1,300,070.31
Disminución Activo Circ.	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
Disminución Activo Fijo	228,036.12	213,053.35	214,428.47	216,859.78	220,304.50
Disminución Activo Diferido	2,047.50	2,047.50	2,047.50	2,047.50	2,047.50
Aumento Pasivo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aumento Capital Social	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL FUENTES	1,237,662.33	1,301,388.13	1,373,095.18	1,446,835.48	1,522,427.31
USOS					
Aumento Activo Circ.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aumento Activo Fijo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aumento Activo Diferido	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Disminución Pasivo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Disminución Capital Social	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
TOTAL USOS	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
FUENTES - USOS	1,237,661.33	1,301,386.13	1,373,092.18	1,446,831.48	1,522,422.31
(+) Efectivo anterior	5,894,383.49	7,132,044.82	8,433,430.96	9,806,523.13	11,253,354.62
(=) Efectivo Disponible	7,132,044.82	8,433,430.96	9,806,523.13	11,253,354.62	12,775,776.93

RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL CONTABLE					
	1	2	3	4	5
Ut neta	643,506.95	648,972.83	733,253.38	817,268.57	929,991.93
Capital Contable	6,762,802.61	7,411,775.44	8,145,028.82	8,962,297.39	9,892,289.33
Activo Total	6,762,802.61	7,411,775.44	8,145,028.82	8,962,297.39	9,892,289.33
	9.5%	8.8%	9.0%	9.1%	9.4%

RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL CONTABLE					
	6	7	8	9	10
Ut neta	1,007,577.71	1,086,285.28	1,156,616.21	1,227,924.20	1,300,070.31
Capital Contable	10,899,867.04	11,986,152.32	13,142,768.53	14,370,692.72	15,670,763.03
Activo Total	10,899,867.04	11,986,152.32	13,142,768.53	14,370,692.72	15,670,763.03
	9.2%	9.1%	8.8%	8.5%	8.3%

RAZONES FINANCIERAS					
CONCEPTO	1	2	3	4	5
REND. SOBRE LA INVERSIÓN	9.5%	8.8%	9.0%	9.1%	9.4%
REND. SOBRE EL CAPITAL	9.5%	9.9%	10.0%	10.4%	9.4%
ROTACIÓN DEL ACTIVO	0.35	0.34	0.33	0.31	0.30

RAZONES FINANCIERAS					
CONCEPTO	6	7	8	9	10
REND. SOBRE LA INVERSIÓN	9.2%	9.1%	8.8%	8.5%	8.3%
REND. SOBRE EL CAPITAL	9.2%	9.1%	8.8%	8.5%	8.3%
ROTACIÓN DEL ACTIVO	0.29	0.28	0.27	0.26	0.25

FLUJO NETO DE EFECTIVO

AÑO	UTILIDAD NETA	(+) DEPRECIACION	(+) AMORTIZACION	(-) PAGO DE K DE CREDITO	(-) INVERSION SOCIOS	FLUJO NETO DE EFECTIVO
0					6,119,295.66	-6,119,295.66
1	643,506.95	446,927.45	2,047.50	0.00	0.00	1,092,481.90
2	648,972.83	389,866.55	2,047.50	0.00	0.00	1,040,886.88
3	733,253.38	353,184.45	2,047.50	0.00	0.00	1,088,485.33
4	817,268.57	320,236.41	2,047.50	0.00	0.00	1,139,552.49
5	929,991.93	244,226.28	2,047.50	0.00	0.00	1,176,265.71
6	1,007,577.71	228,036.12	2,047.50	0.00	1.00	1,237,660.33
7	1,086,285.28	213,053.35	2,047.50	0.00	2.00	1,301,384.13
8	1,156,616.21	214,428.47	2,047.50	0.00	3.00	1,373,089.18
9	1,227,924.20	216,859.78	2,047.50	0.00	4.00	1,446,827.48
10	1,300,070.31	220,304.50	2,047.50	0.00	5.00	1,522,417.31
					FNEA=	6,299,755.08
					VPN =	\$4,052,027.17
					TIR =	14.32%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

AÑO	INGRESOS	(-) COSTOS VARIABLES	(-) COSTOS FIJOS	(-) GASTOS FINANCIERO	(=) U.A.I.	(-) ISR Y PTU
0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	1,782,798.75	380,330.40	1,102,974.95	0.00	299,493.40	83,858.15
2	1,885,534.88	421,402.08	1,045,914.05	0.00	418,218.75	117,101.25
3	1,994,087.62	466,884.79	1,009,231.95	0.00	517,970.87	145,031.84
4	2,108,781.79	517,250.03	976,283.91	0.00	615,247.86	172,269.40
5	2,229,960.17	573,019.46	900,273.78	0.00	756,666.93	211,866.74
6	2,357,984.43	634,770.28	884,083.62	0.00	839,130.53	234,956.55
7	2,493,236.21	703,141.06	869,100.85	0.00	920,994.30	257,878.40
8	2,636,118.22	778,838.31	870,475.97	0.00	986,803.94	276,305.10
9	2,787,055.33	862,643.59	872,907.28	0.00	1,051,504.46	294,421.25
10	2,946,495.86	955,421.54	876,352.00	0.00	1,114,722.31	312,122.25

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

AÑO	(=) U. NETA	(+) DEPRECIAC.	(+) AMORT.	(-) CAPITAL CREDITO	(-) INV. SOCIOS	(=) FNE
0	0.00	0.00	0.00	0.00	6,119,295.66	-6,119,295.66
1	215,635.25	446,927.45	2,047.50	0.00	0.00	664,610.20
2	301,117.50	446,927.45	2,047.50	0.00	0.00	750,092.45
3	372,939.03	446,927.45	2,047.50	0.00	0.00	821,913.98
4	442,978.46	446,927.45	2,047.50	0.00	0.00	891,953.41
5	544,800.19	446,927.45	2,047.50	0.00	0.00	993,775.14
6	604,173.98	446,927.45	2,047.50	0.00	0.00	1,053,148.93
7	663,115.89	446,927.45	2,047.50	0.00	0.00	1,112,090.84
8	710,498.84	446,927.45	2,047.50	0.00	0.00	1,159,473.79
9	757,083.21	446,927.45	2,047.50	0.00	0.00	1,206,058.16
10	802,600.07	446,927.45	2,047.50	0.00	0.00	1,251,575.02

FNE= 3,785,396.26

**EFFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE
LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO**

AÑO	FNE	SIN INF.	FNE CON INF.	VAN 25%	VAN 26%
0	-6,119,295.66	-6,119,295.66	-6,119,295.66	-6,119,295.66	-6,119,295.66
1	1,092,481.90	1,147,105.99	1,147,105.99	917,684.79	910,401.58
2	1,040,886.88	1,147,577.78	1,147,577.78	734,449.78	722,838.11
3	1,088,485.33	1,260,057.83	1,260,057.83	645,149.61	629,910.49
4	1,139,552.49	1,385,133.17	1,385,133.17	567,350.55	549,552.70
5	1,176,265.71	1,501,246.24	1,501,246.24	491,928.37	472,714.81
6	1,237,660.33	1,579,603.06	1,579,603.06	517,604.33	497,387.93
7	1,301,384.13	1,660,932.58	1,660,932.58	544,254.39	522,997.10
8	1,373,089.18	1,752,448.40	1,752,448.40	574,242.29	551,813.74
9	1,446,827.48	1,846,559.24	1,846,559.24	605,080.53	581,447.52
10	1,522,417.31	1,943,033.15	1,943,033.15	636,693.10	611,825.37

115,142.08 -68,406.30

VAN= 25.63

TIR CON INF.= 19%

TIR SIN INF.= 14%

Diferencia 4%

5. CONCLUSIONES

La correcta conformación de una empresa desde su nacimiento, como todo ser vivo, si es generado con amor y conciencia, podrá emanar un bienestar a la sociedad, en donde los recursos cada vez son más limitados, la competencia sube el nivel de agresividad y los que perduran son los que se entregan con pasión a su trabajo, ese sentir es fundamental para toda actividad humana, pero también tiene que estar sustentado en un pensamiento lógico-matemático, que permita detectar las oportunidades y amenazas de la vida, para esto la Administración me ha ayudado a administrar riesgos y tomar mejores decisiones para fungir como Arquitecto.



Ante un mundo cada vez más deteriorado por la mano del hombre, la preocupación por el crear espacios autosustentables y en equilibrio con la naturaleza comienzan a ser demandados por la sociedad, por lo que este proyecto pretende ser una respuesta ante esa necesidad. El poseer las herramientas legales para poder llevar esto a cabo existen y deben ser aprovechadas

6. REFERENCIAS

1 ITESCAM

<http://www.itescam.edu.mx/principal/sylabus/763820.php?nombreCarrera=Licenciatura%20en%20Administracion>

2 Guerra, Antonio Luna. *Régimen legal y fiscal de las sociedades cooperativas.* s.l. : Ediciones Fiscales ISEF, 2007.

3 Junco, José de Jesús Fuentes. *Quadratín.* [En línea] 20 de Febrero de 2009. <http://www.quadratin.com.mx/www1/noticia.php?id=45909>.

4 CONSUMER.es, Alex Fernández Muerza -. *CONSUMER.es. eco2site.* [En línea] Julio de 2007.

5 Zona Turística [En línea] 02 de Diciembre de 2008. <http://zonaturistica.com/ecoturismo/eco-alojamientos.php>

6 Ecoadventuremexico.com [En línea] 02 de Diciembre de 2008. <http://www.ecoadventuremexico.com/ecoturismo.htm>

7 Planeta.com [En línea] 02 de Diciembre de 2008. <http://www.planeta.com/planeta/98/0898ecotur.html>

8 SEMARNAT. PROFEPA. [En línea] 02 de Diciembre de 2008. <http://www.profepa.gob.mx/PROFEPA/AuditoriaAmbiental/>.

9 BIMSA REPORTS [En línea] 02 de Diciembre de 2008. <http://www.bimsareports.com/Spanish/Products/Valuador.aspx>