



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO
CAMPO DE CONOCIMIENTO: DESARROLLO INMOBILIARIO
“Decisiones Técnicas y Financieras en Desarrollos Hoteleros”

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE
MAESTRO EN URBANISMO

PRESENTA:

Arq. Daniel Sánchez Herrera

TUTOR DE TESIS:

Mtra. María Estela Casillas Díaz
Facultad de Arquitectura de la UNAM

SINODALES:

Mtro. Jorge Ignacio Bermeo Vega
Mtro. Eduardo Mejía Galicia
Dra. Esther Maya Pérez
Dr. Alfonso Félix Torres Roqueñí
Facultad de Arquitectura de la UNAM

México, D.F. Agosto de 2014



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

TITULO DE LA TESIS

“Decisiones Técnicas y Financieras en Desarrollos Hoteleros”

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE

MAESTRO EN URBANISMO

PRESENTA:

Arq. Daniel Sánchez Herrera

TUTOR DE TESIS:

Mtra. María Estela Casillas Díaz

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

AÑO 2014

TUTOR DE TESIS:

Mtra. María Estela Casillas Díaz

SINODALES PROPIETARIOS

Mtro. Jorge Ignacio Bermeo Vega

Mtro. Eduardo Mejía Galicia

SINODALES SUPLENTE

Dra. Esther Maya Pérez

Dr. Alfonso Félix Torres Roqueñí

Agradecimientos

Gracias a mi familia.

Gracias papá, siempre has estado conmigo y me has apoyado en todo, todos mis logros son tuyos también.

Gracias abuela, porque has sido como una madre para mí.

Gracias mamá, por darme la vida y dejarme buenos recuerdos y enseñanzas.

Gracias primo Jorge, tu apoyo fue muy importante para obtener este logro.

Gracias a mis amigos

A todos mis amigos de la maestría, les agradezco el tiempo que pase con ustedes, me divertí muchísimo, aprendí y crecí como persona.

Robert, Daniela, Mariana, Viry, Karla.

Lo más valioso de la maestría ha sido conocerlos.

Gracias a mis maestros

Agradezco a todos mis maestros por transmitirme conocimientos y experiencias.

Dr. Eduardo Ramírez Favela, Mtra. María Estela Casillas, Mtro. Jorge Ignacio Bermeo Vega, Mtro. Eduardo Mejía Galicia, Dr. Alfonso Torres Roqueñi, Dr. Fernando Greene Castillo, Mtro. Juan Flores, Arq. Pablo Benlliure, Dra. Eftychia Bournazou, Dra. Esther Maya, E.V.I. Juan Antonio Gómez Velázquez.

Son personas muy valiosas por su conocimiento y por su humanismo también, aprecio muchísimo el tiempo y dedicación que aportan a los alumnos. Sus clases me servirán para toda la vida.

Gracias a la UNAM

Una de las cosas más maravillosas que puede haber en mi país es la oportunidad de pertenecer a la máxima casa de estudios. Estoy muy agradecido y orgulloso de poder decir que estudie en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Gracias a la Mtra. María Estela Casillas Díaz

Estoy profundamente agradecido contigo maestra. Gracias a tus clases he aprendido que todo en la vida tiene un valor y significa mucho para mí el valioso tiempo que has dedicado a mi persona.

I.	PRESENTACION DEL PROYECTO	
	• Presentación.....	8
	• Alcances.....	8
	• Objetivo General.....	8
	• Objetivos Específicos.....	9
II.	INTRODUCCIÓN	
	• Introducción.....	10
III.	INFORMACIÓN DE POBLACION, URBANO Y SOCIAL DE SAN JUAN DEL RÍO, QUERÉTARO	
	• Población del Municipio de San Juan del Río.....	11
	• Entorno Urbano y Social.....	12
IV.	ESTUDIO DE CASO	
	• Análisis de Sitio (Infraestructura urbana).....	13
	• Avenidas de importancia.....	15
	• Ubicación de lugares cercanos de mayor relevancia.....	15
	• Normatividad Urbana y ecológica.....	16
	• Análisis del Inmueble en estudio.....	17
	• Precio del Inmueble.....	24
V.	ESTUDIO DE MERCADO	
	• Turismo en San Juan del Río.....	26
	• Ubicación de Hoteles.....	28
	• Análisis de Competencias.....	29
	• Inmuebles reconvertidos a Hotel en San Juan del Río.....	31
	• Características por tipo de Hotel.....	31
	• Análisis de tarifas por tipo de Hotel.....	34
	• Ocupación Hotelera.....	36
	• Tendencia de Ocupación Hotelera.....	43
VI.	FORMULACIÓN DE PROYECTOS CONCEPTUALES POSIBLES	
	• Tipo de hotel.....	44
	• Número de habitaciones.....	45
	• Amenidades.....	45
	• Servicios complementarios.....	46

VII.	PROYECTO ARQUITECTÓNICO CONCEPTUAL	
	• Propuesta Arquitectónica Conceptual Tipo “A” (poca construcción, mayor remodelación).....	47
	• Croquis de propuesta conceptual arquitectónica tipo “A”.....	50
	• Propuesta Arquitectónica Conceptual Tipo “B” (poca remodelación, mayor construcción).....	52
	• Croquis de propuesta conceptual arquitectónica tipo “B”.....	55
VIII.	EVALUACIÓN FINANCIERA PROPUESTA “A”	
	• Programa Arquitectónico.....	58
	• Áreas y costos de construcción.....	61
	• Estructura de Inversión.....	63
	• Estructura Financiera.....	64
	• Estado de resultados.....	65
IX.	EVALUACIÓN FINANCIERA PROPUESTA “B”	
	• Programa Arquitectónico.....	69
	• Áreas y costos de construcción.....	72
	• Estructura de Inversión.....	74
	• Estructura Financiera.....	75
	• Estado de resultados.....	76
X.	COMPARATIVA DE EVALUACIÓN FINANCIERA ENTRE AMBAS PROPUESTAS	
	• Año de recuperación de la inversión.....	81
	• Valor Presente VP.....	81
	• Valor Presente Neto VPN.....	81
	• Tasa Interna de Retorno TIR.....	81
	• Determinación de la propuesta conceptual óptima.....	82

XI.	DESARROLLO DE LA PROPUESTA ÓPTIMA	
•	Marco Jurídico de la Inversión.....	83
•	Estructura de la Inversión con crédito.....	84
•	Estructura Financiera con crédito.....	85
•	Amortización del crédito.....	86
•	Estado de Resultados (Escenario conservador).....	88
•	Estado de Resultados (Escenario malo).....	93
•	Estado de Resultados (Escenario pésimo).....	98
•	Síntesis de los escenarios posibles	100
XII.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	104
XIII.	BIBLIOGRAFÍA.....	106

I. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

➤ PRESENTACIÓN

La presente tesis está enfocada en la importancia del análisis en la toma de decisiones técnicas y financieras en los desarrollos inmobiliarios hoteleros, partiendo de las condiciones socioeconómicas y culturales, así como; su cantidad de población, planes de desarrollo y factibilidad económica. Como ejemplo ilustrativo tomaremos un Inmueble Habitacional ubicado en el Centro Histórico de San Juan del Río, Querétaro, el cual se convertirá en un Hotel de 4 Estrellas.

Dicho inmueble, será materia de un análisis comparativo entre 2 opciones a desarrollar, en la que el objetivo final será determinar la mejor opción para el desarrollo del proyecto.

➤ ALCANCES

Realizar un estudio de conveniencia técnica y financiera sobre dos planteamientos diferentes para desarrollar un hotel en un inmueble ubicado en la Zona Centro de San Juan del Río, Querétaro, tomando en cuenta el estado actual del inmueble, los planes parciales de desarrollo, ocupación hotelera de la región, marco jurídico, así como los ingresos y egresos que generaría el proyecto, determinado los beneficios que podrían tener los inversionistas involucrados en un proyecto de este tipo.

➤ OBJETIVO GENERAL

El objetivo general es aprovechar de manera óptima el predio, tomando en cuenta sus condiciones físicas y de potencial de aprovechamiento.

Para lograr esto se debe determinar la mejor opción técnica y financiera del proyecto de construcción en el predio existente, en la que la primera opción es en su mayoría remodelar la construcción existente y en la segunda opción es en su mayoría demoler y ejecutar construcción nueva.

Determinando la mejor opción técnica y financiera, se determinarán los beneficios esperados para los inversionistas involucrados en el proyecto y habrá mayor certeza de un negocio inmobiliario exitoso, capaz de generar empleos formales y permanentes en la región.

➤ OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Conocer las condiciones de la ciudad, como población, información económica, social, avenidas y lugares de importancia y normatividad urbana y ecológica.
- Analizar el predio existente.
- Analizar las competencias en el mercado y su porcentaje de ocupación hotelera, con el fin de conocer mejor el mercado.
- Formular conceptualmente el proyecto, especificando el tipo de desarrollo que es factible de llevar a cabo y sus características.
- Realizar dos propuestas arquitectónicas conceptuales en distintas condiciones. Una que conserve en su mayoría la construcción existente y otra que en su mayoría sea construcción nueva.
- Determinar el costo de cada una de las propuestas arquitectónicas.
- Evaluar técnica y financieramente la factibilidad de ambas propuestas.
- Determinar cuál de las dos propuestas es la más conveniente en el desarrollo técnico y financieramente.
- Proponer un marco jurídico para los inversionistas.
- Determinar un flujo de caja para los inversionistas.
- Realizar conclusiones y recomendaciones.

II. INTRODUCCIÓN

La ciudad de San Juan del Río, Querétaro, en los últimos años ha tenido crecimiento de población y extensión territorial urbana, así como crecimiento económico, debido principalmente a la industria¹. Adicionalmente, se ha convertido en uno de los destinos favoritos para los paseantes, por sus atractivos históricos y coloniales, así como su cercanía a la Ciudad de México y Estado de México, aumentando sus porcentajes de ocupación hotelera en la región.

Por otro lado, en los últimos años, el gobierno estatal y municipal ha invertido en mejoras de infraestructura y paisaje urbano en el centro de la ciudad, lo cual propicia mejores condiciones para el comercio y los servicios.

Por tal razón la ciudad necesita aumentar la variedad y calidad de servicios entre ellos los servicios hoteleros, ofreciendo mayor oferta a la demanda creciente de la misma.

En base a los anteriores argumentos, la presente tesis, tiene como objetivo determinar la mejor opción para ejecutar un proyecto hotelero, en un inmueble ubicado en el centro histórico de la ciudad, el cual en algún momento fue una residencia y actualmente se encuentra abandonado.

El inmueble tiene 7000m² y tiene construcción existente que cuenta con condiciones para ser remodeladas y reaprovechadas para el proyecto, por tal motivo, se realiza una evaluación de la conveniencia de remodelar y adecuar el inmueble para el proyecto, aprovechando la construcción existente para el hotel ó demoler la construcción existente y realizar construcción nueva, la cual podría aprovechar el espacio mediante propuestas de diseño que den mayor cantidad y variedad en la oferta hotelera.

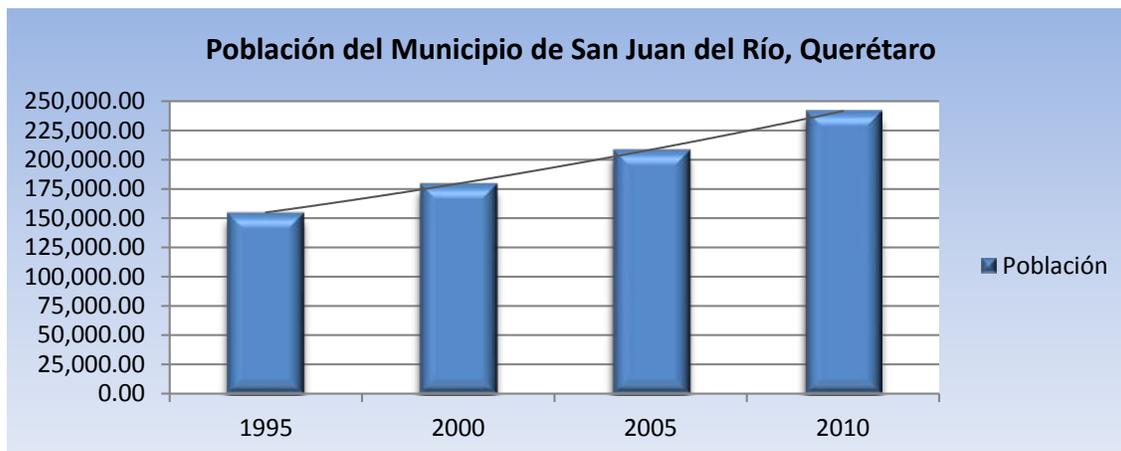
Una vez determinada la mejor opción técnica y financiera se propondrá jurídicamente la opción para integrar inversionistas al proyecto, así como las utilidades que podrían tener en un horizonte de 10 años, mostrando así una prometedora alternativa de inversión.

1. San Juan del Río, H. Ayuntamiento. Plan Municipal de Desarrollo – San Juan del Río, H. Ayuntamiento 2009-2012, México, Qro. 2009.

III. INFORMACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DE SAN JUAN DEL RÍO, QUERÉTARO

➤ POBLACIÓN DEL MUNICIPIO SAN JUAN DEL RÍO

El municipio de San Juan del Río, Querétaro al año 2010 tiene una población de 241, 699 habitantes, al año 1995 era de 154,922 habitantes².



INEGI. Censos de Población y Vivienda, 2010.

Su población derechohabiente a servicios de salud al año 2010 es de 180,314 habitantes, casi el doble de la población derechohabiente que tenía al año 2000, la cual era de 94, 288 habitantes³.



2. <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mexicocifras/default.aspx?e=22> Responsable: INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía)

3. *ibid.*

➤ ENTORNO URBANO Y SOCIAL

El capital social de San Juan del Río, expresado en sus organizaciones de productores empresarial e industrial, como de ser un centro de consumo y comercialización importante en la región, lo coloca como un municipio dinámico con niveles de desarrollo de bajo y muy bajo índice de marginación y bajo grado de rezago social⁴.

EMPLEO

Los indicadores de empleo formales registrados representa aproximadamente, el 12.2% de participación estatal, de trabajadores inscritos al IMSS; siendo los meses de julio, agosto y el mes de octubre cuando se incrementan las solicitudes de empleo.

El crecimiento urbano del municipio ha impuesto nuevos retos que hay que armonizar bajo la tónica de un desarrollo social y urbano sustentable⁵.

EDUCACIÓN Y CULTURA

San Juan del Río cuenta con una infraestructura de educación básica de 145 planteles, el 40% de los cuales se localizan en el centro y las colonias de la ciudad de San Juan del Río y el 60% en las localidades importantes, siendo 13 localidades las que cuentan con mayor infraestructura educativa. En esta infraestructura trabajan 160 maestros con una población escolar de 31 mil estudiantes. Respecto a la educación secundaria se cuenta con 55 planteles en beneficio de 13 mil estudiantes y una plantilla de personal de 590 maestros, de estos planteles el 58% corresponden a telesecundarias en 22 localidades rurales y 1 en medio urbano. En el campo de la educación media superior se cuenta con 28 planteles en beneficio de 8 mil estudiantes y una plantilla de 420 maestros. San Juan del Río cuenta con 10 planteles de educación superior de calidad educativa.

4.San Juan del Río, H. Ayuntamiento. Plan Municipal de Desarrollo – San Juan del Río, H. Ayuntamiento 2009-2012, México, Qro. 2009. p.51

5.Ibídem p.35

En el contexto nacional, el Municipio de San Juan del Río presenta, a nivel general, un índice de baja marginación; sus datos demográficos muestran que posee mejores promedios en cuanto a calidad de vida que de aquellos que presenta el estado de Querétaro en su conjunto. Sin embargo, en su interior, es posible observar que existen amplios grupos que viven en condiciones de clara desventaja social en regiones particulares de su territorio⁶.

IV. ESTUDIO DE CASO

➤ ANÁLISIS DE SITIO (INFRAESTRUCTURA URBANA)

DESACARGAS DE AGUAS RESIDUALES

Las descargas y volumen de aguas residuales vertidas a cuerpos de agua receptores de control federal por la entidad, alcanzo los 95.8 millones de metros cúbicos en el 2005. Lo que significó para el periodo 2000-2005 una reducción del 10% de volumen de descarga. Sin embargo, el comportamiento por origen, indica que las descargas industriales crecieron en un 5.5%, pero en volumen de agua el 60%, así el origen de servicios registro un crecimiento en número de descargas de aguas residuales en un 63.5%, pero en volumen el 146.6%. Por otra parte en el aspecto domestico se tiene un crecimiento acumulado en el periodo referido de 5.5%⁷.

AGUA

La zona geohidrológica y acuífero El Valle de San Juan del Río presenta en el año 2007 un volumen concesionado de 321.9 millones de metros cúbicos y una recarga de 309 millones de metros cúbicos. Siendo parte de la zona centro sur de la entidad, donde la precipitación pluvial no es muy abundante, y donde se genera la mayor demanda de agua, con San Juan del Río, Pedro Escobedo, El Marqués (Amazcala) y Querétaro; cuyas zonas agrícolas son en su mayoría de riego y donde también se encuentran los mayores asentamientos poblacionales, el 60% de la población.

En esta región los abatimientos de son de alrededor de 2.67 metros anuales en promedio de los pozos⁸.

6.Ibídem p.36

7.Ibídem p.28

8.Ibídem p.31

En relación con el agua potable, el organismo operador JAPAM (Junta de Agua Potable y Alcantarillado Municipal), reporta que el servicio, en el año 2009, alcanzó en su operación un total de 58.6 mil tomas de las cuales el 91.9% son domésticas, el 1.1% de tomas industriales y el resto de otros usos (2.9%). Por lo que abastece a una población de 246,000 habitantes, estimación con base en el promedio de habitantes por vivienda que reporta CONAPO. Este servicio implica un volumen de agua potable producido en el 2008, que fue de 15.2 millones de m³ al año, con un volumen anual de agua consumido de 9.6 millones de m³; lo que representa el 95.4% de la cobertura municipal. Por otra parte, la cobertura de alcantarillado se estima en el 93%.

La calidad del agua mantuvo los niveles establecidos por la normatividad emitida por la Secretaría de Salud. Por lo que se considera que el agua suministrada es apta para uso y consumo humano.

RECOLECCIÓN DE BASURA

El servicio de recolección de basura, acopia alrededor de 140 ton diarias en el municipio, que es depositada en tiradero a cielo abierto con una superficie de 5.5 has, lo que se estima que con los aportes de Pedro Escobedo que transporta a este municipio alcanza las 84 mil toneladas al año.

Tener un conocimiento pleno del comportamiento demográfico del municipio, determina la complejidad de la magnitud del cambio, los retos de las transformaciones sociales y definición del quehacer, tanto en lo económico como en lo social, que permita a todos participar en el desarrollo urbano sustentable y asegurar la convivencia armónica.

El municipio registra un importante crecimiento poblacional. Lo cual implica atender las demandas de empleo bien remunerado, dotación suficiente de servicios básicos, seguridad eficiente, protección y preservación del medio ambiente, es decir atender las demandas del crecimiento y las que la propia sociedad plantea⁹.

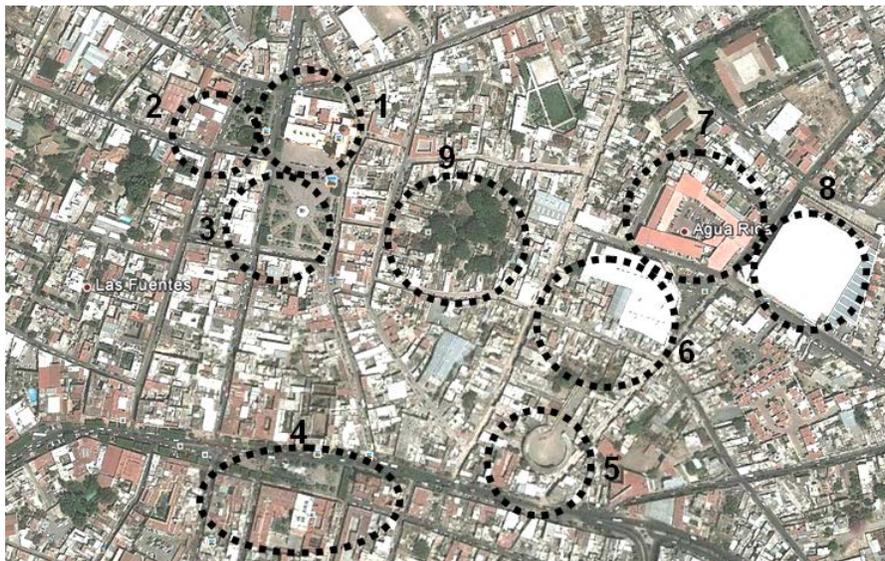
9.Ibidem p.32

➤ AVENIDAS DE IMPORTANCIA



El inmueble conocido como “Casa de los Besos”, se encuentra en una de las zonas más visitadas de la ciudad.

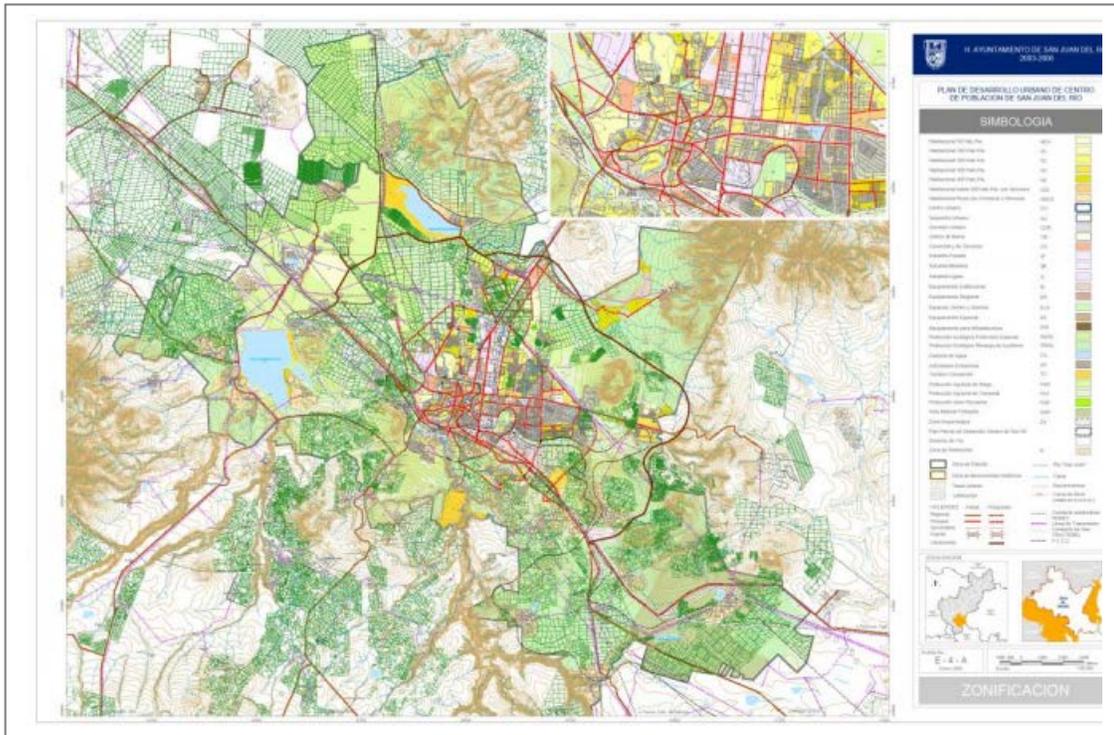
➤ UBICACIÓN DE LUGARES CERCANOS DE MAYOR RELEVANCIA



1. Catedral de San Juan del Río, 2. Kiosco, 3. Plaza Independencia,
4. Iglesia y Jardín de la Familia, 5. Plaza de Toros, 6. Soriana, 7. Locales Comerciales, 8. Chedraui

➤ NORMATIVIDAD URBANA Y ECOLÓGICA

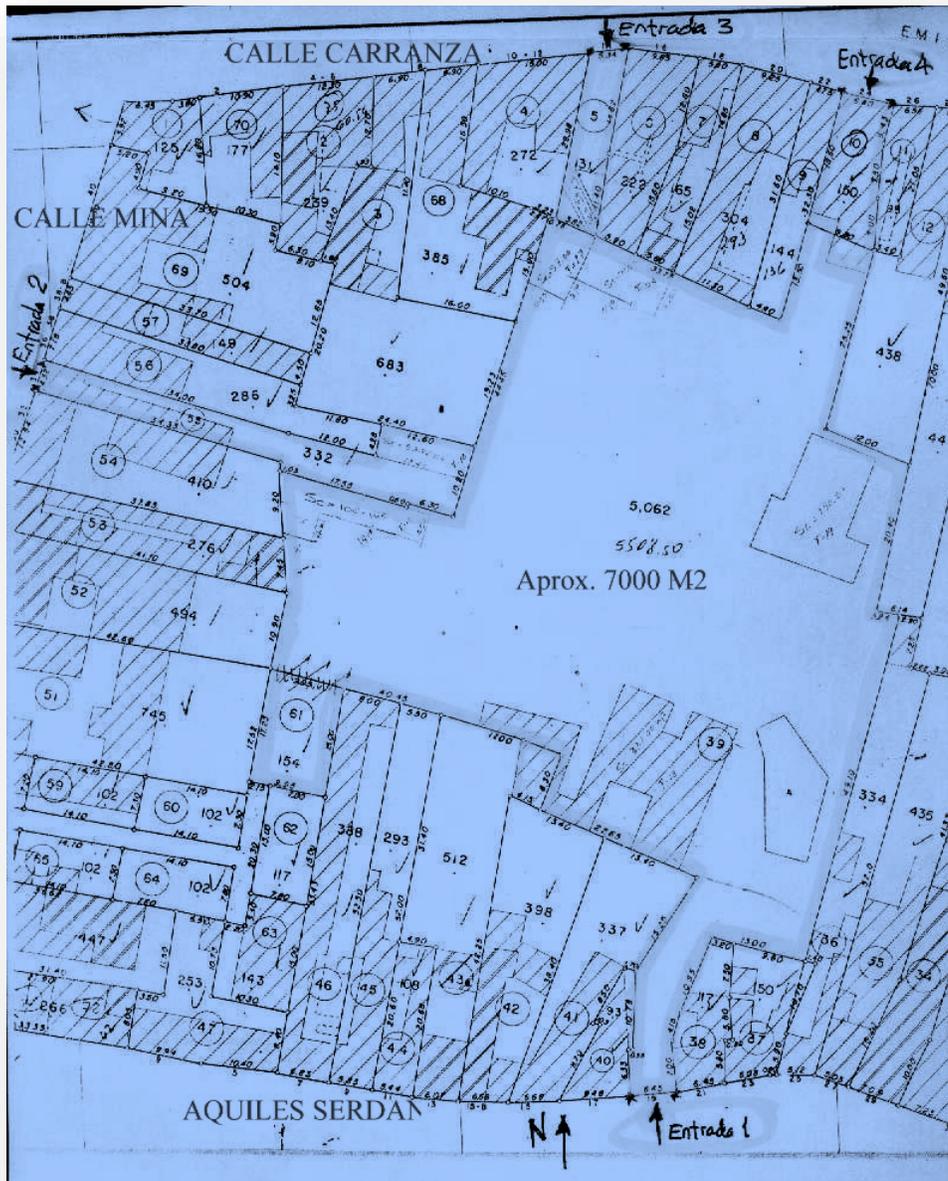
En las cuestiones legales y ecológicas, según el Plan de Desarrollo Urbano de San Juan del Río, Querétaro. Son posibles llevar a cabo todos los negocios, únicamente el que está condicionado es el de salones para fiestas y banquetes y sería un detalle que se tendría que negociar al realizar los trámites en el municipio¹⁰.



- H1CSB Mixto habitacional hasta 100 hab/ha comercio y servicios B
- Superficie mínima del lote 320m²
- Frente mínimo del lote 15
- Cos - 0.8
- Cus - 1.6
- Canchas deportivas techadas (hasta 5 canchas) - permitido
- Restaurante con venta de bebidas alcohólicas - permitido
- Salones para fiestas infantiles - condicionado
- Clubes sociales, salones para banquetes, de fiestas y de baile - condicionado
- Estacionamientos privados o públicos – permitido
- Alojamiento temporal-permitido

10. H. Ayuntamiento de San Juan del Río, Qro, Plan parcial de desarrollo urbano del centro histórico de San Juan del Río, San Juan del Río, Qro.2010

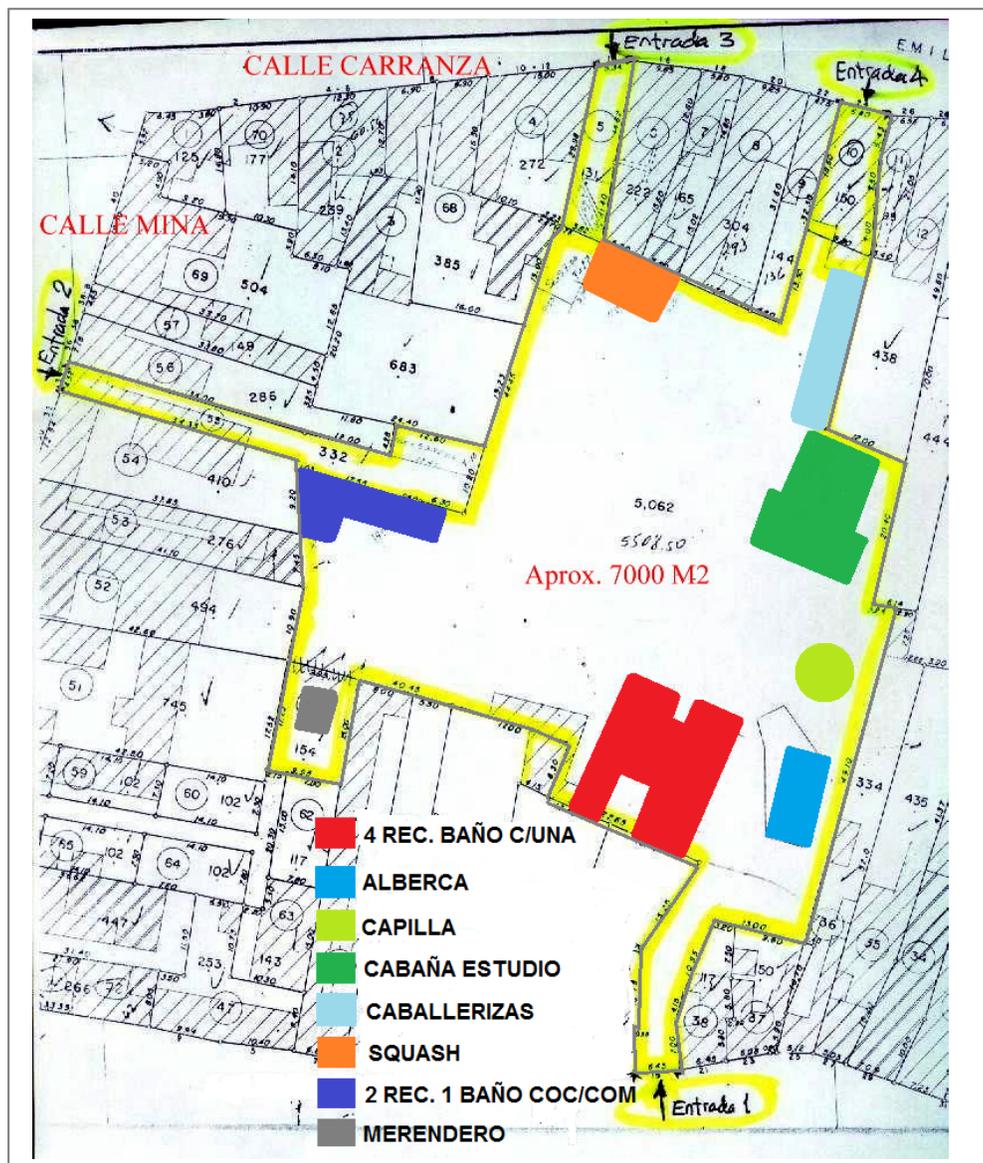
➤ ANÁLISIS DEL INMUEBLE EN ESTUDIO



La construcción actual al interior del inmueble, consta de:

A) Construcción sala, comedor, cocina. Con 4 recamaras y un baño por cada recámara, B) Construcción con 2 recamaras, baño, comedor y cocina, C) Cabaña-Estudio, D) Alberca, E) Capilla, F) Caballerizas, G) Cancha de Squash, H) Merendero.

En la siguiente imagen, se pueden apreciar un croquis con la construcción actual¹¹



11. Anónimo, Croquis de construcción existente, San Juan del Río, Qro. 1948

ESTADO ACTUAL

Las construcciones existentes, cuentan con las condiciones propicias para ser remodeladas y puestas en operación, ya que la estructura existente se encuentra en perfectas condiciones. Se pueden realizar trabajos de acabados e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

Las construcciones que se encuentran en el mejor estado son la Cabaña-Estudio y la Cancha de Squash.

La alberca con trabajos de limpieza y rehabilitación a sus instalaciones puede funcionar nuevamente.

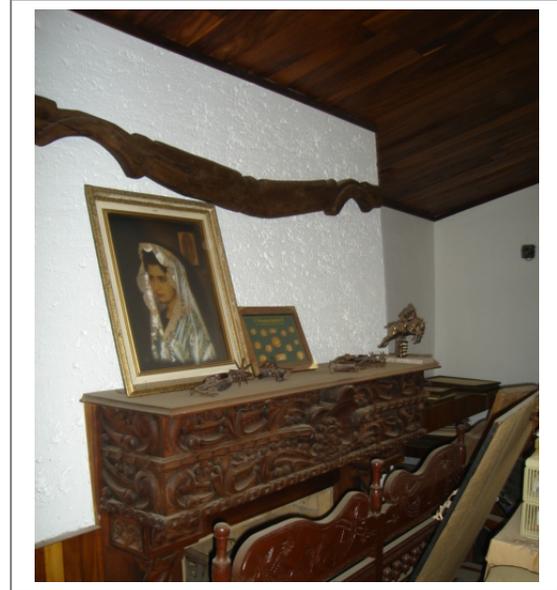
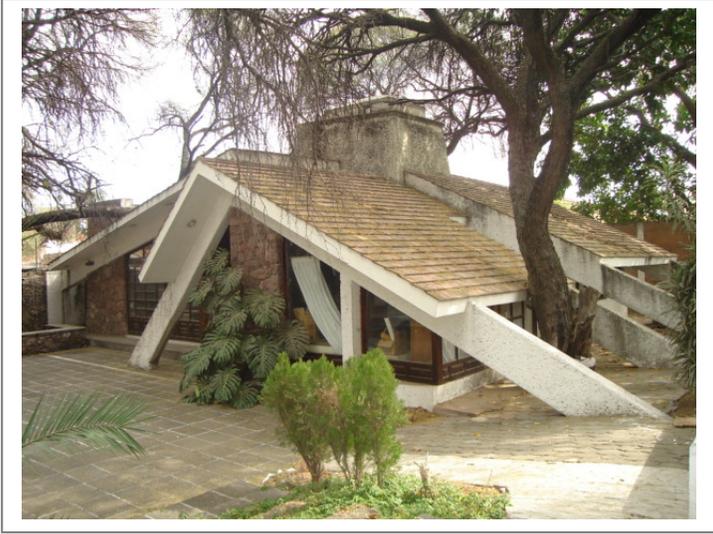
Al igual que la alberca, las construcciones existentes podrían operar teniendo trabajos de limpieza, aunque en algunos si serían necesarios trabajos de remodelación de acabados y pintura. Estas construcciones fueron calculadas y construidas con la capacidad de tener un nivel adicional de construcción, esto es necesario para obtener mayor número de habitaciones de hotel, lo cual será necesario para obtener la rentabilidad deseada en un negocio de hotel.

En el espacio construido orientado a caballerizas, por sus dimensiones puede ser posible hacer una adaptación para tener recámaras, aprovechando el levantamiento de muros con piedra de la región lo que le daría un acabado exterior muy estético.

La capilla definitivamente si necesita una remodelación total, pero su cubierta y estructura se encuentran en buen estado.

A continuación se muestran algunas imágenes el estado actual de la propiedad.

CABAÑA ESTUDIO



La Cabaña- Estudio es la construcción que se encuentra en mejor estado, como se puede apreciar en las imágenes, sus acabados se encuentran bien conservados. Inclusive algunos de los muebles se encuentran en muy buen estado y tomando en cuenta su calidad, bien se podrían reutilizar en la adaptación de este espacio.

Esta construcción en un principio fue destinada como área de estudio y a la vez como área de reunión para los hijos del dueño de esta propiedad, tiene bar e incluso una maquina capuchinera.

CAPILLA



Como anteriormente se menciona, la capilla necesitará una remodelación total, pero como se ve en las imágenes su estructura está en buen estado, incluso se puede apreciar que las columnas tienen en perfecto estado su acabado exterior.

CABALLERIZAS



Por las dimensiones de estas caballerizas, es probable que se puedan hacer habitaciones, como se mencionó anteriormente los muros de piedra darían muy buena imagen exterior.

MERENDERO



El merendero se encuentra en muy buen estado y necesitaría trabajos mínimos. En el centro tiene asador y en un lado hay un pozo para preparar barbacoa.

ALBERCA





La cancha de Squash se encuentra en perfecto estado y solo necesitaría algunos trabajos de limpieza y pintura.



Esta construcción no se pudo averiguar que era anteriormente, pero en general se encuentran en buen estado, y necesitarían trabajos de poda y pintura.

➤ PRECIO DEL INMUEBLE

Al definir el precio del inmueble, se realizó una investigación de mercado en la misma zona centro de San Juan del Río, en la cual se encontraron inmuebles similares al inmueble en estudio, en los cuales sus precios de venta son los siguientes.

Ubicación	Superficie en m2	Precio m2	Precio Total	Descripción
Calle de San Juan del Río	523	\$3,250.48	\$1,700,000.00	Terreno en forma de "L", uso actual de estacionamiento/pensión en la entrada un área techada con loza de concreto armado aprox. 120 m2 con local que da a la calle, otra habitación y un baño, frente 9.20 m., fondo 40 m.
Cerca de Av. Juárez y del Jardín de Independencia	900	\$3,333.33	\$3,000,000.00	Documentación en regla
Av. Juárez	1400	\$3,214.29	\$4,500,000.00	Terreno bien ubicado en la zona centro, sobre av. Juárez, con 23 m de frente con 61 m de fondo con pequeña construcción al frente, documentación en regla, ideal para inversionistas, para casa habitación , locales comerciales, oficinas, bodega, etc.

Promedio del precio por m2 de terreno	\$3,266.03
---------------------------------------	------------

12.http://www.segundamano.mx/venta_inmuebles/Amplio_terreno_en_excelente_ubicacion-san_juan_del_rio_881022251.htm?ca=24_s. Publicación. Segunda Mano

13.http://www.segundamano.mx/venta_inmuebles/Amplio_terreno_en_zona_centro-san_juan_del_rio_881690090.htm?ca=24_s.Publicación. Segunda Mano

14.http://www.segundamano.mx/venta_inmuebles/Terreno_en_san_Juan_del_rio-san_juan_del_rio_8263230.htm?ca=24_s.Publicación. Segunda Mano

Conociendo el precio promedio por metro cuadrado se definió el precio aproximado que podría tener el inmueble de estudio, aplicando un factor de negociación del 15%, tomando en cuenta que en la gran mayoría de operaciones inmobiliarias se busca una negociación para disminuir el precio por parte del comprador, en este caso, la negociación se daría por parte de los asociados.

Precio promedio por m2 de inmuebles similares	\$3,266.03
Superficie del terreno en estudio	7,000.00 m2
Precio	\$22,862,226.47
Factor de negociación del 15%	\$3,429,333.97
Precio – Factor de negociación	\$19,432,892.50
Precio para el estado de resultados	\$19,000,000.00

En base al estudio de mercado realizado, el valor del terreno que se utilizará para el estado de resultados será de \$19,000,000.00.

V. ESTUDIO DE MERCADO

➤ TURISMO EN SAN JUAN DEL RÍO

Al interior del país, San Juan del Río (SJR) fue uno de los destinos preferidos por los paseantes, al registrar un crecimiento de habitaciones ocupadas de 18.9%, según el Sistema Nacional de la Información Estadística del Sector Turismo de México.

En un comunicado, la Secretaría de Turismo (Sectur) informó que del 1 de enero al 25 de agosto de 2013, el promedio de cuartos de hotel ocupados en los 70 principales destinos turísticos del país ascendió a 198,961, lo que significa un aumento de 6.2% respecto del mismo periodo del 2012.

Histórica, colonial e industrial, San Juan del Río ha sido por siglos el paso obligado y la puerta de acceso hacia la antigua región minera de Tierra Adentro. Esta privilegiada ubicación además de su templado clima y la cercanía con la capital del país, han hecho de esta ciudad el destino preferido de muchos viajeros.¹²

15. <http://eleconomista.com.mx/estados/2013/09/03/crece-19-ocupacion-hotelera-san-juan-rio> Responsable. Periódico El Economista

Algunos de sus atractivos turísticos son:

El Templo y ex convento de Santo Domingo, obra concluida hacia 1691, utilizada como hospital y hospicio para los frailes evangelizadores que incursionaban en la Sierra Gorda.

La Plazuela del Santuario del Señor del Sacromonte (siglo XIX), en cuya torre del lado derecho se conserva el primer reloj público instalado en la ciudad. En un extremo de la plazuela se ubica la Sala Museográfica Ixtachichimecapan, donde la exhibición de piezas arqueológicas nos lleva por la historia prehispánica de la región.

El tranvía turístico, que lleva a recorrer los principales puntos de interés en compañía de un guía especializado.

El Templo del Calvario, una pequeña y hermosa edificación del siglo XVIII.

El antiguo Panteón de la Santa Veracruz, en el que hoy funciona el Museo de la Muerte, único en su género en nuestro país.

La Plaza de la Independencia, ubicada en el centro geográfico de la ciudad, donde se halla una fuente recién remozada con la Columna de la Independencia. Al frente se encuentra un conjunto religioso conformado por el Templo Parroquial de Nuestra Señora de Guadalupe.

La Casa de Cantera, construida por el coronel español don Esteban Díaz González y de la Campa, entre 1809 y 1810. Iturbide, a su paso para Querétaro en 1821, se alojó en esta casa pese a que su propietario era español. Como ahora está ocupada por el restaurante-bar Casa Real.

Tomando la carretera N°57 Alrededor del kilómetro 12 existe un mirador donde es posible detener el auto y bajarse para admirar la Barranca de Cocheros, enorme falla que encauza en su fondo el arroyo del mismo nombre y que vierte sus aguas en la Presa Centenario.

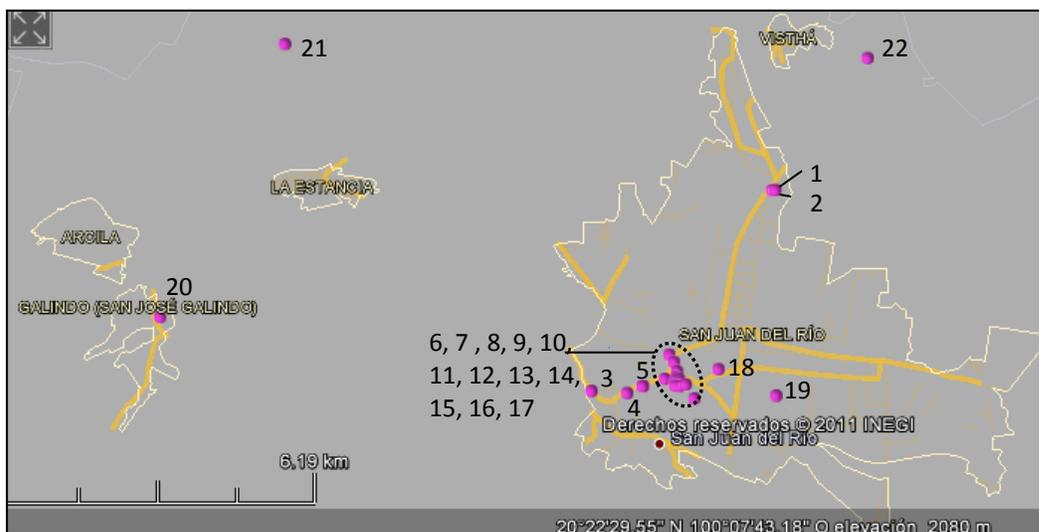
El Puente de la Historia, construido en 1710 bajo la orden del virrey don Francisco Fernández de la Cueva.

El Templo y Hospital de San Juan de Dios (siglo XVII) administrado por los monjes juaninos. Presenta una fachada barroca de gran sobriedad y sencilla decoración interior.

El Beaterio de las Hermanas Terceras, también con una fachada sobria, pero con una hermosa decoración barroca.¹³

16. <http://www.mexicodesconocido.com.mx/fin-de-semana-en-san-juan-del-rio-queretaro.html> Responsable, Revista México Desconocido

➤ UBICACIÓN DE LOS HOTELES



1. HOTEL SAN JUAN PARK	12. HOTEL JALISCO
2. AUTOPARADOR S.A DE C.V	13. HOTEL BASURTO LAYSECA S.A
3. HOTEL HACIENDA LA VENTA	14. HOTEL PORTAL ROYALTY
4. HOTEL RESTAURANTE O PUENTE	15. HOTEL POSADA LAURA
5. HOTEL LA PALOMA	16. HOTEL POSADA FLORES
6. HOTEL Y RESTAURANTE EL PATIO COLONIAL	17. HOTEL PLAZA VENECIA
7. HOTEL EL CIPRES	18. HOTEL POSADA SAN GABRIEL
8. HOTEL MISIÓN DEL RÍO	19. HOTEL SAN CAYETANO
9. HOTEL INDEPENDENCIA	20. HOTEL FIESTA AMERICANA HACIENDA GALINDO
10. HOTEL DEL CENTRO	21. HOTEL MISIÓN SAN GIL
11. HOTEL SAN JUAN	22. HOTEL VILLA DEL RÍO

Como se puede apreciar en la imagen anterior, la gran mayoría de los hoteles se encuentran en el centro de la ciudad¹⁴.

Los 3 hoteles de 5* estrellas (Hacienda la Venta, Hacienda Galindo y Misión San Gil), se encuentran en las afueras de la ciudad y todos son exhaciendas.

17. <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mexicocifras/default.aspx?e=22>. Responsable. DENU (Directorio Estadístico de Unidades Económicas)

➤ ANÁLISIS DE COMPETENCIAS

Servicios existentes por Hotel.

	ESTRELLAS	TOTAL HAB	HAB. SENCILLAS	TARIFA HAB. SENCILLAS	HAB. PLUS O SUITE	TARIFA HAB. PLUS O SUITE	HAB. DOBLES	TARIFA HAB. DOBLES	INMUEBLE RECONVERTIDO A HOTEL	INCLUYE DESAYUNO	RESTAURANT BAR	ALBERCA	GIMNASIO	JARDINES / ÁREAS VERDES	SALON/SALA DE CONFERENCIAS	ESTACIONAMIENTO	TV	CABLE	INTERNET	CLIMA	OTROS	COMENTARIOS
HOTEL SAN JUAN PARK	5*	91	67	\$840.00	6	\$1,030.00	18	\$930.00		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		Cuenta con varios salones de convenciones para 25 a 250 personas
AUTOPARADOR SAN JUAN SA DE CV	3*										•					•	•					Es hotel de paso
HOTEL HACIENDA LA VENTA	5*	50	47	\$1,612.00	1	\$2,621.00	2	\$2,175.00	•		•	•		•	•	•	•	•	•	•		
HOTEL RESTAURANTE O PUENTE	3*	30	30	\$480.00							•					•	•					
HOTEL LA PALOMA	2*	50		\$430.00													•					
HOTEL Y RESTAURANTE EL PATIO COLONIAL	4*	57	49	\$440.00	4	\$780.00	4	\$990.00	•		•	•		•	•	•	•	•	•	•		Este hotel esta en clara decadencia por falta de mantenimiento
HOTEL EL CIPRES	3*	20		\$600.00							•					•	•					Las habitaciones son alfombradas
HOTEL MISION DEL RIO	3*	33		\$450.00					•		•					•	•					
HOTEL INDEPENDENCIA	1*	12		\$280.00					•								•					
HOTEL DEL CENTRO	1*	10		\$230.00					•								•					
HOTEL SAN JUAN	1*	15		\$260.00					•								•					
HOTEL JALISCO	1*	30		\$250.00													•					
HOTEL BASURTO LAYSECA SA	3*	22	13	\$650.00			9	\$900.00	•		•			•	•	•	•	•	•	•		Destaca por tener excelentes instalaciones y servicio

	ESTRELLAS	TOTAL HAB	HAB. SENCILLAS	TARIFA HAB. SENCILLAS	HAB. PLUS O SUITE	TARIFA HAB. PLUS O SUITE	HAB. DOBLES	TARIFA HAB. DOBLES	INMUEBLE RECONVERTIDO A HOTEL	INCLUYE DESAYUNO	RESTAURANT BAR	ALBERCA	GIMNASIO	JARDINES / ÁREAS VERDES	SALON/SALA DE CONFERENCIAS	ESTACIONAMIENTO	TV	CABLE	INTERNET	CLIMA	OTROS	COMENTARIOS
HOTEL PORTAL ROYALTY	3*	40	40	\$690.00					.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	Destaca por su variedad y calidad de servicio, Buenas instalaciones
HOTEL POSADA LAURA	1*	25	25	\$350.00					.								.					
HOTEL POSADA FLORES	1*	10	10	\$300.00					.								.	.				
HOTEL PLAZA VENECIA	3*	63		\$780.00							.					.	.					
HOTEL POSADA SAN GABRIEL	2*			\$500.00					.								.					
HOTEL SAN CAYETANO	2*			\$550.00					.								.					
HOTEL FIESTA AMERICANA HACIENDA GALINDO	5*	168		\$1,430.00					.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	Una ex hacienda renovada con todo lo necesario para grupos y convenciones , bodas y placer
HOTEL MISION SAN GIL	5*	138	126	\$750.00	8	\$1,530.00	4	\$1,530.00	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	Una ex hacienda renovada con todo lo necesario para grupos y convenciones , bodas y placer
HOTEL VILLA DEL RIO	3*	31	22	\$650.00			9	\$900.00	.		.			.	.	.	.	.	.

Nota: Analizando las características de los hoteles de la región, los hoteles que más ocupación tienen , son los que más amenidades ofrecen, tal es el caso de los hoteles de “V estrellas”, los cuales, tienen el mayor porcentaje de ocupación que todos los demás sectores. En los demás tipos de hoteles, los que ofrecen la mayor variedad y calidad de servicio, tienen altos porcentajes de ocupación, a pesar de que el promedio de ocupación de su sector, este en porcentajes bajos.

➤ INMUEBLES RECONVERTIDOS A HOTEL EN SAN JUAN DEL RÍO

La mayoría de los hoteles reconvertidos, los cuales se encuentran en el Centro Histórico de San Juan del Río, son inmuebles que se han reconvertido de casa habitación a hotel o en el caso de los Hoteles de 5* estrellas, son ex haciendas que también fueron reconvertidas y que incluso aparte de dar servicio de hotel, dan servicios de spa, salón fiestas, centros de conferencias, centros de convenciones, eventos, etc.

En la zona centro, los hoteles reconvertidos, en su mayoría, no han hecho un proyecto integral, que sea característico de un hotel de calidad, además de tener poco o nulo mantenimiento.

A continuación se describen las categorías y tipos de Hotel, con el objetivo de identificar la categoría de los mismos en el análisis de competencias

➤ CARACTERÍSTICAS POR TIPO DE HOTEL

- Clasificación

Para clasificar a los hoteles existen varios criterios, entre ellos los siguientes:

- Dimensión
- Tipo de clientela
- Calidad de servicios
- Ubicación o relación con otros servicios
- Operación
- Organización
- Proximidad a terminales de compañías transportadoras
- Inteligente

- Dimensión

En cuanto a dimensión, los hoteles se clasifican en pequeños, medianos y grandes.

Hotel Pequeño: En su diseño se consideran habitaciones individuales y dobles; por lo general, no cuenta con servicios de esparcimiento y recreación. La recepción funge como administración. Tiene servicio de restaurante, etc.

Hotel mediano: Estos hoteles están constituidos por una torre y una sección de bungalos. Cuentan con habitaciones individuales, dobles y un porcentaje pequeño de suites. También con administración, servicio de bar y restaurante, estacionamiento, algunos tienen piscina. Las habitaciones tienen servicio de televisión, teléfono y servicio de bebidas.

Hotel grande: Su organización es la más compleja, ya que cuenta con varios tipos de habitaciones, servicios de recreación y esparcimiento. Por lo general tienen servicio de lujo y están dentro de las más exclusivas zonas turísticas de la ciudad.

- Tipo de clientela

Con base en el tipo de clientela, se clasifican en:

Comerciales: Para viajeros en tránsito, comúnmente en viaje de negocios.

Transitorios: Ofrecen alojamiento y comida a los turistas quienes permanecen durante un par de días.

Para convenciones: Reciben grandes grupos de comerciantes o profesionistas que asisten a convenciones. Se localizan en centros urbanos o vacacionales.

Residentes: Para personas que no desean quedarse en su casa, y prefieren permanecer en el hotel durante poco o mucho tiempo.

Residencial: Es un edificio para huéspedes permanentes que ofrece servicio, recamaras, cocktails y servicio de comida en los cuartos. Este tipo de hoteles se encuentran en las ciudades y van desde lujosos hasta planes de alojamiento normales.

- Calidad de Servicios

Atendiendo a la calidad de servicios se dividen según dos criterios: por sistema y por plan.

Los criterios por sistema son:

Sistema de vocablos descriptivos: Se considera al hotel de lujo como óptima categoría, siguen en orden descendente: superior de primera, ordinario de primera, superior de turista y ordinario de turista.

Sistema de clave de letras: La categoría óptima es AA, en orden descendente, A, B, C y D.

Sistema de estrellas: La categoría óptima es de cinco estrellas y desciende hasta una.

Los criterios por plan se constituyen por:

Una estrella. Los servicios que ofrecen son: cambio de blancos y limpieza de la habitación diariamente, baño privado en cada habitación con regadera.

Dos estrellas. Consta de cafetería a determinadas horas, limpieza en la habitación, cambio de blancos. El personal de servicio se encarga de la limpieza de las habitaciones y de recibir el huésped.

Tres estrellas. Tiene restaurante- cafetería, sus muebles y decoración son de tipo comercial. En algunos casos el personal de servicio es bilingüe

Cuatro estrellas. Los servicios que poseen son: restaurante-cafetería, bar, salón de banquetes, personal bilingüe, personal de servicio uniformado, cambio de blancos diariamente.

Cinco estrellas. Cuenta con bar (música y entretenimiento), locales comerciales, atención al huésped las 24 horas del día, salón de banquetes y convenciones, sala de proyecciones, su personal es bilingüe y sus instalaciones son de calidad selecta.

Gran turismo. Lo componen locales comerciales, centro nocturno, salones de banquetes y convenciones, servicio de restaurante, etc¹⁵.

18.Plazola. Alfredo, "Enciclopedia de Arquitectura Plazola Volumen 6" México D.F, Ed. Plazola Editores, 2001 p.384.

➤ ANÁLISIS DE TARIFAS POR TIPO DE HOTEL

Las tarifas de los hoteles, clasificándolos por tipo son las siguientes.

HOTEL	ESTRELLAS	TARIFA HAB. SENCILLA	TARIFA HAB. PLUS O SUITE	TARIFA HAB. DOBLE
HOTEL INDEPENDENCIA	1*	\$280.00		
HOTEL DEL CENTRO	1*	\$230.00		
HOTEL SAN JUAN	1*	\$260.00		
HOTEL JALISCO	1*	\$250.00		
HOTEL POSADA LAURA	1*	\$350.00		
HOTEL POSADA FLORES	1*	\$300.00		
HOTEL LA PALOMA	2*	\$430.00		
HOTEL POSADA SAN GABRIEL	2*	\$500.00		
HOTEL SAN CAYETANO	2*	\$550.00		
AUTOPARADOR SAN JUAN SA DE CV	2*	\$350.00		
HOTEL RESTAURANTE O PUENTE	3*	\$480.00		
HOTEL EL CIPRES	3*	\$600.00		
HOTEL MISION DEL RIO	3*	\$450.00		
HOTEL BASURTO LAYSECA SA	3*	\$650.00		\$900.00
HOTEL PORTAL ROYALTY	3*	\$690.00		
HOTEL PLAZA VENECIA	3*	\$780.00		
HOTEL VILLA DEL RIO	3*	\$700.00		
HOTEL SAN JUAN PARK	4*	\$840.00	\$1,030.00	\$930.00
HOTEL Y RESTAURANTE EL PATIO COLONIAL	4*	\$440.00	\$780.00	\$990.00
HOTEL HACIENDA LA VENTA	5*	\$1,612.00	\$2,621.00	\$2,175.00
HOTEL FIESTA AMERICANA HACIENDA GALINDO	5*	\$1,430.00		
HOTEL MISION SAN GIL	5*	\$750.00	\$1,530.00	\$1,530.00

El promedio de tarifa por tipo de hotel y tipo de habitación son los siguientes.

	TARIFA HAB. SENCILLA	TARIFA HAB. PLUS O SUITE	TARIFA HAB. DOBLE
PROMEDIO DE TARIFA DE HOTEL 1* ESTRELLA	\$278.33		
PROMEDIO DE TARIFA DE HOTEL 2* ESTRELLAS	\$457.50		
PROMEDIO DE TARIFA DE HOTEL 3* ESTRELLAS	\$621.43		\$900.00
PROMEDIO DE TARIFA DE HOTEL 4* ESTRELLAS	\$640.00	\$905.00	\$960.00
PROMEDIO DE TARIFA DE HOTEL 5* ESTRELLAS	\$1,264.00	\$2,075.50	\$1,852.50

El rango de precios de tarifas por tipo de hotel son los siguientes.

RANGOS DE PRECIO (mínimo y máximo)		
TARIFA DE HOTEL I ESTRELLA	\$280.00	\$300.00
TARIFA DE HOTEL II ESTRELLAS	\$350.00	\$550.00
TARIFA DE HOTEL III ESTRELLAS	\$480.00	\$780.00
TARIFA DE HOTEL IV ESTRELLAS	\$440.00	\$840.00
TARIFA DE HOTEL V ESTRELLAS	\$750.00	\$1,612.00

Los rangos de precio pueden estar traslapados a pesar de ser de diferente categoría, es decir; un hotel de 2* estrellas puede ser más costoso que otro de 3* estrellas.

No en todos los casos, su número de estrellas puede significar su calidad de servicio, como en el caso de Basurto Layseca, a pesar de ser un hotel de 3* estrellas, puede presumir de dar un mejor servicio que todos los hoteles de 4* estrellas en la región.

Conocer los rangos de precio nos da un panorama general de la oferta en costos que se puede ofrecer, la cual, complementándola con un servicio de excelente calidad, dará como resultado un producto competitivo.

➤ OCUPACIÓN HOTELERA

El porcentaje de ocupación hotelera es una publicación de DataTur, el cual realiza reportes semanales para 70 destinos turísticos del país e incluye hoteles de 1* a 5* estrellas.

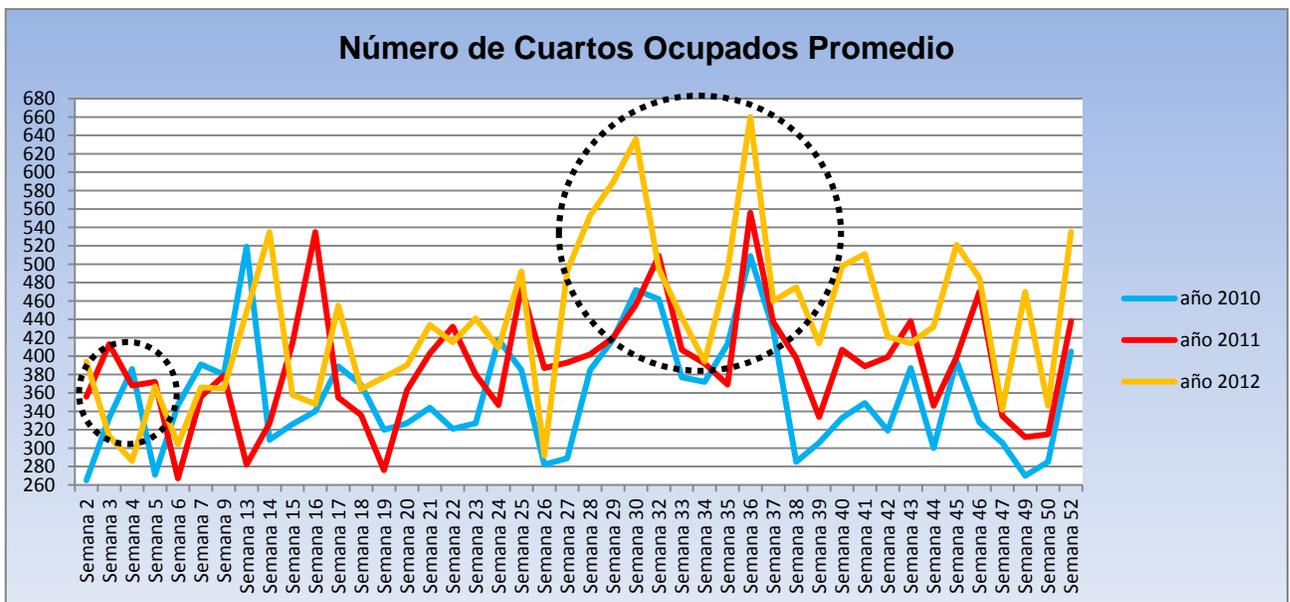
PROMEDIO ANUAL DE CUARTOS OCUPADOS EN SAN JUAN DEL RÍO

Año 2010	Año 2011	Año 2012
357.80	389.64	437.09

A continuación se podrá observar una gráfica comparativa de los años 2010, 2011 y 2012, en la que se muestra el número de cuartos ocupados por semana. Este promedio de cuartos ocupados por semana, también corresponde a todos los tipos de hotel que hay en la región, de 1* a 5* estrellas.

Analizando gráficamente la comparativa, el promedio de número de cuartos ocupados ha incrementado y en algunas semanas específicas a incrementado de manera importante. Tal es el caso de las semanas 29 y 36. En la semana 29 nota un incremento de ocupación aproximado de 200 habitaciones ocupadas, respecto a 2010 y en la semana 36 es aproximadamente un incremento de 150 habitaciones respecto a 2010.

Únicamente la semana 4 registro menos cuartos ocupados en los años anteriores¹⁶.



19. <http://datatur.sectur.gob.mx/> Responsable: SECTUR (Secretaría de Turismo)

PORCENTAJE PROMEDIO DE OCUPACIÓN ANUAL EN SAN JUAN DEL RÍO

Además del número de cuartos ocupados, también existen datos acerca del porcentaje de ocupación general en toda la región, es decir; del porcentaje promedio que hay en todos los tipos de hoteles.

Como se aprecia en la comparativa de porcentaje de ocupación de los años 2010, 2011, 2012, el porcentaje de ocupación del año 2012 ha sido mayor en la mayor parte de las semanas del año. Los incrementos más notables pueden apreciarse en la semana 29 y la 36.

En la semana 29 de 2012, hubo un porcentaje de ocupación de casi 75%, mientras que en 2010 fue de 55%.

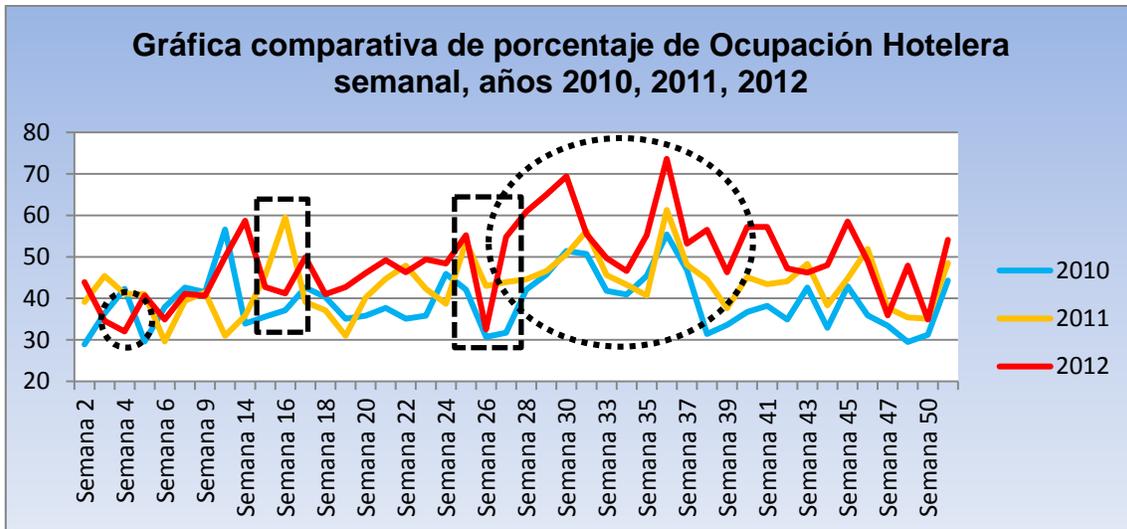
La semana en la que si hubo reducción de porcentaje de ocupación, fue la semana 4, en la que hubo un 33% de ocupación, mientras que en 2010 fue de un 45%.

Por otra parte, comparando en año 2012 con el 2011, a pesar de no haber tenido menor porcentaje de ocupación, con respecto a 2010, en las semanas 16 y 26 de 2012 hubo un menor porcentaje de ocupación con respecto a 2011.

En la semana 16 de 2012 hubo un porcentaje de ocupación de 42%, mientras que en 2011 fue de 60%

En la semana 26 de 2012, hubo un porcentaje de ocupación de 32% mientras que en 2011 fue de 44%

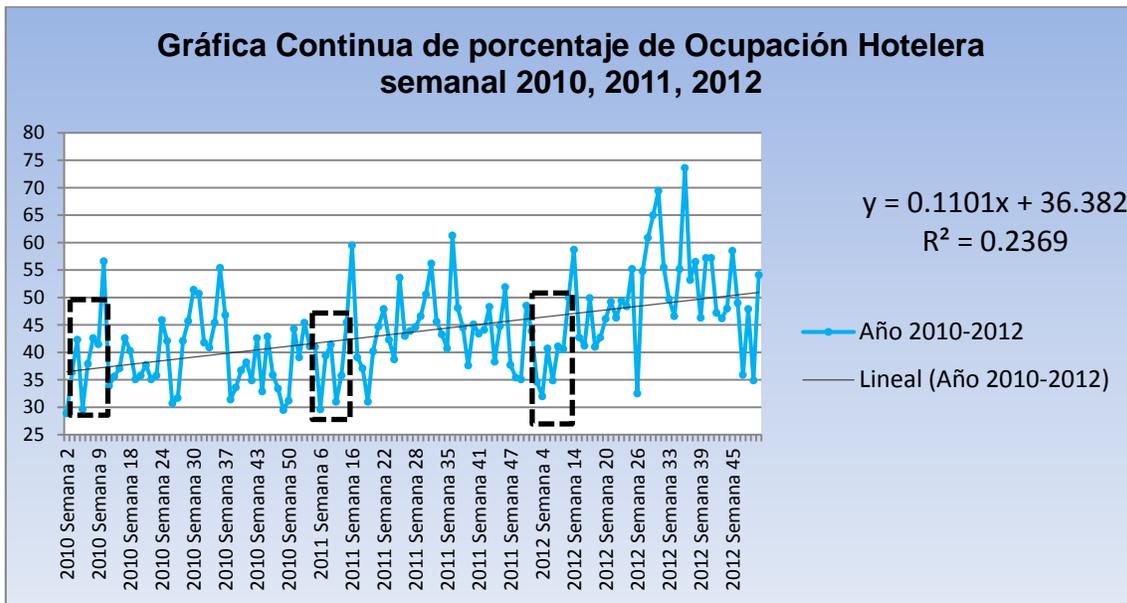
Año 2010	Año 2011	Año 2012
39.16%	43.23%	48.73%



Cada año puede haber acontecimientos económicos y sociales (AH1N1, cambio de sexenio, recesión, desastres naturales, etc.)

Sin embargo, en esta gráfica se han unificado de manera continua los 3 años comparados anteriormente. Haciendo una línea de tendencia de ocupación, se puede notar que la tendencia va a la alza.

También se puede notar claramente que las primeras semanas del año tienen los porcentajes de ocupación más bajos y entre las semanas 35 a la 39 tienen los porcentajes de ocupación más altos.¹⁷



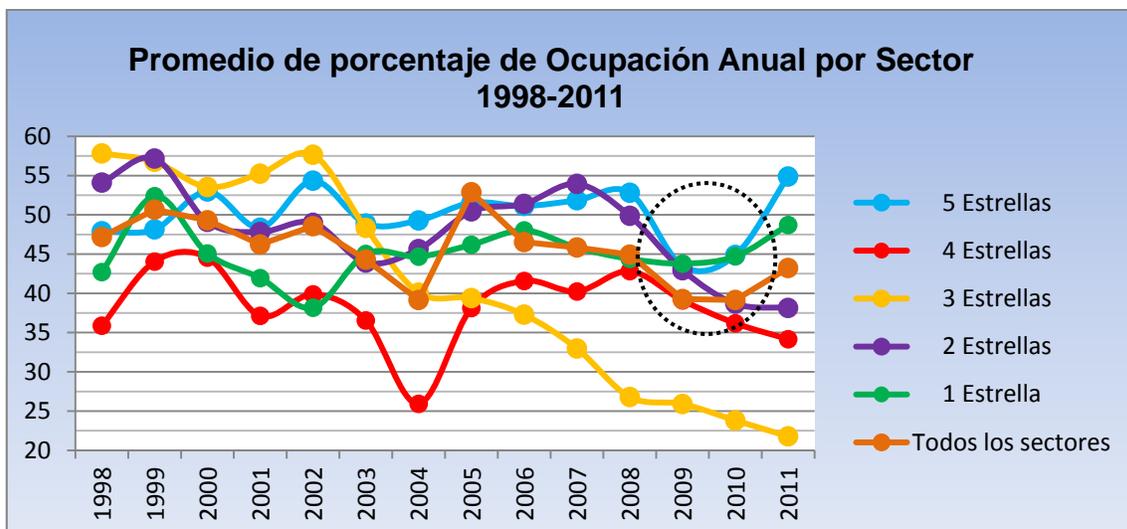
20. Ibid

PROMEDIO DE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN ANUAL POR SECTOR EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO. 1998-2011

Como ya se había mencionado, las anteriores graficas representan el porcentaje de ocupación de todos los sectores hoteleros (de 1, 2, 3, 4 y 5 estrellas), del año 2010, 2011 y 2012.

En la siguiente gráfica, se pueden apreciar los porcentajes de ocupación, separada por categoría de hotel, sin embargo, esta publicación de porcentajes de ocupación por sector, solo se encuentra disponible hasta el año 2011, lo que nos da conocimiento del porcentaje de ocupación hotelero por sector, mas sin embargo no nos da ese porcentaje de ocupación separado del año 2012, el cual representa el promedio de ocupación más alto, promediando todos los sectores del año 2010 al 2012.¹⁸

	Año 1998	Año 1999	Año 2000	Año 2001	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011
5 Estrellas	47.91	48.15	52.98	48.35	54.35	48.90	49.28	51.54	51.13	51.85	52.82	43.48	44.88	54.88
4 Estrellas	35.88	44.05	44.56	37.13	39.87	36.55	25.93	38.13	41.58	40.24	42.82	39.11	36.19	34.16
3 Estrellas	57.83	56.77	53.54	55.25	57.65	48.33	40.08	39.40	37.29	32.96	26.79	25.91	23.81	21.78
2 Estrellas	54.12	57.18	49.10	47.81	48.99	43.91	45.64	50.44	51.40	53.95	49.87	42.95	38.68	38.14
1 Estrella	42.71	52.38	45.08	41.95	38.17	45.02	44.68	46.19	48.01	45.81	44.40	43.79	44.71	48.71
Todos los sectores	47.19	50.67	49.31	46.22	48.55	44.30	39.15	52.88	46.54	45.84	44.92	39.27	39.16	43.23



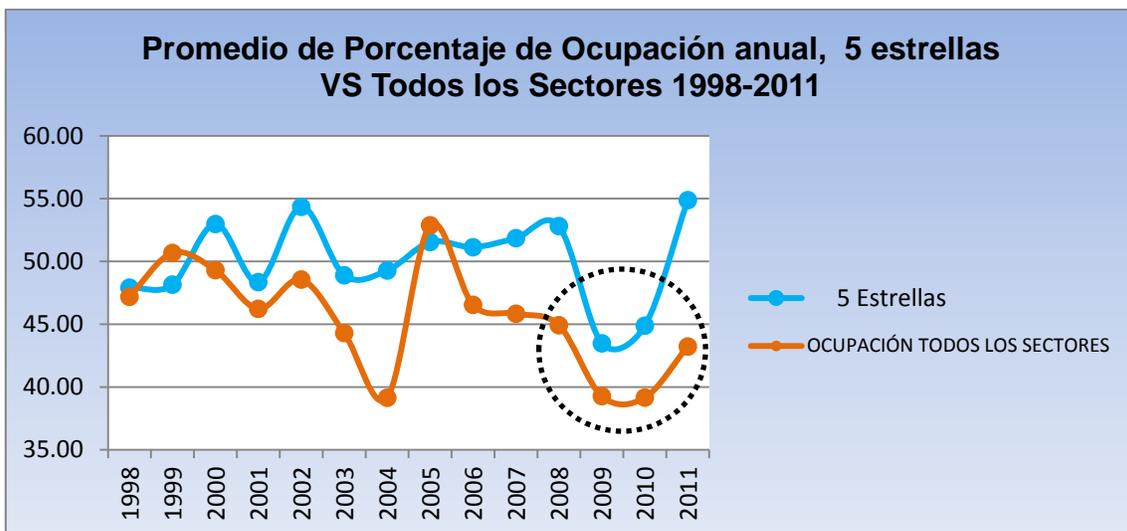
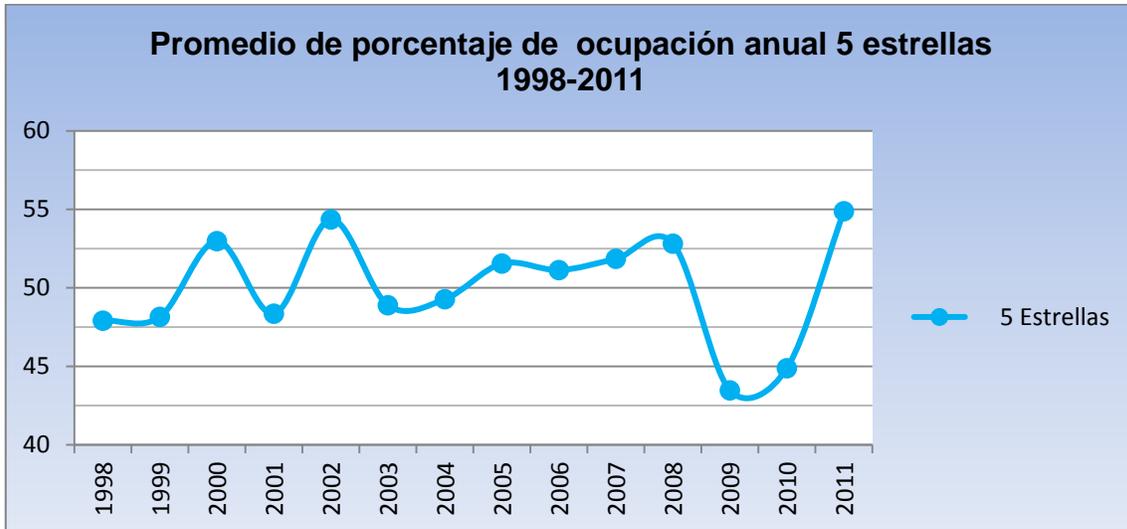
Como se puede apreciar en la gráfica anterior, el porcentaje de 47.19% de ocupación de todos los sectores del año 1998, es mayor que el del año 2011, 43.23%, sin embargo en el año 2012 hubo un promedio de ocupación anual de 48.73%, poco más de 1% mayor que el de 1998. El año con mayor porcentaje de ocupación fue 2005 con 52.88% y el de menor ocupación fue el año 2004 con 39.15%.

Así mismo, es notable que el sector hotelero más estable en el mayor número de ocupación es el de 5* estrellas, teniendo únicamente caída de ocupación a finales de 2009 y principios de 2010, en el cual todos los sectores tuvieron caída en el porcentaje de ocupación, excepto por el sector de 1* estrella.¹⁹

22. *Ibíd.*

En la siguiente grafica, podremos apreciar por separado el sector de 5* estrellas, el cual ha mostrado mayor estabilidad en las comparativas por sector.

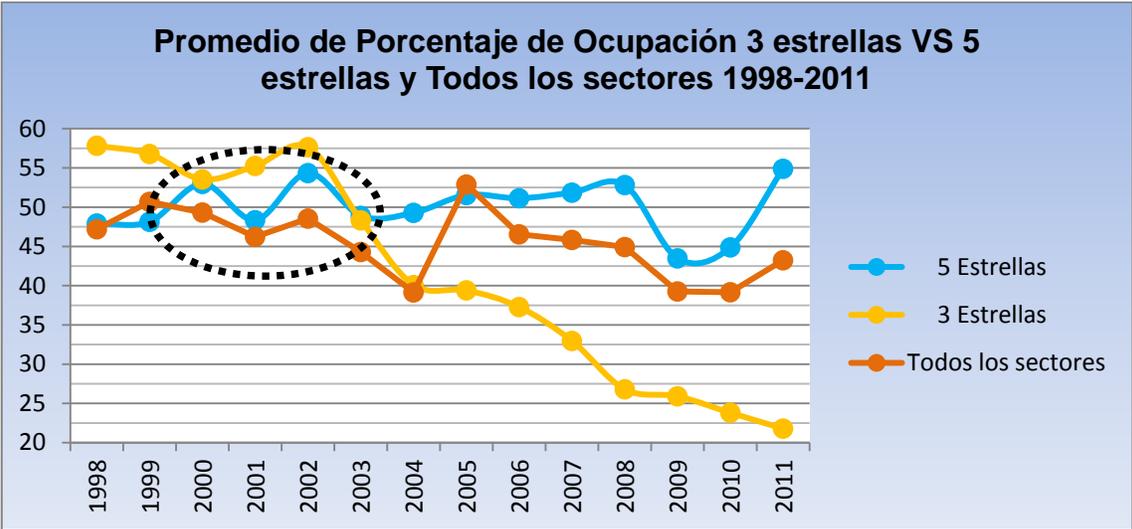
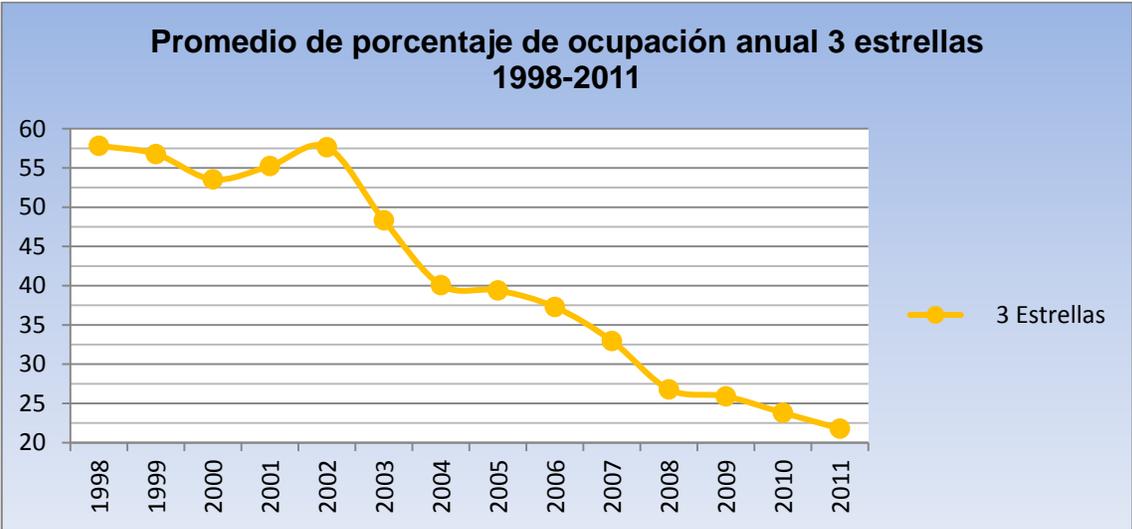
	Año 1998	Año 1999	Año 2000	Año 2001	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	PROMEDIO
5* Estrellas	47.91	48.15	52.98	48.35	54.35	48.90	49.28	51.54	51.13	51.85	52.82	43.48	44.88	54.88	50.04



Como se puede apreciar en la gráfica, en el sector de 5* estrellas, es notable que los años con menor porcentaje de ocupación, son el 2009 y 2010, sin embargo comparando con la ocupación general del año 2010 se tuvo un mayor porcentaje de ocupación (de 44.8% en sector de 5 estrellas), comparado con la ocupación promedio de todos los sectores del 39.16% y en el año 2011, en el cual se nota

una clara recuperación, hay una ocupación de 54.88% comparado con la ocupación promedio de todos los sectores de 43.23%

Por otro lado es importante destacar el sector hotelero de 3* estrellas, ya que por alguna razón, su porcentaje de ocupación se fue en picada a partir del año 2002



Entre los años 1998 a 2002, su porcentaje de ocupación estuvo arriba de los demás sectores hoteleros, incluso arriba del sector de 5* estrellas.²⁰

23. Ibíd.

➤ TENDENCIA DE OCUPACIÓN HOTELERA

En el promedio de todos los sectores hoteleros, la tendencia de crecimiento de ocupación en los últimos 3 años muestra un crecimiento de ocupación de 11% anual. Esta tendencia naturalmente es variable dependiendo los factores económicos y sociales externos, sin embargo el promedio de ocupación del año 2011 fue de 54.88%.

Tomando en cuenta que en los últimos años, el mayor porcentaje de ocupación lo ha captado el sector de cinco estrellas, se puede apreciar que existe la demanda suficiente para emprender mayor oferta hotelera.

	Estrellas	Habitaciones
HOTEL HACIENDA LA VENTA	5	50
HOTEL FIESTA AMERICANA HACIENDA GALINDO	5	168
HOTEL MISION SAN GIL	5	138
	Total de habitaciones	356

Es decir, 356 habitaciones de hotel de 5* estrellas tuvieron una ocupación de 54.88% anual en el año 2011, con una tendencia de crecimiento de ocupación de 11% anual

11% de 356 habitaciones son 39.16 habitaciones. Este es el número de habitaciones (39 habitaciones) que puedo integrar al mercado cubriendo esa tendencia de crecimiento anual de 11%.

Para tener el punto de equilibrio de hotel en este sector, se necesita mínimo de 50% de ocupación promedio anual y actualmente se tiene el 54.88%, es decir 4.88% más. Entonces si sumo el 4.88% extra de nivel de equilibrio más el 11% de tendencia de crecimiento anual tengo 15.88%.

15.88% de **356** habitaciones son **57 habitaciones que podrían tener el 50% de ocupación anual** y mantener su punto de equilibrio del negocio. Este porcentaje de ocupación puede aumentar integrando estrategias competitivas en el momento de la operación, captando mayor número de clientes.

VI. FORMULACIÓN DE PROYECTOS CONCEPTUALES POSIBLES

➤ TIPO DE HOTEL

En base al estudio de mercado, se sabe que los hoteles con mayor porcentaje de ocupación son los de “5* estrellas”, debido a las distintas amenidades que ofrecen, como pueden ser: paquetes de descanso, salones de eventos, centros de convenciones, centros de negocios, restaurantes, canchas deportivas, gimnasios, albercas, etc.

El terreno de estudio tiene 7000m² y por tanto no cuenta con el área suficiente para desarrollar un proyecto que pueda entrar en la categoría de 5* estrellas, sin embargo; se puede proponer un proyecto que ofrezca algunos de estos servicios en menor escala y lograr un proyecto exitoso.

Prueba de esto pueden ser los hoteles Basurto Layseca y Portal Royalty, los cuales, a pesar de estar en la categoría de 3* estrellas, la cual tiene un porcentaje bajo de ocupación, tienen ocupación alta debido a la cantidad y variedad de servicio que ofrecen.

El Hotel Basurto Layseca, cuenta con excelente servicio y mantenimiento impecable, mientras que el hotel Portal Royalty además de su excelente servicio y buen mantenimiento cuenta con alberca y salón de eventos.

El hotel entraría en la categoría de 4* estrellas y tendrá 2 propuestas arquitectónicas, las cuales se analizarán para saber cuál de las 2 propuestas es más rentable. Estas propuestas son:

“Propuesta A”: Se respetará al máximo las áreas construidas en el inmueble, evitando en lo mayor posible inversión en construcción nueva y así disminuir costos.

“Propuesta B”: Habrá mayor cantidad de m² de construcción nueva, tratando de apegarse a tener un proyecto con las características que garanticen en lo mayor posible un alto porcentaje de ocupación, en base al estudio de mercado. Sin importar que exista un mayor costo de construcción en obra. Así a pesar de tener mayor costo en obra, también habrá una recuperación de inversión más rápida.

El objetivo de las 2 propuestas es tener el proyecto que aproveche el espacio para ofrecer la mayor variedad y calidad de servicio, lo cual se verá reflejado en el porcentaje de ocupación del hotel.

➤ NÚMERO DE HABITACIONES

En base a la tendencia de ocupación hotelera en la región; podría ser posible tener hasta 50 habitaciones.

Por otra parte, en base al estudio de mercado, para lograr tener altos porcentajes de ocupación, es necesario tener variedad como: Restaurant-Bar, Salón de eventos, canchas deportivas, alberca, jardines, internet, etc. Entre mayor variedad y calidad de servicio se pueda dar, será mayor la probabilidad de tener altos porcentajes de ocupación, siempre y cuando se mantengan tarifas competitivas.

➤ AMENIDADES

Algunas de las amenidades que puede tener el proyecto son:

- Restaurante-Bar
- Alberca
- Gimnasio
- Jardines y Áreas Verdes
- Salón de conferencias
- Estacionamiento
- TV, Cable, Teléfono e Internet
- Clima

Estas amenidades son las que cubren los hoteles de 3* y 4* estrellas.

Los hoteles de 5* estrellas además de las amenidades antes mencionadas, también tienen las siguientes:

- Servicio de lavandería y tintorería
- Caja de seguridad
- Tabacquería
- Golf
- Cancha de tenis
- Sala de masajes
- Área de fogata
- Kiosco
- Palenque

Estas son las amenidades que marcan la diferencia para tener las preferencias de los clientes en la región; es decir, estos son los servicios que ofrecen únicamente los hoteles de 5* estrellas.

En ambas propuestas, A y B, se tomarán en cuenta todos los puntos antes mencionados, para elaborar las mejores propuestas, las cuales optimicen al máximo el aprovechamiento del inmueble.

➤ SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

En la propuesta arquitectónica del hotel se implementan la mayor cantidad de variedad en amenidades, sin llegar a tener la misma cantidad que tienen los de “5* estrellas”. Es por eso que una característica diferente a los demás hoteles en la región de todas las categorías, será que este tendrá una sala de proyecciones con cafetería. En la cual se podrán hacer proyecciones relativas a negociaciones, productos o comercio. Será enfocada en los huéspedes que tengan la necesidad de presentar algún proyecto o cerrar negocios y únicamente tendrán que reservar con un día de anticipación para utilizar las instalaciones. Esto representara una ventaja para las personas que viajen con motivos de negocios, ya que tendrán un espacio en el que podrán desempeñar la actividad que es motivo de la visita sin tener costos adicionales.

SALA DE PROYECCIONES

- Servicio de café gratis
- Internet Inalámbrico
- Teléfono
- Equipo de cómputo para proyección de presentación (proyector y computadora)
- Equipo de cómputo para videoconferencia.

VII. PROYECTO ARQUITECTÓNICO CONCEPTUAL

- PROPUESTA CONCEPTUAL ARQUITECTÓNICA TIPO “A” (POCA CONSTRUCCIÓN, MAYOR REMODELACIÓN).

Como se había mencionado anteriormente, la propuesta arquitectónica tipo “A” consiste en conservar la mayor parte de construcción, la cual tiene buenas condiciones para ser rehabilitada por medio de una remodelación; así como una menor proporción de construcción nueva.

Ventajas: La principal ventaja de esta opción es que los costos de construcción serán menores, ya que el costo de remodelación sería menor, comparado con el costo que representaría demoler y posteriormente construir.

Desventajas: La principal desventaja de esta opción, es que no se podría aprovechar tanto el terreno, comparado con el hecho de demoler y realizar una construcción nueva; sin embargo, con esta propuesta también se logra un producto de calidad, capaz de ser competitivo en el mercado.

Tiene menor libertad y flexibilidad para una propuesta arquitectónica.

Al tener menor variedad y cantidad de servicios, por las condiciones de la construcción existente, habría menos ingresos.

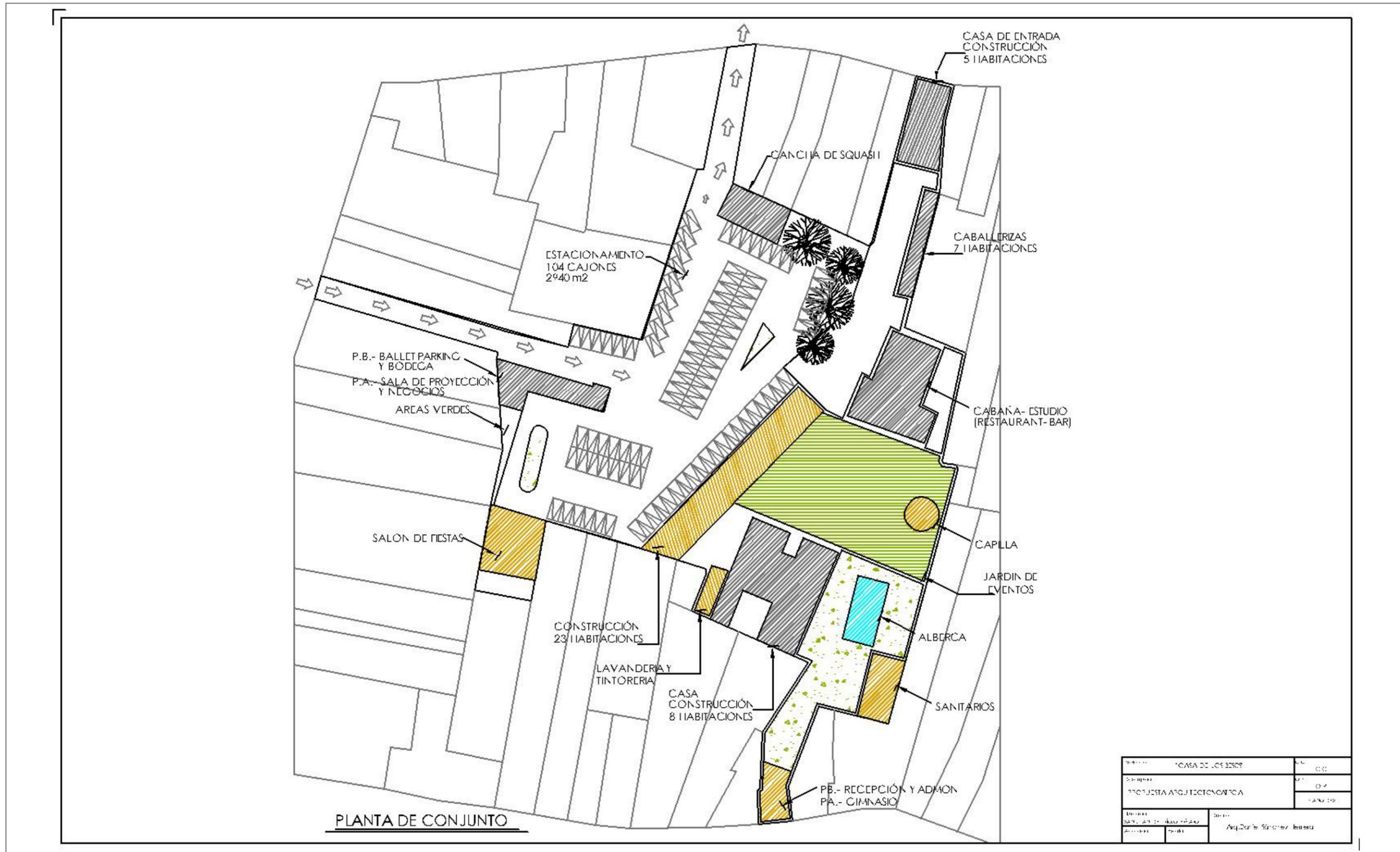
La propuesta conceptual tipo “A”, consta de:

Construcción	Descripción
Construcción de 23 habitaciones	Construcción nueva, para albergar habitaciones de hotel con todos los servicios de hotel IV estrellas, como: recámara matrimonial, baño con tina, aire acondicionado, tv, etc.
Casa construcción de 8 habitaciones	Remodelación en Planta Baja y Construcción Nueva en Planta Alta, para albergar 8 habitaciones en las que podrán haber Habitaciones Dúplex

Lavandería y tintorería	Construcción nueva, destinada a dar servicios de lavandería y tintorería a huéspedes del hotel
Recepción y Administración / Gimnasio	Construcción nueva, destinada a tener en Planta Baja un espacio de Recepción y Oficina de Administración, en Planta Alta Habrá un Gimnasio para los huéspedes del hotel.
Sanitarios	Construcción nueva, destinada a ser sanitarios y vestidores, para dar servicio a los huéspedes usuarios de la alberca o personas que se encuentren en el jardín de eventos.
Alberca	Remodelación de alberca para dar servicio a los huéspedes
Jardín de eventos	Construcción nueva, con arquitectura del paisaje de un jardín destinado a eventos sociales.
Capilla	Remodelación de Capilla, destinada a dar servicios simbólicos de uniones matrimoniales, bautizos, IV años, etc.
Salón de fiestas (40 personas) PB y PA	Construcción nueva, destinada a albergar un salón de fiestas para dar servicios de bodas, XV años, Bautizos, etc.
Cabaña Estudio (Restaurant-Bar)	Trabajos de pintura y limpieza, destinada a dar servicios de Restaurant-Bar a huéspedes y público en general.
Caballerizas 7 habitaciones	Remodelación, destinada para ser 7 habitaciones sencillas, aprovechando el desplante de muros de piedra de la región.
Casa entrada construcción de 5	Remodelación, destinada a ser 5

habitaciones	habitaciones, aprovechando la construcción existente
Cancha de Squash	Trabajos de pintura y limpieza, destinados a dar servicios de alquiler de cancha de squash para huéspedes y público en general.
Estacionamiento de 104 cajones	Trabajos de nivelación y conformado de tezontle para dar servicio de estacionamiento a huéspedes y clientes de restaurante y cancha de squash
P.B. Ballet Parking y Bodega / P.A. Sala de Proyección y Negocios	Remodelación, destinada a albergar el servicio de Vallet Parking correspondiente al Estacionamiento así como una bodega, para almacenar todo el equipo de mantenimiento del hotel. En planta alta será destinado para albergar una sala de proyección y negocios, destinados a los huéspedes del hotel.

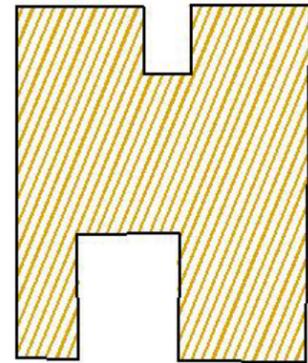
➤ CROQUIS DE PROPUESTA CONCEPTUAL AQUITECTÓNICA TIPO "A"





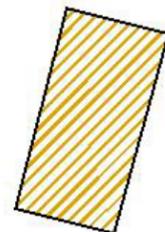
23 HABITACIONES (PB,PA)

336.00 m² P.B
336.00 m² P.A
672.00 m² DE CONSTRUCCIÓN



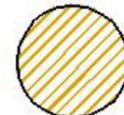
CASA 8 HABITACIONES (PB)

336.50 m² DE CONSTRUCCIÓN EN P.B



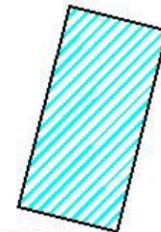
SANITARIOS

82.46 m² DE CONSTRUCCIÓN



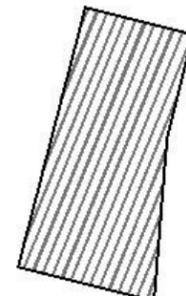
CAPILLA

38.50 m² DE CONSTRUCCIÓN



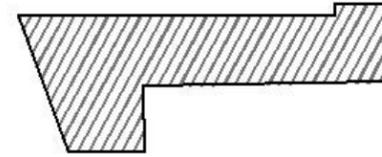
ALBERCA

180.00 m² DE REMODELACIÓN



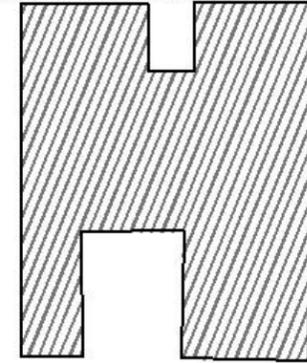
CASA ENTRADA (PB,PA)

124.41 m² P.B
124.41 m² P.A
248.82 m² DE REMODELACIÓN



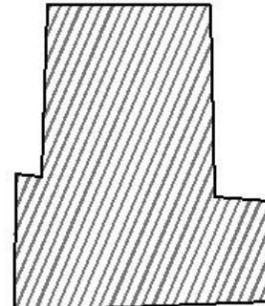
**VALET PARKING / BODEGA
SALA DE PROYECCIÓN Y NEGOCIOS**

120.00 m² P.B
120.00 m² P.A
240.00 m² DE REMODELACIÓN



CASA 8 HABITACIONES (PA)

336.50 m² DE REMODELACIÓN EN P.A



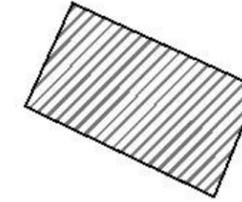
CABAÑA- ESTUDIO (RESTAURANT-BAR)

250.50 m² DE LIMPIEZA Y PINTURA



CABALLERIZAS (7 HABITACIONES)

61.60 m² DE REMODELACIÓN



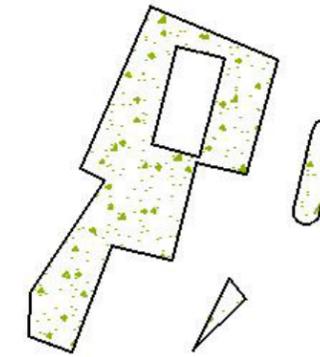
CANCHA DE SQUASH

100 m² DE LIMPIEZA Y PINTURA



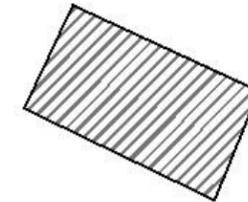
LAVANDERÍA Y TINTORERÍA

60 m² DE CONSTRUCCIÓN



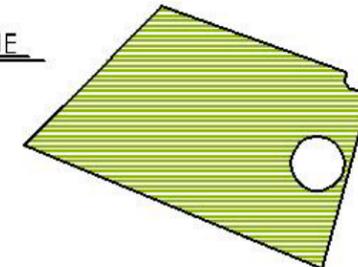
**ÁREAS VERDES CON
ARQUITECTURA DE PAISAJE**

631.00 m²



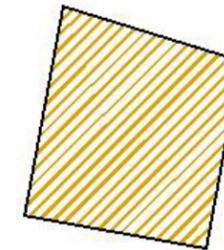
CANCHA DE SQUASH

91.40 m² DE LIMPIEZA Y PINTURA



JARDÍN DE EVENTOS

810.00 m² DE JARDIN



SALÓN DE FIESTAS (PB,PA)

150 m² P.B
150 m² P.A
300 m² DE CONSTRUCCIÓN

PROYECTO	CASA DE LOS SEÑOS	FECHA	03/03
PROYECTANTE	PROYECTA ARQUITECTONICA	PROYECTANTE	03/03
PROYECTANTE	PROYECTA ARQUITECTONICA	PROYECTANTE	03/03/19
PROYECTANTE	PROYECTA ARQUITECTONICA	PROYECTANTE	03/03/19
PROYECTANTE	PROYECTA ARQUITECTONICA	PROYECTANTE	03/03/19
PROYECTANTE	PROYECTA ARQUITECTONICA	PROYECTANTE	03/03/19
PROYECTANTE	PROYECTA ARQUITECTONICA	PROYECTANTE	03/03/19
PROYECTANTE	PROYECTA ARQUITECTONICA	PROYECTANTE	03/03/19
PROYECTANTE	PROYECTA ARQUITECTONICA	PROYECTANTE	03/03/19
PROYECTANTE	PROYECTA ARQUITECTONICA	PROYECTANTE	03/03/19

➤ PROPUESTA ARQUITECTÓNICA CONCEPTUAL TIPO “B”

La propuesta arquitectónica “B” consiste en tener mayor cantidad de construcción, con el propósito de aprovechar en mayor medida el área del terreno.

Ventajas: Al ser una construcción nueva en la que previamente se demolería gran parte de construcción existente en el predio, habría mayor flexibilidad para la propuesta arquitectónica.

Mayor aprovechamiento del terreno, lo cual permite tener mayor variedad y cantidad de servicios.

Posibilidad de rentar espacios a franquicias.

Permitiría tener un diseño arquitectónico más armónico y estético.

Al tener mayor cantidad y variedad de servicios, permitiría un flujo de ingresos mayor que el que podría tener la propuesta “A”

Desventajas: La principal desventaja evidentemente es que los costos de construcción son notablemente mayores.

Por la cantidad y variedad de servicios tendría mayores costos de operación.

Tomaría mayor tiempo de construcción el proyecto.

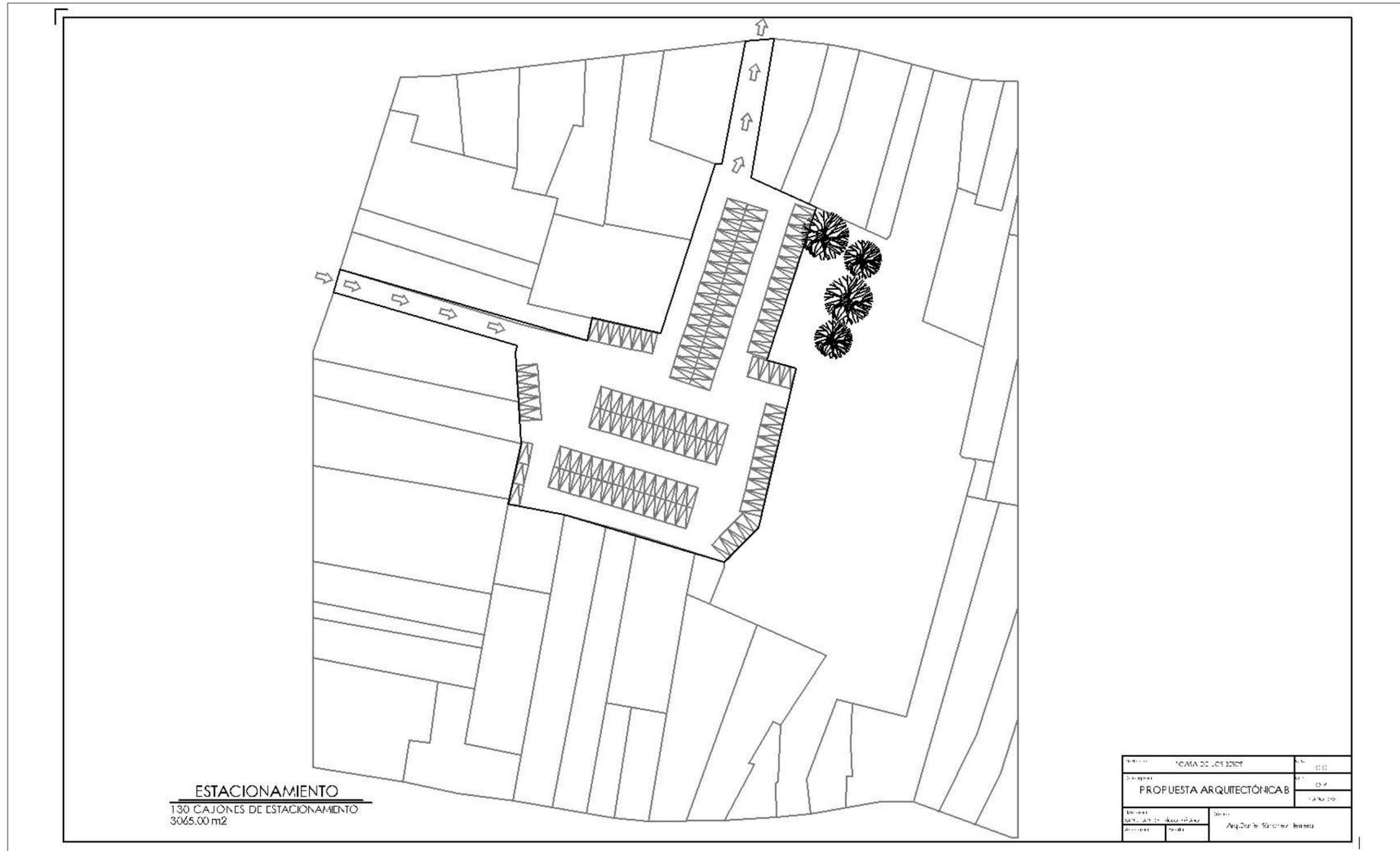
La propuesta conceptual tipo “B”, consta de:

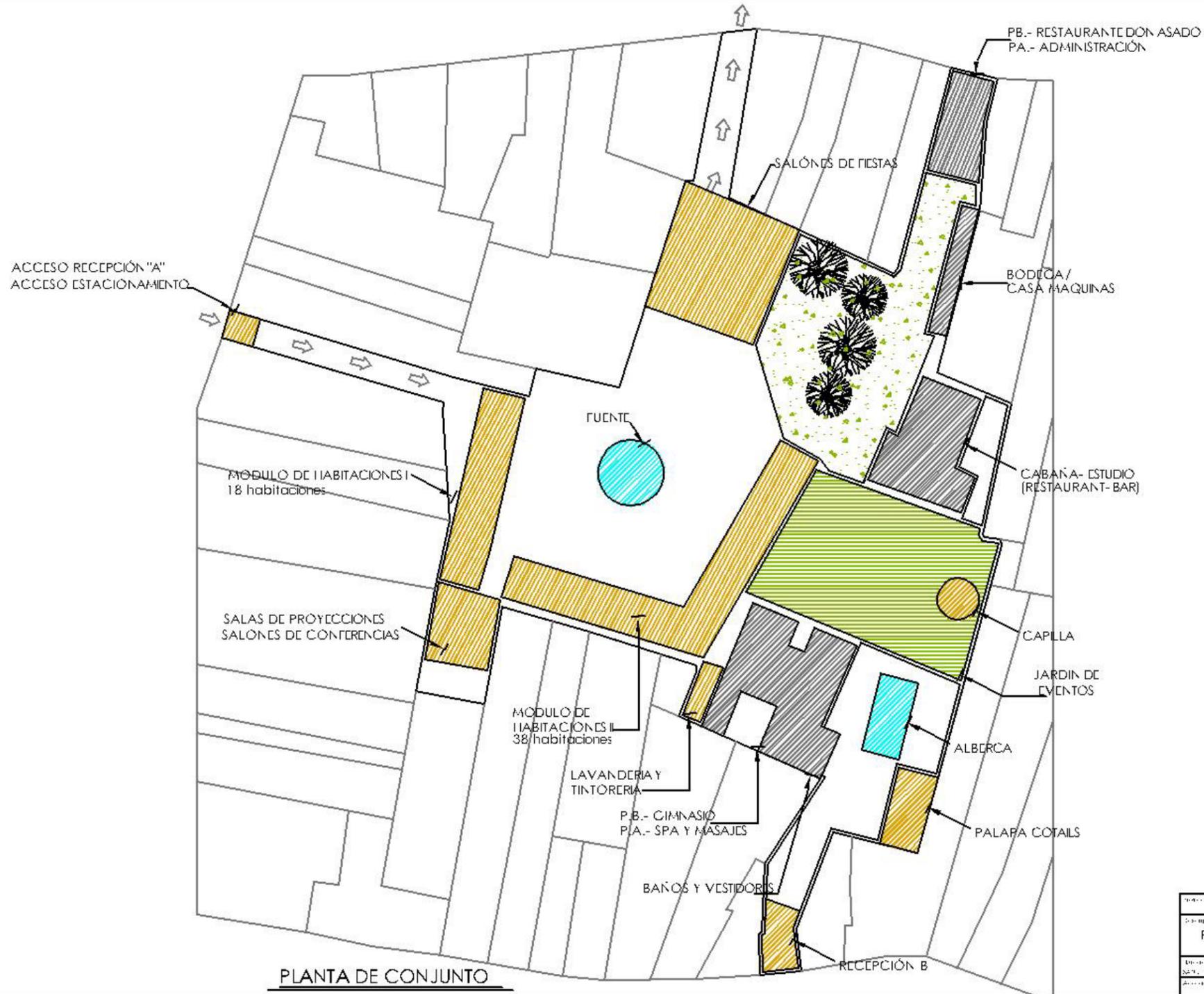
Construcción	Descripción
Estacionamiento subterráneo de 130 cajones	Construcción nueva, destinada a ser estacionamiento subterráneo con capacidad para albergar hasta 150 cajones de estacionamiento.
Salas de proyecciones/ Salón de Conferencias	Construcción nueva, destina para albergar salas de proyecciones y negocios para huéspedes y salón de conferencias.
Acceso autos / Recepción “A”	Construcción nueva, destinada para recibir huéspedes y dar acceso a los automóviles para el estacionamiento.

Salones de Fiestas (120 personas) PB y PA	Construcción nueva, destinada a albergar dos salones de fiestas para dar servicios a bodas, XV años, Bautizos, etc, con capacidad para más de 100 personas
Módulo de Habitaciones I (18 habitaciones)	Construcción nueva, destinada a albergar 18 habitaciones
Módulo de Habitaciones II (38 habitaciones)	Construcción nueva, destinada a albergar 38 habitaciones
Lavandería y tintorería	Construcción nueva, destinada a dar servicios de lavandería y tintorería a los huéspedes del hotel.
Restaurante Don asado / Administración	Remodelación, destinada a albergar en la planta baja un espacio de renta para alguna franquicia de giro restaurantero y en la planta alta, la administración del hotel.
Bodega / Casa de máquinas	Remodelación, destinada a albergar el cuarto de máquinas del inmueble, así como una bodega en la que se almacene todo lo necesario para el mantenimiento.
Cabaña Estudio (Restaurant – Bar)	Trabajos de pintura y limpieza, destinada a dar servicios de Restaurant-Bar a huéspedes y público en general.
Capilla	Remodelación de Capilla, destinada a dar servicios simbólicos de uniones matrimoniales, bautizos, IV años, etc.
Jardín de Eventos	Construcción nueva, con arquitectura del paisaje de un jardín destinado a eventos sociales.

Alberca	Remodelación de alberca para dar servicio a los huéspedes
Palapa / cocktails	Construcción nueva, destinada a abastecer servicios cockteleros para los usuarios de la alberca y el jardín de eventos
Recepción "B"	Construcción nueva, destinada a recibir a clientes
Gym/ Spa y masajes / baños y vestidores	Remodelación en Planta Baja y Construcción Nueva en Planta Alta, para albergar gimnasio, spa y masajes y baños y vestidores para huéspedes del hotel.

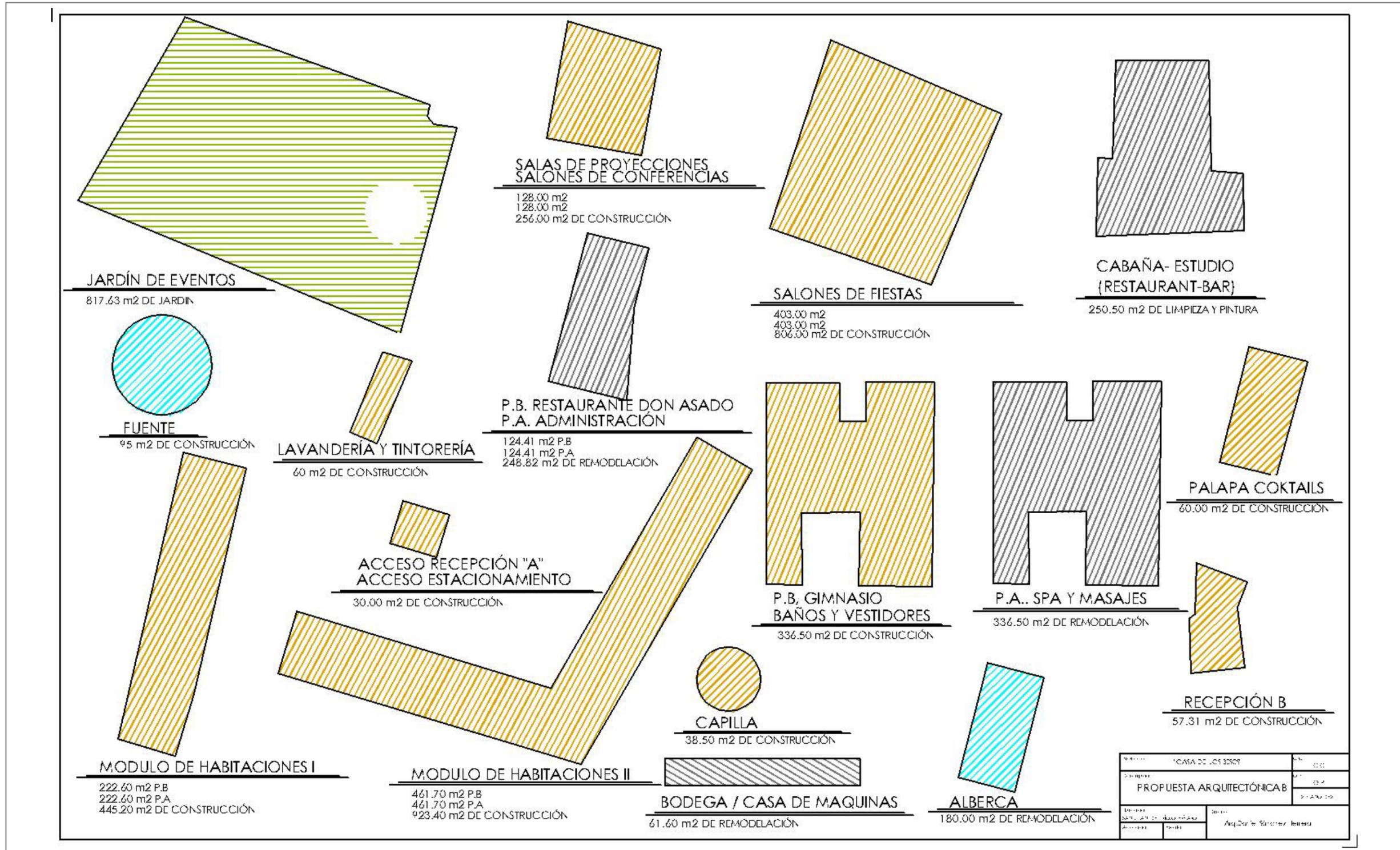
➤ CROQUIS DE PROPUESTA CONCEPTUAL ARQUITECTÓNICA TIPO "B"





PLANTA DE CONJUNTO

PROYECTO: CASA DE LOS BOSQUES		FECHA: 01/01
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA B		ESCALA: 1:500
ELABORADO POR: ARQUITECTO	REVISADO POR: ARQUITECTO	PROYECTO: CASA DE LOS BOSQUES
PROYECTO: CASA DE LOS BOSQUES	PROYECTO: CASA DE LOS BOSQUES	PROYECTO: CASA DE LOS BOSQUES



VIII. EVALUACIÓN FINANCIERA PROPUESTA "A"

➤ PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

PROGRAMA DE ÁREAS

AREAS EXTERIORES

			COSTO M2 PESOS
			\$ 300.00
Áreas Verdes:	Total	631 m2	\$ 189,300.00
			COSTO M2 PESOS
			\$ 100.00
Estacionamiento:	Total	2938.6 m2	\$ 293,860.00
			COSTO M2 PESOS
			\$ 300.00
Jardín de Eventos:	Total:	810 m2	\$ 243,000.00

ÁREAS HOTEL

	Costo	M2 CONST.	M2 REMODELAC.	M2 PINTURA / LIMPIEZA	
	Pesos	\$9,936.35	\$2,176.48	\$800.00	
DESCRIPCIÓN		M2 CONST	M2 REMODELAC	M2 PINTURA / LIMPIEZA	Importe

Vallet Parking / Bodega, Sala de Proyección y Negocios	no	240	no	\$ 522,355.49
Cancha de Squash	no	no	100	\$ 80,000.00
Casa de 8 Habitaciones P.B	no	336.5	no	\$ 732,385.92
Casa de 8 Habitaciones P.A	336.5	no	no	\$ 3,343,583.19
Casa Entrada P.B, P.A (5 Habitaciones)	no	248.82	no	\$ 541,552.05
Cabaña Estudio (Restaurant-Bar)	no	no	250.5	\$ 200,400.00
Caballerizas (7 Habitaciones)	no	61.6	no	\$ 134,071.24
Alberca	no	180	no	\$ 391,766.62
Capilla	38.5	no	no	\$ 382,549.64
23 habitaciones	672	no	no	\$ 6,677,230.03
Sanitarios y vestidores	82.46	no	no	\$ 819,351.77
Lavandería y Tintorería	60	no	no	\$ 596,181.25
Salón de Fiestas P.B, PA	300	no	no	\$ 2,980,906.26

Construcción Nueva	Total:	1,489.46	m2	\$ 14,799,802.14
---------------------------	--------	----------	----	------------------

Obra Por Remodelación	Total:	1,066.92	m2	\$ 2,322,131.32
------------------------------	--------	----------	----	-----------------

Pintura y Limpieza	Total:	350.50	m2	\$ 280,400.00
---------------------------	--------	--------	----	---------------

RESÚMEN DE ÁREAS

				Pesos
Áreas Verdes:	631.00	m2	\$	189,300
Jardín de Eventos:	810.00	m2	\$	243,000
Estacionamiento:	2938.60	m2	\$	293,860
Construcción Nueva	1489.46	m2	\$	14,799,802
Obra Por Remodelación	1066.92	m2	\$	2,322,131
Pintura y Limpieza	350.50	m2	\$	280,400
				Pesos
	Total		\$	18,128,493

➤ ÁREAS Y COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Obra Nueva

La construcción nueva contará con: Capilla, 23 habitaciones, Casa (primer nivel), Sanitarios con Vestidores. Tendrá un total de 1129m2 de construcción

	Unidad	Cantidad	Precio	Importe
Cimentación	m2	1,152.96	\$ 1,472	\$ 1,697,618
Estructura de Concreto	m2	1489.46	\$ 2,330	\$ 3,469,858
Albañilería	m2	1489.46	\$ 530	\$ 790,010
Instalación Hidráulica	m2	1489.46	\$ 162	\$ 240,560
Instalación Sanitaria	m2	1489.46	\$ 53	\$ 79,037
Instalación Eléctrica	m2	1489.46	\$ 238	\$ 354,718
Instalación de Gas	m2	1489.46	\$ 6	\$ 8,436
Instalaciones Especiales	m2	1489.46	\$ 867	\$ 1,291,344
Acabados Interiores	m2	1489.46	\$ 1,477	\$ 2,199,801
Acabados Exteriores	m2	1489.46	\$ 1,469	\$ 2,188,219
Accesos	m2	1489.46	\$ 285	\$ 424,121
Cancelería	m2	1489.46	\$ 172	\$ 256,128
Mobiliario Fijo	m2	1489.46	\$ 440	\$ 655,958
Equipos	m2	1489.46	\$ 512	\$ 762,270
Guarda	m2	1489.46	\$ 203	\$ 301,616
Accesorias	m2	1489.46	\$ 54	\$ 80,109
Áreas Verdes	m2	1441	\$ 300	\$ 432,300
Estacionamiento	m2	2938.6	\$ 100	\$ 293,860
				\$ 15,525,962

\$ 9,936.35

Costo por m2 de construcción
 incluye indirectos y utilidad
 del contratista
 (No incluye Áreas Verdes y Estacionamiento)

Obra por Remodelación

La obra de remodelación, consiste en rehabilitar las construcciones ya existentes. Estas remodelaciones se realizarán para los espacios de: Cancha de Squash, Alberca, Caballerizas (a cuartos de hospedaje), Cabaña, Casa (planta baja), Merendero, Administrativo, Casa de la Entrada. La remodelación tendría un total de 1313m²

	Unidad	Cantidad	Precio	Importe
Instalación Hidráulica (remod)	m2	1,066.92	\$ 81	\$ 86,158
Instalación Sanitaria (remod)	m2	1,066.92	\$ 27	\$ 28,308
Instalación Eléctrica (remod)	m2	1,066.92	\$ 238	\$ 254,089
Instalación de Gas (remod)	m2	1,066.92	\$ 6	\$ 6,043
Instalaciones Especiales (remod)	m2	1,066.92	\$ 300	\$ 320,076
Acabados Interiores (remod)	m2	1,066.92	\$ 591	\$ 630,299
Acabados Exteriores (remod)	m2	1,066.92	\$ 588	\$ 626,980
Cancelería (remod)	m2	1,066.92	\$ 172	\$ 183,468
Mobiliario Fijo (remod)	m2	1,066.92	\$ 50	\$ 53,346
Guarda (remod)	m2	1,066.92	\$ 100	\$ 106,692
Accesorias (remod)	m2	1,066.92	\$ 25	\$ 26,673

\$ 2,322,131

\$ 2,176.48

Costo por m² de remodelación
incluye indirectos y utilidad
del contratista

Pintura y limpieza

La Cancha de Squash, así como La Cabaña Restaurant-Bar, únicamente necesitan trabajos de pintura así como limpieza general en el interior y exterior

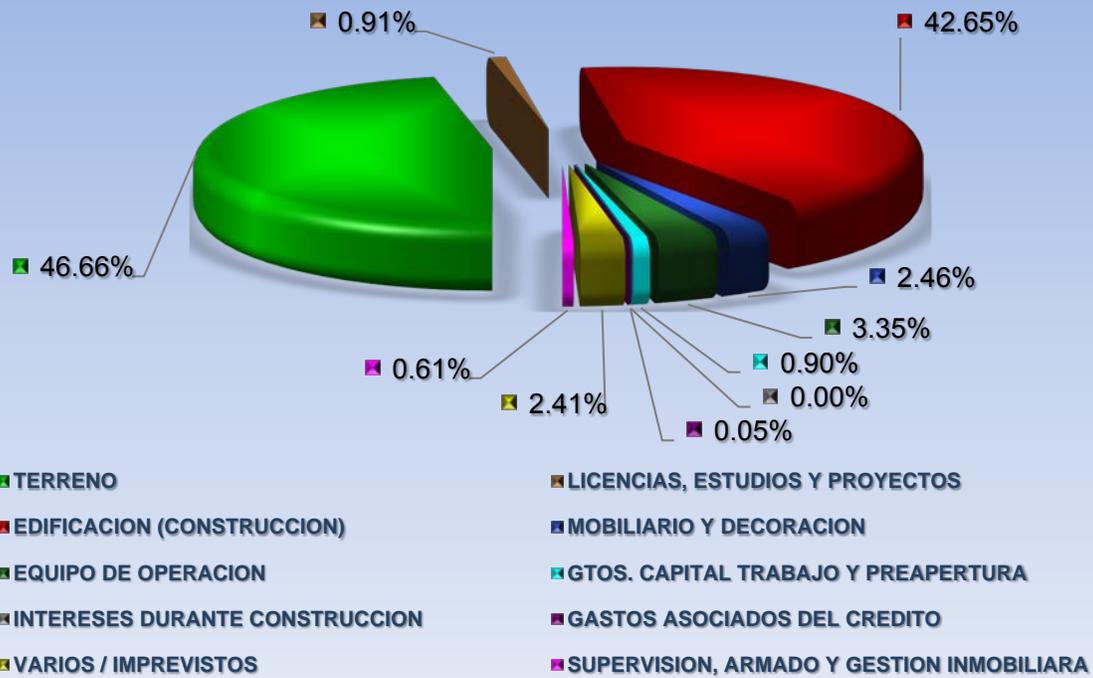
	Unidad	Cantidad	Precio	Importe
	m2	350.5	\$ 800	\$ 280,400

Costo Total de Construcción \$ 18,128,493

➤ ESTRUCTURA DE INVERSIÓN

CONCEPTO	INCIDENCIA	PESOS	PESOS/ HABITACIÓN	OBSERVACIONES
TERRENO	46.66%	\$19,000,000	\$ 441,860	TERRENO CON SERVICIOS
PERMISOS Y LICENCIAS	0.37%	\$ 148,841	\$ 3,461	1.0% SOBRE CONSTRUCCION
ESTUDIOS Y PROYECTOS	0.55%	\$ 223,262	\$ 5,192	1.5% SOBRE CONSTRUCCION Y DECORACION
SUPERVISION DE OBRA	0.37%	\$ 148,841	\$ 3,461	1.0% DEL COSTO TOTAL DE OBRA
EDIFICACION	36.55%	\$14,884,144	\$ 346,143	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
INSTALACIONES / EQUIPOS MAYORES	1.87%	\$ 762,270	\$ 17,727	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
ESTACIONAMIENTO	0.72%	\$ 293,860	\$ 6,834	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
AREAS EXTERIORES	5.37%	\$ 2,188,219	\$ 50,889	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
MOBILIARIO Y DECORACION	2.46%	\$ 1,000,000	\$ 23,256	SEGUN PARAMETROS UTILIZADOS EN EL MEDIO
EQUIPO DE OPERACION	0.74%	\$ 300,000	\$ 6,977	SEGUN PARAMETROS UTILIZADOS EN EL MEDIO
EQUIPO DE TRANSPORTE	0.74%	\$ 300,000	\$ 6,977	1 VEHICULO PARA HUESPEDES Y 1 DE CARGA
CAPITAL DE TRABAJO	0.90%	\$ 366,636	\$ 8,526	5.0% S/ING, 1ER. MES INSUMOS, INVENTARIOS Y CAJA
INTERESES DURANTE CONSTRUCCION	0.00%	\$ -	\$ -	PERIODO DE OBRA Y DE PREAPERTURA
GASTOS ASOCIADOS AL CREDITO	0.05%	\$ 19,000	\$ 442	AVALUO TERRENO 1 AL MILLAR Y APERTURA CREDITO 1%
VARIOS / IMPREVISTOS	2.41%	\$ 980,905	\$ 22,812	5.5% DE CONST., INSTALACIONES Y A. EXTERIORES
ARMADO NEGOCIO	0.25%	\$ 101,540	\$ 2,361	0.25% DE LA INVERSION TOTAL
GRAN TOTAL	100%	\$40,717,520	\$ 946,919	

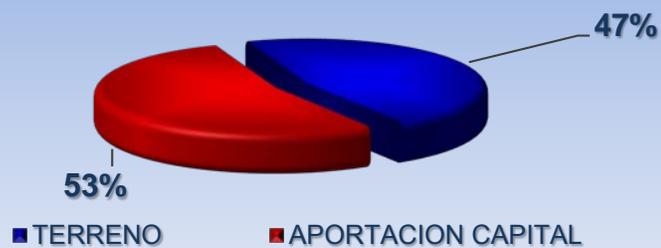
GRÁFICA DE LA ESTRUCTURA DE LA INVERSIÓN



➤ ESTRUCTURA FINANCIERA

CONCEPTO	CANTIDAD	PARTICIPACION
TERRENO	\$ 19,000,000	46.66%
APORTACION DE CAPITAL	\$ 21,717,520	53.34%
GRAN TOTAL	\$ 40,717,520	100.00%

GRÁFICA DE ESTRUCTURA FINANCIERA



➤ ESTADO DE RESULTADOS

Factor Actualización Anual:	3.50%
-----------------------------	-------

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	TOTAL / PROM
HOTEL:	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	
Unidades Disponibles	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	
Porcentaje Ocupación	30.0%	40.0%	60.0%	60.0%	60.0%	61.0%	62.0%	63.0%	64.0%	65.0%	56.5%
Unidades Ocupadas	4,709	6,278	9,417	9,417	9,417	9,574	9,731	9,888	10,045	10,202	
Ingreso Promedio por Unidad	\$ 1,010.47	\$ 1,045.83	\$ 1,082.44	\$ 1,120.32	\$ 1,159.53	\$ 1,200.12	\$ 1,242.12	\$ 1,285.59	\$ 1,330.59	\$ 1,377.16	\$ 1,185.42
Ingreso Efectivo (Hotel)	\$ 4,757,775	\$ 6,565,730	\$ 10,193,295	\$ 10,550,060	\$ 10,919,312	\$ 11,489,847	\$ 12,086,942	\$ 12,711,759	\$ 13,365,506	\$ 14,049,444	\$ 10,668,967

Restaurant-Bar 25%-30% de ingreso / habitación

Ingreso - Restaurant-Bar	\$ 1,189,444	\$ 1,641,432	\$ 3,057,989	\$ 3,165,018	\$ 3,275,794	\$ 3,446,954	\$ 3,626,083	\$ 3,813,528	\$ 4,009,652	\$ 4,214,833	\$ 3,144,073
--------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Tintorería 4% de ingreso / habitación

Ingreso - Tintorería	\$ 190,311	\$ 262,629	\$ 407,732	\$ 422,002	\$ 436,772	\$ 459,594	\$ 483,478	\$ 508,470	\$ 534,620	\$ 561,978	\$ 426,759
----------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Cancha de Squash

Horas disponibles al año 12hrs/ día	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	
Porcentaje de ocupación	50%	55%	60%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	
Costo por Hora	\$ 160	\$ 166	\$ 171	\$ 177	\$ 184	\$ 190	\$ 197	\$ 204	\$ 211	\$ 218	
Ingreso - cancha de squash	\$ 350,400	\$ 398,930	\$ 450,429	\$ 466,194	\$ 522,720	\$ 582,631	\$ 603,023	\$ 624,129	\$ 645,974	\$ 668,583	\$ 531,301

Jardín de Eventos

Eventos al año (Por Clima)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
Porcentaje de ocupación	20%	40%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Costo por Alquiler + Banquete y servicio	\$ 16,000	\$ 16,560	\$ 17,140	\$ 17,739	\$ 18,360	\$ 19,003	\$ 19,668	\$ 20,356	\$ 21,069	\$ 21,806	
Ingreso Anual - Jardín de Eventos	\$ 192,000	\$ 397,440	\$ 719,863	\$ 957,932	\$ 1,101,622	\$ 1,140,179	\$ 1,180,085	\$ 1,221,388	\$ 1,264,137	\$ 1,308,381	\$ 948,303

SALÓN DE FIESTAS

	1	Salón de fiestas										
	96	eventos al año										
Porcentaje de ocupación		40%	60%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Precio por evento	\$	17,000	\$ 17,595	\$ 18,211	\$ 18,848	\$ 19,508	\$ 20,191	\$ 20,897	\$ 21,629	\$ 22,386	\$ 23,169	
Ingreso Anual - Salón de fiestas	\$	652,800	\$ 1,013,472	\$ 1,573,415	\$ 1,628,485	\$ 1,872,758	\$ 1,938,304	\$ 2,006,145	\$ 2,076,360	\$ 2,149,032	\$ 2,224,248	\$ 1,557,729

Total Ingreso	\$	7,332,730	\$ 10,279,633	\$ 16,402,723	\$ 17,189,692	\$ 18,128,978	\$ 19,057,509	\$ 19,985,755	\$ 20,955,634	\$ 21,968,921	\$ 23,027,468	\$ 15,848,095
----------------------	----	-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Costos Directos o Departamentales:

HOTEL:	\$	951,555	\$ 1,313,146	\$ 2,038,659	\$ 2,110,012	\$ 2,183,862	\$ 2,297,969	\$ 2,417,388	\$ 2,542,352	\$ 2,673,101	\$ 2,809,889	\$ 2,133,793
Restaurant-Bar 25%-30% de ingreso / habitación	\$	237,889	\$ 328,286	\$ 611,598	\$ 633,004	\$ 655,159	\$ 689,391	\$ 725,217	\$ 762,706	\$ 801,930	\$ 842,967	\$ 628,815
Tintorería 4% de ingreso / habitación	\$	28,547	\$ 39,394	\$ 61,160	\$ 63,300	\$ 65,516	\$ 68,939	\$ 72,522	\$ 76,271	\$ 80,193	\$ 84,297	\$ 64,014
Cancha de Squash	\$	70,080	\$ 79,786	\$ 90,086	\$ 93,239	\$ 104,544	\$ 116,526	\$ 120,605	\$ 124,826	\$ 129,195	\$ 133,717	\$ 106,260
Jardín de Eventos	\$	28,800	\$ 59,616	\$ 107,979	\$ 143,690	\$ 165,243	\$ 171,027	\$ 177,013	\$ 183,208	\$ 189,621	\$ 196,257	\$ 142,245
Ingreso Anual - Salón de fiestas	\$	78,336	\$ 121,617	\$ 188,810	\$ 195,418	\$ 224,731	\$ 232,596	\$ 240,737	\$ 249,163	\$ 257,884	\$ 266,910	\$ 205,620
Total Costos Directos o Departamentales	\$	1,395,206	\$ 1,941,845	\$ 3,098,292	\$ 3,238,663	\$ 3,399,055	\$ 3,576,449	\$ 3,753,481	\$ 3,938,525	\$ 4,131,924	\$ 4,334,036	\$ 3,280,748

Utilidad Departamental	\$	5,937,523	\$ 8,337,788	\$ 13,304,431	\$ 13,951,029	\$ 14,729,923	\$ 15,481,060	\$ 16,232,274	\$ 17,017,109	\$ 17,836,998	\$ 18,693,433	\$ 14,152,157
-------------------------------	----	-----------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Gastos Indirectos de Operación:

Administración y Generales	\$	1,099,909	\$ 1,541,945	\$ 2,460,408	\$ 2,578,454	\$ 2,719,347	\$ 2,858,626	\$ 2,997,863	\$ 3,143,345	\$ 3,295,338	\$ 3,454,120	\$ 2,614,936
Publicidad y Promoción	\$	439,964	\$ 513,982	\$ 656,109	\$ 515,691	\$ 543,869	\$ 571,725	\$ 599,573	\$ 628,669	\$ 659,068	\$ 690,824	\$ 581,947
Mantenimiento y Reparación	\$	73,327	\$ 205,593	\$ 492,082	\$ 515,691	\$ 543,869	\$ 571,725	\$ 599,573	\$ 628,669	\$ 659,068	\$ 690,824	\$ 498,042
Energéticos (Agua, Luz, Etc.)	\$	366,636	\$ 513,982	\$ 820,136	\$ 859,485	\$ 906,449	\$ 952,875	\$ 999,288	\$ 1,047,782	\$ 1,098,446	\$ 1,151,373	\$ 871,645
Otros (Honorario Base Operador)	\$	146,655	\$ 205,593	\$ 328,054	\$ 343,794	\$ 362,580	\$ 381,150	\$ 399,715	\$ 419,113	\$ 439,378	\$ 460,549	\$ 348,658
Total Gastos Indirectos Operativos	\$	2,126,492	\$ 2,981,094	\$ 4,756,790	\$ 4,813,114	\$ 5,076,114	\$ 5,336,102	\$ 5,596,012	\$ 5,867,578	\$ 6,151,298	\$ 6,447,691	\$ 4,915,228

Total Costos y Gastos	\$	3,521,698	\$ 4,922,939	\$ 7,855,081	\$ 8,051,776	\$ 8,475,169	\$ 8,912,551	\$ 9,349,493	\$ 9,806,103	\$ 10,283,222	\$ 10,781,727	\$ 8,195,976
------------------------------	----	-----------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------	--------------

Utilidad Bruta Operación, UBO	\$ 3,811,032	\$ 5,356,694	\$ 8,547,641	\$ 9,137,915	\$ 9,653,809	\$ 10,144,957	\$ 10,636,263	\$ 11,149,531	\$ 11,685,700	\$ 12,245,741	\$ 9,236,928
UBO / Unidad (Habitación de Hotel)	\$ 88,629	\$ 124,574	\$ 198,782	\$ 212,510	\$ 224,507	\$ 235,929	\$ 247,355	\$ 259,291	\$ 271,760	\$ 284,785	\$ 214,812
Gastos Indirectos Propietaria:											
Seguros Inmueble, Responsabilidad Civil.	\$ 79,613	\$ 103,023	\$ 152,647	\$ 159,971	\$ 168,712	\$ 177,353	\$ 185,991	\$ 195,017	\$ 204,447	\$ 214,298	\$ 164,107
Depreciación	\$ 1,201,086	\$ 1,174,719	\$ 1,152,269	\$ 1,132,971	\$ 1,086,362	\$ 1,078,013	\$ 1,069,994	\$ 1,062,288	\$ 1,054,879	\$ 1,047,749	\$ 1,106,033
Impuestos Predial, Estatal, Local	\$ 73,327	\$ 87,377	\$ 139,423	\$ 146,112	\$ 154,096	\$ 161,989	\$ 169,879	\$ 178,123	\$ 186,736	\$ 195,733	\$ 149,280
Honorario Incentivo Operador S/UBO	\$ 285,827	\$ 401,752	\$ 641,073	\$ 685,344	\$ 724,036	\$ 760,872	\$ 797,720	\$ 836,215	\$ 876,427	\$ 918,431	\$ 692,770
Total Gastos Indirectos, No Operacionales:	\$ 1,639,854	\$ 1,766,871	\$ 2,085,412	\$ 2,124,398	\$ 2,133,206	\$ 2,178,226	\$ 2,223,584	\$ 2,271,643	\$ 2,322,489	\$ 2,376,211	\$ 2,112,190
Utilidad o (Pérdida) Operación (EBIT o UAFIR)	\$ 2,171,178	\$ 3,589,824	\$ 6,462,229	\$ 7,013,518	\$ 7,520,603	\$ 7,966,731	\$ 8,412,678	\$ 8,877,888	\$ 9,363,210	\$ 9,869,530	\$ 7,124,739
EBITDA o UAFIRDA	\$ 3,372,264	\$ 4,764,542	\$ 7,614,498	\$ 8,146,488	\$ 8,606,965	\$ 9,044,744	\$ 9,482,672	\$ 9,940,176	\$ 10,418,089	\$ 10,917,279	\$ 8,230,772

CAPEX (Gasto de Capital, Rep. Activo Fijo Operativo)	0	\$ 102,796	\$ 328,054	\$ 515,691	\$ 543,869	\$ 571,725	\$ 599,573	\$ 628,669	\$ 659,068	\$ 690,824	\$ 464,027
NOI = (EBITDA-CAPEX)	\$ 3,372,264	\$ 4,661,746	\$ 7,286,444	\$ 7,630,798	\$ 8,063,096	\$ 8,473,019	\$ 8,883,100	\$ 9,311,507	\$ 9,759,021	\$ 10,226,455	\$ 7,766,745

Utilidad Antes de Impuestos, UAI	\$ 2,171,178	\$ 3,589,824	\$ 6,462,229	\$ 7,013,518	\$ 7,520,603	\$ 7,966,731	\$ 8,412,678	\$ 8,877,888	\$ 9,363,210	\$ 9,869,530	\$ 7,124,739
Utilidad Acumulado Antes de Impuestos	\$ 2,171,178	\$ 5,761,001	\$ 12,223,230	\$ 19,236,748	\$ 26,757,351	\$ 34,724,082	\$ 43,136,760	\$ 52,014,648	\$ 61,377,858	\$ 71,247,389	
Impuestos y PTU:											
Participación Trabajadores Utilidad, PTU	\$ 217,118	\$ 358,982	\$ 646,223	\$ 701,352	\$ 752,060	\$ 796,673	\$ 841,268	\$ 887,789	\$ 936,321	\$ 986,953	\$ 712,474
IETU	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Sobre la Renta, ISR	\$ 607,930	\$ 1,005,151	\$ 1,809,424	\$ 1,963,785	\$ 2,105,769	\$ 2,230,685	\$ 2,355,550	\$ 2,485,809	\$ 2,621,699	\$ 2,763,468	\$ 1,994,927
Total Cargas Impositivas y PTU	\$ 825,047	\$ 1,364,133	\$ 2,455,647	\$ 2,665,137	\$ 2,857,829	\$ 3,027,358	\$ 3,196,818	\$ 3,373,597	\$ 3,558,020	\$ 3,750,421	\$ 2,707,401

Utilidad o (Pérdida) Neta	\$ 1,346,130	\$ 2,225,691	\$ 4,006,582	\$ 4,348,381	\$ 4,662,774	\$ 4,939,373	\$ 5,215,861	\$ 5,504,290	\$ 5,805,190	\$ 6,119,109	\$ 4,417,338
Acumulado	\$ 1,346,130	\$ 3,571,821	\$ 7,578,403	\$ 11,926,784	\$ 16,589,557	\$ 21,528,931	\$ 26,744,791	\$ 32,249,082	\$ 38,054,272	\$ 44,173,381	

Flujo de Efectivo

Utilidad o (Pérdida) Neta	\$ 1,346,130	\$ 2,225,691	\$ 4,006,582	\$ 4,348,381	\$ 4,662,774	\$ 4,939,373	\$ 5,215,861	\$ 5,504,290	\$ 5,805,190	\$ 6,119,109	\$ 4,417,338
Depreciación	\$ 1,201,086	\$ 1,174,719	\$ 1,152,269	\$ 1,132,971	\$ 1,086,362	\$ 1,078,013	\$ 1,069,994	\$ 1,062,288	\$ 1,054,879	\$ 1,047,749	\$ 1,106,033

Total Ingresos / Orígenes \$ 2,547,216 \$ 3,400,409 \$ 5,158,851 \$ 5,481,352 \$ 5,749,136 \$ 6,017,386 \$ 6,285,855 \$ 6,566,579 \$ 6,860,069 \$ 7,166,858 \$ 5,523,371

CAPEX (Gasto de Capital, Rep.Activo Fijo Operativo)	\$ -	\$ 102,796	\$ 328,054	\$ 515,691	\$ 543,869	\$ 571,725	\$ 599,573	\$ 628,669	\$ 659,068	\$ 690,824	\$ 464,027
---	------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Total Egresos y Aplicaciones \$ - \$ 102,796 \$ 328,054 \$ 515,691 \$ 543,869 \$ 571,725 \$ 599,573 \$ 628,669 \$ 659,068 \$ 690,824 \$ 464,027

Flujo de Efectivo del Proyecto:

Flujo de Efectivo Neto (FEN) \$ 2,547,216 \$ 3,297,613 \$ 4,830,797 \$ 4,965,661 \$ 5,205,267 \$ 5,445,661 \$ 5,686,282 \$ 5,937,910 \$ 6,201,001 \$ 95,351,203

Inversión Inicial

-\$ 40,717,520 \$ 2,547,216 \$ 3,297,613 \$ 4,830,797 \$ 4,965,661 \$ 5,205,267 \$ 5,445,661 \$ 5,686,282 \$ 5,937,910 \$ 6,201,001 \$ 95,351,203

Flujo de Efectivo Acumulado (FEA) -\$ 38,170,303 -\$ 34,872,691 -\$ 30,041,894 -\$ 25,076,233 -\$ 19,870,966 -\$ 14,425,305 -\$ 8,739,023 -\$ 2,801,114 \$ 3,399,888 \$ 98,751,091

NO RECUPERA RECUPERA RECUPERA

Valor de Rescate \$ 88,875,169.95

Tasa de Descuento 12%

Valor Presente y Valor Presente Neto:

Valor Presente de los flujos \$ 55,117,005.73

Valor Presente Neto VPN \$ 14,399,486

Tasa Interna de Retorno TIR (Proyecto) 16.6%

Año de Recuperación de la Inversión 9

IX. EVALUACIÓN FINANCIERA PROPUESTA “B”

➤ PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

PROGRAMA DE ÁREAS

ÁREAS EXTERIORES

COSTO M2 PESOS

\$ 300.00

Áreas Verdes:	Total	887.21 m2	\$ 266,163.00
----------------------	--------------	------------------	----------------------

Jardín de Eventos:	Total:	817.63 m2	\$ 245,289.00
---------------------------	---------------	------------------	----------------------

ÁREAS HOTEL

	Costo	M2 CONST.	M2 CONST. Estac	M2 REMODELAC.	M2 PINTURA/ LIMPIEZA
	Pesos	\$ 10,269.00	\$ 7,000.00	\$ 2,176.48	\$ 800
DESCRIPCIÓN		M2 CONST.	M2 REMODEL AC.	M2 PINTURA / LIMPIEZA	Importe

Estacionamiento de 130 cajones	3065	no	no	\$ 21,455,000.00
Salas de Proyecciones, Salones de Conferencias	256	no	no	\$ 2,628,864.00
Salones de Fiestas	806	no	no	\$ 8,276,814.00
Lavandería y Tintorería	60	no	no	\$ 616,140.00
Palapa Cocktails	60	no	no	\$ 616,140.00
Acceso Recepción "A"	30	no	no	\$ 308,070.00
Recepción "B"	57.31	no	no	\$ 588,516.39
Capilla	38.5	no	no	\$ 395,356.50
Fuente	95	no	no	\$ 975,555.00
Modulo de Habitaciones "I"	445.2	no	no	\$ 4,571,758.80
Modulo de Habitaciones "II"	923.4	no	no	\$ 9,482,394.60
P.A Spa y Masajes	336.5	no	no	\$ 3,455,518.50
Cabaña Estudio - Restaurant Bar	no	no	250.5	\$ 200,400.00

P.B Gimnasio, Baños y Vestidores	no	336.5	no	\$	732,385.92
P.B. Rest Don Asado, P.A. Administración	no	248.82	no	\$	541,552.05
Alberca	no	180	no	\$	391,766.62
Bodega, Casa de Máquinas	no	61.6	no	\$	134,071.24

					Importe
Construcción Nueva	Total:	3,107.91	m2	\$	31,915,127.79
Construcción Nueva Estac.	Total:	3,065.00	m2	\$	21,455,000.00
Obra Por Remodelación	Total:	826.92	m2	\$	1,799,775.83
Pintura y Limpieza	Total:	250.50	m2	\$	200,400.00

RESÚMEN DE ÁREAS

					Pesos
Áreas Verdes:		887.21	m2	\$	266,163
Jardín de Eventos:		817.63	m2	\$	245,289
Construcción Nueva		3107.91	m2	\$	31,915,128
Construcción Nueva Estac.		3065.00	m2	\$	21,455,000
Obra Por Remodelación		826.92	m2	\$	1,799,776
Pintura y Limpieza		250.50	m2	\$	200,400
					Pesos
Total				\$	55,881,756

➤ ÁREAS Y COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Obra Nueva

La construcción nueva contará con: Capilla, 23 habitaciones, Casa (primer nivel), Sanitarios con Vestidores. Tendrá un total de 1129m2 de construcción

	Unidad	Cantidad	Precio	Importe
Cimentación	m2	3,107.91	\$ 1,472	\$ 4,576,087
Estructura de Concreto	m2	3107.91	\$ 2,330	\$ 7,240,212
Albañilería	m2	3107.91	\$ 530	\$ 1,648,435
Instalación Hidráulica	m2	3107.91	\$ 162	\$ 501,952
Instalación Sanitaria	m2	3107.91	\$ 53	\$ 164,918
Instalación Eléctrica	m2	3107.91	\$ 238	\$ 740,155
Instalación de Gas	m2	3107.91	\$ 6	\$ 17,603
Instalaciones Especiales	m2	3107.91	\$ 867	\$ 2,694,521
Acabados Interiores	m2	3107.91	\$ 1,477	\$ 4,590,110
Acabados Exteriores	m2	3107.91	\$ 1,469	\$ 4,565,942
Accesos	m2	3107.91	\$ 285	\$ 884,971
Cancelería	m2	3107.91	\$ 172	\$ 534,436
Mobiliario Fijo	m2	3107.91	\$ 440	\$ 1,368,724
Equipos	m2	3107.91	\$ 512	\$ 1,590,554
Guarda	m2	3107.91	\$ 203	\$ 629,352
Accesorias	m2	3107.91	\$ 54	\$ 167,156
Áreas Verdes	m2	1704.84	\$ 300	\$ 511,452
Estacionamiento	m2	3,065.00	\$ 7,000	\$ 18,390,000
				\$ 53,881,580

\$ 10,269.00

Costo por m2 de construcción
incluye indirectos y utilidad
del contratista

(No incluye Áreas Verdes y Estacionamiento)

Obra por Remodelación

La obra de remodelación, consiste en rehabilitar las construcciones ya existentes. Estas remodelaciones se realizarán para los espacios de: Cancha de Squash, Alberca, Caballerizas (a cuartos de hospedaje), Cabaña, Casa (planta baja), Merendero, Administrativo, Casa de la Entrada . La remodelación tendría un total de 1313m2

	Unidad	Cantidad	Precio	Importe
Instalación Hidráulica (remod)	m2	826.92	\$ 81	\$ 66,777
Instalación Sanitaria (remod)	m2	826.92	\$ 27	\$ 21,940
Instalación Eléctrica (remod)	m2	826.92	\$ 238	\$ 196,933
Instalación de Gas (remod)	m2	826.92	\$ 6	\$ 4,684
Instalaciones Especiales (remod)	m2	826.92	\$ 300	\$ 248,076
Acabados Interiores (remod)	m2	826.92	\$ 591	\$ 488,515
Acabados Exteriores (remod)	m2	826.92	\$ 588	\$ 485,943
Cancelería (remod)	m2	826.92	\$ 172	\$ 142,197
Mobiliario Fijo (remod)	m2	826.92	\$ 50	\$ 41,346
Guarda (remod)	m2	826.92	\$ 100	\$ 82,692
Accesorias (remod)	m2	826.92	\$ 25	\$ 20,673
				\$ 1,799,776

\$ 2,176.48
 Costo por m2 de remodelación
 incluye indirectos y utilidad
 del contratista

Pintura y limpieza

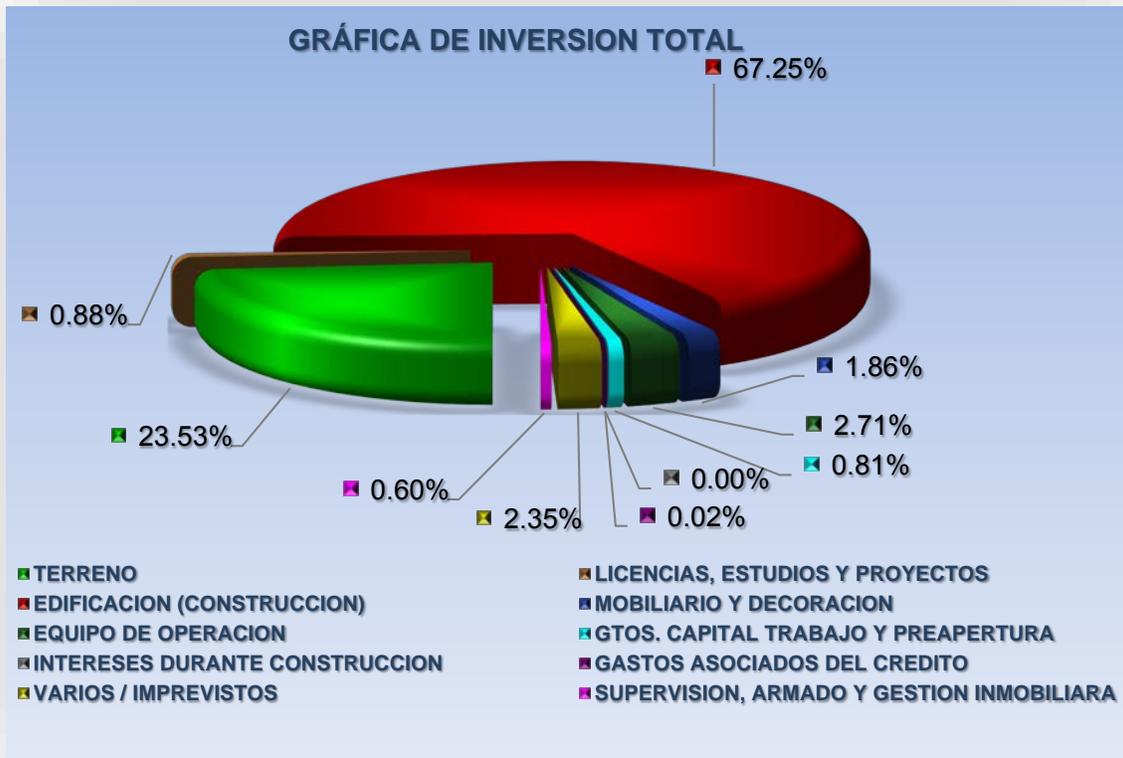
La Cancha de Squash, así como La Cabaña Restaurant-Bar, únicamente necesitan trabajos de pintura así como limpieza general en el interior y exterior

	Unidad	Cantidad	Precio	Importe
	m2	250.5	\$ 800	\$ 200,400

Costo Total de Construcción \$ 55,881,756

➤ ESTRUCTURA DE INVERSIÓN

CONCEPTO	INCIDENCIA	PESOS	PESOS/ HABITACIÓN	OBSERVACIONES
TERRENO	23.53%	\$19,000,000	\$441,860	TERRENO CON SERVICIOS
PERMISOS Y LICENCIAS	0.35%	\$ 282,703	\$ 5,048	1.0% SOBRE CONSTRUCCION
ESTUDIOS Y PROYECTOS	0.53%	\$ 424,054	\$ 7,572	1.5% SOBRE CONSTRUCCION Y DECORACION
SUPERVISION DE OBRA	0.35%	\$ 282,703	\$ 5,048	1.0% DEL COSTO TOTAL DE OBRA
EDIFICACION	35.02%	\$28,270,259	\$504,826	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
INSTALACIONES / EQUIPOS MAYORES	1.97%	\$ 1,590,554	\$ 28,403	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
ESTACIONAMIENTO	26.57%	\$21,455,000	\$383,125	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
AREAS EXTERIORES	5.66%	\$ 4,565,942	\$ 81,535	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
MOBILIARIO Y DECORACION	1.86%	\$ 1,500,000	\$ 26,786	SEGUN PARAMETROS UTILIZADOS EN EL MEDIO
EQUIPO DE OPERACION	0.37%	\$ 300,000	\$ 5,357	SEGUN PARAMETROS UTILIZADOS EN EL MEDIO
EQUIPO DE TRANSPORTE	0.37%	\$ 300,000	\$ 5,357	1 VEHICULO PARA HUESPEDES Y 1 DE CARGA
CAPITAL DE TRABAJO	0.81%	\$ 650,160	\$ 11,610	5.0% S/ING, 1ER. MES INSUMOS, INVENTARIOS Y CAJA
INTERESES DURANTE CONSTRUCCION	0.00%	\$ -	\$ -	PERIODO DE OBRA Y DE PREAPERTURA
GASTOS ASOCIADOS AL CREDITO	0.02%	\$ 19,000	\$ 339	AVALUO TERRENO 1 AL MILLAR Y APERTURA CREDITO 1%
VARIOS / IMPREVISTOS	2.35%	\$ 1,893,472	\$ 33,812	5.5% DE CONST., INSTALACIONES Y A. EXTERIORES
ARMADO NEGOCIO	0.25%	\$ 201,335	\$ 3,595	0.25% DE LA INVERSION TOTAL
GRAN TOTAL	100%	\$80,735,181	\$1,544,274	



➤ ESTRUCTURA FINANCIERA

CONCEPTO	CANTIDAD	PARTICIPACION
TERRENO	\$ 19,000,000	23.53%
APORTACION DE CAPITAL	\$ 61,735,181	76.47%
GRAN TOTAL	\$ 80,735,181	100.00%



➤ ESTADO DE RESULTADOS

Factor Actualización Anual: **3.50%**

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	TOTAL / PROM
HOTEL:	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	
Unidades Disponibles	20,440	20,440	20,440	20,440	20,440	20,440	20,440	20,440	20,440	20,440	
Porcentaje Ocupación	30.0%	40.0%	60.0%	60.0%	60.0%	61.0%	62.0%	63.0%	64.0%	65.0%	57.7%
Unidades Ocupadas	6,132	8,176	12,264	12,264	12,264	12,468	12,673	12,877	13,082	13,286	
Ingreso Promedio por Unidad	\$ 1,083.93	\$ 1,121.87	\$ 1,161.13	\$ 1,201.77	\$ 1,243.83	\$ 1,287.37	\$ 1,332.42	\$ 1,379.06	\$ 1,427.33	\$ 1,477.28	\$ 1,271.60
Ingreso Efectivo (Hotel)	\$ 6,646,650	\$ 9,172,377	\$ 14,240,115	\$ 14,738,519	\$ 15,254,368	\$ 16,051,408	\$ 16,885,555	\$ 17,758,429	\$ 18,671,720	\$ 19,627,187	\$ 13,549,666

Restaurant-Bar 25%-30% de ingreso / habitación

Ingreso - Restaurant-Bar	\$ 1,661,663	\$ 2,293,094	\$ 4,272,035	\$ 4,421,556	\$ 4,576,310	\$ 4,815,422	\$ 5,065,667	\$ 5,327,529	\$ 5,601,516	\$ 5,888,156	\$ 3,992,995
--------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Tintorería 4% de ingreso / habitación

Ingreso - Tintorería	\$ 265,866	\$ 366,895	\$ 569,605	\$ 589,541	\$ 610,175	\$ 642,056	\$ 675,422	\$ 710,337	\$ 746,869	\$ 785,087	\$ 541,987
----------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

SALONES DE CONFERENCIAS

Eventos estimados al año	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	
Porcentaje de ocupación	20%	40%	60%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Costo por evento	\$ 6,500	\$ 6,728	\$ 6,963	\$ 7,207	\$ 7,459	\$ 7,720	\$ 7,990	\$ 8,270	\$ 8,559	\$ 8,859	
Ingreso - Salones de Conferencias	\$ 62,400	\$ 129,168	\$ 200,533	\$ 276,736	\$ 322,224	\$ 333,502	\$ 345,175	\$ 357,256	\$ 369,760	\$ 382,702	\$ 252,678

Jardín de Eventos

Eventos al año (Por Clima)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
Porcentaje de ocupación	20%	40%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Costo por Alquiler + Banquete y servicio	\$ 16,000	\$ 16,560	\$ 17,140	\$ 17,739	\$ 18,360	\$ 19,003	\$ 19,668	\$ 20,356	\$ 21,069	\$ 21,806	
Ingreso Anual - Jardín de Eventos	\$ 192,000	\$ 397,440	\$ 719,863	\$ 957,932	\$ 1,101,622	\$ 1,140,179	\$ 1,180,085	\$ 1,221,388	\$ 1,264,137	\$ 1,308,381	\$ 862,093

SALONES DE FIESTAS

	2	Salones de fiestas										
	192	eventos al año										
Porcentaje de ocupación		40%	60%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Precio por evento		\$ 40,000	\$ 41,400	\$ 42,849	\$ 44,349	\$ 45,901	\$ 47,507	\$ 49,170	\$ 50,891	\$ 52,672	\$ 54,516	
Ingreso Anual - Salones de fiestas		\$ 3,072,000	\$ 4,769,280	\$ 7,404,307	\$ 7,663,458	\$ 8,812,977	\$ 9,121,431	\$ 9,440,681	\$ 9,771,105	\$ 10,113,093	\$ 10,467,052	\$ 7,330,489

ESTACIONAMIENTO

	130	Cajones										
Porcentaje de Ocupación		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Días al año		96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	
Costo Viernes y Sábados		\$ 60	\$ 62	\$ 64	\$ 67	\$ 69	\$ 71	\$ 74	\$ 76	\$ 79	\$ 82	
Porcentaje de Ocupación		20%	20%	30%	30%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Días al año		269	269	269	269	269	269	269	269	269	269	
Costo Domingo a Jueves		\$ 30	\$ 31	\$ 32	\$ 33	\$ 34	\$ 36	\$ 37	\$ 38	\$ 40	\$ 41	

Ingreso Anual - Estacionamiento		\$ 958,620	\$ 992,172	\$ 1,139,280	\$ 1,179,155	\$ 1,340,812	\$ 1,387,740	\$ 1,436,311	\$ 1,486,582	\$ 1,538,612	\$ 1,592,464	\$ 1,186,523
--	--	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

RESTAURANTE DON ASADO

Renta mensual para negocio de franquicia		\$ 12,000	\$ 12,420	\$ 12,855	\$ 13,305	\$ 13,770	\$ 14,252	\$ 14,751	\$ 15,267	\$ 15,802	\$ 16,355	
	12	pagos mensuales de renta										
Ingreso Anual DE RENTA		\$ 144,000	\$ 149,040	\$ 154,256	\$ 159,655	\$ 165,243	\$ 171,027	\$ 177,013	\$ 183,208	\$ 189,621	\$ 196,257	\$ 153,575

Total Ingreso		\$ 13,003,199	\$ 18,269,466	\$ 28,699,995	\$ 29,986,552	\$ 32,183,731	\$ 33,662,766	\$ 35,205,909	\$ 36,815,834	\$ 38,495,328	\$ 40,247,286	\$ 27,870,006
----------------------	--	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Costos Directos o Departamentales:

HOTEL:	\$ 1,661,663	\$ 2,293,094	\$ 3,560,029	\$ 3,684,630	\$ 3,813,592	\$ 4,012,852	\$ 4,221,389	\$ 4,439,607	\$ 4,667,930	\$ 4,906,797	\$ 3,387,417
Restaurant-Bar 25%-30% de ingreso / habitación	\$ 581,582	\$ 802,583	\$ 1,495,212	\$ 1,547,545	\$ 1,601,709	\$ 1,685,398	\$ 1,772,983	\$ 1,864,635	\$ 1,960,531	\$ 2,060,855	\$ 1,397,548
Tintorería	\$ 79,760	\$ 110,069	\$ 170,881	\$ 176,862	\$ 183,052	\$ 192,617	\$ 202,627	\$ 213,101	\$ 224,061	\$ 235,526	\$ 162,596
SALONES DE CONFERENCIAS	\$ 6,240	\$ 12,917	\$ 20,053	\$ 27,674	\$ 32,222	\$ 33,350	\$ 34,517	\$ 35,726	\$ 36,976	\$ 38,270	\$ 25,268
Jardín de Eventos	\$ 28,800	\$ 59,616	\$ 107,979	\$ 143,690	\$ 165,243	\$ 171,027	\$ 177,013	\$ 183,208	\$ 189,621	\$ 196,257	\$ 129,314
SALONES DE FIESTAS	\$ 368,640	\$ 572,314	\$ 888,517	\$ 919,615	\$ 1,057,557	\$ 1,094,572	\$ 1,132,882	\$ 1,172,533	\$ 1,213,571	\$ 1,256,046	\$ 879,659
ESTACIONAMIENTO	\$ 95,862	\$ 99,217	\$ 113,928	\$ 117,915	\$ 134,081	\$ 138,774	\$ 143,631	\$ 148,658	\$ 153,861	\$ 159,246	\$ 118,652
Renta mensual para negocio de franquicia	\$ 7,200	\$ 7,452	\$ 7,713	\$ 7,983	\$ 8,262	\$ 8,551	\$ 8,851	\$ 9,160	\$ 9,481	\$ 9,813	\$ 7,679
Total Costos Directos o Departamentales	\$ 2,829,746	\$ 3,957,261	\$ 6,364,313	\$ 6,625,913	\$ 6,995,719	\$ 7,337,141	\$ 7,693,892	\$ 8,066,629	\$ 8,456,031	\$ 8,862,810	\$ 6,108,132

Utilidad Departamental	\$ 10,173,452	\$ 14,312,205	\$ 22,335,682	\$ 23,360,639	\$ 25,188,012	\$ 26,325,625	\$ 27,512,016	\$ 28,749,206	\$ 30,039,297	\$ 31,384,476	\$ 21,761,874
-------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Gastos Indirectos de Operación:

Administración y Generales	\$ 1,950,480	\$ 2,740,420	\$ 4,304,999	\$ 4,497,983	\$ 4,827,560	\$ 5,049,415	\$ 5,280,886	\$ 5,522,375	\$ 5,774,299	\$ 6,037,093	\$ 4,180,501
Publicidad y Promoción	\$ 780,192	\$ 913,473	\$ 1,148,000	\$ 899,597	\$ 965,512	\$ 1,009,883	\$ 1,056,177	\$ 1,104,475	\$ 1,154,860	\$ 1,207,419	\$ 930,872
Mantenimiento y Reparación	\$ 130,032	\$ 365,389	\$ 861,000	\$ 899,597	\$ 965,512	\$ 1,009,883	\$ 1,056,177	\$ 1,104,475	\$ 1,154,860	\$ 1,207,419	\$ 795,849
Energéticos (Agua, Luz, Etc.)	\$ 650,160	\$ 913,473	\$ 1,435,000	\$ 1,499,328	\$ 1,609,187	\$ 1,683,138	\$ 1,760,295	\$ 1,840,792	\$ 1,924,766	\$ 2,012,364	\$ 1,393,500
Otros (Honorario Base Operador)	\$ 260,064	\$ 365,389	\$ 574,000	\$ 599,731	\$ 643,675	\$ 673,255	\$ 704,118	\$ 736,317	\$ 769,907	\$ 804,946	\$ 557,400
Total Gastos Indirectos Operativos	\$ 3,770,928	\$ 5,298,145	\$ 8,322,998	\$ 8,396,235	\$ 9,011,445	\$ 9,425,574	\$ 9,857,654	\$ 10,308,434	\$ 10,778,692	\$ 11,269,240	\$ 7,858,122

Total Costos y Gastos	\$ 6,600,674	\$ 9,255,406	\$ 14,687,311	\$ 15,022,148	\$ 16,007,164	\$ 16,762,715	\$ 17,551,547	\$ 18,375,062	\$ 19,234,723	\$ 20,132,051	\$ 13,966,255
------------------------------	---------------------	---------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Utilidad Bruta Operación, UBO	\$ 6,402,525	\$ 9,014,060	\$ 14,012,683	\$ 14,964,404	\$ 16,176,567	\$ 16,900,051	\$ 17,654,362	\$ 18,440,772	\$ 19,260,605	\$ 20,115,236	\$ 13,903,751
UBO / Unidad (Habitación de Hotel)	\$ 114,331	\$ 160,965	\$ 250,226	\$ 267,222	\$ 288,867	\$ 301,787	\$ 315,256	\$ 329,300	\$ 343,939	\$ 359,201	\$ 248,281
Gastos Indirectos Propietaria:											
Seguros Inmueble, Responsabilidad Civil.	\$ 141,179	\$ 183,098	\$ 267,088	\$ 279,061	\$ 299,508	\$ 313,272	\$ 327,633	\$ 342,616	\$ 358,245	\$ 374,549	\$ 262,386
Depreciación	\$ 3,253,793	\$ 3,219,577	\$ 3,189,448	\$ 3,162,630	\$ 3,108,654	\$ 3,093,083	\$ 3,077,979	\$ 3,063,318	\$ 3,049,077	\$ 3,035,234	\$ 2,841,163
Impuestos Predial, Estatal, Local	\$ 130,032	\$ 155,290	\$ 243,950	\$ 254,886	\$ 273,562	\$ 286,134	\$ 299,250	\$ 312,935	\$ 327,210	\$ 342,102	\$ 238,668
Honorario Incentivo Operador S/UBO	\$ 480,189	\$ 676,054	\$ 1,050,951	\$ 1,122,330	\$ 1,213,243	\$ 1,267,504	\$ 1,324,077	\$ 1,383,058	\$ 1,444,545	\$ 1,508,643	\$ 1,042,781
Total Gastos Indirectos, No Operacionales:	\$ 4,005,193	\$ 4,234,019	\$ 4,751,437	\$ 4,818,907	\$ 4,894,967	\$ 4,959,992	\$ 5,028,939	\$ 5,101,926	\$ 5,179,078	\$ 5,260,528	\$ 4,384,999
Utilidad o (Pérdida) Operación (EBIT o UAFIR)	\$ 2,397,332	\$ 4,780,040	\$ 9,261,247	\$ 10,145,497	\$ 11,281,600	\$ 11,940,058	\$ 12,625,422	\$ 13,338,846	\$ 14,081,527	\$ 14,854,708	\$ 9,518,752
EBITDA o UAFIRDA	\$ 5,651,125	\$ 7,999,617	\$ 12,450,694	\$ 13,308,127	\$ 14,390,254	\$ 15,033,141	\$ 15,703,401	\$ 16,402,164	\$ 17,130,604	\$ 17,889,942	\$ 12,359,915

CAPEX (Gasto de Capital, Rep. Activo Fijo Operativo)	0	\$ 182,695	\$ 574,000	\$ 899,597	\$ 965,512	\$ 1,009,883	\$ 1,056,177	\$ 1,104,475	\$ 1,154,860	\$ 1,207,419	\$ 741,329
NOI = (EBITDA-CAPEX)	\$ 5,651,125	\$ 7,816,922	\$ 11,876,694	\$ 12,408,531	\$ 13,424,743	\$ 14,023,258	\$ 14,647,224	\$ 15,297,689	\$ 15,975,744	\$ 16,682,523	\$ 11,618,587
Utilidad Antes de Impuestos, UAI	\$ 2,397,332	\$ 4,780,040	\$ 9,261,247	\$ 10,145,497	\$ 11,281,600	\$ 11,940,058	\$ 12,625,422	\$ 13,338,846	\$ 14,081,527	\$ 14,854,708	\$ 9,518,752
Utilidad Acumulado Antes de Impuestos	\$ 2,397,332	\$ 7,177,372	\$ 16,438,619	\$ 26,584,116	\$ 37,865,716	\$ 49,805,774	\$ 62,431,197	\$ 75,770,043	\$ 89,851,569	\$ 104,706,277	
Impuestos y PTU:											
Participación Trabajadores Utilidad, PTU	\$ 239,733	\$ 478,004	\$ 926,125	\$ 1,014,550	\$ 1,128,160	\$ 1,194,006	\$ 1,262,542	\$ 1,333,885	\$ 1,408,153	\$ 1,485,471	\$ 951,875
IETU	\$ 317,694	\$ 61,522	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 34,474
Sobre la Renta, ISR	\$ 671,253	\$ 1,338,411	\$ 2,593,149	\$ 2,840,739	\$ 3,158,848	\$ 3,343,216	\$ 3,535,118	\$ 3,734,877	\$ 3,942,827	\$ 4,159,318	\$ 2,665,251
Total Cargas Impositivas y PTU	\$ 1,228,680	\$ 1,877,937	\$ 3,519,274	\$ 3,855,289	\$ 4,287,008	\$ 4,537,222	\$ 4,797,660	\$ 5,068,761	\$ 5,350,980	\$ 5,644,789	\$ 3,651,600

Utilidad o (Pérdida) Neta	\$ 1,168,652	\$ 2,902,103	\$ 5,741,973	\$ 6,290,208	\$ 6,994,592	\$ 7,402,836	\$ 7,827,762	\$ 8,270,084	\$ 8,730,546	\$ 9,209,919	\$ 5,867,152
Acumulado	\$ 1,168,652	\$ 4,070,755	\$ 9,812,728	\$ 16,102,936	\$ 23,097,528	\$ 30,500,364	\$ 38,328,126	\$ 46,598,211	\$ 55,328,757	\$ 64,538,676	

Flujo de Efectivo

Utilidad o (Pérdida) Neta	\$ 1,168,652	\$ 2,902,103	\$ 5,741,973	\$ 6,290,208	\$ 6,994,592	\$ 7,402,836	\$ 7,827,762	\$ 8,270,084	\$ 8,730,546	\$ 9,209,919	\$ 6,453,868
Depreciación	\$ 3,253,793	\$ 3,219,577	\$ 3,189,448	\$ 3,162,630	\$ 3,108,654	\$ 3,093,083	\$ 3,077,979	\$ 3,063,318	\$ 3,049,077	\$ 3,035,234	\$ 3,125,279

Total Ingresos / Orígenes \$ 4,422,445 \$ 6,121,680 \$ 8,931,420 \$ 9,452,838 \$ 10,103,246 \$ 10,495,919 \$ 10,905,741 \$ 11,333,403 \$ 11,779,624 \$ 12,245,153 \$ 9,579,147

CAPEX (Gasto de Capital, Rep. Activo Fijo Operativo)	\$ -	\$ 182,695	\$ 574,000	\$ 899,597	\$ 965,512	\$ 1,009,883	\$ 1,056,177	\$ 1,104,475	\$ 1,154,860	\$ 1,207,419	\$ 741,329
--	------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------

Total Egresos y Aplicaciones \$ - \$ 182,695 \$ 574,000 \$ 899,597 \$ 965,512 \$ 1,009,883 \$ 1,056,177 \$ 1,104,475 \$ 1,154,860 \$ 1,207,419 \$ 815,462

Flujo de Efectivo del Proyecto:

Flujo de Efectivo Neto	\$ 4,422,445	\$ 5,938,985	\$ 8,357,421	\$ 8,553,242	\$ 9,137,734	\$ 9,486,036	\$ 9,849,563	\$ 10,228,928	\$ 10,624,764	\$ 172,401,242
Inversión Inicial										
-\$ 80,735,181	\$ 4,422,445	\$ 5,938,985	\$ 8,357,421	\$ 8,553,242	\$ 9,137,734	\$ 9,486,036	\$ 9,849,563	\$ 10,228,928	\$ 10,624,764	\$ 172,401,242
Flujo de Efectivo Acumulado	-\$ 76,312,736	-\$ 70,373,751	-\$ 62,016,330	-\$ 53,463,088	-\$ 44,325,354	-\$ 34,839,318	-\$ 24,989,755	-\$ 14,760,827	-\$ 4,136,063	\$ 168,265,179
	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	RECUPERA

Valor de Rescate \$ 161,363,507.99

Tasa de Descuento 12%

Valor Presente y Valor Presente Neto:

Valor Presente de los flujos \$ 97,985,155

Valor Presente Neto VPN \$ 17,249,974

Tasa Interna de Retorno TIR (Proyecto) 14.9%

Año de Recuperación de la Inversión 10

X. COMPARATIVA DE EVALUACIÓN FINANCIERA EXTRE AMBAS PROPUESTAS

PROPUESTA "A"

Inversión Inicial

-\$ 40,717,520

Valor Presente de los flujos	\$ 55,117,005.73
Valor Presente Neto VPN	\$ 14,399,486
Tasa Interna de Retorno TIR (Capital)	16.6%
Año de Recuperación de la Inversión	9

PROPUESTA "B"

Inversión Inicial

-\$ 80,735,181

Valor Presente de los flujos	\$ 97,985,155
Valor Presente Neto VPN	\$ 17,249,974
Tasa Interna de Retorno TIR (Capital)	14.9%
Año de Recuperación de la Inversión	10

Como se puede ver en la comparativa, el Valor Presente de los flujos de la propuesta "B" es mayor al de la propuesta "A", sin embargo, la inversión que se realizaría sería casi del doble, además de que la recuperación de la inversión sería hasta el año 10, mientras que en la propuesta "A" se recuperaría la inversión en el año 9.

La propuesta "A", a pesar de tener un flujo menor de efectivo, se recupera la inversión más rápido, debido a que esta fue menor y el flujo generado permite tener una recuperación de inversión más rápida comparada con la propuesta "B".

➤ DETERMINACIÓN DE LA PROPUESTA CONCEPTUAL ÓPTIMA

La propuesta conceptual “A”, resultaría la propuesta conceptual óptima para el desarrollo por tener mayor ya que el VPN es ligeramente menor que la propuesta “B”, sin embargo, se tuvo una inversión inicial de poco más de la mitad, la TIR es mayor y tiene un menor tiempo de recuperación de la inversión.

Esto es debido a que se requiere menor inversión inicial. \$40, 717,520, contra \$80, 735,181 de la propuesta “B”.

El menor monto de inversión inicial es porque se aprovechan las construcciones existentes, las cuales se encuentran en buenas condiciones para su rehabilitación y funcionamiento.

La propuesta “B” requiere mayor inversión por tener mayor área de construcción nueva. Esta propuesta tiene mayor oferta en cuanto número de recámaras y por tanto mayor flujo de efectivo, sin embargo este no es suficiente para recuperar la inversión inicial en el tiempo que lo hace la propuesta “A” (en el año 9, contra el año 10 de la propuesta “B”).

Otra de las ventajas es que al requerir menor cantidad de inversión, se necesitarían menor número de inversionistas, lo que lo hace más sencillo para la ejecución del proyecto.

En esta evaluación de ambas propuestas, se ha realizado el estado de resultados sin tomar en cuenta crédito por apalancamiento del negocio.

Ahora que sabemos que la propuesta óptima es la “A”, procederemos a desarrollar distintos escenarios tomando en cuenta el crédito para el apalancamiento y el reparto de utilidades que tendrá, los inversionistas involucrados.

XI. DESARROLLO DE LA PROPUESTA ÓPTIMA

A continuación se desarrollará la propuesta conceptual óptima “Propuesta A”. En dicha propuesta se contemplará crédito para apalancamiento del negocio.

➤ MARCO JURÍDICO DE LA INVERSIÓN

En el marco jurídico de la inversión, se propone una asociación en participación²³ en el cual existirán las figuras; asociante y asociado.

- La figura del asociante será la persona física o moral propietaria del inmueble. Este será el representante legal y a su vez será el responsable de la administración del negocio.
- La figura del asociado será la persona o personas, física o moral la cual realizará la inversión inicial. Una vez realizada la inversión, será poseedor del inmueble en parte proporcional de la inversión realizada.

En la elaboración del contrato, se definirá el reparto de utilidades el cual tendrá las características siguientes.

- El asociado recibirá el 12% anual sobre el monto de la inversión que haya realizado.
- Si en un momento determinado, el asociado desea abandonar la sociedad, se le reintegrará la inversión inicial, más la plusvalía que se haya generado proporcionalmente al valor del inmueble, en el periodo que haya formado parte de la sociedad. Dicho valor deberá ser determinada por alguna institución que se fije inicialmente de común acuerdo
- La liquidación del asociado se le dará en el momento que se encuentre un comprador de la participación del contrato.
- El asociante obtendrá la utilidad restante, después de haber aportado la utilidad a los asociados.

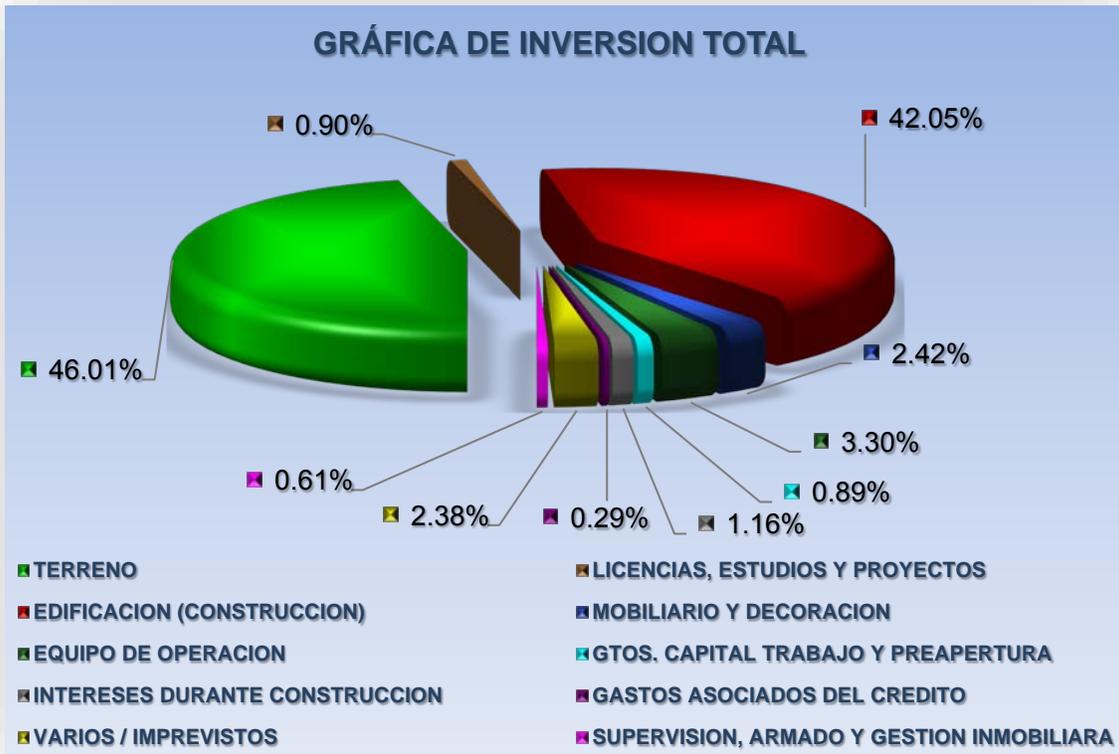
Esta alternativa de inversión será atractiva para los inversionistas, ya que será mucho mayor que los cetes a 28 días, publicados por el banco de México²⁴, además de que tendrá garantizado un valor de plusvalía de su inversión si en algún momento desea salir de la sociedad.

26. <http://www.tuempresa.gob.mx/-/asociacion-en-participacion> Responsable. SE Secretaría de Economía

27. <http://www.banxico.org.mx/> Responsable. Banco de México

➤ ESTRUCTURA DE LA INVERSIÓN CON CRÉDITO

CONCEPTO	INCIDENCIA	PESOS	PESOS/ UNIDAD	OBSERVACIONES
TERRENO	46.01%	\$19,000,000	\$ 441,860	TERRENO CON SERVICIOS
PERMISOS Y LICENCIAS	0.36%	\$ 148,841	\$ 3,461	1.0% SOBRE CONSTRUCCION
ESTUDIOS Y PROYECTOS	0.54%	\$ 223,262	\$ 5,192	1.5% SOBRE CONSTRUCCION Y DECORACION
SUPERVISION DE OBRA	0.36%	\$ 148,841	\$ 3,461	1.0% DEL COSTO TOTAL DE OBRA
EDIFICACION	36.04%	\$14,884,144	\$ 346,143	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
INSTALACIONES / EQUIPOS MAYORES	1.85%	\$ 762,270	\$ 17,727	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
ESTACIONAMIENTO	0.71%	\$ 293,860	\$ 6,834	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
AREAS EXTERIORES	5.30%	\$ 2,188,219	\$ 50,889	SEGUN PARAMETROS DE CONSTRUCCION
MOBILIARIO Y DECORACION	2.42%	\$ 1,000,000	\$ 23,256	SEGUN PARAMETROS UTILIZADOS EN EL MEDIO
EQUIPO DE OPERACION	0.73%	\$ 300,000	\$ 6,977	SEGUN PARAMETROS UTILIZADOS EN EL MEDIO
EQUIPO DE TRANSPORTE	0.73%	\$ 300,000	\$ 6,977	1 VEHICULO PARA HUESPEDES Y 1 DE CARGA
CAPITAL DE TRABAJO	0.89%	\$ 366,636	\$ 8,526	5.0% S/ING, 1ER. MES INSUMOS, INVENTARIOS Y CAJA
INTERESES DURANTE CONSTRUCCION	1.16%	\$ 479,342	\$ 11,147	PERIODO DE OBRA Y DE PREAPERTURA
GASTOS ASOCIADOS AL CREDITO	0.29%	\$ 119,000	\$ 2,767	AVALUO TERRENO 1 AL MILLAR Y APERTURA CREDITO 1%
VARIOS / IMPREVISTOS	2.38%	\$ 980,905	\$ 22,812	5.5% DE CONST., INSTALACIONES Y A. EXTERIORES
ARMADO NEGOCIO	0.25%	\$ 102,988	\$ 2,395	0.25% DE LA INVERSION TOTAL
GRAN TOTAL	100%	\$41,298,310	\$ 960,426	



➤ ESTRUCTURA FINANCIERA CON CRÉDITO

CONCEPTO	CANTIDAD	PARTICIPACION
TERRENO	\$ 19,000,000	46.01%
APORTACION DE CAPITAL	\$ 12,298,310	29.78%
CREDITO	\$ 10,000,000	24.21%
GRAN TOTAL	\$ 41,298,310	100.00%



➤ AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO

CREDITO 1 "TRADICIONAL"					
MONTO CREDITO	100%	\$ 10,000,000	TASA BASE, TIIE	4.85%	TASA PASIVA
TASA PROMEDIO		10.00%	INTERMEDIACION	5.15%	SPREAD
TASA ACTIVA INICIAL		10.00%	PERIODO GRACIA	2	CAPITAL
PLAZO AÑOS		10	AMORTIZACION	8	PAGOS IGUALES

FINANCIAMIENTO O (CREDITO)	TASA DE INTERES	PAGO DE INTERESES	AMORTIZACION DEL PRINCIPAL	TOTAL INTER + AMORT	PLAZO AÑOS
\$ 10,000,000	10.00%	\$ 1,000,070	\$ -	\$1,000,070	1
\$ 10,000,000	10.00%	\$ 1,000,070	\$ -	\$1,000,070	2
\$ 10,000,000	10.00%	\$ 1,000,070	\$ 1,250,000	\$2,250,070	3
\$ 8,750,000	10.00%	\$ 875,061	\$ 1,250,000	\$2,125,061	4
\$ 7,500,000	10.00%	\$ 750,053	\$ 1,250,000	\$2,000,053	5
\$ 6,250,000	10.00%	\$ 625,044	\$ 1,250,000	\$1,875,044	6
\$ 5,000,000	10.00%	\$ 500,035	\$ 1,250,000	\$1,750,035	7
\$ 3,750,000	10.00%	\$ 375,026	\$ 1,250,000	\$1,625,026	8
\$ 2,500,000	10.00%	\$ 250,018	\$ 1,250,000	\$1,500,018	9
\$ 1,250,000	10.00%	\$ 125,009	\$ 1,250,000	\$1,375,009	10
\$ -	10.00%	\$ 6,500,455	\$ 10,000,000	\$16,500,455	10

Partiendo de que la propuesta “A” es la más factible para el desarrollo, se realizaron distintos escenarios económicos, basados en los porcentajes históricos de ocupación en la región. Esto es debido a que la primera propuesta se realiza bajo un escenario óptimo, pero en realidad, en la ejecución de cualquier proyecto, se deben enfrentar acontecimientos económicos o sociales que terminan afectando de manera positiva o negativa el flujo de efectivo. Estos acontecimientos pueden ser cíclicos, pero también pueden ser repentinos o inesperados, es decir, nadie tiene la total certeza del momento en que puedan suceder o del impacto que puedan tener. Por mencionar algunos ejemplos, podríamos mencionar los siguientes: Cambios de sexenio o trienio, reformas hacendarias, crisis nacionales o internacionales, la influenza AH1N1, cárteles como los zetas o del golfo, EZLN, manifestaciones colectivas, repentina inseguridad en alguna región, etc. Los escenarios económicos son los siguientes.

ESEENARIO CONSERVADOR

Este es el escenario base, en el cual se colocan los porcentajes de ocupación esperados, tomando en cuenta que los porcentajes históricos de ocupación en los últimos años han tenido crecimiento y que se está elaborando una oferta competitiva en el mercado.

ESCENARIO MALO

En este escenario, se plantea un comportamiento similar en ocupación promedio de todos los sectores similar al que ocurrió del año 1998 al 2007, en el que hubo una caída drástica en 2004 (promedio 39% de ocupación), para después recuperarse en 2005 (promedio 53% de ocupación) y terminar en 2007 con un 45% de ocupación, en los 3 primeros años se disminuirá 7 y 5 y 3% de estos porcentajes por colocación del negocio.

ESCENARIO PÉSIMO

En este escenario, se plantea un comportamiento similar en ocupación promedio de todos los sectores similar al que ocurrió del año 2002 al 2011, en el que hubo una caída drástica en 2004 (promedio 39% de ocupación), para después recuperarse en 2005 (promedio 53% de ocupación) y volver a tener una caída drástica en los años 2010 y 2011 (promedio 39% de ocupación), en los 3 primeros años se disminuirá 7, 5 y 3% de estos porcentajes por colocación del negocio.

➤ ESCENARIO CONSERVADOR

Factor Actualización Anual: **3.50%**

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	TOTAL / PROM
HOTEL:	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	
Unidades Disponibles	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	
Porcentaje Ocupación	30.0%	40.0%	60.0%	60.0%	60.0%	61.0%	62.0%	63.0%	64.0%	65.0%	56.5%
Unidades Ocupadas	4,709	6,278	9,417	9,417	9,417	9,574	9,731	9,888	10,045	10,202	
Ingreso Promedio por Unidad	\$ 1,010.47	\$ 1,045.83	\$ 1,082.44	\$ 1,120.32	\$ 1,159.53	\$ 1,200.12	\$ 1,242.12	\$ 1,285.59	\$ 1,330.59	\$ 1,377.16	\$ 1,185.42
Ingreso Efectivo (Hotel)	\$ 4,757,775	\$ 6,565,730	\$ 10,193,295	\$ 10,550,060	\$ 10,919,312	\$ 11,489,847	\$ 12,086,942	\$ 12,711,759	\$ 13,365,506	\$ 14,049,444	\$ 10,668,967

Restaurant-Bar 25%-30% de ingreso / habitación

Ingreso - Restaurant-Bar	\$ 1,189,444	\$ 1,641,432	\$ 3,057,989	\$ 3,165,018	\$ 3,275,794	\$ 3,446,954	\$ 3,626,083	\$ 3,813,528	\$ 4,009,652	\$ 4,214,833	\$ 3,144,073
---------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Tintorería 4% de ingreso / habitación

Ingreso - Tintorería	\$ 190,311	\$ 262,629	\$ 407,732	\$ 422,002	\$ 436,772	\$ 459,594	\$ 483,478	\$ 508,470	\$ 534,620	\$ 561,978	\$ 426,759
-----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Cancha de Squash

Horas disponibles al año 12hrs/ día	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	
Porcentaje de ocupación	50%	55%	60%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	
Costo por Hora	\$ 160	\$ 166	\$ 171	\$ 177	\$ 184	\$ 190	\$ 197	\$ 204	\$ 211	\$ 218	
Ingreso - cancha de squash	\$ 350,400	\$ 398,930	\$ 450,429	\$ 466,194	\$ 522,720	\$ 582,631	\$ 603,023	\$ 624,129	\$ 645,974	\$ 668,583	\$ 531,301

Jardín de Eventos

Eventos al año (Por Clima)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
Porcentaje de ocupación	20%	40%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Costo por Alquiler + Banquete y servicio	\$ 16,000	\$ 16,560	\$ 17,140	\$ 17,739	\$ 18,360	\$ 19,003	\$ 19,668	\$ 20,356	\$ 21,069	\$ 21,806	
Ingreso Anual - Jardín de Eventos	\$ 192,000	\$ 397,440	\$ 719,863	\$ 957,932	\$ 1,101,622	\$ 1,140,179	\$ 1,180,085	\$ 1,221,388	\$ 1,264,137	\$ 1,308,381	\$ 948,303

SALÓN DE FIESTAS

	1	Salón de fiestas										
	96	eventos al año										
Porcentaje de ocupación		40%	60%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Precio por evento	\$	17,000	\$ 17,595	\$ 18,211	\$ 18,848	\$ 19,508	\$ 20,191	\$ 20,897	\$ 21,629	\$ 22,386	\$ 23,169	
Ingreso Anual - Salón de fiestas	\$	652,800	\$ 1,013,472	\$ 1,573,415	\$ 1,628,485	\$ 1,872,758	\$ 1,938,304	\$ 2,006,145	\$ 2,076,360	\$ 2,149,032	\$ 2,224,248	\$ 1,557,729

Total Ingreso	\$	7,332,730	\$ 10,279,633	\$ 16,402,723	\$ 17,189,692	\$ 18,128,978	\$ 19,057,509	\$ 19,985,755	\$ 20,955,634	\$ 21,968,921	\$ 23,027,468	\$ 15,848,095
----------------------	----	-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Costos Directos o Departamentales:

HOTEL:	\$	951,555	\$ 1,313,146	\$ 2,038,659	\$ 2,110,012	\$ 2,183,862	\$ 2,297,969	\$ 2,417,388	\$ 2,542,352	\$ 2,673,101	\$ 2,809,889	\$ 2,133,793
Restaurant-Bar 25%-30% de ingreso / habitación	\$	237,889	\$ 328,286	\$ 611,598	\$ 633,004	\$ 655,159	\$ 689,391	\$ 725,217	\$ 762,706	\$ 801,930	\$ 842,967	\$ 628,815
Tintorería 4% de ingreso / habitación	\$	28,547	\$ 39,394	\$ 61,160	\$ 63,300	\$ 65,516	\$ 68,939	\$ 72,522	\$ 76,271	\$ 80,193	\$ 84,297	\$ 64,014
Cancha de Squash	\$	70,080	\$ 79,786	\$ 90,086	\$ 93,239	\$ 104,544	\$ 116,526	\$ 120,605	\$ 124,826	\$ 129,195	\$ 133,717	\$ 106,260
Jardín de Eventos	\$	28,800	\$ 59,616	\$ 107,979	\$ 143,690	\$ 165,243	\$ 171,027	\$ 177,013	\$ 183,208	\$ 189,621	\$ 196,257	\$ 142,245
Ingreso Anual - Salón de fiestas	\$	78,336	\$ 121,617	\$ 188,810	\$ 195,418	\$ 224,731	\$ 232,596	\$ 240,737	\$ 249,163	\$ 257,884	\$ 266,910	\$ 205,620
Total Costos Directos o Departamentales	\$	1,395,206	\$ 1,941,845	\$ 3,098,292	\$ 3,238,663	\$ 3,399,055	\$ 3,576,449	\$ 3,753,481	\$ 3,938,525	\$ 4,131,924	\$ 4,334,036	\$ 3,280,748

Utilidad Departamental	\$	5,937,523	\$ 8,337,788	\$ 13,304,431	\$ 13,951,029	\$ 14,729,923	\$ 15,481,060	\$ 16,232,274	\$ 17,017,109	\$ 17,836,998	\$ 18,693,433	\$ 14,152,157
-------------------------------	----	-----------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Gastos Indirectos de Operación:

Administración y Generales	\$	1,099,909	\$ 1,541,945	\$ 2,460,408	\$ 2,578,454	\$ 2,719,347	\$ 2,858,626	\$ 2,997,863	\$ 3,143,345	\$ 3,295,338	\$ 3,454,120	\$ 2,614,936
Publicidad y Promoción	\$	439,964	\$ 513,982	\$ 656,109	\$ 515,691	\$ 543,869	\$ 571,725	\$ 599,573	\$ 628,669	\$ 659,068	\$ 690,824	\$ 581,947
Mantenimiento y Reparación	\$	73,327	\$ 205,593	\$ 492,082	\$ 515,691	\$ 543,869	\$ 571,725	\$ 599,573	\$ 628,669	\$ 659,068	\$ 690,824	\$ 498,042
Energéticos (Agua, Luz, Etc.)	\$	366,636	\$ 513,982	\$ 820,136	\$ 859,485	\$ 906,449	\$ 952,875	\$ 999,288	\$ 1,047,782	\$ 1,098,446	\$ 1,151,373	\$ 871,645
Otros (Honorario Base Operador)	\$	146,655	\$ 205,593	\$ 328,054	\$ 343,794	\$ 362,580	\$ 381,150	\$ 399,715	\$ 419,113	\$ 439,378	\$ 460,549	\$ 348,658
Total Gastos Indirectos Operativos	\$	2,126,492	\$ 2,981,094	\$ 4,756,790	\$ 4,813,114	\$ 5,076,114	\$ 5,336,102	\$ 5,596,012	\$ 5,867,578	\$ 6,151,298	\$ 6,447,691	\$ 4,915,228

Total Costos y Gastos	\$	3,521,698	\$ 4,922,939	\$ 7,855,081	\$ 8,051,776	\$ 8,475,169	\$ 8,912,551	\$ 9,349,493	\$ 9,806,103	\$ 10,283,222	\$ 10,781,727	\$ 8,195,976
------------------------------	----	-----------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------	--------------

Utilidad Bruta Operación, UBO	\$	3,811,032	\$ 5,356,694	\$ 8,547,641	\$ 9,137,915	\$ 9,653,809	\$ 10,144,957	\$ 10,636,263	\$ 11,149,531	\$ 11,685,700	\$ 12,245,741	\$ 9,236,928
--------------------------------------	----	-----------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------

UBO / Unidad (Habitación de Hotel)	\$	88,629	\$ 124,574	\$ 198,782	\$ 212,510	\$ 224,507	\$ 235,929	\$ 247,355	\$ 259,291	\$ 271,760	\$ 284,785	\$ 214,812
------------------------------------	----	--------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Gastos Indirectos Propietaria:												
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Seguros Inmueble, Responsabilidad Civil.	\$ 79,613	\$ 103,023	\$ 152,647	\$ 159,971	\$ 168,712	\$ 177,353	\$ 185,991	\$ 195,017	\$ 204,447	\$ 214,298	\$ 164,107
Depreciación	\$ 1,201,086	\$ 1,174,719	\$ 1,152,269	\$ 1,132,971	\$ 1,086,362	\$ 1,078,013	\$ 1,069,994	\$ 1,062,288	\$ 1,054,879	\$ 1,047,749	\$ 1,106,033
Impuestos Predial, Estatal, Local	\$ 73,327	\$ 87,377	\$ 139,423	\$ 146,112	\$ 154,096	\$ 161,989	\$ 169,879	\$ 178,123	\$ 186,736	\$ 195,733	\$ 149,280
Honorario Incentivo Operador S/UBO	\$ 285,827	\$ 401,752	\$ 641,073	\$ 685,344	\$ 724,036	\$ 760,872	\$ 797,720	\$ 836,215	\$ 876,427	\$ 918,431	\$ 692,770
Total Gastos Indirectos, No Operacionales:	\$ 1,639,854	\$ 1,766,871	\$ 2,085,412	\$ 2,124,398	\$ 2,133,206	\$ 2,178,226	\$ 2,223,584	\$ 2,271,643	\$ 2,322,489	\$ 2,376,211	\$ 2,112,190
Utilidad o (Pérdida) Operación (EBIT o UAFIR)	\$ 2,171,178	\$ 3,589,824	\$ 6,462,229	\$ 7,013,518	\$ 7,520,603	\$ 7,966,731	\$ 8,412,678	\$ 8,877,888	\$ 9,363,210	\$ 9,869,530	\$ 7,124,739
EBITDA o UAFIRDA	\$ 3,372,264	\$ 4,764,542	\$ 7,614,498	\$ 8,146,488	\$ 8,606,965	\$ 9,044,744	\$ 9,482,672	\$ 9,940,176	\$ 10,418,089	\$ 10,917,279	\$ 8,230,772

CAPEX (Gasto de Capital, Rep. Activo Fijo Operativo)	0	\$ 102,796	\$ 328,054	\$ 515,691	\$ 543,869	\$ 571,725	\$ 599,573	\$ 628,669	\$ 659,068	\$ 690,824	\$ 464,027
NOI = (EBITDA-CAPEX)	\$ 3,372,264	\$ 4,661,746	\$ 7,286,444	\$ 7,630,798	\$ 8,063,096	\$ 8,473,019	\$ 8,883,100	\$ 9,311,507	\$ 9,759,021	\$ 10,226,455	\$ 7,766,745
Costo Integral de Financiamiento (CIF)											
Gasto Financiero (Servicio Deuda):											
Gasto Financiero, Crédito Tradicional	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 875,061	\$ 750,053	\$ 625,044	\$ 500,035	\$ 375,026	\$ 250,018	\$ 125,009	\$ 650,046
Total Gasto Financiero (Intereses)	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 875,061	\$ 750,053	\$ 625,044	\$ 500,035	\$ 375,026	\$ 250,018	\$ 125,009	\$ 650,046
Utilidad Antes de Impuestos, UAI	\$ 1,171,108	\$ 2,589,754	\$ 5,462,159	\$ 6,138,456	\$ 6,770,550	\$ 7,341,687	\$ 7,912,643	\$ 8,502,862	\$ 9,113,193	\$ 9,744,521	\$ 6,474,693
Utilidad Acumulado Antes de Impuestos	\$ 1,171,108	\$ 3,760,861	\$ 9,223,020	\$ 15,361,477	\$ 22,132,027	\$ 29,473,714	\$ 37,386,358	\$ 45,889,219	\$ 55,002,412	\$ 64,746,934	

Impuestos y PTU:

Participación Trabajadores Utilidad, PTU	\$ 117,111	\$ 258,975	\$ 546,216	\$ 613,846	\$ 677,055	\$ 734,169	\$ 791,264	\$ 850,286	\$ 911,319	\$ 974,452	\$ 647,469
IETU	\$ 262,236	\$ 108,664	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 37,090
Sobre la Renta, ISR	\$ 327,910	\$ 725,131	\$ 1,529,405	\$ 1,718,768	\$ 1,895,754	\$ 2,055,672	\$ 2,215,540	\$ 2,380,801	\$ 2,551,694	\$ 2,728,466	\$ 1,812,914
Total Cargas Impositivas y PTU	\$ 707,257	\$ 1,092,770	\$ 2,075,620	\$ 2,332,613	\$ 2,572,809	\$ 2,789,841	\$ 3,006,804	\$ 3,231,087	\$ 3,463,013	\$ 3,702,918	\$ 2,497,473
Utilidad o (Perdida) Neta	\$ 463,851	\$ 1,496,983	\$ 3,386,539	\$ 3,805,843	\$ 4,197,741	\$ 4,551,846	\$ 4,905,839	\$ 5,271,774	\$ 5,650,180	\$ 6,041,603	\$ 3,977,220
Acumulado	\$ 463,851	\$ 1,960,834	\$ 5,347,373	\$ 9,153,216	\$ 13,350,957	\$ 17,902,803	\$ 22,808,642	\$ 28,080,416	\$ 33,730,596	\$ 39,772,199	

Flujo de Efectivo

Utilidad o (Perdida) Neta	\$ 463,851	\$ 1,496,983	\$ 3,386,539	\$ 3,805,843	\$ 4,197,741	\$ 4,551,846	\$ 4,905,839	\$ 5,271,774	\$ 5,650,180	\$ 6,041,603	\$ 3,977,220
Depreciación	\$ 1,201,086	\$ 1,174,719	\$ 1,152,269	\$ 1,132,971	\$ 1,086,362	\$ 1,078,013	\$ 1,069,994	\$ 1,062,288	\$ 1,054,879	\$ 1,047,749	\$ 1,106,033

Total Ingresos / Orígenes	\$ 1,664,937	\$ 2,671,702	\$ 4,538,808	\$ 4,938,814	\$ 5,284,103	\$ 5,629,859	\$ 5,975,833	\$ 6,334,063	\$ 6,705,058	\$ 7,089,352	\$ 5,083,253
----------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

CAPEX (Gasto de Capital, Rep.Activo Fijo Operativo)	\$ -	\$ 102,796	\$ 328,054	\$ 515,691	\$ 543,869	\$ 571,725	\$ 599,573	\$ 628,669	\$ 659,068	\$ 690,824	\$ 464,027
Pago Principal de Crédito Tradicional	\$ -	\$ -	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000

Total Egresos y Aplicaciones	\$ -	\$ 102,796	\$ 1,578,054	\$ 1,765,691	\$ 1,793,869	\$ 1,821,725	\$ 1,849,573	\$ 1,878,669	\$ 1,909,068	\$ 1,940,824	\$ 1,464,027
-------------------------------------	-------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Flujo de Efectivo del Proyecto:

Flujo de Efectivo Neto (FEN)	\$ 1,664,937	\$ 2,568,906	\$ 2,960,753	\$ 3,173,123	\$ 3,490,234	\$ 3,808,134	\$ 4,126,260	\$ 4,455,394	\$ 4,795,991	\$ 94,086,670
Inversión Inicial										
-\$ 41,298,310	\$ 1,664,937	\$ 2,568,906	\$ 2,960,753	\$ 3,173,123	\$ 3,490,234	\$ 3,808,134	\$ 4,126,260	\$ 4,455,394	\$ 4,795,991	\$ 94,086,670
Flujo de Efectivo Acumulado (FEA)	-\$ 39,633,373	-\$ 37,064,467	-\$ 34,103,714	-\$ 30,930,591	-\$ 27,440,357	-\$ 23,632,223	-\$ 19,505,963	-\$ 15,050,569	-\$ 10,254,579	\$ 83,832,091
	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	RECUPERA

Valor de Rescate \$ 88,938,141.65

Tasa de Descuento 12%

Valor Presente y Valor Presente Neto:

Valor Presente de los flujos \$ 47,257,062

Valor Presente Neto VPN \$ 5,958,752

Tasa Interna de Retorno TIR (Proyecto) 13.9%

Año de Recuperación de la Inversión 10

UTILIDADES

Utilidades para el asociado 12% anual sobre inversión inicial. Con liquidación al año 10

Flujo de Efectivo Neto (FEN)

-\$ 41,298,310	\$ 1,664,937	\$ 2,568,906	\$ 2,960,753	\$ 3,173,123	\$ 3,490,234	\$ 3,808,134	\$ 4,126,260	\$ 4,455,394	\$ 4,795,991	\$ 94,086,670
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Neto (FEN) Asociado

-\$ 12,298,310	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 29,494,063
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Acumulado (FEA)

-\$ 12,298,310	-\$ 10,822,513	-\$ 9,346,716	-\$ 7,870,918	-\$ 6,395,121	-\$ 4,919,324	-\$ 3,443,527	-\$ 1,967,730	-\$ 491,932	\$ 983,865	\$ 30,477,928
NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	RECUPERA	RECUPERA

Valor Presente y Valor Presente Neto:

Valor Presente de los flujos \$ 17,359,715

Valor Presente Neto VPN \$ 5,061,405

Tasa Interna de Retorno TIR (Proyecto) 17.6%

Año de Recuperación de la Inversión 9

Utilidades para el Asociante FEN del Proyecto - Utilidad para el Asociado

Flujo de Efectivo Neto (FEN)

-\$ 41,298,310	\$ 1,664,937	\$ 2,568,906	\$ 2,960,753	\$ 3,173,123	\$ 3,490,234	\$ 3,808,134	\$ 4,126,260	\$ 4,455,394	\$ 4,795,991	\$ 94,086,670
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Neto (FEN) Asociante

-\$ 19,000,000	\$ 189,140	\$ 1,093,108	\$ 1,484,956	\$ 1,697,326	\$ 2,014,437	\$ 2,332,336	\$ 2,650,463	\$ 2,979,596	\$ 3,320,193	\$ 64,592,607
----------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Acumulado (FEA)

-\$ 19,000,000	-\$ 18,810,860	-\$ 17,717,752	-\$ 16,232,796	-\$ 14,535,470	-\$ 12,521,033	-\$ 10,188,697	-\$ 7,538,233	-\$ 4,558,637	-\$ 1,238,444	\$ 63,354,163
NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	NO RECUPERA	RECUPERA						

Valor Presente y Valor Presente Neto:

Valor Presente de los flujos \$ 29,897,347

Valor Presente Neto VPN \$ 10,897,347

Tasa Interna de Retorno TIR (Proyecto) 18.1%

Año de Recuperación de la Inversión 10

➤ ESCENARIO MALO

Factor Actualización Anual: **3.50%**

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	TOTAL / PROM
HOTEL:	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	
Unidades Disponibles	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	
Porcentaje Ocupación	40.0%	45.0%	46.0%	46.0%	48.0%	44.0%	39.0%	53.0%	47.0%	45.0%	45.3%
Unidades Ocupadas	6,278	7,063	7,220	7,220	7,534	6,906	6,121	8,318	7,377	7,063	
Ingreso Promedio por Unidad	\$ 1,010.47	\$ 1,045.83	\$ 1,082.44	\$ 1,120.32	\$ 1,159.53	\$ 1,200.12	\$ 1,242.12	\$ 1,285.59	\$ 1,330.59	\$ 1,377.16	\$ 1,185.42
Ingreso Efectivo (Hotel)	\$ 6,343,700	\$ 7,386,446	\$ 7,814,860	\$ 8,088,380	\$ 8,735,450	\$ 8,287,758	\$ 7,603,076	\$ 10,694,019	\$ 9,815,294	\$ 9,726,538	\$ 8,449,552

Restaurant-Bar 25%-30% de ingreso / habitación

Ingreso - Restaurant-Bar	\$ 1,585,925	\$ 1,846,611	\$ 2,344,458	\$ 2,426,514	\$ 2,620,635	\$ 2,486,327	\$ 2,280,923	\$ 3,208,206	\$ 2,944,588	\$ 2,917,962	\$ 2,466,215
---------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Tintorería 4% de ingreso / habitación

Ingreso - Tintorería	\$ 253,748	\$ 295,458	\$ 312,594	\$ 323,535	\$ 349,418	\$ 331,510	\$ 304,123	\$ 427,761	\$ 392,612	\$ 389,062	\$ 337,982
-----------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Cancha de Squash

Horas disponibles al año 12hrs/ día	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	
Porcentaje de ocupación	50%	55%	60%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	
Costo por Hora	\$ 160	\$ 166	\$ 171	\$ 177	\$ 184	\$ 190	\$ 197	\$ 204	\$ 211	\$ 218	
Ingreso - cancha de squash	\$ 350,400	\$ 398,930	\$ 450,429	\$ 466,194	\$ 522,720	\$ 582,631	\$ 603,023	\$ 624,129	\$ 645,974	\$ 668,583	\$ 531,301

Jardín de Eventos

Eventos al año (Por Clima)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
Porcentaje de ocupación	20%	40%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Costo por Alquiler + Banquete y servicio	\$ 16,000	\$ 16,560	\$ 17,140	\$ 17,739	\$ 18,360	\$ 19,003	\$ 19,668	\$ 20,356	\$ 21,069	\$ 21,806	
Ingreso Anual - Jardín de Eventos	\$ 192,000	\$ 397,440	\$ 719,863	\$ 957,932	\$ 1,101,622	\$ 1,140,179	\$ 1,180,085	\$ 1,221,388	\$ 1,264,137	\$ 1,308,381	\$ 948,303

SALÓN DE FIESTAS

	1	Salón de fiestas										
	96	eventos al año										
Porcentaje de ocupación		40%	60%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Precio por evento	\$	17,000	\$ 17,595	\$ 18,211	\$ 18,848	\$ 19,508	\$ 20,191	\$ 20,897	\$ 21,629	\$ 22,386	\$ 23,169	
Ingreso Anual - Salón de fiestas	\$	652,800	\$ 1,013,472	\$ 1,573,415	\$ 1,628,485	\$ 1,872,758	\$ 1,938,304	\$ 2,006,145	\$ 2,076,360	\$ 2,149,032	\$ 2,224,248	\$ 1,557,729

Total Ingreso	\$	9,378,573	\$ 11,338,357	\$ 13,215,619	\$ 13,891,039	\$ 15,202,602	\$ 14,766,710	\$ 13,977,376	\$ 18,251,863	\$ 17,211,636	\$ 17,234,774	\$ 13,133,505
----------------------	----	-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Costos Directos o Departamentales:

HOTEL:	\$	1,268,740	\$ 1,477,289	\$ 1,562,972	\$ 1,617,676	\$ 1,747,090	\$ 1,657,552	\$ 1,520,615	\$ 2,138,804	\$ 1,963,059	\$ 1,945,308	\$ 1,689,910
Restaurant-Bar 25%-30% de ingreso / habitación	\$	317,185	\$ 369,322	\$ 468,892	\$ 485,303	\$ 524,127	\$ 497,265	\$ 456,185	\$ 641,641	\$ 588,918	\$ 583,592	\$ 493,243
Tintorería 4% de ingreso / habitación	\$	38,062	\$ 44,319	\$ 46,889	\$ 48,530	\$ 52,413	\$ 49,727	\$ 45,618	\$ 64,164	\$ 58,892	\$ 58,359	\$ 50,697
Cancha de Squash	\$	70,080	\$ 79,786	\$ 90,086	\$ 93,239	\$ 104,544	\$ 116,526	\$ 120,605	\$ 124,826	\$ 129,195	\$ 133,717	\$ 106,260
Jardín de Eventos	\$	28,800	\$ 59,616	\$ 107,979	\$ 143,690	\$ 165,243	\$ 171,027	\$ 177,013	\$ 183,208	\$ 189,621	\$ 196,257	\$ 142,245
Ingreso Anual - Salón de fiestas	\$	78,336	\$ 121,617	\$ 188,810	\$ 195,418	\$ 224,731	\$ 232,596	\$ 240,737	\$ 249,163	\$ 257,884	\$ 266,910	\$ 205,620
Total Costos Directos o Departamentales	\$	1,801,203	\$ 2,151,949	\$ 2,465,628	\$ 2,583,856	\$ 2,818,148	\$ 2,724,693	\$ 2,560,773	\$ 3,401,806	\$ 3,187,567	\$ 3,184,143	\$ 2,687,977

Utilidad Departamental	\$	7,577,370	\$ 9,186,409	\$ 10,749,991	\$ 11,307,184	\$ 12,384,454	\$ 12,042,017	\$ 11,416,602	\$ 14,850,057	\$ 14,024,069	\$ 14,050,632	\$ 11,758,878
-------------------------------	----	-----------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Gastos Indirectos de Operación:

Administración y Generales	\$	1,406,786	\$ 1,700,754	\$ 1,982,343	\$ 2,083,656	\$ 2,280,390	\$ 2,215,007	\$ 2,096,606	\$ 2,737,779	\$ 2,581,745	\$ 2,585,216	\$ 2,167,028
Publicidad y Promoción	\$	562,714	\$ 566,918	\$ 528,625	\$ 416,731	\$ 456,078	\$ 443,001	\$ 419,321	\$ 547,556	\$ 516,349	\$ 517,043	\$ 497,434
Mantenimiento y Reparación	\$	93,786	\$ 226,767	\$ 396,469	\$ 416,731	\$ 456,078	\$ 443,001	\$ 419,321	\$ 547,556	\$ 516,349	\$ 517,043	\$ 403,310
Energéticos (Agua, Luz, Etc.)	\$	468,929	\$ 566,918	\$ 660,781	\$ 694,552	\$ 760,130	\$ 738,336	\$ 698,869	\$ 912,593	\$ 860,582	\$ 861,739	\$ 722,343
Otros (Honorario Base Operador)	\$	187,571	\$ 226,767	\$ 264,312	\$ 277,821	\$ 304,052	\$ 295,334	\$ 279,548	\$ 365,037	\$ 344,233	\$ 344,695	\$ 288,937
Total Gastos Indirectos Operativos	\$	2,719,786	\$ 3,288,124	\$ 3,832,529	\$ 3,889,491	\$ 4,256,729	\$ 4,134,679	\$ 3,913,665	\$ 5,110,522	\$ 4,819,258	\$ 4,825,737	\$ 4,079,052

												0
Total Costos y Gastos	\$	4,520,989	\$ 5,440,072	\$ 6,298,157	\$ 6,473,347	\$ 7,074,876	\$ 6,859,372	\$ 6,474,438	\$ 8,512,328	\$ 8,006,826	\$ 8,009,880	\$ 6,767,029

Utilidad Bruta Operación, UBO	\$ 4,857,584	\$ 5,898,285	\$ 6,917,462	\$ 7,417,693	\$ 8,127,726	\$ 7,907,338	\$ 7,502,937	\$ 9,739,535	\$ 9,204,811	\$ 9,224,895	\$ 7,679,826
UBO / Unidad (Habitación de Hotel)	\$ 112,967	\$ 137,169	\$ 160,871	\$ 172,504	\$ 189,017	\$ 183,892	\$ 174,487	\$ 226,501	\$ 214,065	\$ 214,532	\$ 178,601

Gastos Indirectos Propietaria:

Seguros Inmueble, Responsabilidad Civil.	\$ 101,825	\$ 113,634	\$ 122,987	\$ 129,273	\$ 141,478	\$ 137,422	\$ 130,076	\$ 169,856	\$ 160,175	\$ 160,390	\$ 136,712
Depreciación	\$ 1,201,086	\$ 1,174,719	\$ 1,152,269	\$ 1,132,971	\$ 1,086,362	\$ 1,078,013	\$ 1,069,994	\$ 1,062,288	\$ 1,054,879	\$ 1,047,749	\$ 1,106,033
Impuestos Predial, Estatal, Local	\$ 93,786	\$ 96,376	\$ 112,333	\$ 118,074	\$ 129,222	\$ 125,517	\$ 118,808	\$ 155,141	\$ 146,299	\$ 146,496	\$ 124,205
Honorario Incentivo Operador S/UBO	\$ 364,319	\$ 442,371	\$ 518,810	\$ 556,327	\$ 609,579	\$ 593,050	\$ 562,720	\$ 730,465	\$ 690,361	\$ 691,867	\$ 575,987
Total Gastos Indirectos, No Operacionales:	\$ 1,761,016	\$ 1,827,100	\$ 1,906,399	\$ 1,936,645	\$ 1,966,642	\$ 1,934,002	\$ 1,881,598	\$ 2,117,750	\$ 2,051,713	\$ 2,046,502	\$ 1,942,937
Utilidad o (Pérdida) Operación (EBIT o UAFIR)	\$ 3,096,567	\$ 4,071,185	\$ 5,011,063	\$ 5,481,048	\$ 6,161,084	\$ 5,973,336	\$ 5,621,339	\$ 7,621,785	\$ 7,153,098	\$ 7,178,393	\$ 5,736,890
EBITDA o UAFIRDA	\$ 4,297,654	\$ 5,245,904	\$ 6,163,332	\$ 6,614,019	\$ 7,247,446	\$ 7,051,349	\$ 6,691,333	\$ 8,684,074	\$ 8,207,976	\$ 8,226,142	\$ 6,842,923

CAPEX (Gasto de Capital, Rep. Activo Fijo Operativo)	0	\$ 113,384	\$ 264,312	\$ 416,731	\$ 456,078	\$ 443,001	\$ 419,321	\$ 547,556	\$ 516,349	\$ 517,043	\$ 369,378
NOI = (EBITDA-CAPEX)	\$ 4,297,654	\$ 5,132,520	\$ 5,899,020	\$ 6,197,288	\$ 6,791,368	\$ 6,608,347	\$ 6,272,012	\$ 8,136,518	\$ 7,691,627	\$ 7,709,099	\$ 6,473,545

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

Gasto Financiero (Servicio Deuda):

Gasto Financiero, Crédito Tradicional	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 875,061	\$ 750,053	\$ 625,044	\$ 500,035	\$ 375,026	\$ 250,018	\$ 125,009	\$ 650,046
Total Gasto Financiero (Intereses)	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 875,061	\$ 750,053	\$ 625,044	\$ 500,035	\$ 375,026	\$ 250,018	\$ 125,009	\$ 650,046
Utilidad Antes de Impuestos, UAI	\$ 2,096,497	\$ 3,071,115	\$ 4,010,993	\$ 4,605,987	\$ 5,411,031	\$ 5,348,292	\$ 5,121,304	\$ 7,246,759	\$ 6,903,080	\$ 7,053,384	\$ 5,086,844
Utilidad Acumulado Antes de Impuestos	\$ 2,096,497	\$ 5,167,613	\$ 9,178,606	\$ 13,784,593	\$ 19,195,624	\$ 24,543,916	\$ 29,665,220	\$ 36,911,979	\$ 43,815,059	\$ 50,868,443	

Impuestos y PTU:

Participación Trabajadores Utilidad, PTU	\$ 209,650	\$ 307,112	\$ 401,099	\$ 460,599	\$ 541,103	\$ 534,829	\$ 512,130	\$ 724,676	\$ 690,308	\$ 705,338	\$ 508,684
IETU	\$ 165,070	\$ 58,121	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22,319
Sobre la Renta, ISR	\$ 587,019	\$ 859,912	\$ 1,123,078	\$ 1,289,676	\$ 1,515,089	\$ 1,497,522	\$ 1,433,965	\$ 2,029,092	\$ 1,932,862	\$ 1,974,948	\$ 1,424,316
Total Cargas Impositivas y PTU	\$ 961,739	\$ 1,225,145	\$ 1,524,177	\$ 1,750,275	\$ 2,056,192	\$ 2,032,351	\$ 1,946,095	\$ 2,753,768	\$ 2,623,170	\$ 2,680,286	\$ 1,955,320

Utilidad o (Pérdida) Neta Acumulado	\$ 1,134,758	\$ 1,845,971	\$ 2,486,816	\$ 2,855,712	\$ 3,354,839	\$ 3,315,941	\$ 3,175,208	\$ 4,492,991	\$ 4,279,910	\$ 4,373,098	\$ 3,131,524
	\$ 1,134,758	\$ 2,980,729	\$ 5,467,544	\$ 8,323,256	\$ 11,678,096	\$ 14,994,037	\$ 18,169,245	\$ 22,662,236	\$ 26,942,146	\$ 31,315,244	

Flujo de Efectivo

Utilidad o (Pérdida) Neta	\$ 1,134,758	\$ 1,845,971	\$ 2,486,816	\$ 2,855,712	\$ 3,354,839	\$ 3,315,941	\$ 3,175,208	\$ 4,492,991	\$ 4,279,910	\$ 4,373,098	\$ 3,131,524
Depreciación	\$ 1,201,086	\$ 1,174,719	\$ 1,152,269	\$ 1,132,971	\$ 1,086,362	\$ 1,078,013	\$ 1,069,994	\$ 1,062,288	\$ 1,054,879	\$ 1,047,749	\$ 1,106,033

Total Ingresos / Orígenes	\$ 2,335,845	\$ 3,020,689	\$ 3,639,085	\$ 3,988,683	\$ 4,441,201	\$ 4,393,954	\$ 4,245,203	\$ 5,555,279	\$ 5,334,788	\$ 5,420,847	\$ 4,237,557
----------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

CAPEX (Gasto de Capital, Rep. Activo Fijo Operativo)	\$ -	\$ 113,384	\$ 264,312	\$ 416,731	\$ 456,078	\$ 443,001	\$ 419,321	\$ 547,556	\$ 516,349	\$ 517,043	\$ 369,378
Pago Principal de Crédito Tradicional	\$ -	\$ -	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000

Total Egresos y Aplicaciones	\$ -	\$ 113,384	\$ 1,514,312	\$ 1,666,731	\$ 1,706,078	\$ 1,693,001	\$ 1,669,321	\$ 1,797,556	\$ 1,766,349	\$ 1,767,043	\$ 1,369,378
-------------------------------------	-------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Flujo de Efectivo del Proyecto:

Flujo de Efectivo Neto (FEN)	\$ 2,335,845	\$ 2,907,306	\$ 2,124,772	\$ 2,321,952	\$ 2,735,123	\$ 2,700,953	\$ 2,575,881	\$ 3,757,723	\$ 3,568,439	\$ 84,529,652
-------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

Inversión Inicial

-\$ 41,298,310	\$ 2,335,845	\$ 2,907,306	\$ 2,124,772	\$ 2,321,952	\$ 2,735,123	\$ 2,700,953	\$ 2,575,881	\$ 3,757,723	\$ 3,568,439	\$ 84,529,652
-----------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

Flujo de Efectivo Acumulado (FEA)	-\$ 38,962,465	-\$ 36,055,160	-\$ 33,930,387	-\$ 31,608,436	-\$ 28,873,312	-\$ 26,172,360	-\$ 23,596,478	-\$ 19,838,755	-\$ 16,270,316	\$ 68,259,336
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------

NO RECUPERA RECUPERA

Valor de Rescate \$ 80,875,848.37

12%

Tasa de Descuento

Valor Presente y Valor Presente Neto:

Valor Presente de los flujos \$ 41,497,623.90

Valor Presente Neto VPN \$ 199,314

Tasa Interna de Retorno TIR (Proyecto) 12.1%

Año de Recuperación de la Inversión 10

UTILIDADES

Utilidades para el asociado 12% anual sobre inversión inicial. Con liquidación al año 10

Flujo de Efectivo Neto (FEN)

-\$ 41,298,310	\$ 2,335,845	\$ 2,907,306	\$ 2,124,772	\$ 2,321,952	\$ 2,735,123	\$ 2,700,953	\$ 2,575,881	\$ 3,757,723	\$ 3,568,439	\$ 84,529,652
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Neto (FEN) Asociado

-\$ 12,298,310	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 26,648,059
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Acumulado (FEA)

-\$ 12,298,310	-\$ 10,822,513	-\$ 9,346,716	-\$ 7,870,918	-\$ 6,395,121	-\$ 4,919,324	-\$ 3,443,527	-\$ 1,967,730	-\$ 491,932	\$ 983,865	\$ 27,631,923
----------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-------------	------------	---------------

Valor Presente y Valor Presente Neto:

Valor Presente de los flujos	\$ 16,443,378
Valor Presente Neto VPN	\$ 4,145,068
Tasa Interna de Retorno TIR (Proyecto)	16.7%
Año de Recuperación de la Inversión	9

Utilidades para el Asociante FEN del Proyecto - Utilidad para el Asociado

Flujo de Efectivo Neto (FEN)

-\$ 41,298,310	\$ 2,335,845	\$ 2,907,306	\$ 2,124,772	\$ 2,321,952	\$ 2,735,123	\$ 2,700,953	\$ 2,575,881	\$ 3,757,723	\$ 3,568,439	\$ 84,529,652
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Neto (FEN) Asociante

-\$ 19,000,000	\$ 860,047	\$ 1,431,508	\$ 648,975	\$ 846,154	\$ 1,259,326	\$ 1,225,155	\$ 1,100,084	\$ 2,281,926	\$ 2,092,642	\$ 57,881,593
----------------	------------	--------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Acumulado (FEA)

-\$ 19,000,000	-\$ 18,139,953	-\$ 16,708,444	-\$ 16,059,469	-\$ 15,213,315	-\$ 13,953,988	-\$ 12,728,833	-\$ 11,628,749	-\$ 9,346,823	-\$ 7,254,181	\$ 50,627,412
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------	---------------	---------------

Valor Presente y Valor Presente Neto:

Valor Presente de los flujos	\$ 25,054,246
Valor Presente Neto VPN	\$ 6,054,246
Tasa Interna de Retorno TIR (Proyecto)	15.7%
Año de Recuperación de la Inversión	10

➤ ESCENARIO PÉSIMO

Factor Actualización Anual: **3.50%**

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	TOTAL / PROM
HOTEL:	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	
Unidades Disponibles	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	15,695	
Porcentaje Ocupación	41.0%	39.0%	36.0%	53.0%	47.0%	45.0%	45.0%	39.0%	39.0%	43.0%	42.7%
Unidades Ocupadas	6,435	6,121	5,650	8,318	7,377	7,063	7,063	6,121	6,121	6,749	
Ingreso Promedio por Unidad	\$ 1,010.47	\$ 1,045.83	\$ 1,082.44	\$ 1,120.32	\$ 1,159.53	\$ 1,200.12	\$ 1,242.12	\$ 1,285.59	\$ 1,330.59	\$ 1,377.16	\$ 1,185.42
Ingreso Efectivo (Hotel)	\$ 6,502,293	\$ 6,401,586	\$ 6,115,977	\$ 9,319,220	\$ 8,553,461	\$ 8,476,116	\$ 8,772,780	\$ 7,869,184	\$ 8,144,605	\$ 9,294,248	\$ 7,944,947

Restaurant-Bar 25%-30% de ingreso / habitación

Ingreso - Restaurant-Bar	\$ 1,625,573	\$ 1,600,397	\$ 1,834,793	\$ 2,795,766	\$ 2,566,038	\$ 2,542,835	\$ 2,631,834	\$ 2,360,755	\$ 2,443,382	\$ 2,788,274	\$ 2,318,965
---------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Tintorería 4% de ingreso / habitación

Ingreso - Tintorería	\$ 260,092	\$ 256,063	\$ 244,639	\$ 372,769	\$ 342,138	\$ 339,045	\$ 350,911	\$ 314,767	\$ 325,784	\$ 371,770	\$ 317,798
-----------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Cancha de Squash

Horas disponibles al año 12hrs/ día	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	
Porcentaje de ocupación	50%	55%	60%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	
Costo por Hora	\$ 160	\$ 166	\$ 171	\$ 177	\$ 184	\$ 190	\$ 197	\$ 204	\$ 211	\$ 218	
Ingreso - cancha de squash	\$ 350,400	\$ 398,930	\$ 450,429	\$ 466,194	\$ 522,720	\$ 582,631	\$ 603,023	\$ 624,129	\$ 645,974	\$ 668,583	\$ 531,301

Jardín de Eventos

Eventos al año (Por Clima)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
Porcentaje de ocupación	20%	40%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Costo por Alquiler + Banquete y servicio	\$ 16,000	\$ 16,560	\$ 17,140	\$ 17,739	\$ 18,360	\$ 19,003	\$ 19,668	\$ 20,356	\$ 21,069	\$ 21,806	
Ingreso Anual - Jardín de Eventos	\$ 192,000	\$ 397,440	\$ 719,863	\$ 957,932	\$ 1,101,622	\$ 1,140,179	\$ 1,180,085	\$ 1,221,388	\$ 1,264,137	\$ 1,308,381	\$ 948,303

SALÓN DE FIESTAS

	1	Salón de fiestas										
	96	eventos al año										
Porcentaje de ocupación		40%	60%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Precio por evento	\$	17,000	\$ 17,595	\$ 18,211	\$ 18,848	\$ 19,508	\$ 20,191	\$ 20,897	\$ 21,629	\$ 22,386	\$ 23,169	
Ingreso Anual - Salón de fiestas	\$	652,800	\$ 1,013,472	\$ 1,573,415	\$ 1,628,485	\$ 1,872,758	\$ 1,938,304	\$ 2,006,145	\$ 2,076,360	\$ 2,149,032	\$ 2,224,248	\$ 1,557,729

Total Ingreso	\$	9,583,157	\$ 10,067,889	\$ 10,939,116	\$ 15,540,366	\$ 14,958,738	\$ 15,019,110	\$ 15,544,779	\$ 14,466,584	\$ 14,972,914	\$ 16,655,505	\$ 12,522,560
----------------------	----	-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Costos Directos o Departamentales:

HOTEL:	\$	1,300,459	\$ 1,280,317	\$ 1,223,195	\$ 1,863,844	\$ 1,710,692	\$ 1,695,223	\$ 1,754,556	\$ 1,573,837	\$ 1,628,921	\$ 1,858,850	\$ 1,588,989
Restaurant-Bar 25%-30% de ingreso / habitación	\$	325,115	\$ 320,079	\$ 366,959	\$ 559,153	\$ 513,208	\$ 508,567	\$ 526,367	\$ 472,151	\$ 488,676	\$ 557,655	\$ 463,793
Tintorería 4% de ingreso / habitación	\$	39,014	\$ 38,410	\$ 36,696	\$ 55,915	\$ 51,321	\$ 50,857	\$ 52,637	\$ 47,215	\$ 48,868	\$ 55,765	\$ 47,670
Cancha de Squash	\$	70,080	\$ 79,786	\$ 90,086	\$ 93,239	\$ 104,544	\$ 116,526	\$ 120,605	\$ 124,826	\$ 129,195	\$ 133,717	\$ 106,260
Jardín de Eventos	\$	28,800	\$ 59,616	\$ 107,979	\$ 143,690	\$ 165,243	\$ 171,027	\$ 177,013	\$ 183,208	\$ 189,621	\$ 196,257	\$ 142,245
Ingreso Anual - Salón de fiestas	\$	78,336	\$ 121,617	\$ 188,810	\$ 195,418	\$ 224,731	\$ 232,596	\$ 240,737	\$ 249,163	\$ 257,884	\$ 266,910	\$ 205,620
Total Costos Directos o Departamentales	\$	1,841,803	\$ 1,899,825	\$ 2,013,725	\$ 2,911,259	\$ 2,769,739	\$ 2,774,797	\$ 2,871,914	\$ 2,650,400	\$ 2,743,164	\$ 3,069,154	\$ 2,554,578

Utilidad Departamental	\$	7,741,354	\$ 8,168,064	\$ 8,925,391	\$ 12,629,106	\$ 12,188,999	\$ 12,244,314	\$ 12,672,865	\$ 11,816,184	\$ 12,229,750	\$ 13,586,351	\$ 11,220,238
-------------------------------	----	-----------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Gastos Indirectos de Operación:

Administración y Generales	\$	1,437,474	\$ 1,510,183	\$ 1,640,867	\$ 2,331,055	\$ 2,243,811	\$ 2,252,867	\$ 2,331,717	\$ 2,169,988	\$ 2,245,937	\$ 2,498,326	\$ 2,066,222
Publicidad y Promoción	\$	574,989	\$ 503,394	\$ 437,565	\$ 466,211	\$ 448,762	\$ 450,573	\$ 466,343	\$ 433,998	\$ 449,187	\$ 499,665	\$ 473,069
Mantenimiento y Reparación	\$	95,832	\$ 201,358	\$ 328,173	\$ 466,211	\$ 448,762	\$ 450,573	\$ 466,343	\$ 433,998	\$ 449,187	\$ 499,665	\$ 384,010
Energéticos (Agua, Luz, Etc.)	\$	479,158	\$ 503,394	\$ 546,956	\$ 777,018	\$ 747,937	\$ 750,956	\$ 777,239	\$ 723,329	\$ 748,646	\$ 832,775	\$ 688,741
Otros (Honorario Base Operador)	\$	191,663	\$ 201,358	\$ 218,782	\$ 310,807	\$ 299,175	\$ 300,382	\$ 310,896	\$ 289,332	\$ 299,458	\$ 333,110	\$ 275,496
Total Gastos Indirectos Operativos	\$	2,779,116	\$ 2,919,688	\$ 3,172,344	\$ 4,351,302	\$ 4,188,447	\$ 4,205,351	\$ 4,352,538	\$ 4,050,643	\$ 4,192,416	\$ 4,663,541	\$ 3,887,539

Total Costos y Gastos	\$	4,620,919	\$ 4,819,513	\$ 5,186,069	\$ 7,262,562	\$ 6,958,185	\$ 6,980,147	\$ 7,224,453	\$ 6,701,044	\$ 6,935,580	\$ 7,732,695	\$ 6,442,117
------------------------------	----	-----------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Utilidad Bruta Operación, UBO	\$ 4,962,239	\$ 5,248,376	\$ 5,753,048	\$ 8,277,804	\$ 8,000,552	\$ 8,038,963	\$ 8,320,326	\$ 7,765,540	\$ 8,037,334	\$ 8,922,810	\$ 7,332,699
UBO / Unidad (Habitación de Hotel)	\$ 115,401	\$ 122,055	\$ 133,792	\$ 192,507	\$ 186,059	\$ 186,953	\$ 193,496	\$ 180,594	\$ 186,915	\$ 207,507	\$ 170,528
Gastos Indirectos Propietaria:											
Seguros Inmueble, Responsabilidad Civil.	\$ 104,047	\$ 100,901	\$ 101,802	\$ 144,622	\$ 139,209	\$ 139,771	\$ 144,663	\$ 134,629	\$ 139,341	\$ 154,999	\$ 130,398
Depreciación	\$ 1,201,086	\$ 1,174,719	\$ 1,152,269	\$ 1,132,971	\$ 1,086,362	\$ 1,078,013	\$ 1,069,994	\$ 1,062,288	\$ 1,054,879	\$ 1,047,749	\$ 1,106,033
Impuestos Predial, Estatal, Local	\$ 95,832	\$ 85,577	\$ 92,982	\$ 132,093	\$ 127,149	\$ 127,662	\$ 132,131	\$ 122,966	\$ 127,270	\$ 141,572	\$ 118,523
Honorario Incentivo Operador S/UBO	\$ 372,168	\$ 393,628	\$ 431,479	\$ 620,835	\$ 600,041	\$ 602,922	\$ 624,024	\$ 582,416	\$ 602,800	\$ 669,211	\$ 549,952
Total Gastos Indirectos, No Operacionales:	\$ 1,773,132	\$ 1,754,825	\$ 1,778,532	\$ 2,030,521	\$ 1,952,762	\$ 1,948,368	\$ 1,970,812	\$ 1,902,299	\$ 1,924,289	\$ 2,013,531	\$ 1,904,907
Utilidad o (Pérdida) Operación (EBIT o UAFIR)	\$ 3,189,106	\$ 3,493,551	\$ 3,974,516	\$ 6,247,283	\$ 6,047,790	\$ 6,090,595	\$ 6,349,514	\$ 5,863,241	\$ 6,113,045	\$ 6,909,279	\$ 5,427,792
EBITDA o UAFIRDA	\$ 4,390,193	\$ 4,668,270	\$ 5,126,785	\$ 7,380,254	\$ 7,134,152	\$ 7,168,607	\$ 7,419,509	\$ 6,925,530	\$ 7,167,923	\$ 7,957,028	\$ 6,533,825

CAPEX (Gasto de Capital, Rep. Activo Fijo Operativo)	0	\$ 100,679	\$ 218,782	\$ 466,211	\$ 448,762	\$ 450,573	\$ 466,343	\$ 433,998	\$ 449,187	\$ 499,665	\$ 353,420
NOI = (EBITDA-CAPEX)	\$ 4,390,193	\$ 4,567,591	\$ 4,908,003	\$ 6,914,043	\$ 6,685,390	\$ 6,718,034	\$ 6,953,165	\$ 6,491,532	\$ 6,718,736	\$ 7,457,363	\$ 6,180,405

Costo Integral de Financiamiento (CIF)

Gasto Financiero (Servicio Deuda):

Gasto Financiero, Crédito Tradicional	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 875,061	\$ 750,053	\$ 625,044	\$ 500,035	\$ 375,026	\$ 250,018	\$ 125,009	\$ 650,046
Total Gasto Financiero (Intereses)	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 1,000,070	\$ 875,061	\$ 750,053	\$ 625,044	\$ 500,035	\$ 375,026	\$ 250,018	\$ 125,009	\$ 650,046
Utilidad Antes de Impuestos, UAI	\$ 2,189,036	\$ 2,493,481	\$ 2,974,446	\$ 5,372,222	\$ 5,297,738	\$ 5,465,551	\$ 5,849,479	\$ 5,488,215	\$ 5,863,027	\$ 6,784,270	\$ 4,777,747
Utilidad Acumulado Antes de Impuestos	\$ 2,189,036	\$ 4,682,518	\$ 7,656,964	\$ 13,029,185	\$ 18,326,923	\$ 23,792,474	\$ 29,641,953	\$ 35,130,168	\$ 40,993,196	\$ 47,777,466	
Impuestos y PTU:											
Participación Trabajadores Utilidad, PTU	\$ 218,904	\$ 249,348	\$ 297,445	\$ 537,222	\$ 529,774	\$ 546,555	\$ 584,948	\$ 548,822	\$ 586,303	\$ 678,427	\$ 477,775
IETU	\$ 155,354	\$ 118,772	\$ 64,343	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 33,847
Sobre la Renta, ISR	\$ 612,930	\$ 698,175	\$ 832,845	\$ 1,504,222	\$ 1,483,367	\$ 1,530,354	\$ 1,637,854	\$ 1,536,700	\$ 1,641,648	\$ 1,899,596	\$ 1,337,769
Total Cargas Impositivas y PTU	\$ 987,187	\$ 1,066,295	\$ 1,194,632	\$ 2,041,444	\$ 2,013,140	\$ 2,076,909	\$ 2,222,802	\$ 2,085,522	\$ 2,227,950	\$ 2,578,023	\$ 1,849,391

Utilidad o (Pérdida) Neta	\$ 1,201,849	\$ 1,427,186	\$ 1,779,814	\$ 3,330,777	\$ 3,284,598	\$ 3,388,641	\$ 3,626,677	\$ 3,402,693	\$ 3,635,077	\$ 4,206,248	\$ 2,928,356
Acumulado	\$ 1,201,849	\$ 2,629,035	\$ 4,408,849	\$ 7,739,626	\$ 11,024,224	\$ 14,412,865	\$ 18,039,543	\$ 21,442,236	\$ 25,077,313	\$ 29,283,560	

Flujo de Efectivo

Utilidad o (Perdida) Neta	\$ 1,201,849	\$ 1,427,186	\$ 1,779,814	\$ 3,330,777	\$ 3,284,598	\$ 3,388,641	\$ 3,626,677	\$ 3,402,693	\$ 3,635,077	\$ 4,206,248	\$ 2,928,356
Depreciación	\$ 1,201,086	\$ 1,174,719	\$ 1,152,269	\$ 1,132,971	\$ 1,086,362	\$ 1,078,013	\$ 1,069,994	\$ 1,062,288	\$ 1,054,879	\$ 1,047,749	\$ 1,106,033

Total Ingresos / Orígenes	\$ 2,402,935	\$ 2,601,905	\$ 2,932,083	\$ 4,463,748	\$ 4,370,960	\$ 4,466,654	\$ 4,696,671	\$ 4,464,982	\$ 4,689,955	\$ 5,253,996	\$ 4,034,389
----------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

CAPEX (Gasto de Capital, Rep. Activo Fijo Operativo)	\$ -	\$ 100,679	\$ 218,782	\$ 466,211	\$ 448,762	\$ 450,573	\$ 466,343	\$ 433,998	\$ 449,187	\$ 499,665	\$ 353,420
Pago Principal de Crédito Tradicional	\$ -	\$ -	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000	\$ 1,250,000

Total Egresos y Aplicaciones	\$ -	\$ 100,679	\$ 1,468,782	\$ 1,716,211	\$ 1,698,762	\$ 1,700,573	\$ 1,716,343	\$ 1,683,998	\$ 1,699,187	\$ 1,749,665	\$ 1,353,420
-------------------------------------	-------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Flujo de Efectivo del Proyecto:

Flujo de Efectivo Neto (FEN)	\$ 2,402,935	\$ 2,501,226	\$ 1,463,301	\$ 2,747,537	\$ 2,672,197	\$ 2,766,081	\$ 2,980,328	\$ 2,780,984	\$ 2,990,768	\$ 83,573,950	
Inversión Inicial	-\$ 41,298,310	\$ 2,402,935	\$ 2,501,226	\$ 1,463,301	\$ 2,747,537	\$ 2,672,197	\$ 2,766,081	\$ 2,980,328	\$ 2,780,984	\$ 2,990,768	\$ 83,573,950
Flujo de Efectivo Acumulado (FEA)	-\$ 38,895,375	-\$ 36,394,149	-\$ 34,930,848	-\$ 32,183,311	-\$ 29,511,113	-\$ 26,745,032	-\$ 23,764,704	-\$ 20,983,720	-\$ 17,992,952	\$ 65,580,998	
	NO RECUPERA	RECUPERA									

Valor de Rescate \$ 80,069,619.04

Tasa de Descuento 12%

Valor Presente y Valor Presente Neto:

Valor Presente de los flujos	\$ 40,303,175.38
Valor Presente Neto VPN	-\$ 995,134
Tasa Interna de Retorno TIR (Proyecto)	11.7%
Año de Recuperación de la Inversión	10

UTILIDADES

Utilidades para el asociado 12% anual sobre inversión inicial. Con liquidación al año 10

Flujo de Efectivo Neto (FEN)

-\$ 41,298,310	\$ 2,402,935	\$ 2,501,226	\$ 1,463,301	\$ 2,747,537	\$ 2,672,197	\$ 2,766,081	\$ 2,980,328	\$ 2,780,984	\$ 2,990,768	\$ 83,573,950
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Neto (FEN) Asociado

-\$ 12,298,310	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 1,475,797	\$ 26,363,458
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Acumulado (FEA)

-\$ 12,298,310	-\$ 10,822,513	-\$ 9,346,716	-\$ 7,870,918	-\$ 6,395,121	-\$ 4,919,324	-\$ 3,443,527	-\$ 1,967,730	-\$ 491,932	\$ 983,865	\$ 27,347,323
----------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-------------	------------	---------------

Valor Presente y Valor Presente Neto:

Valor Presente de los flujos	\$ 16,351,744
Valor Presente Neto VPN	\$ 4,053,434
Tasa Interna de Retorno TIR (Proyecto)	16.7%
Año de Recuperación de la Inversión	9

Utilidades para el Asociante FEN del Proyecto - Utilidad para el Asociado

Flujo de Efectivo Neto (FEN)

-\$ 41,298,310	\$ 2,402,935	\$ 2,501,226	\$ 1,463,301	\$ 2,747,537	\$ 2,672,197	\$ 2,766,081	\$ 2,980,328	\$ 2,780,984	\$ 2,990,768	\$ 83,573,950
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Neto (FEN) Asociante

-\$ 19,000,000	\$ 927,138	\$ 1,025,428	-\$ 12,496	\$ 1,271,740	\$ 1,196,400	\$ 1,290,284	\$ 1,504,531	\$ 1,305,187	\$ 1,514,971	\$ 57,210,492
----------------	------------	--------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Flujo de Efectivo Acumulado (FEA)

-\$ 19,000,000	-\$ 18,072,862	-\$ 17,047,433	-\$ 17,059,930	-\$ 15,788,190	-\$ 14,591,789	-\$ 13,301,506	-\$ 11,796,975	-\$ 10,491,788	-\$ 8,976,817	\$ 48,233,675
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------	---------------

Valor Presente y Valor Presente Neto:

Valor Presente de los flujos	\$ 23,951,431
Valor Presente Neto VPN	\$ 4,951,431
Tasa Interna de Retorno TIR (Proyecto)	15.0%
Año de Recuperación de la Inversión	10

➤ SINTESIS DE LOS ESCENARIOS POSIBLES

Escenario Conservador

	Flujo de Efectivo del Proyecto	Flujo de Efectivo del Asociado	Flujo de Efectivo del Asociante
Valor Presente de los flujo VP	\$ 47,257,062	\$ 17,359,715	\$ 29,897,347
Valor Presente Neto VPN	\$ 5,958,752	\$ 5,061,405	\$ 10,897,347
Tasa Interna de Retorno TIR	13.9%	17.6%	18.1%
Año de Recuperación de la Inversión	10	9	10

Escenario Malo

	Flujo de Efectivo del Proyecto	Flujo de Efectivo del Asociado	Flujo de Efectivo del Asociante
Valor Presente de los flujo VP	\$ 41,497,624	\$ 16,443,378	\$ 25,054,246
Valor Presente Neto VPN	\$ 199,314	\$ 4,145,068	\$ 6,054,246
Tasa Interna de Retorno TIR	12.1%	16.7%	15.7%
Año de Recuperación de la Inversión	10	9	10

Escenario Pésimo

	Flujo de Efectivo del Proyecto	Flujo de Efectivo del Asociado	Flujo de Efectivo del Asociante
Valor Presente de los flujo VP	\$ 40,303,175.38	\$ 16,351,744	\$ 23,951,431
Valor Presente Neto VPN	-\$ 995,134	\$ 4,053,434	\$ 4,951,431
Tasa Interna de Retorno TIR	11.7%	16.7%	15.0%
Año de Recuperación de la Inversión	10	9	10

Como se puede apreciar en los escenarios el proyecto es rentable. Incluso en el escenario pésimo seguiría siendo rentable y cabe mencionar que este sucedería en caso de que hubieran crisis financieras. Sin embargo, en una crisis financiera todos los negocios o al menos la mayoría de ellos tienden a tener menor porcentaje de utilidades.

XII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Mejor Propuesta

La mejor propuesta para el desarrollo es la propuesta "A", en la cual se propone mayor volumen de remodelación y mínimo volumen de construcción nueva. Dicha propuesta está diseñada en base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Juan del Río, Querétaro.

Los valores de los flujos resultantes del proyecto, aún sin considerar el costo financiero fueron.

Valor Presente de los flujos VP **\$ 55,117,005.73** pesos.

Valor Presente Neto VP **\$ 14,399,486** pesos.

Tasa Interna de Retorno TIR **16.6%**

Año de Recuperación de la Inversión **9**

Rendimientos del proyecto con apalancamiento

La inversión inicial en el año "0" es de **\$ 41,298,310** pesos.

El valor presente de los flujos a 10 años es de **\$ 47,257,062** pesos.

El Valor Presente Neto a 10 años es de **\$ 5,958,752** pesos.

Se considera un crédito con una institución financiera del **24.21%** del valor del proyecto **\$ 10,000,000**

La Tasa Interna de Retorno es del **13.9%**, lo que es mayor a la tasa para descontar del **12%**, lo cual indica que el proyecto es rentable.

El año de la recuperación de la inversión es al año **10**.

Cabe destacar que en el proyecto se está contemplando el costo financiero del crédito.

Escenarios económicos

Se tendrán que elaborar estrategias competitivas en caso de presentarse escenarios económicos adversos como crisis financieras nacionales o internacionales, sin embargo, aunque se presenten los mismos, el proyecto seguirá siendo rentable para los inversionistas.

Utilidad para los inversionistas

La forma de asociación se realizará por medio de una asociación en participación

En un escenario conservador, los inversionistas asociados podrán tener un rendimiento del **12%** anual netos, obteniendo la recuperación de la inversión al año **9** y una TIR de **17.6%**, con opción a ser liquidados de su participación, recibiendo su inversión inicial más la plusvalía que se haya generado en su tiempo de asociación del proyecto.

Así mismo en un escenario conservador, el asociado tendrá rendimientos variables que irán del **5** al **18%**, obteniendo la recuperación de su inversión al año **10** y una TIR de **18.1%**

Como recomendación para el asociante, propietario del inmueble, si consigue mayor financiamiento bancario y necesita menor monto de aportación por parte de los asociados, obtendrá mayores rendimientos.

Así mismo, si cuenta con capital para invertir en el proyecto, adicional a la aportación del inmueble, también podrá tener mayores rendimientos.

XIII. BIBLIOGRAFÍA

1. Rivera, Armando. Gutiérrez, Antonio Juan José
Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro
Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro, México, 2007.
2. COPLADEM
Plan Municipal de Desarrollo – San Juan del Río, H. Ayuntamiento 2009-2012
San Juan del Río, Querétaro, México, 2009.
3. SEDESOL, H. Ayuntamiento de San Juan del Río, Gobierno del Estado de Querétaro
Plan parcial de desarrollo urbano del centro histórico de San Juan del Río, H. Ayuntamiento de San Juan del Río
San Juan del Río, Querétaro, México, 2007.
4. BIMSA Reports S.A de C.V.
Edificación
Distrito Federal, México, 2013
5. Plazola, Alfredo
Plazola Volumen 6
5ª. Ed., Distrito Federal, México, Ed. Plazola Editores. 2001
6. Eco, Humberto
Cómo se hace una tesis
8ª. Ed. Barcelona, Ed, Gedisa, 2006
7. Coss Bu, Raúl
Análisis y evaluación de proyectos de inversión
Distrito Federal, México. Noriega Editores. 2001
8. Anónimo
Croquis de construcción existente
San Juan del Río, Qro. 1948
9. Segunda Mano
www.segundamano.mx

10. Apuntes de la maestría en Urbanismo – Desarrollo Inmobiliario 2011-2013
11. Secretaría de Turismo, Datatur.
<http://datatur.sectur.gob.mx/>
12. INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Población, Hogares y Vivienda
<http://www3.inegi.org.mx>
13. Municipio de San Juan del Río, Querétaro
<http://www.sanjuandelrio.gob.mx>
14. Periódico El Economista
eleconomista.com.mx/
15. Revista México Desconocido
www.mexicodesconocido.com.mx/revista-md.html
16. Google
[Google Earth, 2012](http://www.google.com/earth/)
17. INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENU.
<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/temas/default.aspx?s=est&c=17484>
18. Secretaría de Economía
www.tuempresa.gob.mx
19. Banco de México
<http://www.banxico.org.mx/>