



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE ECONOMÍA

**PROYECTO DE INVERSIÓN PARA PARA ABRIR
UNA CASA DE RETIRO**

**T E S I S
PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN ECONOMÍA**

**P R E S E N T A
SERGIO DE JESÚS REYES GARCÍA RUIZ**

**DIRECTOR DE TESIS
LIC. CELIA GUADALUPE OSORNO RUIZ**



CIUDAD UNIVERSITARIA, CDMX, 2017



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.

El mejor ejemplo de vida, gracias!

Sin ti esto no hubiera sido posible, te amo!

Índice

INTRODUCCIÓN

DEFINICIÓN DE LA IDEA DE INVERSIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

1.	Identificación del Servicio	7
1.1	Servicio Principal	7
1.2	Sub servicios	8
1.3	Valor Agregado.....	8
2.	Análisis de la Demanda.....	10
2.1	Características del Mercado	10
2.2	Características del consumidor.....	11
2.2.1	Segmentación de Mercado	11
2.2.2	Comportamiento del consumidor	12
2.2.3	Proyección de la Demanda.....	13
3.	Análisis de la Oferta	14
3.1	Justificación del Precio	16
4.	Plan de Comercialización	16
4.1	Canales de Comercialización	16
4.2	Estrategia de Venta	17
4.3	Estrategia de Precios.....	18
5.	Análisis FODA.....	19

ESTUDIO TECNICO

6.	Localización	20
6.1	Macro localización	20
7.	Equipamiento e Instalaciones.....	21
7.1	Capacidad de la casa	21
7.2	Adecuación de las habitaciones.....	21
7.3	Recursos Materiales	22
7.4	Clasificación del equipo	23

7.5	Insumos.....	24
8.	Recursos Humanos.....	24
8.1	Encargados de servicios.....	26
8.2	Contratación de Recursos Humanos	26
8.3	Organigrama específico de la organización	27
9.	Gestión de Permisos	28
9.1	Trámites legales	29
10.	Ejecución de Obras.....	32
10.1	Infraestructura y adaptación	33
10.2	Cronograma de actividades	33
11.	Análisis FODA.....	34

ESTUDIO FINANCIERO

12.	Clasificación de Inversiones	35
13.	Calculo de la Depreciación.....	36
14.	Evaluación Financiera	38
14.1	Estado de Resultados Proforma	40
14.2	Flujo de Efectivo	40
14.3	Balance General inicial	41
14.4	Punto de Equilibrio.....	42
14.5	Métodos de Evaluación Financiera	43
14.6	Análisis de Sensibilidad	45

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

CUADROS Y ANEXOS

Proyecto de inversión para abrir:

Casa de Retiro “RESIDENCIAL LAS PALMAS”

Introducción.

“Los Baby Boomers que buscan un lugar para vivir su retiro, ponen los ojos en México”¹

Artículo que data del 2011 donde se habla del crecimiento del mercado de residencias para retiro en los próximos 10 años y el impacto económico que este tendrá en México, en resumen comenta:

Según proyecciones de la Asociación Mexicana de Asistencia para el Retiro (AMAR), dentro de los siguientes 10 años se espera la llegada de unos cinco millones de Baby Boomers (BB)².

Este efecto, conocido como Gray Tsunami, generará una demanda que abrirá nuevas oportunidades de negocio para cubrir las necesidades de consumo, recreación y esparcimiento de este nicho.

En Estados Unidos la generación de BB, son propietarios del 57% de las casas de vacaciones en dicho país, en promedio el 30% de su riqueza la invierten en bienes raíces y lo mejor es que tiene puesta la mira en México.

Se estima que una pareja de BB gaste entre \$3,200 y \$4,300 dólares mensuales, además de que continúan incrementando sus percepciones por trabajos vía internet y pequeños negocios.

Nuestro país comenzara a ver los primeros efectos del llamado Gray Tsunami, en la actualidad, hay más de un millón doscientos mil extranjeros con residencia en México y una edad promedio de 68 años, y se prevé que para el 2020, la cifra llegue a los cinco millones.

Los estados favoritos para establecer su residencia temporal o permanente son: Jalisco, Morelos, Guanajuato, Baja California, Sonora, Sinaloa y Yucatán.

¹Jorge Burciaga, Javier Govi. (18/01/2011). Crece mercado residencial de retiro. ALTONIVEL, 8296, Historias/Negocios. 18/01/2011, De <http://www.altonivel.com.mx> Base de datos.

² Los BB son hombres y mujeres nacidos después de la segunda guerra mundial, quienes en 2015 comenzaran a buscar lugares para vivir su retiro y la gran mayoría planean hacerlo en México.

De acuerdo con Jorge Burciaga, vocero de la AMAR, “Esta industria, es un negocio que supera de 2 a 3 veces los ingresos que genera el boom inmobiliario turístico, ya que el negocio continúa con remuneraciones mensuales por los servicios de salud”.

Al fusionar, los bienes raíces, los servicios para el cuidado de la salud y el turismo se crea un trinomio de oportunidades en el que puede participar como inversionista o proveedor de servicios.

Datos de Baja California de acuerdo a la proyección de Población de los municipios COPLADEBC³, el 4.5% representaba a la población adulta mayor en la entidad 146,138 de los cuales 53.3% son mujeres y 46.7% hombres, cifra que se estima que para 2030 se habrá casi duplicado 382,711 sean mayores de 65 años 9.1%.

Con base en estos datos se propone el presente proyecto de inversión para dar uso a una casa habitación desocupada propiedad del inversionista e información referente de los recursos que necesita para arrancar y las ganancias obtenidas de dicho proyecto.

Definición de la idea de inversión

Este proyecto de inversión busca generar una realidad en la visión de un inversionista mostrándole a detalle la inversión inicial, el tiempo de recuperación de la inversión y las ganancias obtenidas si invierte en la creación de una casa de descanso para adultos mayores.

El proyecto fundamentalmente es el acondicionamiento de un inmueble casa habitación desocupada y habitable en perfecto estado para adecuarse como casa de retiro y que es propiedad del inversionista. Así como, los recursos materiales, humanos y financieros necesarios para el óptimo funcionamiento de la casa.

En donde mujeres y hombres, mexicanos y extranjeros, tengan un lugar donde se les procuren cuidados, atención, compañía y disfruten de un ambiente incluyente, amable y seguro donde puedan descansar y convivir con personas de características similares.

³Parra, E. (2015). Proyecciones de Población por municipio, sexo y grupos de edad, 2010-2030. Sistema Estatal de Información Socio demográfica, 1, Proyecciones de Población por municipio, sexo y grupos de edad, 2010-2030. 2015, De <http://www.copladebc.gob.mx/> Base de datos.

Estudio de Mercado.

De no existir la demanda suficiente de los productos de un proyecto, se dice que este carece de base económica.

La demanda se cubre también con casas similares como se menciona en el apartado 3.1 Identificación de los competidores.

1. Identificación del Servicio

1.1 Servicio Principal

RESIDENCIAL LAS PALMAS (RLP). Quiere ser una empresa dedicada a brindar servicios especializados para el retiro de los adultos mayores (residentes), dichos servicios son:

- Vivienda
 - Lugar donde habiten las 24 horas del día
 - Frecuencia del servicio, diario
- Alimentación
 - Desayuno, comida y cena
 - Frecuencia del servicio, diario
- Cuidado y supervisión día y noche
 - Atención, seguridad y responsabilidad en todas las actividades que realice el residente las 24 horas
 - Frecuencia del servicio, diario
- Limpieza diaria del residente, aseo personal
 - Responsabilidad total en el aseo y buena presentación del residente
 - Frecuencia del servicio, diario
- Actividades recreativas, de lunes a viernes
 - Actividades lúdicas como juegos de mesa, películas, música, manualidades
 - Frecuencia del servicio, de lunes a viernes
- Actividades físicas
 - Dependerá de su estado físico y pueden ser caminatas, ejercicios de piso y estiramientos, fisioterapia, yoga
 - Frecuencia del servicio, de lunes a viernes
- Cuidados Médicos
 - Atención a su óptimo estado de salud física y mental por parte de un profesional de la salud
 - Frecuencia del servicio, diario

Cada una de las actividades anteriormente mencionadas será realizada por personal calificado en estas disciplinas, permitiendo que el desarrollo de las mismas sea de manera efectiva y con el cuidado debido.

1.2 Sub servicios

Los sub servicios que ofrecerá **RLP**, podrán tener un precio extra por residente, estos son:

- Consulta y seguimiento al residente por un Geriatra
- Seguimiento en tratamientos farmacológicos y terapéuticos especializados
- Asesoría a familiares para el entendimiento del adulto mayor y su integración familiar
- Corte de cabello
- Corte de uñas por un Podólogo
- Servicios de ambulancia

Cuadro 1. Precios de sub servicios por residente

Precios de sub servicios		Frecuencia al mes
Consulta y seguimiento al residente por un Geriatra	\$3,700.00	Todo
Seguimiento en tratamientos farmacológicos y terapéuticos especializados	\$1,572.50	Todo
Asesoría a familiares para el entendimiento del adulto mayor y su integración familiar	\$1,757.50	2
Corte de cabello	\$ 277.50	1
Corte de uñas por un Podólogo	\$ 832.50	2
Servicios de ambulancia	\$1,017.50	Por evento

Es importante señalar que el ingreso de estos sub servicios son directamente para el profesional que preste los servicios mencionados, **RLP** no capta ganancia de este rubro.

1.3 Valor Agregado

El servicio y la calidad del servicio es lo que hará diferente a **RLP** con relación a la competencia, en primer lugar los espacios son los adecuados para el sano

desarrollo y la convivencia de los residentes, además se les brindara una atención de calidad, no solo a ellos, sino también a sus familiares.

Lo anterior mediante el servicio de personal capacitado que coadyuva con el sano desarrollo e integración entre las familias y el residente, esto con la finalidad de que el residente nunca deje de sentirse querido y acogido por sus familiares.

Se les brindara también atención y supervisión médica las 24 horas lo que da la confianza a las familias de que su residente siempre tendrá alguien con quien contar, lo que hace que el servicio integral sea muy importante

Alta calidad ya que un especialista en salud de adultos mayores, Geriatra, estará al día a día con ellos.

Supervisión y seguimiento del residente en áreas comunes mediante cámaras de seguridad vía remota, internet.

Es muy importante señalar que aunque los sub servicios tengan un precio extra, en atención al residente, siempre se buscara que el familiar se convenza del beneficio que brindan estos servicios complementarios.

2. Análisis de la Demanda

2.1 Características del Mercado

Tijuana es la ciudad más poblada e importante del estado de Baja California, México.

Es la cabecera del municipio, la rodean ciudades como:

- Rosarito a una distancia de 29 km
- Tecate a una distancia de 45 km
- Y el Puerto de Ensenada a una distancia de 112 km

La población de Tijuana es de 1,559,683 habitantes en el 2015. Datos de INEGI⁴.

La economía de la ciudad se basa principalmente en la Industria Maquiladora, los Servicios y el Comercio⁵.

En la ciudad se encuentran diversas empresas dedicadas al ensamble de artículos electrónicos pero también cuenta con empresas de alta tecnología y compañías de telecomunicación que dan empleos a técnicos y universitarios.

Es uno de los lugares más importantes de México en cuanto al Turismo Medico se refiere.

Por su ubicación geográfica Tijuana es tradicionalmente un punto de gran afluencia turística, tanto familiar, médica y de negocios, en los últimos años el turismo médico y gastronómico ha tenido un alto impacto.

En la ciudad se encuentran muchos de los mejores médicos de la región quienes prestan sus servicios tanto a los habitantes de la ciudad como a los habitantes del sur de California, USA.

Principalmente a las ciudades de:

- San Diego a una distancia de 34 km
- Los Ángeles a una distancia de 230 km

Y los condados de estas ciudades.

⁴ INEGI. (2015). México en Cifras. INEGI, Población, Tijuana, Baja California (02004). 2015, De <http://www.beta.inegi.org.mx> Base de datos.

⁵ Secretaria de Economía. (29 de Abril 2016). Baja California y sus principales sectores productivos y estratégicos. gob.mx, 1, <http://www.gob.mx/se/articulos/baja-california-y-sus-principales-sectores-productivos-y-estrategicos>. 2016, De <http://www.gob.mx> Base de datos.

2.2 Características del consumidor

2.2.1 Segmentación de Mercado

El segmento objetivo de **RLP** son los adultos mayores, según la Organización Mundial de la Salud (OMS), son hombres y mujeres que se encuentran por arriba de los 65 años.

La OMS⁶ hace esta distribución:

- Las personas de 65 a 74 años son consideradas de edad avanzada,
- De 75 a 94 años ancianas, y
- Las que sobrepasan 95 años son considerados grandes longevos.

Las características de admisión para **RLP** serán los adultos mayores con las siguientes características:

- Mujeres y Hombres mayores de 60 años
- Mexicanos y extranjeros
- Con capacidad de pago
- Nivel socio económico medio, medio alto (C C+)
- Sin adicciones a estupefacientes o drogas ilegales

Según Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Baja California (COPLADEBC)⁷ en 2015 el 4.5% de la población de Tijuana eran mayores de 65 años lo que representa aproximadamente 78,000 personas que pertenecen a la tercera edad.

De acuerdo con datos publicados por CONAPO, con base a la encuesta intercensal 2015 del INEGI el 36.1% de los adultos mayores en Baja California son separados, viudos o divorciados.

Así mismo, en este grupo de edad, el 13% pertenece a la Población Económicamente Activa.

Los que pertenecen a la Población Económicamente No Activa se agrupan de la siguiente manera⁸:

- Estudiantes 3.8%
- Pensionados y Jubilados 36.8%
- Quehaceres domésticos 50.8%

⁶ Dionne, M. (8 de Enero 2004). Centro de recreación para adultos mayores. Colección de Tesis Digitales, 1, Capítulo 1. 8 de Enero 2004, De <http://catarina.udlap.mx> Base de datos.

⁷ Parra, E. (2015). Proyecciones de Población por municipio, sexo y grupos de edad, 2010-2030. Sistema Estatal de Información Sociodemográfica, 1, Proyecciones de Población por municipio, sexo y grupos de edad, 2010-2030. 2015, De <http://www.copladebc.gob.mx/> Base de datos.

⁸ Gobierno de Baja California. (2016). Adultos Mayores 2016-2030. [copladebc.gob.mx](http://www.copladebc.gob.mx), 2016, 1-5. 2016, De <http://www.copladebc.gob.mx/publicaciones/2016> Base de datos.

- Otros no activos 8.6%

2.2.2 Comportamiento del consumidor

La población de Tijuana mayor de 65 años para el 2016 aumenta en promedio 5.20% al año, mientras que la población total de Tijuana, BC aumenta 1.36%.

Con base en esta información al final del 2016 se estiman más de 82,000 adultos mayores en la ciudad de Tijuana y para el 2021 serán 107,000 adultos mayores.

Lo anterior representa el mercado potencial.

Cuadro 2. Proyección de la Población

Proyección de la población de los municipios a mitad de año por sexo y grupos de edad, 2010-2030

Clave Municipio	Municipio	Sexo	Grupos de Edad	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2004	Tijuana	Ambos	0-14	464 913	465 657	466 470	467 269	467 887	468 525
			15-29	463 929	467 104	469 753	471 967	473 727	475 031
			30-44	416 361	418 279	420 196	422 173	424 365	426 833
			45-64	320 729	335 988	351 096	365 885	380 237	394 113
			65+	82 129	86 529	91 226	96 238	101 574	107 255
Total de Población			1 748 062	1 773 557	1 798 741	1 823 532	1 847 790	1 871 756	
2004	Tijuana	Hombres	0-14	237 643	238 087	238 547	238 986	239 309	239 628
			15-29	230 872	232 513	233 923	235 126	236 121	236 916
			30-44	206 409	206 726	207 079	207 498	208 063	208 821
			45-64	160 484	168 058	175 488	182 683	189 575	196 151
			65+	37 255	39 265	41 419	43 727	46 196	48 838
Total de Población			872 663	884 648	896 456	908 020	919 264	930 355	
2004	Tijuana	Mujeres	0-14	227 270	227 571	227 923	228 283	228 579	228 896
			15-29	233 058	234 591	235 830	236 841	237 605	238 115
			30-44	209 952	211 553	213 116	214 675	216 301	218 011
			45-64	160 245	167 930	175 608	183 202	190 662	197 961
			65+	44 874	47 264	49 808	52 511	55 379	58 417
Total de Población			875 399	888 909	902 285	915 513	928 525	941 401	

COPLADEBC: Sistema Estatal de Información Sociodemográfica (SEIS)

Cuadro 3. Incremento anual

Incremento anual				
Año	Población Tijuana		adultos mayores	
2016	1,748,062		82,129	
2017	1,773,557	1.44%	86,529	5.08%
2018	1,798,741	1.40%	91,226	5.15%
2019	1,823,532	1.36%	96,238	5.21%
2020	1,847,790	1.31%	101,574	5.25%
2021	1,871,756	1.28%	107,255	5.30%

Elaboración propia

2.2.3 Proyección de la Demanda

En este apartado se calcula la demanda proyectada para los primeros 5 años de funcionamiento de la casa de retiro, teniendo en cuenta un total de 5 habitaciones dobles con un precio de \$18,500.00, equivale a \$1,000.00 dólares americanos, mensuales por persona.

Tipo de cambio \$18.50

La determinación de la demanda neta que se proyecta a futuro se determina que desde el primer año 2017 se cubran los gastos de funcionamiento.

Cuadro 4. Proyección Demanda Futura

Proyección de la demanda futura de los cinco primeros años

Año	Capacidad de la casa	Costo por habitación	Huéspedes Totales	Demanda Mensual	Demanda Anual
1	10	\$ 18,500.00	10	\$ 185,000.00	\$ 2,220,000.00
2	10	\$ 18,500.00	10	\$ 185,000.00	\$ 2,220,000.00
3	10	\$ 18,500.00	10	\$ 185,000.00	\$ 2,220,000.00
4	10	\$ 18,500.00	10	\$ 185,000.00	\$ 2,220,000.00
5	10	\$ 18,500.00	10	\$ 185,000.00	\$ 2,220,000.00

Fuente: Elaboración propia

3. Análisis de la Oferta

3.1 Identificación de los competidores

Para conocer el desarrollo de este mercado en la ciudad de Tijuana se presenta a continuación un análisis de los servicios que prestan instituciones similares, dicho análisis se realizó en Febrero 2016, a lo que se diseña el presente estudio, que se realizó mediante la elaboración de una base que compara los mismos servicios de una empresa a otra y el mismo tipo de residentes, buscando lograr la estandarización y así poder realizar la comparación y el análisis en costo.

Cuadro 5. Análisis de Competencia

Cuadro de análisis de los servicios ofrecidos por los asilos y casas de retiro en la Ciudad de Tijuana.

Institución	Capacidad	Nivel de atención	Características							Calificación	Precio promedio	Precio en dólares	
			Almuerzo	Atención médica	Almuerzo	Recreación	Rehabilitación	Psicología	Terapia				
Casa Grande	9	90%	1	0	1	1	1	1	0	0	57	\$ 13,972.81	\$ 755.29
El Mirador	30	80%	1	1	1	1	1	1	0	0	71	\$ 22,356.50	\$ 1,208.46
Estancia los años de oro	24	80%	1	0	1	1	0	0	0	0	43	\$ 8,942.60	\$ 483.38
Casa de ángeles	10	90%	1	0	1	1	0	0	0	0	43	\$ 7,377.64	\$ 398.79
Estancia los abuelos AC	31	80%	1	1	1	1	1	0	0	0	71	\$ 11,178.25	\$ 604.23
Casa hogar Luis y Clemencia AC	30	90%	0	0	1	0	0	0	0	0	14	\$ 3,353.47	\$ 181.27
Estancia abuelos con Alzheimer	20	90%	0	1	1	1	1	1	1	1	86	\$ 13,875.00	\$ 750.00

Si=1

No=0

*Elaboracion propia, datos recabados Febrero 2016

En el cuadro anterior se muestran las principales casas de retiro que se encuentran en la ciudad de Tijuana, aunque existen más, están son las reconocidas por la Secretaria de Desarrollo Social de Tijuana⁹ y que cumplen con características similares a las que propone la casa de retiro **RLP**.

A cada casa se le analizo las características que presentan actualmente con relación a las que pretende ofertar **RLP**, utilizando variables “dummys” es decir 0 (no) y 1 (si), cuentan con los servicios censados.

Los elementos a calificar son:

⁹ SEDESOC Baja California. (2016). Trámites y Servicios. Búsqueda por etapa, 1, Tercera Edad. Febrero 2016, De http://www.sedesocbc.gob.mx/programas_vinculacionS.html Base de datos.

- Alojamiento,
- Atención médica,
- Alimentación,
- Recreación y adiestramiento
- Rehabilitación,
- Atención psicológica y,
- Trabajo social

La mejor calificada fue El Mirador, obtuvo una calificación de 71 puntos, no cuenta con atención psicológica, trabajo social, alta población y el precio es caro \$22,960.00 promedio \$1,208.46 dólares. No tiene el servicio integral que **RLP** propone.

La peor calificada fue Casa Hogar Luis y Clemencia AC con 14 puntos, es una casa que solo cobra el alimento al mes promedio \$3,444.11 todo lo demás es por beneficencia y no da garantía en seguridad del residente, \$181.27 dólares.

RLP ofrecerá todos los puntos encuestados con un precio muy accesible por lo que hacemos el precio de nuestro producto justo y competitivo por el servicio integral que ofreceremos \$18,500.00.
\$1,000.00 dólares.

3.1 Justificación del Precio

El precio de venta se determina calculando el costo de producción y venta (insumos) más gastos administrativos y ganancia¹⁰.

Cuadro 6. Determinación del Precio.

Determinación del Precio	
	Mensual
Costo de Ventas, Insumos	\$ 104,141.67
Gastos Administrativos	\$ 52,100.00
COSTOS TOTALES	\$ 156,241.67
Ventas	\$ 185,000.00
Ganancia	\$ 28,758.33

POR RESIDENTE	
Costo total	\$ 15,624.17
Precio	\$ 18,500.00
Ganancia por residente	\$ 2,875.83

La ganancia mínima esperada por residente es de \$2,875.83 mensuales.

4. Plan de Comercialización

4.1 Canales de Comercialización

Dado que se trata de un servicio, los canales de comercialización aplicables a este proyecto y sus servicios será un canal tradicional productor-consumidor, sobre todo, de información a la comunidad médica interesados en temas de geriatría con información gráfica impresa para el médico y sus pacientes, recorridos al cliente en la residencia con la finalidad de que se envuelva en el entorno ofrecido y con una estrategia de ventas adecuada.

La estrategia de marketing y de penetración será mediante la oferta de un producto diferenciado de alta calidad, con servicio integral a un precio competitivo,

¹⁰ Baca, G. (2010). *Estudio de Mercado. Evaluación de Proyectos* (pp. 46-49). México: Mc Graw Hill.

su mercado objetivo es clase media, media alta de la ciudad de Tijuana¹¹ y el sur de California.

Se abrirá mercado manejando publicidad en diversos medios como pueden ser radio, periódico, redes sociales.

El manejo de las redes sociales y vías digitales en la comercialización de productos y servicios ha incrementado en los últimos años, por su bajo costo y alto poder de penetración, sobre todo en las clases a las cuales nos dirigimos.

Creación de páginas de Internet, Facebook, Instagram, Youtube, etc.

Mientras que los medios tradicionales se refiere a campañas en radio, televisión y prensa escrita.

En este rubro las entrevistas y artículos relacionados con el manejo del adulto mayor tendrán parte fundamental como campañas informativas del Medico Geriatra.

4.2 Estrategia de Venta

RLP tendrá una relación directa con:

- Pacientes en California USA quienes son clientes potenciales,
- Aseguradoras, que atienden a pacientes americanos que no cuentan con seguro médico, los cuales se atienden en Tijuana, BC.

A diferencia de la competencia **RLP** tendrá una estrategia de venta por inicio de operaciones, promocionando la casa de retiro y Clínica de Geriatria.

Objetivo: Tener 10 residentes en la casa de retiro al mes 1 de operación.

Como lo voy a hacer: Visita a comunidad médica potencial.

- 10 médicos diarios, todas las especialidades
- Ciclo de visita cada 4 semanas, un total de 200 médicos
- 6 meses de visitas previos al arranque, buscando mínimo 1 o 2 pacientes por mes.
- Los residentes que se captan en este primer ciclo tendrán todos los servicios sin costo extra el primer año, después se negociara.

Quien lo va a hacer: Gerente de **RLP**, por su experiencia laboral tiene amplia experiencia como ejecutivo de ventas en el área farmacéutica médica, relaciones comerciales, conocimiento del territorio, clientes potenciales y todo el Know How.

¹¹ Forbes. (17 Mayo 2014). ¿A cuál clase social perteneces?. Forbes México, 1, Economía y Finanzas. 2016, De <https://www.forbes.com.mx/a-cual-clase-social-perteneces-segun-la-se/> Base de datos.

Cuánto va a costar: Se cuenta con un presupuesto de \$6,000.00 que está en el rubro de capital de trabajo para comprar productos presencia de marca y los folletos informativos.

Se negociara apoyo a las cadenas de farmacias en descuentos y planes de apego en medicamentos.

4.3 Estrategia de Precios

Aunque los precios ya están fijos se proponen precios para atracción de residentes, los cual en la venta juega un papel importante, en el mercado Mexicano, se debe de hacer énfasis en precios en pesos.

Cuadro 7. Estrategia de precios.

Precios		
	Dólares	Pesos
Precio Fijo	\$ 1,300.00	\$ 24,050.00
Precio Arranque	\$ 1,000.00	\$ 18,500.00
Precio pronto pago	\$ 1,000.00	\$ 18,500.00
Tipo de cambio	\$ 18.50	
Pronto pago primeros 5 días de cada mes		

5. Análisis FODA

<p style="text-align: center;"><u>FORTALEZA</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Servicio completo e Integral enfocado en el adulto mayor✓ Personal calificado para un atención de excelencia✓ Ambiente integral con mucho valor humano✓ Supervisión por parte de los familiares a su residente con cámaras✓ Supervisión por parte del Staff al personal	<p style="text-align: center;"><u>DEBILIDADES</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Área verde muy limitada✓ Presupuesto muy limitado para actividades fuera de la casa✓ Rotación del personal de primer contacto, típico del área✓ Negocio completamente nuevo y dependiente de ingresos propios
<p style="text-align: center;"><u>OPORTUNIDADES</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Incremento en la demanda del servicio✓ Población México-Americana por zona fronteriza✓ Bajo costo de publicidad y marketing✓ Captación de residentes locales por consultorio de Geriatra.	<p style="text-align: center;"><u>AMENAZAS</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Cambio de gobierno y nuevas políticas✓ En la parte operativa personal que no cumpla con las expectativas✓ Competencia de casas de descanso y abaratamiento de precios

Estudio Técnico.

Adecuación y adaptación de un inmueble para que opere como casa de retiro para adultos mayores

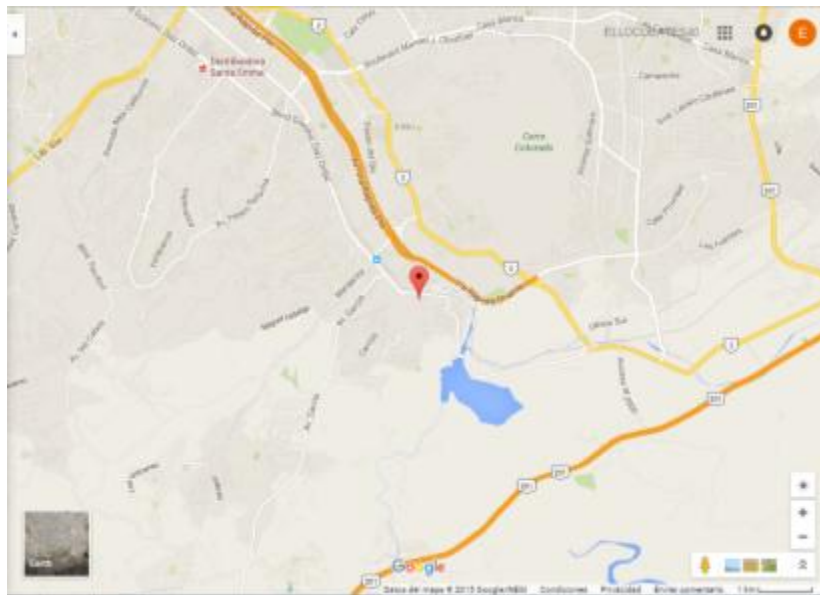
6. Localización

6.1 Macro localización

Casa de retiro RESIDENCIAL LAS PALMAS se encontrara ubicada en Tijuana, Baja California. México.

A 170 km al oeste de la capital del estado Mexicali y a 112 km al norte de Ensenada.

Hace frontera con San Ysidro condado de San Diego, California, está a 230 km al sur de los Ángeles, California y a 557 km de las Vegas, Nevada.
Ciudades importantes por su población México-Americana.
Coordenadas latitud 32°31'51''Norte y altitud 117°01'12''Oeste



7. Equipamiento e Instalaciones

7.1 Capacidad de la casa

La casa donde se ubicara **RLP** cuenta con 685 m² totales y 475 m² construidos, distribuidos:

- Habitaciones 5
- Baños 6
- Oficinas 2 (consultorio y enfermería)
- Sala
- Área de estar (acondicionado para enfermería)
- Comedor
- Alacena
- Cuarto de lavado
- Bodega
- Área verde
- Cochera 3 carros
- Recepción.

7.2 Adecuación de las habitaciones

El principal producto que ofertara **RLP** será el hospedaje en habitaciones acondicionadas a las necesidades especiales de los adultos mayores.

El acondicionamiento general con el que contara se detalla a continuación:

- Cama ortopédica con barandales
- Mesa de noche
- Lámpara de mesa
- Tocador
- Armario o closet con cajones
- Baño con barras metálicas para sostenerse y suelo anti-derrapante
- Espejo de cuerpo entero
- Perchero
- Ventilador
- Calefactor
- Televisión
- Teléfono e Internet
- Limpieza diaria de la habitación
- Lavandería
- Atención medica disponible diariamente por personal calificado

- Alimentación con una dieta balanceada asesorada por un nutriólogo

7.3 Recursos Materiales

Uno de los principales análisis que se deben de realizar en cuanto a la inversión y puesta en marcha de operación de **RLP** es el concerniente al mobiliario que se utilizara para la operación y su clasificación por áreas.

Se presenta un cuadro resumen de las partidas aplicables.

Cuadro 8. Lista de partidas al mobiliario por adquirir

Partida aplicable al mobiliario por adquirir segun	
No.	Area
1	Habitaciones
2	Baños
3	Sala
4	Comedor
5	Cocina
6	Decoracion
7	Limpieza
8	Jardineria
9	Lavanderia
10	Oficina

7.4 Clasificación del equipo

Se presentan las especificaciones de los productos relacionados con cada partida, esto incluye número de partida, partida, descripción del producto, unidad de medida, cantidad, costo unitario y costo total por el mobiliario necesario.

Este análisis contribuirá a la determinación de la inversión inicial para el proyecto.

Cuadro 9. Costos de recursos materiales

Especificaciones y costos de los recursos materiales							
No.	Partida	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total	
1	Habitaciones	Colchón ortopédico doble colchoneta	Pieza	10	\$ 1,700.00	\$ 17,000.00	\$ 134,500.00
		Recamara	Juego	10	\$ 10,000.00	\$ 100,000.00	
		Espejos cuerpo entero	Pieza	5	\$ 500.00	\$ 2,500.00	
		Closet con zapateras	Pieza	5	\$ 3,000.00	\$ 15,000.00	
2	Baños	Barra de seguridad	Pieza	6	\$ 500.00	\$ 3,000.00	\$ 19,300.00
		Banco seguridad blanco	Pieza	5	\$ 500.00	\$ 2,500.00	
		Juegos de accesorios de cerámica para baño	Juego	6	\$ 500.00	\$ 3,000.00	
		Organizador de pared con toallero	Pieza	6	\$ 300.00	\$ 1,800.00	
		Gabinete	Pieza	6	\$ 1,500.00	\$ 9,000.00	
3	Sala	Sala	Juego	1	\$ 9,000.00	\$ 9,000.00	\$ 16,000.00
		Televisión 43" LG	Pieza	1	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00	
4	Comedor	Comedor y trincherero 12 sillas	Juego	1	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00
5	Cocina	Estufa	Pieza	1	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00	\$ 23,295.00
		Refrigerador	Pieza	1	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	
		Licuada Oster 16 watts	Pieza	1	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	
		Extractor de jugo	Pieza	1	\$ 1,800.00	\$ 1,800.00	
		Cuchillos varios	Pieza	5	\$ 60.00	\$ 300.00	
		Cacerolas	Pieza	15	\$ 100.00	\$ 1,500.00	
		Vajilla para 4 personas	Juego	3	\$ 700.00	\$ 2,100.00	
		Cubiertos de acero inoxidable vasconia para 5 personas	Juego	3	\$ 300.00	\$ 900.00	
		Juego de 4 vasos grandes	Juego	5	\$ 99.00	\$ 495.00	
6	Decoración	Cuadros varios	Pieza	8	\$ 200.00	\$ 1,600.00	\$ 2,500.00
		Floreros	Pieza	6	\$ 150.00	\$ 900.00	
7	Limpieza	Cubetas con exprimidor de 18 lts	Pieza	3	\$ 70.00	\$ 210.00	\$ 555.00
		Trapeador	Pieza	3	\$ 50.00	\$ 150.00	
		Escoba	Pieza	3	\$ 35.00	\$ 105.00	
		Sacudidor	Pieza	3	\$ 30.00	\$ 90.00	
8	Jardín	Muebles de Jardín 6 piezas	Juego	1	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00
9	Lavandería	Paquete Whirlpool de lavadora y secadora	Juego	1	\$ 13,000.00	\$ 13,000.00	\$ 13,000.00
10	Oficina	Escritorio	Pieza	2	\$ 2,500.00	\$ 5,000.00	\$ 13,918.80
		Archivero	Pieza	2	\$ 1,500.00	\$ 3,000.00	
		Silla ejecutiva	Pieza	2	\$ 1,000.00	\$ 2,000.00	
		Silla oficina	Pieza	4	\$ 979.70	\$ 3,918.80	
11	Computo	Computadora HP All in one	Pieza	2	\$ 11,000.00	\$ 22,000.00	\$ 24,399.00
		Multifuncional Samsung Láser M2070	Pieza	1	\$ 2,399.00	\$ 2,399.00	
Total				138		\$ 267,467.80	

7.5 Insumos

Se realizó un análisis de mercado y competencia, una investigación en internet de casas de descanso y un estudio realizado en la Ciudad de Jalapa, Veracruz con un asilo de capacidad de 30 personas y llegue a la conclusión de la cantidad de material necesario.

Los precios son promedio del mercado en México.

Cuadro 10. Materias primas para el funcionamiento

Distribución de las materias primas necesarias para el funcionamiento del residencial

No.	Partida	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo Unitario	Costo Mensual	Costo Anual
1	Alimentos	Varios	Persona	10	\$ 325.00	\$ 99,125.00	\$ 1,189,500.00
2	Mantenimiento	Instalaciones	Meses	12	\$ 600.00	\$ 600.00	\$ 7,200.00
3	Renta	Renta de local	Meses	12	\$ 416.67	\$ 416.67	\$ 5,000.00
4	Insumos	Agua	Meses	12	\$ 500.00	\$ 500.00	\$ 6,000.00
		Luz	Meses	12	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 12,000.00
		Teléfono	Meses	12	\$ 600.00	\$ 600.00	\$ 7,200.00
		Gas	Meses	12	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 12,000.00
5	Lavandería	Detergente	Meses	12	\$ 350.00	\$ 300.00	\$ 3,600.00
		Suavizante	Meses	12	\$ 250.00	\$ 200.00	\$ 2,400.00
		Cloro	Meses	12	\$ 200.00	\$ 200.00	\$ 2,400.00
6	Oficinas	Varios	Meses	12	\$ 200.00	\$ 200.00	\$ 2,400.00
Total					\$ 5,441.67	\$ 104,141.67	\$ 1,249,700.00

8. Recursos Humanos

Se muestra un resumen de los puestos que se necesitan para la operatividad de RLP, todo el personal que se contrate será bajo el esquema de honorarios.

Consta de Gerente, secretaria, dos enfermeros, cocineros, auxiliar general, auxiliar de cocina.

- Gerente General, encargado de administrar los recursos humanos, financieros y materiales para el óptimo funcionamiento de la casa
- Secretaria, brindar apoyo a las labores administrativas al Gerente y Geriatra, así como, responsable de la agenda de citas.
- Enfermeras, auxiliar y apoyar en el día a día en todas las actividades a los residentes, responsable de dar seguimiento a los tratamientos preventivos y curativos de los residentes que el medico indique.
- Cocinero, responsable de la elaboración de alimentos y compras de los insumos necesarios.
- Auxiliar General, responsable de la limpieza total de la casa y apoyo a enfermería
- Auxiliar de Cocina, apoyo en la cocina y enfermería

Geriatra y Psicóloga con especialidad de Gerontología, su salario es simbólico ya que tendrán la libertad de recibir pacientes externos y se les facilitara una oficina a cada una.

- Geriatría, se ocupa de los aspectos preventivos, curativos y de rehabilitación de las enfermedades del adulto mayor; tiene como misión mejorar la calidad de vida de los ancianos o adultos mayores.
- Psicología Gerontología, responsable de la psicología, la integración social y económica de las personas que se encuentran en la vejez.

En el equipo de trabajo de Geriatra están: Medico General, Nutrióloga y un Trabajador Social, su salario es simbólico.

- Medicina General, responsable de la salud general del residente
- Nutrición, responsable de la alimentación balanceada para el óptimo bienestar del residente
- Trabajo Social, supervisión del bienestar social y su entorno del residente, así como, representación ante las autoridades en caso de cualquier agresión hacia el adulto mayor

Contador Público, externo.

- Contador Público, responsable de la contabilidad y el pago puntual de impuestos.

Cuadro 11. Recursos Humanos

Cuadro resumen de los puestos y costo de los Recursos Humanos

Puesto	Cantidad	Sueldo	Anual
Gerente	1	\$ 10,500.00	\$ 126,000.00
Secretaria	1	\$ 3,000.00	\$ 36,000.00
Geriatra	1	\$ 1,500.00	\$ 18,000.00
Medicina General	1	\$ 1,000.00	\$ 12,000.00
Psicóloga	1	\$ 1,500.00	\$ 18,000.00
Nutriologa	1	\$ 1,000.00	\$ 12,000.00
Trabajo social	1	\$ 1,000.00	\$ 12,000.00
Enfermera	2	\$ 8,000.00	\$ 192,000.00
Cocinero	1	\$ 5,000.00	\$ 60,000.00
Auxiliar de cocina	1	\$ 5,000.00	\$ 60,000.00
Auxiliar general	1	\$ 5,000.00	\$ 60,000.00
Contador, externo	1	\$ 1,600.00	\$ 19,200.00
Total		\$52,100.00	\$ 625,200.00

8.1 Encargados de servicios

Detalle del personal que se hará cargo de prestar los servicios mencionados en el estudio de mercado.

Cuadro 12. Responsabilidades

Encargados de servicios	
Vivienda	Gerente General
Alimentación	Cocinero
Cuidado y supervisión día y noche	Auxiliar de cocina
Limpieza diaria del residente, aseo personal	Enfermera
Actividades recreativas	Auxiliar general
Actividades físicas	Enfermera
Cuidados Médicos	Medico
Especialista en Gerontología	Psicóloga
Especialista en Nutricion	Nutriologa
Supervision de calidad de vida de residente	Trabajo social
Responsable de la contabilidad	Contador, externo
Responsable del otimo funcionamiento de RLP	Gerente
Auxiliar administrativo de RLP	Secretaria

Salarios expresados en cuadro de Recursos Humanos

8.2 Contratación de Recursos Humanos

Otra de las ventajas de contar, hoy en día, con redes sociales y vías digitales es en la búsqueda de recurso humano, existen varias páginas que no generan un gasto para contratar personal calificado.

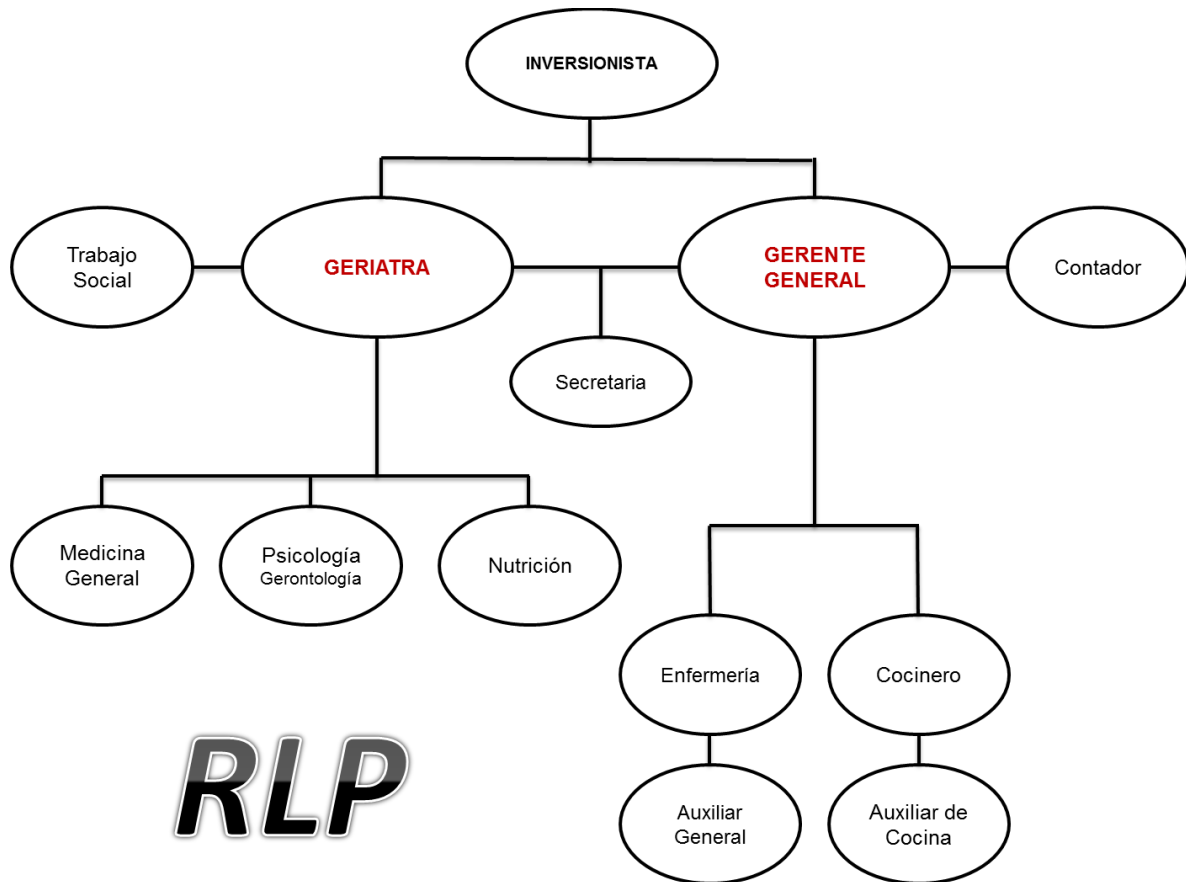
En el mes 3 se hará la convocatoria para tener listo el personal firmado en el mes 4.

Las características de contratación del personal serán por honorarios y la retención y pago de impuestos será conforme lo marca la ley.

8.3 Organigrama específico de la organización

Este tipo de organigrama muestra en forma particular la estructura por área de la organización.

Cuadro 13. Organigrama



9. Gestión de Permisos

Para poner en marcha una casa de retiro en Tijuana, Baja California se debe de cumplir con normas, permisos y gestiones legales tanto municipales como federales.

Se cuenta con la documentación necesaria para realizar los trámites correspondientes.

Todo emprendimiento en este campo debe acatar la Norma Oficial Mexicana NOM-167-SSA1-1999 para la Prestación de Servicios de Asistencia Social para Menores y Adultos Mayores, vigente desde el 17 de noviembre de 1999 (<http://dof.gob.mx>).

Ésta norma detalla los requisitos que se deben cumplir cuando se les brinde el alojamiento por día, temporal o permanente, así como la operatividad de un centro para el adulto mayor.

Para abrir una casa de retiro se necesita el permiso de la Secretaría de Salud, que periódicamente inspeccionará la casa de retiro y los permisos comerciales, así como, legales que cumplan con la factibilidad del proyecto.

La NOM-167-SSA1-1999 señala que las instalaciones deben tener el espacio necesario, según las condiciones motrices de las personas, tanto para las que aún pueden valerse por sí mismas como para quienes deben trasladarse en silla de ruedas.

Operar una casa de retiro requiere de personal facultado en gerontología y geriatría, quienes son los especialistas en el proceso de envejecimiento y cuidados que los adultos mayores que deben recibir para cuidar su salud física y mental. Además de un médico y nutriólogo, se integra una plantilla de auxiliares o cuidadores.

El equipo de trabajo se puede complementar incluso con psicólogos, quiroterapeutas o fisioterapeutas, que brinden terapias de rehabilitación para quienes lo necesiten.

Aunado a este perfil, los trabajadores deben tener el tacto y la delicadeza para tratar a los adultos mayores. Esto es particularmente importante al momento de ayudarlos a controlar un ataque de ansiedad o identificar las molestias por la cuales dejan de comer o de participar en alguna actividad.

Así, un equipo humano con trato cortés y sensible es el elemento clave para dar confianza a los familiares de que se trata de un lugar seguro y profesional.

Requisitos por parte de la Secretaria de Salud y Cofepris (Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios) recabados en la representación del Estado de Baja California.

Unidad Regional de Protección Contra Riesgos Sanitarios de ISESALUD en Tijuana Baja California.

Aviso de Funcionamiento y Responsable.

Anexo 1. Documentación de permisos (pág. 51)

Las actividades físicas también deben ir acorde a la condición de los residentes. El yoga, tai-chi, baile y canto son las más adecuadas para su edad.

En tanto que las terapias ocupacionales como las manualidades, clases de pintura o dibujo les ayudarán a mantener sus capacidades psicomotrices.

Una recomendación es crear alianzas con otras instituciones análogas para ofrecer un mayor abanico de distracciones. Además del INAPAM, se puede vincular la casa de retiro con el Instituto Nacional para la Educación de los Adultos (INEA) y otras asociaciones dedicadas al bienestar de los adultos mayores.

9.1 Trámites legales

Solo se necesitan tres trámites legales por realizar, los cuales son:

- Permiso de uso de suelo. Municipio de Tijuana, BC.
- Creación de Asociación Civil (A.C.). Registro con Notario Público.
- Alta en Hacienda. Servicio de Administración Tributaria. (SAT)

Ya que autoricen los organismos regulatorios, se firmara un contrato de ingreso entre familiar o responsable legal del residente y **RLP**. Donde la dignidad, intimidad, respeto, seguridad, buen trato y respeto a la persona y sus capacidades, así como, la información completa e integración hacía con los responsables quedara plasmado como derechos del residente.

Y la obligación a apegarse a un reglamento interno, pagar puntualmente y no desobligarse del residente.

Permiso de Uso de Suelo, tipo comercial.

El único trámite municipal, se solicita con la finalidad del control de orden urbano procurando la compatibilidad de los usos de suelo en beneficio de la población.

Los requisitos generales son:

- Llenar solicitud correspondiente

- Documento que acredite la propiedad
- Copia de recibo de impuesto predial vigente
- Croquis de localización bien detallado con referencias
- Recibo original de pago de derechos
- Fotografías del predio y del entorno

Después de entregar la documentación se espera el dictamen de factibilidad de uso de suelo y se deben de preparar otros requisitos, los cuales se puntualizan en la lista que se anexa.

Anexo 2. Documentación y permisos. (pág. 60)

Creación de una Asociación Civil (A.C.).

Es importante tener en cuenta el objeto social, características de su administración, control y requisitos que establezca la ley del Impuesto Sobre la Renta, los beneficios son:

- Tienen beneficios fiscales ya que no son contribuyentes para el cobro de ISR a menos que hagan actividades diferentes a su objeto
- Los nuevos asociados requieren del consentimiento unánime de la asamblea para ser admitidos como tales
- La Clave Única de Inscripción al Registro Federal de Organizaciones de la Sociedad Civil (CLUNI) permite a todas las organizaciones de la sociedad civil participar por recursos que ofrece el gobierno federal y en el diseño de políticas públicas.

Pasos para su creación:

- Seleccione una denominación o razón social
- Defina quiénes serán los asociados
- Reúna la información necesaria para la redacción de los estatutos sociales legales
- Acuda ante el notario público de su elección, o bien ante la autoridad correspondiente para formalizar la constitución
- Obtenga los permisos y licencias necesarias para empezar operaciones.

Anexo 3. Documentación y Permisos. (pág. 62)

Alta en el Servicio de Administración Tributaria (SAT)¹².

Acudir al SAT a registrar la A.C. obteniendo el Registro Federal de Contribuyentes, con la escritura Constitutiva que contiene:

- Datos del representante legal

¹² http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tramites/inscripcion_rfc/Paginas/ficha_43_cff.aspx

- Comprobante de domicilio
- Identificación del representante legal
- y el llenado del cuestionario para que el sistema determine las obligaciones fiscales a las que se sujetará la asociación en cuestión.

Posteriormente se tramitara la contraseña fiscal y la Firma Electrónica Avanzada (FIEL), para lo cual acudirá el representante legal debidamente identificado y personalizado

Se presenta toda la documentación para la gestión de permisos y trámites legales, así como sus precios, dicho gasto se refleja en infraestructura y adaptación

Cuadro 14. Costos de trámites legales

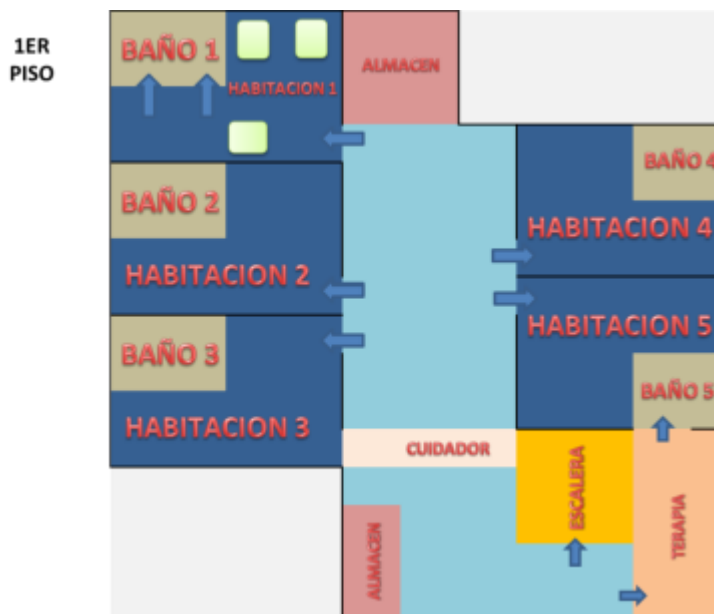
Tramite	Monto
Permiso de Uso de Suelo aprobado	\$ 10,000.00
Creación de la Asociación Civil	\$ 6,000.00
Alta ante la Secretaria de Salud	\$ 330.00
Total	\$ 16,330.00

Gasto cargado en Infraestructura

10. Ejecución de Obras

No se requiere permiso para ejecución de obras, ya que solo se acondicionara el inmueble, siendo trabajos internos sin riesgo, como, pintura, realización de rampas de acceso y colocación de tubulares para seguridad de los residentes, esto será evaluado por ISESALUD

Distribución de la Casa:



10.1 Infraestructura y adaptación

Fundamentalmente las adecuaciones para que **RLP** funcione son:

- Pintura de todas las paredes de la casa, todas las paredes por dentro y fuera de la casa.
- Recubrimiento en pisos de baños, sala, comedor y pasillos con recubrimiento sintético anti derrapante.
- Elaboración de rampas de acceso

Cuadro 15. Costos de Adaptación

Recursos para adaptación de la Casa de Retiro								
No.	Partida	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total	m ² totales	Litros
1	Pintura	19 Practika Mate Blanco. Pintura 19L	Cubeta	14	\$ 599.00	\$ 8,386.00	1,309m ²	262
2	Pintura	9" Corto Armazón Ref. Rodillo	Pieza	3	\$ 43.50	\$ 130.50		
3	Pintura	9" X 3/4" Repuesto Poli. Quali. Rodillo	Pieza	6	\$ 27.00	\$ 162.00		
4	Pintura	Ext Mad P/Met 1.82 m. Rodillo	Pieza	1	\$ 86.00	\$ 86.00		
5	Pintura	3" Brocha	Pieza	2	\$ 37.50	\$ 75.00		
6	Pintura	2" Brocha	Pieza	1	\$ 20.00	\$ 20.00		
7	Pintura	Charola Económica	Pieza	3	\$ 35.50	\$ 106.50		
8	Pintura	Acq 100 Bte 76 Blanco. 19L	Cubeta	2	\$ 2,223.00	\$ 4,446.00	153m ²	31
9	Pintura	Recubrimiento Piso Anti derrapante 30Kg	Cubeta	10	\$ 1,385.00	\$13,850.00	186m ²	279kg
10	Rampa	Rampa terminada material y mano de obra	Costal	6	\$ 1,000.00	\$ 6,000.00		
12	Pintura	Mano de obra. 2 personas	Día	6	\$ 3,500.00	\$21,000.00		
Total						\$54,262.00		

Altura x Base= Metros cuadrados totales

(metros cuadrados totales / rendimiento metros cuadrados) x cantidad de manos de pintura= Litros necesarios

Anti derrapante= 20 metros cuadrados por cubeta de 30kg

Precios Comex 2016

10.2 Cronograma de actividades

Tiempos de realización de actividades específicas del proyecto.

Cuadro 16. Cronograma de actividades

Actividades	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7
Presentación de Proyecto	X						
Tramites Legales		X					
Pre lanzamiento a comunidad medica de Tijuana, BC.			X				
Inicio de Obras de Adaptación			X				
Lanzamiento de convocatoria para personal			X				
Pre venta de Casa de Retiro				X			
Compra y Entrega de Mobiliario				X			
Contratación de Recursos Humanos				X			
Lanzamiento de Residencial las Palmas					X		
Presentación en redes sociales					X		
Visita a médicos de Tijuana y Ensenada, informativa						X	
Primer reporte de resultados, año 1							X

11. Análisis FODA

<p style="text-align: center;"><u>FORTALEZA</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Ubicada en ciudad fronteriza más importante✓ Alto impacto en turismo medico en el estado de Baja California✓ La Colonia donde está ubicada es acorde con el tipo de población requerida para la factibilidad del proyecto✓ Poca inversión para el acondicionamiento del inmueble	<p style="text-align: center;"><u>DEBILIDAD</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Fisioterapeuta como servicio alterno✓ Espacio un poco limitado para otro tipo de actividades✓ Aprendizaje y adaptación por ser un proyecto nuevo
<p style="text-align: center;"><u>OPORTUNIDAD</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Cada habitación tiene espacio para un residente mas✓ Proyecto adaptado para obtención de recursos públicos y privados✓ Publicidad directa al tener un consultorio de Geriatría	<p style="text-align: center;"><u>AMENAZA</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Mala calidad en recursos materiales, humanos y financieros que detengan la operatividad✓ Incremento en requisitos legales✓ Diferentes criterios al realizar la evaluación y supervisión por parte de las autoridades regulatorias

Estudio Financiero.

En este apartado analizamos el monto de los recursos económicos necesarios para la realización del proyecto y el costo total requerido para la operación del proyecto.

Este proyecto está pensado para utilizar una casa habitación que es propiedad del inversionista, quien no quiere vender ni rentar el inmueble.

Se cuenta con dos activos a utilizar:

- Inmueble casa habitación propiedad del inversionista se pagara precio del Impuesto Predial Mensual, \$5,000.00 anual
- \$32,000.00 dólares americanos. presupuesto para darle vida al proyecto de arranque, tipo de cambio de la fecha en la que se utilice, si y solo si, el tipo de cambio beneficie la ganancia al inversionista, en caso contrario se cancela el proyecto.
 - Tipo de cambio al realizar el proyecto \$18.50

12. Clasificación de Inversiones

Los criterios¹³ que utilice para esta clasificación son los siguientes:

Inversión Fija

Se refiere a todo tipo de activos cuya vida útil es mayor a un año y cuya finalidad es proveer las condiciones necesarias para que la empresa lleve a cabo sus actividades, tangibles.

Inversión diferida

Estas inversiones se realizan en bienes y servicio intangibles que son indispensables del proyecto o empresa, pero no intervienen directamente en la producción. Por ser intangibles, a diferencia de las inversiones fijas, están sujetas a amortización y se recuperan a largo plazo.

Capital de trabajo

Constituye el conjunto de recursos necesarios, en la forma de activos corrientes, para la operación normal de proyecto durante un ciclo productivo, para una capacidad y tamaños determinados.

¹³ Baca, G. (2010). Estudio Económico. En *Evaluación de Proyectos* (pp. 143-144). México: Mc Graw Hill.

Cuadro 17. Clasificación de Inversiones.

Clasificación de Inversiones

Inversión Fija

Computadoras	\$ 24,399.00
Equipo de oficina	\$ 13,918.80
Equipamiento casa	\$ 229,150.00
	\$ 267,467.80

Inversión Diferida

Infraestructura y adaptación	\$ 100,000.00
Imprevistos 10%	\$ 10,000.00
Permisos	\$ 16,330.00
	\$ 126,330.00

Capital de trabajo

Insumos mensuales	\$ 103,725.00
Recursos Humanos	\$ 52,100.00
Estrategia de Venta	\$ 6,553.53
	\$ 162,378.53

Total	\$ 556,176.33
-------	----------------------

13. Calculo de la Depreciación

Para el cálculo de la depreciación de activos se realizó con base en la información proporcionada por la ley de impuestos sobre la renta (LISR¹⁴ 2016 Artículo 34), donde:

- La infraestructura y equipamiento del inmueble recibe una depreciación del 5%
- El equipo de oficina 10% y
- El equipo de cómputo tiene una depreciación anual de 25%

Lo que concierne al mobiliario de consultorio y enfermería no se toma en cuenta ya que el Medico Geriatra trasladara su consultorio a la residencia, completo.

¹⁴ SAT. (30 de Noviembre 2016). LISR 2016. Leyes 2016, 1, Artículo 34. 2016, De http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/normatividad/Paginas/2016/leyes_2016.aspx Base de datos.

En los siguientes cuadros presento la depreciación por rubro y desglosada

Cuadro 18. Depreciación Desglosada

Depreciación Desglosada							
Departamento	Descripción	1	2	3	4	5	%
Infraestructura	Infraestructura y adaptación	\$ 5,000.00	\$ 4,750.00	\$ 4,512.50	\$ 4,286.88	\$ 4,072.53	5%
Computo	Computadora HP All in one	\$ 6,600.00	\$ 5,940.00	\$ 5,346.00	\$ 4,811.40	\$ 4,330.26	25%
	Multifuncional Samsung Láser M2070	\$ 719.70	\$ 647.73	\$ 582.96	\$ 524.66	\$ 472.20	
Oficina	Escritorio	\$ 500.00	\$ 450.00	\$ 405.00	\$ 364.50	\$ 328.05	10%
	Archivero	\$ 300.00	\$ 270.00	\$ 243.00	\$ 218.70	\$ 196.83	
	Silla ejecutiva	\$ 200.00	\$ 180.00	\$ 162.00	\$ 145.80	\$ 131.22	
	Silla oficina	\$ 391.88	\$ 352.69	\$ 317.42	\$ 285.68	\$ 257.11	
Habitaciones	Colchón ortopédico doble colchoneta	\$ 850.00	\$ 807.50	\$ 767.13	\$ 728.77	\$ 692.33	5%
	Recamara	\$ 5,000.00	\$ 4,750.00	\$ 4,512.50	\$ 4,286.88	\$ 4,072.53	
	Especios cuerpo entero	\$ 125.00	\$ 118.75	\$ 112.81	\$ 107.17	\$ 101.81	
	Closet con zapateras	\$ 750.00	\$ 712.50	\$ 676.88	\$ 643.03	\$ 610.88	
Baños	Barra de seguridad	\$ 150.00	\$ 142.50	\$ 135.38	\$ 128.61	\$ 122.18	5%
	Banco seguridad blanco	\$ 125.00	\$ 118.75	\$ 112.81	\$ 107.17	\$ 101.81	
	Juegos de accesorios de cerámica para baño	\$ 150.00	\$ 142.50	\$ 135.38	\$ 128.61	\$ 122.18	
	Organizador de pared con toallero	\$ 90.00	\$ 85.50	\$ 81.23	\$ 77.16	\$ 73.31	
	Gabinete	\$ 450.00	\$ 427.50	\$ 406.13	\$ 385.82	\$ 366.53	
Sala	Sala	\$ 450.00	\$ 427.50	\$ 406.13	\$ 385.82	\$ 366.53	5%
	Televisión 43" LG	\$ 350.00	\$ 332.50	\$ 315.88	\$ 300.08	\$ 285.08	
Comedor	Comedor y trincheros 12 sillas	\$ 750.00	\$ 712.50	\$ 676.88	\$ 643.03	\$ 610.88	5%
Cocina	Estufa	\$ 250.00	\$ 237.50	\$ 225.63	\$ 214.34	\$ 203.63	5%
	Refrigerador	\$ 500.00	\$ 475.00	\$ 451.25	\$ 428.69	\$ 407.25	
	Licuadora Oster 16 watts	\$ 60.00	\$ 57.00	\$ 54.15	\$ 51.44	\$ 48.87	
	Extractor de jugo	\$ 90.00	\$ 85.50	\$ 81.23	\$ 77.16	\$ 73.31	
	Cuchillos varios	\$ 15.00	\$ 14.25	\$ 13.54	\$ 12.86	\$ 12.22	
	Cacerolas	\$ 75.00	\$ 71.25	\$ 67.69	\$ 64.30	\$ 61.09	
	Vajilla para 4 personas	\$ 105.00	\$ 99.75	\$ 94.76	\$ 90.02	\$ 85.52	
	Cubiertos de acero inoxidable vasconica para 5 personas	\$ 45.00	\$ 42.75	\$ 40.61	\$ 38.58	\$ 36.65	
	Juego de 4 vasos grandes	\$ 24.75	\$ 23.51	\$ 22.34	\$ 21.22	\$ 20.16	
Lavandería	Paquete Whirlpool de lavadora y secadora	\$ 650.00	\$ 617.50	\$ 586.63	\$ 557.29	\$ 529.43	5%
	Total	\$ 24,766.33	\$ 23,092.43	\$ 21,545.80	\$ 20,115.68	\$ 18,792.36	

Cuadro 19. Depreciación contable

Depreciación Contable					
	1	2	3	4	5
Infraestructura	\$ 5,000.00	\$ 4,750.00	\$ 4,512.50	\$ 4,286.88	\$ 4,072.53
Computo	\$ 7,319.70	\$ 6,587.73	\$ 5,928.96	\$ 5,336.06	\$ 4,802.46
Oficina	\$ 1,391.88	\$ 1,252.69	\$ 1,127.42	\$ 1,014.68	\$ 913.21
Habitaciones	\$ 6,725.00	\$ 6,388.75	\$ 6,069.31	\$ 5,765.85	\$ 5,477.55
Baños	\$ 965.00	\$ 916.75	\$ 870.91	\$ 827.37	\$ 786.00
Sala	\$ 800.00	\$ 760.00	\$ 722.00	\$ 685.90	\$ 651.61
Comedor	\$ 750.00	\$ 712.50	\$ 676.88	\$ 643.03	\$ 610.88
Cocina	\$ 1,164.75	\$ 1,106.51	\$ 1,051.19	\$ 998.63	\$ 948.70
Lavandería	\$ 650.00	\$ 617.50	\$ 586.63	\$ 557.29	\$ 529.43
Totales	\$24,766.33	\$23,092.43	\$21,545.80	\$20,115.68	\$18,792.36

14. Evaluación Financiera

Para la elaboración del Estado Financiero Proforma, se tomaron como referencia los siguientes rubros:

- Costo de Producción son el total anual de los Insumos necesarios para la operación de la casa.

Distribución de las materias primas necesarias para el funcionamiento del residencial

No.	Partida	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo Unitario	Costo Mensual	Costo Anual
1	Alimentos	Varios	Persona	10	\$ 325.00	\$ 99,125.00	\$ 1,189,500.00
2	Mantenimiento	Instalaciones	Meses	12	\$ 600.00	\$ 600.00	\$ 7,200.00
3	Predial	Predial	Anual	1	\$ 5,000.00	\$ -	\$ 5,000.00
4	Insumos	Agua	Meses	12	\$ 500.00	\$ 500.00	\$ 6,000.00
		Luz	Meses	12	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 12,000.00
		Teléfono	Meses	12	\$ 600.00	\$ 600.00	\$ 7,200.00
		Gas	Meses	12	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 12,000.00
5	Lavandería	Detergente	Meses	12	\$ 350.00	\$ 300.00	\$ 3,600.00
		Suavizante	Meses	12	\$ 250.00	\$ 200.00	\$ 2,400.00
		Cloro	Meses	12	\$ 200.00	\$ 200.00	\$ 2,400.00
6	Oficinas	Varios	Meses	12	\$ 200.00	\$ 200.00	\$ 2,400.00
Total					\$ 10,025.00	\$ 103,725.00	\$ 1,249,700.00

- Costos de Administrativos son el total anual de los Recursos Humanos necesarios para para operación de la casa.

Cuadro resumen de los puestos y costo de los Recursos Humanos

Puesto	Cantidad	Sueldo	Anual
Gerente	1	\$ 10,500.00	\$ 126,000.00
Secretaria	1	\$ 3,000.00	\$ 36,000.00
Geriatra	1	\$ 1,500.00	\$ 18,000.00
Medicina General	1	\$ 1,000.00	\$ 12,000.00
Psicóloga	1	\$ 1,500.00	\$ 18,000.00
Nutriologa	1	\$ 1,000.00	\$ 12,000.00
Trabajo social	1	\$ 1,000.00	\$ 12,000.00
Enfermera	2	\$ 8,000.00	\$ 192,000.00
Cocinero	1	\$ 5,000.00	\$ 60,000.00
Auxiliar de cocina	1	\$ 5,000.00	\$ 60,000.00
Auxiliar general	1	\$ 5,000.00	\$ 60,000.00
Contador, externo	1	\$ 1,600.00	\$ 19,200.00
Total		\$52,100.00	\$625,200.00

- Costos de Ventas no tenemos área de ventas ni presupuesto mensual.
- Costos Financieros no tenemos préstamos.

- Impuesto Sobre la Renta tome en consideración el cálculo obtenido de Tarifas para cálculo de ISR 2016¹⁵.

Cuadro 20. Tarifa ISR 2016 según Utilidad antes de Impuestos

Tabla ISR 2016 Anual

Limite Inferior	\$ 249,243.49
Limite Superior	\$ 392,841.96
Cuota Fija	\$ 39,929.05
% sobre excedente de límite inferior	23.52%

Solo la de referencia

Cuadro 21. Calculo de ISR¹⁶

Calculo ISR

+	Utilidad antes de Impuestos	\$ 345,100.00
-	Limite Inferior	\$ 249,243.49
=		\$ 95,856.51
*	% sobre excedente	23.52%
=		\$ 22,545.45
+	Cuota Fija	\$ 39,929.05
=		\$ 62,474.50
-	Retenciones 10% honorarios	\$ 62,520.00
=	Impuestos	-\$ 45.50

Elaboración propia

¹⁵ SHCP. (Enero 5, 2017). Tarifa para el cálculo del ISR anual correspondiente 2016 y 2017. Enero 5, 2017, de www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tablas_indicadores/Paginas/tarifa_anual.aspx Sitio web: www.sat.gob.mx

¹⁶ UNAM. (2017). Consultorio Fiscal. 2017, de http://consultoriofiscal.unam.mx/contenido.php?id_categoria=4 Sitio web: <http://consultoriofiscal.unam.mx>

14.1 Estado de Resultados Proforma

En el siguiente cuadro se presenta el estado financiero proforma que permite calcular la utilidad neta y los flujos netos de efectivo del proyecto en 5 años. Se restan a los ingresos todos los costos e impuestos que genera la operación¹⁷.

Cuadro 22. Estado de Resultados Proforma

		Estado de Resultados Proforma				
		Años				
Flujo	Concepto	1	2	3	4	5
+	Ingresos	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00
-	Costo de Producción	\$ 1,249,700.00	\$ 1,249,700.00	\$ 1,249,700.00	\$ 1,249,700.00	\$ 1,249,700.00
=	Utilidad Marginal	\$ 970,300.00	\$ 970,300.00	\$ 970,300.00	\$ 970,300.00	\$ 970,300.00
-	Costos de Administración	\$ 625,200.00	\$ 625,200.00	\$ 625,200.00	\$ 625,200.00	\$ 625,200.00
-	Costos de Venta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
-	Costos Financieros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
=	Utilidad Bruta	\$ 345,100.00	\$ 345,100.00	\$ 345,100.00	\$ 345,100.00	\$ 345,100.00
-	ISR	\$ (45.50)	\$ (45.50)	\$ (45.50)	\$ (45.50)	\$ (45.50)
=	Utilidad Neta	\$ 345,145.50	\$ 345,145.50	\$ 345,145.50	\$ 345,145.50	\$ 345,145.50
+	Depreciación y amortización	\$ 24,766.33	\$ 23,092.43	\$ 21,545.80	\$ 20,115.68	\$ 18,792.36
-	Pago inicial	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
=	Flujo Neto de Efectivo	\$ 369,911.83	\$ 368,237.93	\$ 366,691.30	\$ 365,261.18	\$ 363,937.86

* Para el cálculo de ISR se tomo en cuenta las Tablas anuales 2016 ISR

14.2 Flujo de Efectivo

Son las entradas y salidas de dinero nos permite ver la liquidez del proyecto los flujos de efectivo o flujos de caja para los primeros 5 años de operación de **RLP**¹⁸.

Cuadro 23. Flujo de Efectivo

		Flujo de Efectivo				
		Años				
Flujo	Concepto	1	2	3	4	5
+	Ingreso	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00
-	Costos Totales	\$ 1,874,900.00	\$ 1,874,900.00	\$ 1,874,900.00	\$ 1,874,900.00	\$ 1,874,900.00
=	Utilidad Antes de Impuestos	\$ 345,100.00	\$ 345,100.00	\$ 345,100.00	\$ 345,100.00	\$ 345,100.00
-	Impuestos	\$ (45.50)	\$ (45.50)	\$ (45.50)	\$ (45.50)	\$ (45.50)
=	Utilidad después de Impuestos	\$ 345,145.50	\$ 345,145.50	\$ 345,145.50	\$ 345,145.50	\$ 345,145.50
+	Depreciación	\$ 24,766.33	\$ 23,092.43	\$ 21,545.80	\$ 20,115.68	\$ 18,792.36
=	Flujo de Efectivo	\$ 369,911.83	\$ 368,237.93	\$ 366,691.30	\$ 365,261.18	\$ 363,937.86

¹⁷ Baca, G. (2010). *Estudio Económico*. En Evaluación de Proyectos (pp. 150-151). México: Mc Graw Hill.

¹⁸ Baca, G. (2010). *Estudio Económico*. En Evaluación de Proyectos (pp. 197). México: Mc Graw Hill.

14.3 Balance General inicial

Este balance muestra un estado resumido de la situación financiera de la empresa en un momento o tiempo específico. El estado equilibra los activos (lo que posee) frente a su financiamiento o patrimonio (lo proporcionado por el propietario). Para la elaboración tome el primer mes y toda la inversión inicial¹⁹.

Cuadro 24. Balance General Inicial

Balance General Inicial			
Activo Circulante		Pasivo circulante	
Valores e inversiones	\$ -	Sueldos	\$ 52,100.00
Renta de los residentes	\$ 185,000.00	Retención 10% ISR	\$ 5,210.00
Insumos mensuales	\$ 103,725.00	Depreciación	\$ 24,766.33
Ventas	\$ 6,553.53		
		<i>Subtotal</i>	<u>\$ 82,076.33</u>
<i>Subtotal</i>	<u>\$ 295,278.53</u>		
		Pasivo Fijo	
Activo Fijo		Predial	\$ 5,000.00
Mobiliario y equipo	\$ 267,467.80	<i>Subtotal</i>	<u>\$ 5,000.00</u>
Obra, adaptación	\$ 100,000.00		
<i>Subtotal</i>	<u>\$ 367,467.80</u>		
		Capital	\$ 592,000.00
Activo Diferido		<i>Subtotal</i>	<u>\$ 592,000.00</u>
Permisos	\$ 16,330.00		
<i>Subtotal</i>	<u>\$ 16,330.00</u>		
Total de Activos	<u>\$ 679,076.33</u>	Pasivo + Capital	<u>\$ 679,076.33</u>

¹⁹ Baca, G. (2010). *Estudio Económico*. En Evaluación de Proyectos (pp. 155-156, 173). México: Mc Graw Hill.

14.4 Punto de Equilibrio

Nivel de producción en el que los ingresos por venta son exactamente iguales a la suma de los costos fijos y costos variables, formula²⁰.

$$\text{Punto de equilibrio} = \frac{CF}{1 - \frac{CV}{PxQ}}$$

CF = Costos Fijos

CV = Costos Variables

PxQ = Ingresos, producto de volumen vendido

Cuadro 25. Punto de equilibrio mensual primer mes

Punto de Equilibrio Mensual		
COSTOS FIJOS	Recursos Humanos	\$ 52,100.00
	Mantenimiento	\$ 600.00
	Renta	\$ 416.67
	Agua	\$ 500.00
	Luz	\$ 1,000.00
	Teléfono	\$ 600.00
	Gas	\$ 1,000.00
	Oficinas	\$ 200.00
		\$ 56,416.67
COSTOS VARIABLES	Alimentos	\$ 99,125.00
	lavandería	\$ 700.00
		\$ 99,825.00
VOLUMEN TOTAL DE VENTA	Ingresos	\$ 185,000.00
PUNTO DE EQUILIBRIO MENSUAL		\$ 104,553.80
RESIDENTES MENSUALES		6

Elaboración propia

²⁰ Baca, G. (2010). *Estudio Económico*. En Evaluación de Proyectos (pp. 148-149). México: Mc Graw Hill.

14.5 Métodos de Evaluación Financiera

Posteriormente con los datos de los flujos de efectivo se procede a realizar la Evaluación Financiera

- Valor Actual Neto (**VAN**) o Valor Presente Neto (**VPN**)
- Tasa Interna de Retorno (**TIR**), medidas de evaluación que nos permiten ver si el proyecto es o no viable
- Tasa Mínima Aceptable (**TMAR**)

El primer paso a realizar es calcular la inversión inicial. Después calcule los flujos de efectivo en la operación anual, durante la vida del proyecto de arranque.

Tasa Mínima Aceptable TMAR²¹

Utilice la tasa de interés de referencia, el doble de la Tasa de Certificados de Tesorería (CETES) a 182 días la cual según información del Banco de México el día 25 de Octubre 2016 es de 5%, es decir utilice una tasa de interés del 10% para el cálculo del VAN.

Calculo del VAN²²

Es la diferencia entre el valor del mercado de una inversión y su costo, este me indica cuanto valor se crea o su suma cuando realizo la inversión.

Un proyecto de inversión debe ser tomado en cuenta si el valor presente neto es positivo y rechazado si es negativo.

La fórmula que utilice es:

$$VAN = -IV + \frac{Q1}{(1 + K)} + \frac{Q2}{(1 + K)^2} + \frac{Q3}{(1 + K)^3} + \dots$$

IV = Inversión Inicial

Qn = Flujos de Efectivo por año

K = Tasa seleccionada

²¹ Baca, G. (2010). *Estudio Económico*. En Evaluación de Proyectos(pp. 151-153). México: Mc Graw Hill.

“TMAR Cuando se evalúa un proyecto en un horizonte de tiempo de cinco años, la TMAR calculada debe ser válida no sólo en el momento de la evaluación, sino durante los cinco años. Los pronósticos pueden ser de varias fuentes, nacionales (como los pronósticos del Banco de México) o extranjeros (como los pronósticos de Ciemex-Wefa y otros)”.

²² Baca, G. (2010). *Evaluación Económica*. En Evaluación de Proyectos(pp. 182-184). México: Mc Graw Hill.

“Sumar los flujos descontados en el presente y restar la inversión inicial equivale a comparar todas las ganancias esperadas contra todos los desembolsos necesarios para producir esas ganancias, en términos de su valor equivalente en este momento o tiempo cero”

Lo que hace esta ecuación es tomar los flujos de efectivo futuros que se espera que produzca el negocio y descontarlos al presente.

Esto es el valor que esos flujos, que obtendrán en el futuro, tienen hoy en día.

Una vez hecho esto, el VAN se saca de la diferencia entre el valor presente de los flujos de efectivo futuros y el costo de la inversión.

Tasa Interna de Retorno

O Tasa Interna de Rendimiento, con la TIR tratamos de encontrar una sola tasa o rendimiento del proyecto, es la tasa de descuento por la cual el VPN es igual a cero.

Es la tasa que iguala la suma de los flujos descontados a la inversión inicial.

Una inversión debe de ser tomada en cuenta si la TIR excede el rendimiento requerido (TMAR), de lo contrario, debe de ser rechazada.

La fórmula que utilice:

En la casilla de Excel señale la fórmula: = ***TIR(K3:K8)***

K3 = Inversión Inicial, negativo

K8 = Flujo de Efectivo 5 (FE5)

Cuadro 26. Evaluación Financiera

Evaluación Financiera	
Inversión Inicial	\$ (592,000.00)
FE1	\$ 369,911.83
FE2	\$ 368,237.93
FE3	\$ 366,691.30
FE4	\$ 365,261.18
FE5	\$ 363,937.86
Tasa de interés*	10.00%
n	5
VAN	\$799,568.03
TIR	55%
*Tasa de interés de referencia CETES a 182 días del Banco de México (5%)	

Periodo de recuperación PRI²³

Es el tiempo requerido de recuperación de la inversión inicial en un proyecto, calculado a partir de las entradas de efectivo.

La forma más sencilla de ver el periodo de recuperación es como la cantidad de tiempo necesaria para llegar al punto de equilibrio; es decir, cuando no ganas ni pierdes.

$$PRI = a + \left[\frac{(b - c)}{d} \right]$$

<i>a</i> =	año anterior inmediato que se recupera la inversión	= 1
<i>b</i> =	inversión inicial	= \$592,000.00
<i>c</i> =	suma de los flujos anteriores	= \$738,149.76
<i>d</i> =	FE del año en que se satisface la inversión	= \$368,237.93

$$PRI = 1 + [(592,00.00 - 738,149.76) / 368,237.93]$$

1 año, 4 meses, 22 días, se recupera la inversión.

Con los resultados del cuadro anterior concluyo en este proyecto que la instalación y puesta en marcha de **RESIDENCIAL LAS PALMAS** sería factible en las condiciones actuales, con los cambios necesarios que el inversionista considere.

14.6 Análisis de Sensibilidad

VAN y TIR nos demuestran que el proyecto es viable, pero para tener más claro el panorama de evaluación se realiza un análisis de sensibilidad con dos escenarios; optimista y pesimista.

En el escenario optimista se considera una disminución de los egresos en 10%, mientras que en el escenario pesimista se considera un aumento de los egresos de 10% resultados los siguientes flujos netos de efectivo.

²³ ITSON. (2016). Aplicación de la Evaluación Financiera: Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI). <http://biblioteca.itson.mx>, 1, Planeación y Evaluación Financiera. 2016, De http://biblioteca.itson.mx/oa/contaduria_finanzas/oa1/planeacion_evaluacion_financiera/p11.htm Base de datos.

Cuadro 27. Análisis de Sensibilidad

Escenario Neutro

Concepto	Año				
	1	2	3	4	5
Egresos	\$ 1,874,900.00	\$ 1,874,900.00	\$ 1,874,900.00	\$ 1,874,900.00	\$ 1,874,900.00
Ingresos	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00
FNE	\$ 369,911.83	\$ 368,237.93	\$ 366,691.30	\$ 365,261.18	\$ 363,937.86

Escenario Optimista

Concepto	Año				
	1	2	3	4	5
Egresos	\$ 1,687,410.00	\$ 1,687,410.00	\$ 1,687,410.00	\$ 1,687,410.00	\$ 1,687,410.00
Ingresos	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00
FNE	\$ 532,590.00	\$ 532,590.00	\$ 532,590.00	\$ 532,590.00	\$ 532,590.00

Escenario Pesimista

Concepto	Año				
	1	2	3	4	5
Egresos	\$ 2,062,390.00	\$ 2,062,390.00	\$ 2,062,390.00	\$ 2,062,390.00	\$ 2,062,390.00
Ingresos	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00	\$ 2,220,000.00
FNE	\$ 157,610.00	\$ 157,610.00	\$ 157,610.00	\$ 157,610.00	\$ 157,610.00

Análisis de Sensibilidad

	Escenario Neutro	Escenario Optimista	Escenario Pesimista
Inversión Inicial	\$ (592,000.00)	\$ (592,000.00)	\$ (592,000.00)
FE1	\$ 369,911.83	\$ 532,590.00	\$ 157,610.00
FE2	\$ 368,237.93	\$ 532,590.00	\$ 157,610.00
FE3	\$ 366,691.30	\$ 532,590.00	\$ 157,610.00
FE4	\$ 365,261.18	\$ 532,590.00	\$ 157,610.00
FE5	\$ 363,937.86	\$ 532,590.00	\$ 157,610.00
Tasa de interés*	10.00%	10.00%	10.00%
n	5	5	5
VAN	\$799,568.03	\$1,426,935.13	\$5,465.90
TIR	55%	86%	10%
*Tasa de interés de referencia CETES a 182 días BANXICO			

Conclusión.

En la definición de idea de inversión señale que mi intención es mostrarle al inversionista a detalle las características y beneficios de incursionar en el negocio del turismo médico.

¿Con que cuenta el inversionista?

- El inversionista cuenta con una casa deshabitada funcional y ubicada en una zona residencial de clase media-media alta
- El inmueble está en óptimas condiciones para hacerle las adaptaciones necesarias con una inversión mínima, con esto el gasto del mantenimiento se vuelve una inversión
- No tiene intención de vender o rentar el inmueble
- Tiene la inquietud de invertir en el rubro del turismo médico y de diversificar sus inversiones
- Cuenta con un capital para arrancar nuevas inversiones
- Legalmente es viable a obtener los permisos de uso de suelo en un fraccionamiento habitacional de clase media alta-alta.

Características del medio y un área de oportunidad en tiempo y forma.

- Una generación de personas (BB) con estilos y filosofía de vida diferentes a los tradicionales
- Una oportunidad de negocio en la zona geográfica adecuada
- Una población local que ha entrado en una nueva forma de vida

Los principales puntos a desarrollar y que son el proyecto son:

Inversión Inicial.

Mi presupuesto es de **\$32,000.00** dólares americanos, tipo de cambio \$18.50.00
\$592,000.00 M.N.

La inversión inicial es de **\$ 556,176.33**

El inmueble es propiedad del inversionista, el dueño no tiene intención de vivir en México, la idea del turismo médico le es muy atractiva y busca una inversión formal y lucrativa.

Tiempo de recuperación de la inversión.

La utilidad neta es de **\$366,808.10** promedio anual, en un año y cuatro meses recupera la inversión inicial, con las ventas al 100%, siempre y cuando las condiciones actuales permanezcan.

Ganancia Obtenida

A partir del mes diecisiete se genera ganancia directa al inversionista y se puede pensar en algún tipo de franquicia, si y solo si, se cumplan con los objetivos financieros.

Genera trabajo para profesionales de la salud de la ciudad de Tijuana, BC.

Brinda calidad humana en el cuidado de los adultos mayores, personas que merecen atención, paciencia, entendimiento y respeto en su día a día, que aunque no son los inversionistas, son los que seremos en un futuro, no muy lejano.

La inversión en recursos materiales es la más grande y tiene un valor de reventa por si el proyecto fracasa, las pérdidas son mínimas.

Las posibilidades de fracaso son mínimas, por tal motivo recomiendo ampliamente la inversión total para crear la casa de retiro para adultos mayores:

“RESIDENCIAL LAS PALMAS A.C.”

Bibliografía.

- Baca Urbina, Gabriel, Evaluación de Proyectos, Mc Graw Hill, México, Sexta Edición 2010.
- Jorge Burciaga, Javier Govi. (18/01/2011). Crece mercado residencial de retiro. ALTONIVEL, 8296, Historias/Negocios. 18/01/2011, De <http://www.altonivel.com.mx> Base de datos.
- Parra, E. (2015). Proyecciones de Población por municipio, sexo y grupos de edad, 2010-2030. Sistema Estatal de Información Socio demográfica, 1, Proyecciones de Población por municipio, sexo y grupos de edad, 2010-2030. 2015, De <http://www.copladebc.gob.mx/> Base de datos.
- INEGI. (2015). México en Cifras. INEGI, Población, Tijuana, Baja California (02004). 2015, De <http://www.beta.inegi.org.mx> Base de datos.
- Dionne, M. (8 de Enero 2004). Centro de recreación para adultos mayores. Colección de Tesis Digitales, 1, Capítulo 1. 8 de Enero 2004, De <http://catarina.udlap.mx> Base de datos.
- Parra, E. (2015). Proyecciones de Población por municipio, sexo y grupos de edad, 2010-2030. Sistema Estatal de Información Sociodemográfica , 1, Proyecciones de Población por municipio, sexo y grupos de edad, 2010-2030. 2015, De <http://www.copladebc.gob.mx/> Base de datos.
- Gobierno de Baja California. (2016). Adultos Mayores 2016-2030. [copladebc.gob.mx](http://www.copladebc.gob.mx), 2016, 1-5. 2016, De <http://www.copladebc.gob.mx/publicaciones/2016> Base de datos.
- SEDESOE Baja California. (2016). Trámites y Servicios. Búsqueda por etapa, 1, Tercera Edad. Febrero 2016, De http://www.sedesoebc.gob.mx/programas_vinculacionS.html Base de datos.
- Forbes. (17 Mayo 2014). ¿A cuál clase social perteneces?. Forbes México, 1, Economía y Finanzas. 2016, De <https://www.forbes.com.mx/a-cual-clase-social-perteneces-segun-la-se/> Base de datos.
- http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tramites/inscripcion_rfc/Paginas/ficha_43_cff.aspx
- SAT. (30 de Noviembre 2016). LISR 2016. Leyes 2016, 1, Artículo 34. 2016, De http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/normatividad/Paginas/2016/leyes_2016.aspx Base de datos.
- SHCP. (Enero 5, 2017). Tarifa para el cálculo del ISR anual correspondiente 2016 y 2017. Enero 5, 2017, de www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tablas_indicadores/Paginas/tarifa_anual.aspx Sitio web: www.sat.gob.mx
- UNAM. (2017). Consultorio Fiscal. 2017, de http://consultoriofiscal.unam.mx/contenido.php?id_categoria=4 Sitio web: <http://consultoriofiscal.unam.mx>
- ITSON. (2016). Aplicación de la Evaluación Financiera: Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI). <http://biblioteca.itson.mx>, 1, Planeación

y Evaluación Financiera. 2016, De http://biblioteca.itson.mx/oa/contaduria_finanzas/oa1/planeacion_evaluacion_financiera/p11.htm Base de datos.

- Secretaría de Economía. (29 de Abril 2016). Baja California y sus principales sectores productivos y estratégicos. gob.mx, 1, <http://www.gob.mx/se/articulos/baja-california-y-sus-principales-sectores-productivos-y-estrategicos>. 2016, De <http://www.gob.mx> Base de datos.

Cuadros y Anexos.

Cuadro 1.	Precios de Sub Servicios	8
Cuadro 2.	Proyección de la población	12
Cuadro 3.	Incremento Anual	13
Cuadro 4.	Proyección de la demanda futura	13
Cuadro 5.	Análisis de la competencia	14
Cuadro 6.	Determinación del Precio	16
Cuadro 7.	Estrategia de Precios	18
Cuadro 8.	Lista de partidas al mobiliario por adquirir	22
Cuadro 9.	Costos de recursos materiales	23
Cuadro 10.	Materias primas para el funcionamiento	24
Cuadro 11.	Recursos humanos	25
Cuadro 12.	Responsabilidades	26
Cuadro 13.	Organigrama	27
Cuadro 14.	Costo de tramites legales	31
Cuadro 15.	Costos de adaptación	33
Cuadro 16.	Cronograma de actividades	33
Cuadro 17.	Clasificación de Inversiones	36
Cuadro 18.	Depreciación Desglosada	37
Cuadro 19.	Depreciación Contable	37
Cuadro 20.	Tabla ISR 2016 Anual	39
Cuadro 21.	Calculo de ISR	39
Cuadro 22.	Estado de Resultados Proforma	40
Cuadro 23.	Flujo de Efectivo	40
Cuadro 24.	Balance General inicial	41
Cuadro 25.	Punto de Equilibrio	42
Cuadro 26.	Evaluación Financiera	44
Cuadro 27.	Análisis de Sensibilidad	46
Anexo 1	Documentación de permisos, pág. 29	51
Anexo 2	Permisos de uso de suelo, pág. 30	60
Anexo 3	Creación de A.C. pág. 30	62

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN (BIEN ELABORADO, DE PREFERENCIA EN GOOGLE MAPS)	1 ORIGINAL EN CADA JUEGO
CROQUIS DEL ESTABLECIMIENTO (DISTRIBUCIÓN DE LOCAL) ORIGINAL	1 ORIGINAL EN CADA JUEGO
PAGO ORIGINAL Y COPIA	<ul style="list-style-type: none"> • CAJAS DE RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL ESTADO (PALACIO BLANCO) DIRECTAMENTE EN CAJAS SOLICITANDO PAGAR CLAVE: 4314002 COSTO APROX. \$330
1 FOTOGRAFÍA IMPRESA DE EXTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> • DONDE SE OBSERVE EL ROTULO.
COPIA DEL ACTA CONSTITUTIVA O PODER NOTARIAL EN CASO DE PERSONA MORAL	<ul style="list-style-type: none"> • 1 COPIA
<ul style="list-style-type: none"> • <u>CENTROS DE REHABILITACIÓN</u> ADEMÁS DE LO ANTERIOR, DEBERÁN ANEXAR ORIGINAL Y 2 COPIAS DE COMPROBANTE DE REGISTRO ANTE LA COMISIÓN INTERDISCIPLINARIA DE CENTROS DE REHABILITACIÓN (CICER). UBICADA EN: PLAZA JUVENTUD 2000 LOCAL 1-AA, BLVD. ANÁHUAC Y LAGUNA XOCHIMILCO, MEXICALI B.C. TEL. 686 557-1981 Y 686 557-1517 EXT. 102) <u>CICER TIJUANA. ROBERTO FIGUEROA. 294 69 58</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 COPIA EN CADA JUEGO

NOTA: PARA LA RECEPCIÓN DEL TRÁMITE LA SOLICITUD DEBERÁ ESTAR LLENADA COMPLETAMENTE A MAQUINA O COMPUTADORA, ACOMPAÑADA DE LA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA ASÍ COMO PAGO CORRESPONDIENTE. (2 JUEGOS EN TOTAL)

EN CASO DE NO PODER VENIR EL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL A PRESENTAR EL TRÁMITE, INDICAR EL NOMBRE EN EL EXTREMO INFERIOR DERECHO DE LA PRIMERA HOJA. (PERSONA AUTORIZADA). ANEXAR COPIA DE IDENTIFICACIÓN DE DICHO AUTORIZADO. CABE SEÑALAR QUE EL AUTORIZADO NO PODRÁ FIRMAR EL DOCUMENTO, ÚNICAMENTE ES PARA RECIBIR EL TRÁMITE.

C O F E P R I S										ACTIVIDADES		DÍA	MES	AÑO
REPRESENTANTE LEGAL	D	L	M	M	J	V	S	DE	A	[DATO OPCIONAL]		COPIA ELECTRÓNICO		
NOMBRE COMPLETO										C.I.R.P.				
PERSONA AUTORIZADA										C.I.R.P.		[DATO OPCIONAL]		COPIA ELECTRÓNICO
NOMBRE COMPLETO														

LE ANEXAMOS LOS FORMATOS Y CARTAS QUE REQUERIRÁ, SIN EMBARGO EN CASO DE NO PODER ABRIR EL DOCUMENTO ESTE PUEDE SER DESCARGADO DE LA SIGUIENTE DIRECCIÓN DE INTERNET.

PAGINA PARA FORMATO WWW.COFEPRI.S.GOB.MX

1.- TRÁMITES Y SERVICIOS

2.- FORMATOS

3.- AVISO DE FUNCIONAMIENTO DE RESPONSABLE SANITARIO O MODIFICACION O BAJA

UNIDAD REGIONAL DE PROTECCIÓN CONTRA RIESGOS SANITARIOS
DEL ISESALUD EN TIJUANA BAJA CALIFORNIA
ÁREA SERVICIOS DE SALUD: TRAMITES:

1.1 POR ALTA AVISO DE FUNCIONAMIENTO Y RESPONSABLE

EN EL CAMPO 1 SEÑALAR AVISO DE FUNCIONAMIENTO Y AVISO DE RESPONSABLE Y DESPUES SERVICIOS DE SALUD,
POR ULTIMO EL GIRO DE SU ESTABLECIMIENTO.

CAMPOS A LLENAR COMPLETAMENTE: (POR DUPLICADO)

①, ②, ③, ⑤, HOJAS ÚNICAMENTE NOMBRE Y FIRMA DEL PROPIETARIO.

CLAVE Y DESCRIPCIÓN DEL (S.C.I.A.N.) DEBERA ELEGIR EL GIRO DE LISTADO EN FORMATO ADJUNTO CLAVE SCIAN. (SEGÚN SU ACTIVIDAD)

* NO DEJAR ESPACIOS EN BLANCO EN LOS CAMPOS SEÑALADOS

* DEBERÁ CUMPLIR CON LOS REQUISITOS ABAJO DESCRITOS.

DOCUMENTOS MAL REQUISITADOS SERAN RECHAZADOS

1.2 POR MODIFICACIÓN DE AVISO DE FUNCIONAMIENTO Y RESPONSABLE (POR DUPLICADO)

CAMPOS A LLENAR ①, ②, ③, ⑤ Y ⑦ NOMBRE Y FIRMA DEL PROPIETARIO

* NO DEJAR ESPACIOS EN BLANCO EN LOS CAMPOS SEÑALADOS

EN ESTE CASO DEBERÁ TRAER LOS AVISOS ANTERIORES ORIGINALES Y COPIA, ASÍ COMO LOS REQUISITOS ABAJO DESCRITOS.

MODIFICACION RFC. NO EXISTE. DEBERA PRESENTAR BAJA DEL ESTABLECIMIENTO Y ALTA CON LOS NUEVOS DATOS Y REQUISITOS CORRESPONDIENTES. (POR DUPLICADO)

DOCUMENTOS MAL REQUISITADOS SERAN RECHAZADOS

1.3 POR BAJA AVISO DE FUNCIONAMIENTO Y RESPONSABLE (POR DUPLICADO)

CAMPOS A LLENAR ①, ②, ③, ⑤ NOMBRE Y FIRMA DEL PROPIETARIO

* NO DEJAR ESPACIOS EN BLANCO EN LOS CAMPOS SEÑALADOS

EN ESTE CASO DEBERA TRAER LOS AVISOS ORIGINALES ADEMÁS DE LA SUSPECIÓN O BAJA DE HACIENDA.

DOCUMENTOS MAL REQUISITADOS SERAN RECHAZADOS

REQUISITOS POR DUPLICADO EN FOLDER, C/U DEBERA CONTENER:

FORMATO AVISO DE FUNCIONAMIENTO Y RESPONSABLE LLENADO CORRECTAMENTE	1 ORIGINAL, EN CADA JUEGO
CARTA DE RESPONSABLE MEDICO	1 ORIGINAL, EN CADA JUEGO
CARTA DE SOLICITUD DE VISITA	1 ORIGINAL, EN CADA JUEGO
CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL (EMPRESA O PROPIETARIO, DONDE SE OBSERVE LA DIRECCIÓN DEL ESTABLECIMIENTO) (RFC)	1 COPIA EN CADA JUEGO
COPIA DE IFE DEL RESPONSABLE SANITARIO	1 COPIA EN CADA JUEGO
COPIA DE IFE PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL	1 COPIA EN CADA JUEGO
COPIAS TITULO y CÉDULA, COPIAS TITULO y CÉDULA DE ESPECIALIDAD	1 COPIA EN CADA JUEGO

Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios

ANEXO I. Actividades sujetas a presentación de Aviso de Funcionamiento o que requieren Licencia Sanitaria

CLAVE SCUB	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	ÁREA	AVISO DE		REQUISITO LICENCIAL
			FUNCIONAMIENTO	COMPROMISO	
621512	Laboratorios médicos y de diagnóstico del sector público Laboratorios médicos y de diagnóstico del sector público (Solo general de mayor o medicina nuclear para tratamiento o diagnóstico)	Servicios de Salud Servicios de Salud	X	X	X
621910	Servicios de ambulancias	Servicios de Salud	X	X	
621991	Servicios de bancos de órganos, bancos de sangre y otros servicios asociados al tratamiento médico prestados por el sector privado	Servicios de Salud			X
621992	Servicios de bancos de órganos, bancos de sangre y otros servicios asociados al tratamiento médico prestados por el sector público	Servicios de Salud			X
622111	Hospitales generales del sector privado	Servicios de Salud			X
622112	Hospitales generales del sector público	Servicios de Salud			X
622211	Hospitales psiquiátricos y para el tratamiento por adicción del sector privado	Servicios de Salud			X
622212	Hospitales psiquiátricos y para el tratamiento por adicción del sector público	Servicios de Salud			X
622311	Hospitales del sector privado de otras especialidades médicas	Servicios de Salud			X
622312	Hospitales del sector público de otras especialidades médicas	Servicios de Salud			X
623111	Residencias del sector privado con cuidados de enfermería para enfermos con discapacidades en rehabilitación, discapacidades y hemipléjicos	Servicios de Salud	X	X	
623112	Residencias del sector público con cuidados de enfermería para enfermos con discapacidades en rehabilitación, discapacidades y hemipléjicos	Servicios de Salud	X	X	
623211	Residencias del sector privado para el cuidado de personas con problemas de retardo mental	Servicios de Salud	X	X	
623212	Residencias del sector público para el cuidado de personas con problemas de retardo mental	Servicios de Salud	X	X	
623221	Residencias del sector privado para el cuidado de personas con problemas de trastorno mental y adicción	Servicios de Salud	X	X	
623222	Residencias del sector público para el cuidado de personas con problemas de trastorno mental y adicción	Servicios de Salud	X	X	
623311	Salas y otras residencias del sector privado para el cuidado de ancianos	Servicios de Salud	X	X	
623312	Salas y otras residencias del sector público para el cuidado de ancianos	Servicios de Salud	X	X	
623991	Ofertinas y otras residencias de asistencia social del sector privado	Servicios de Salud	X		
623992	Ofertinas y otras residencias de asistencia social del sector público	Servicios de Salud	X		
624111	Servicios de orientación y trabajo social para la niñez y la juventud prestados por el sector privado	Servicios de Salud	X		
624112	Servicios de orientación y trabajo social para la niñez y la juventud prestados por el sector público	Servicios de Salud	X		
624121	Centros del sector privado dedicados a la atención y cuidado diario de ancianos y discapacitados	Servicios de Salud	X		

TIJUANA, B.C. A ____ DE _____ DEL 20__.

CARTA DE DESIGNACION DE RESPONSABLE SANITARIO.

DR. LEOPOLDO JIMÉNEZ SÁNCHEZ
DIRECTOR DE PROTECCION CONTRA RIESGOS SANITARIOS
ISESALUD.
CIUDAD.

POR ESTE CONDUCTO ME DIRIJÓ A USTED ATENTAMENTE PARA INFORMAR QUE EL
C. _____ ES RESPONSABLE SANITARIO
DEL ESTABLECIMIENTO _____
UBICADO EN _____
CON ASISTENCIA LOS DIAS _____
CON UN HORARIO DE _____

AGRADECIENDO DE ANTEMANO LAS ATENCIONES QUE SE SIRVA DAR A LA
PRESENTE.

SE DESPIDE DE USTED.

PROPIETARIO (A)

RESPONSABLE SANITARIO

NOMBRE COMPLETO Y FIRMA

NOMBRE COMPLETO Y FIRMA

TIJUANA, B.C. A _____ DE _____ DEL 20__.

SOLICITUD DE VISITA SANITARIA

DR. LEOPOLDO JIMÉNEZ SÁNCHEZ
DIRECTOR DE PROTECCION CONTRA RIESGOS SANITARIOS
ISESALUD,
CIUDAD.

POR ESTE CONDUCTO ME DIRIJO A USTED ATENTAMENTE PARA SOLICITAR LA PRACTICA DE UNA VISITA SANITARIA POR PERSONAL DE ESA DIRECCION A SU CARGO, A FIN DE QUE SE CONSTATEN LAS CONDICIONES SANITARIAS DEL ESTABLECIMIENTO _____
UBICADO EN _____

AGRADECIENDO DE ANTEMANO LAS ATENCIONES QUE SE SIRVA DAR A LA PRESENTE.

ATENTAMENTE.

PROPIETARIO (A)

NOMBRE COMPLETO Y FIRMA



Aviso de Funcionamiento, de Responsable Sanitario y de Modificación o Baja

NO. BOPA

ANTES DE LLENAR ESTE FORMULARIO LEA CUIDADOSAMENTE EL INSTRUCTIVO, LA GUÍA Y EL LISTADO DE DOCUMENTOS NIEVOS.
LLENAR A MÁQUINA O COMPUTADORA

1 SELECCIONE EL TIPO DE TRÁMITE Y LA MODALIDAD:

AVISO DE FUNCIONAMIENTO
 AVISO DE RESPONSABLE SANITARIO
 AVISO DE MODIFICACIÓN O BAJA DEL ESTABLECIMIENTO
 AVISO DE MODIFICACIÓN O BAJA DE RESPONSABLE SANITARIO

AVISO DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS

AVISO DE FUNCIONAMIENTO Y DE RESPONSABLE SANITARIO DEL ESTABLECIMIENTO DE BIENES PARA LA SALUD

FARMACIA HOMOPÁTICA
 FÁBRICA DE DISPOSITIVOS MÉDICOS
 ALMACÉN DE MEDICAMENTOS NO CONTROLADOS O DE REMEDIOS HERBOLARIOS

FARMACIA ALDÁTICA
 ALMACÉN DE DISPOSITIVOS MÉDICOS
 ALMACÉN DE MATERIAS PRIMAS PARA LA ELABORACIÓN DE MEDICAMENTOS (NO CONTROLADOS)

BOTICA
 FÁBRICA DE RESIDUOS HERBOLARIOS

DROGUERÍA
 SIN VENTA DE MEDICAMENTOS CONTROLADOS NI PRODUCTOS BIOLÓGICOS

AVISO DE FUNCIONAMIENTO Y DE RESPONSABLE SANITARIO DEL ESTABLECIMIENTO DE SERVICIOS DE SALUD

ESTABLECIMIENTO DE ATENCIÓN MÉDICA QUE NO REALIZA ACTOS QUIRÚRGICOS U OBSTÉTRICOS
 CONSULTORIO

COMERCIO AL POR MENOR DE AUTOPARTES Y ACCESORIOS
 CONSULTORIO DENTAL

LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICOS
 AMBULANCIA (SE MARCA ESTA OPCIÓN FAVOR DE REQUISITAR EL REQUERIDO No. 4)

SERVICIOS DE ASISTENCIA SOCIAL

AVISO DE FUNCIONAMIENTO Y DE RESPONSABLE SANITARIO DEL ESTABLECIMIENTO DE SALUD AMBIENTAL

ESTABLECIMIENTO QUE ALMACENA O COMERCIALIZA AL POR MAYOR PLASDICIDAS
 ESTABLECIMIENTO QUE ALMACENA O COMERCIALIZA AL POR MAYOR NUTRIENTES VEGETALES

ESTABLECIMIENTO QUE ALMACENA O COMERCIALIZA AL POR MAYOR SUSTANCIAS TÓXICAS DE USO INDUSTRIAL
 PRODUCTOS CON LÍMITE DE METALES PESADOS

IMPORTANTE: BUSQUE LA CLAVE Y SU DESCRIPCIÓN DEL SCIAN QUE CORRESPONDE A LA ACTIVIDAD QUE SE REALIZA EN EL ESTABLECIMIENTO. CONSULTE LA PÁGINA WWW.COFEPRI.S.GOB.MX, EN LA SECCIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS

CLAVE (SCIAN)	DESCRIPCIÓN DEL SCIAN

2 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE DEL PROPIETARIO (PERSONA FÍSICA) O RAZÓN SOCIAL (PERSONA MORAL) R.F.C.

C.U.R.P. (DATO OPCIONAL)

CALLE, NÚMERO EXTERIOR Y NÚMERO O LETRA INTERIOR COLONIA DELEGACIÓN

LOCALIDAD CÓDIGO POSTAL ENTIDAD FEDERATIVA

ENTRE CALLE Y CALLE TELÉFONO FAX

3 DATOS DEL ESTABLECIMIENTO:

RAZÓN SOCIAL O DENOMINACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO R.F.C.

CALLE, NÚMERO EXTERIOR Y NÚMERO O LETRA INTERIOR COLONIA DELEGACIÓN

LOCALIDAD CÓDIGO POSTAL ENTIDAD FEDERATIVA

ENTRE CALLE Y CALLE TELÉFONO FAX

NOMBRE	D										A		FECHA DE NUESTRO DE ACTIVIDADES		
	D	E	M	N	J	V	S	D	E	A	A	DÍA	MES	AÑO	
REPRESENTANTE LEGAL	<input type="text"/>										C.U.R.P. <input type="text"/>		DATO OPCIONAL <input type="text"/>		
CORREO ELECTRÓNICO <input type="text"/>															
PERSONA AUTORIZADA	<input type="text"/>										C.U.R.P. <input type="text"/>		DATO OPCIONAL <input type="text"/>		
CORREO ELECTRÓNICO <input type="text"/>															

IMPORTANTE: UTILICE UN FORMATO PARA CADA TRÁMITE Y PRESENTELO EN ORIGINAL

4 DATOS DE LA AMBULANCIA: (LLENAR UN AVISO POR CADA AMBULANCIA)			
CARACTERÍSTICAS	AMBULANCIA DE CUIDADOS INTENSIVOS	AMBULANCIA DE URGENCIAS	AMBULANCIA DE TRASLADOS
MARCA			
MODELO			
Nº DE PLACAS			
Nº DE MOTOR			

5 DATOS DEL RESPONSABLE SANITARIO: EXCEPTO PARA PRODUCTOS Y SERVICIOS																
ALTA <input type="checkbox"/>			MODIFICACIÓN O ACTUALIZACIÓN <input type="checkbox"/>						BAJA <input type="checkbox"/>							
NOMBRE COMPLETO						R.F.C.										
C.U.R.P.		(DATO OPCIONAL)	CORREO ELECTRÓNICO			HORARIO:		D	L	M	M	J	V	S	DE	A
								D	L	M	M	J	V	S	DE	A
CON TÍTULO PROFESIONAL DE:			TÍTULO PROFESIONAL EXPEDIDO POR:			Nº DE CÉDULA PROFESIONAL:										
ESPECIALIDAD DE:			TÍTULO DE ESPECIALIDAD EXPEDIDO POR:			Nº DE CÉDULA DE LA ESPECIALIDAD:										
FIRMA DEL RESPONSABLE SANITARIO																
EN CASO DE MODIFICACIÓN DE RESPONSABLE, INDIQUE EL NOMBRE COMPLETO DEL RESPONSABLE SANITARIO ANTERIOR						R.F.C. DEL RESPONSABLE SANITARIO ANTERIOR										

6 DATOS DEL PRODUCTO O SERVICIO NUEVO O A MODIFICAR: APLICA PARA ESTABLECIMIENTOS DE PRODUCTOS Y SERVICIOS, INSUMOS PARA LA SALUD Y SALUD AMBIENTAL															
1) SOLO LLENAR ESTE APARTADO EN CASO DE PRODUCTO O SERVICIO				NOTIFIQUE UN PRODUCTO POR CADA COLUMNA EN CASO DE NUEVO O BAJA. EN CASO DE MODIFICAR UN PRODUCTO UTILICE LA PRIMERA COLUMNA PARA ANOTAR LOS DATOS DEL PRODUCTO O SERVICIO A MODIFICAR Y LA SEGUNDA COLUMNA PARA LOS DATOS DEL PRODUCTO YA MODIFICADO.											
				PRODUCTO O SERVICIO				PRODUCTO O SERVICIO							
				NUEVO <input type="radio"/>		A MODIFICAR <input type="radio"/>		BAJA <input type="radio"/>		NUEVO <input type="radio"/>		YA MODIFICADO <input type="radio"/>		BAJA <input type="radio"/>	
2) ANOTE LA CATEGORÍA DEL PRODUCTO O SERVICIO CONFORME A LA TABLA "B"				CATEGORÍA				CATEGORÍA							
				GRUPO				GRUPO							
				SUBGRUPO				SUBGRUPO							
3) DENOMINACIÓN GENÉRICA Y ESPECÍFICA DEL PRODUCTO O SERVICIO															
4) MARCA COMERCIAL															
5) SI MAQUILA ESTE PRODUCTO, SEÑALE EL R.F.C. Y RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA A LA CUAL MAQUILA				R.F.C.				R.F.C.							
				RAZÓN SOCIAL				RAZÓN SOCIAL							
6) SI ESTE PRODUCTO ES MAQUILADO, SEÑALE EL R.F.C. Y RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA MAQUILADORA				R.F.C.				R.F.C.							
				RAZÓN SOCIAL				RAZÓN SOCIAL							
7) PRODUCTO NACIONAL O IMPORTADO				NACIONAL <input type="checkbox"/>		IMPORTADO <input type="checkbox"/>		NACIONAL <input type="checkbox"/>		IMPORTADO <input type="checkbox"/>					
8) PROCESO				1		4		7		10		13			
MARQUE CON UNA X CADA UNO DE LOS PROCESOS QUE SE RELACIONEN CON SU PRODUCTO CONFORME A LA TABLA "A"				2		5		8		11		14			
				3		6		9		12		15			

PODRÁ REPRODUCIR ESTE RECUADRO, TANTAS VECES COMO SEA NECESARIO.

TABLA "A"			
1.- Obtención	5.- Conservación	9.- Manipulación	13.- Almacenamiento a temperatura ambiente
2.- Elaboración	6.- Mezclado	10.- Transporte a temperatura ambiente	14.- Almacenamiento a temperatura de refrigeración y/o congelado
3.- Fabricación	7.- Acondicionamiento	11.- Transporte a temperatura de refrigerador	15.- Expendio o suministro al público
4.- Preparación	8.- Envasado	12.- Distribución	

7 PARA LA MODIFICACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE DATOS PARA ESTABLECIMIENTOS QUE PRESENTARON AVISO DE FUNCIONAMIENTO, SELECCIONE LA (S) MODIFICACIÓN (ES) QUE DESEE REALIZAR, ENSEGUIDA ESCRIBA EN LA COLUMNA "DICE" LOS DATOS COMPLETOS QUE DESEA MODIFICAR Y EN LA COLUMNA "DEBE DE DECIR" LOS DATOS COMPLETOS YA ACTUALIZADOS.														
TIPO DE MODIFICACIÓN		DICE	DEBE DE DECIR											
RAZÓN SOCIAL O DENOMINACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO	<input type="checkbox"/>													
PROPIETARIO	<input type="checkbox"/>													
DOMICILIO DEL ESTABLECIMIENTO	<input type="checkbox"/>													
R.F.C.	<input type="checkbox"/>													
DOMICILIO DEL PROPIETARIO (DOMICILIO FISCAL)	<input type="checkbox"/>													
CLAVE SIEM Y SU DESCRIPCIÓN DE PRODUCTOS	<input type="checkbox"/>													
REPRESENTANTE LEGAL	<input type="checkbox"/>													
PERSONA AUTORIZADA	<input type="checkbox"/>													
HORARIO	<input type="checkbox"/>													
OTROS (TELÉFONO, FAX, CORREO ELECTRÓNICO)	<input type="checkbox"/>													
SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES	<input type="checkbox"/>	REINICIO DE ACTIVIDADES	<input type="checkbox"/>											
DE <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>DÍA</td><td>MES</td><td>AÑO</td></tr></table> A <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>DÍA</td><td>MES</td><td>AÑO</td></tr></table>	DÍA	MES	AÑO	DÍA	MES	AÑO		FECHA	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>DÍA</td><td>MES</td><td>AÑO</td></tr></table>	DÍA	MES	AÑO	BAM DEFINITIVA DEL ESTABLECIMIENTO	<input type="checkbox"/>
DÍA	MES	AÑO												
DÍA	MES	AÑO												
DÍA	MES	AÑO												

SI EL ESPACIO ES INSUFICIENTE, PODRÁ AMPLIAR LOS CAMPOS

LOS DATOS DECLARADOS EN ESTE FORMATO SERÁN LOS UTILIZADOS EN LOS TRÁMITES QUE LA EMPRESA REQUIERA POSTERIORMENTE. ASEGÚRESE DE QUE SEAN CORRECTOS Y MANTENERLOS ACTUALIZADOS.

DECLARO BAJO PROTESTA DECIR VERDAD QUE CUMPO CON LOS REQUISITOS Y NORMATIVIDAD APLICABLE, SIN QUE ME EXIMAN DE QUE LA AUTORIDAD SANITARIA VERIFIQUE SU CUMPLIMIENTO, ESTO SIN PERJUICIO DE LAS SANCIONES EN QUE PUEDO INCURRIR POR FALSEDAD DE DECLARACIONES DADAS A UNA AUTORIDAD.

LOS DATOS O ANEXOS PUEDEN CONTENER INFORMACIÓN CONFIDENCIAL ¿ESTA DE ACUERDO EN HACERLOS PÚBLICOS? SI NO

NOMBRE COMPLETO Y FIRMA DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

PARA CUALQUIER ACLARACIÓN, DUDA Y/O COMENTARIO CON RESPECTO A ESTE TRÁMITE, SÍRVASE LLAMAR AL CENTRO DE ATENCIÓN TELEFÓNICA DE LA COFEPRIS, EN EL D.F. DE CUALQUIER PARTE DEL PAÍS MARQUE SIN COSTO EL 01-800-633-5050 Y EN CASO DE REQUERIR EL NÚMERO DE INGRESO Y/O SEGUIMIENTO DE SU TRÁMITE ENVIADO AL ÁREA DE TRAMITACIÓN FORÁNEA MARQUE SIN COSTO AL 01-800-420-4224.

TABLA "B" CATEGORIA DEL PRODUCTOS

CATEGORÍA	PROCESO	GRUPO	SUBGRUPO
Productos	Obtención Elaboración Fabricación Preparación Conservación Mezclado Acondicionamiento Envasado Manipulación Transporte a Temperatura Ambiente Transporte a Temperatura de Refrigeración Distribución Expendio o suministro al Público Almacenamiento a Temperatura Ambiente Almacenamiento a Temperatura de Refrigeración y/o Congelado	Alimentos	Carnicos Lácteos Conservas de baja acidez Conservas acidificadas Productos de panificación Rastreros y obradores Productos de la pesca frescos y congelados Alimentos congelados Pastas, granos y semillas Tortillas, harina y cereales Azúcar y productos de confitería Té y productos para infusión Condimentos Suplementos Alimenticios Alimentos preparados (pasteles, ensaladas, salsas) Huevo y derivados
		Bebidas no alcohólicas	Agua purificada Jugos y Néctares Bebidas no carbonatadas Bebidas carbonatadas Gelatinas y bebidas congeladas Bebidas alertantes (con taurina, cafeína, gluconolactona, etc.)
		Bebidas alcohólicas	Fermentadas Destiladas Preparadas
		Productos Cosméticos	Lociones, perfumes y desodorantes Tintes Productos para los ojos Productos para los labios Cremas, lociones y productos para la cara Cremas, bloqueadores, bronceadores y productos para el cuidado del cuerpo Shampoo y productos para el cuidado del cabello Jabones de tocador y toallas faciales de tocador
		Productos de Aseo y Limpieza	Detergentes (polvo, líquido y pasta) Blanqueadores o agentes oxidantes Aromatizantes Desinfectantes a base de amoníaco
		Materia Primas	Lácteos y cárnicos Féculas, harinas y derivados Aceites y grasas
		Expendio y suministro de alimentos	Corredores Industriales Restaurantes, taquerías, etc. Servicio de banquetes Bares, cantinas, discotecas, etc. Cafeterías
		Aditivos	Gelificantes o espesantes Edulcorantes Colorantes SabORIZANTES Antioxidantes Conservadores
Servicios	Servicio de tatuajes, micropigmentaciones y perforaciones	Tatuajes	Tatuajes Micropigmentaciones Perforaciones
Insumos para la Salud	Almacenamiento Expendio o suministro al Público Distribución	Medicamentos	Medicamentos Alopáticos (además indicar la fracción del medicamento según tipo de suministro o venta al público) Medicamentos Homeopáticos Medicamentos Herbolarios Medicamentos vitamínicos
		Materias Primas para Medicamentos	
	Fabricación Almacenamiento Distribución Expendio o suministro al Público	Dispositivos Médicos	Equipo médico Prótesis, órtesis y ayudas funcionales Agentes de diagnóstico Insumos de uso odontológico Materiales quirúrgicos y de curación Productos Higiénicos
Salud Ambiental	Almacenamiento Comercialización o Distribución Expendio o suministro al Público	Plaguicidas	Origen químico Botánicos Microbianos Misceláneos
		Sustancias Tóxicas	Nombre de la sustancia tóxica
		Precursor Químico y/o Producto Químico Esencial	Nombre del Precursor Químico y/o Producto Químico Esencial
		Nutrientes Vegetales	Orgánicos Inorgánicos
		Productos con límite de metales pesados	Cerámica vidriada Juguetes Artículos escolares Otros



SOLICITUD DE USO DE SUELO

FOLIO _____

Tijuana, Baja California, B.C., a _____ de _____ de _____ CLAVE CATASTRAL: _____

Propietario del Predio: _____

Solicitante del Uso de Suelo: _____

Teléfono _____ Correo electrónico _____

Ubicación del del Uso de Suelo (calle, colonia, Ave. No. Interior): _____

_____ Teléfono: _____

Sup. Terreno: _____ m² Superficie del Local Comercial: _____ m²

Domicilio Fiscal (En caso de aplicar): _____

TIPO DE SOLICITUD:

Opinión Técnica Dictamen Reconsideración Ampliación Modificación Analisis de gabinete

Constancia de zonificación Constancia de acreditación Copia certificada

Uso de Suelo Actual: Habitacional Comercial Industrial Uso Mixto Equipamiento Especial Otro
(basado en recibo predial)

Uso de Suelo Solicitado: Habitacional Comercial Industrial Uso Mixto Equipamiento
 Especial Otro Especifique _____

Actividades a desarrollar en el suelo solicitado: _____

REQUISITOS:

1. Llenar la solicitud. [Presentar Copia de la Solicitud al Ingresar el Trámite]
2. Recibo Original de pago de derechos.
3. Copia del Recibo de Impuesto Predial vigente.
4. Copia del Documento que acredite la propiedad [Escrituras, Título de Propiedad, Contrato de Compra-Venta, Arrendamiento o como dato notariado y/o sentencia de juicio de prescripción, contrato de alguna dependencia regularizadora. Si en el contrato firman representantes legales tanto en arrendador como en arrendatario, se deberá presentar poderes.
5. Croquis de Localización bien detallado con referencias.
6. 4 fotografías tomadas a distancia del predio con sus colindancias.
7. Copia de Dictamen de Uso de suelo Negado [para Reconsideración].
8. Copia de Dictamen de Uso de Suelo [Ampliación y Modificación].
9. Escrito mediante el cual se solicita la Reconsideración, Ampliación y Modificación.

Nota: De acuerdo al reglamento de justicia para el municipio de Tijuana B.C. en el artículo 19 dice: cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables deberá subsanarse la omisión dentro del periodo de cinco días hábiles, transcurrido el plazo se desechara el trámite y deberá iniciarlo nuevamente, así mismo el solicitante tendrá 25 días hábiles para recoger su trámite de lo contrario se destruirá el expediente.

Palacio Municipal 2do.nivel
Ave. Independencia y Paseo el Centenario No. 1350
Zona Río Tijuana B.C.
Tel: 973-7000 Ext: 7104
Horario de Atención: 8 am - 3:00 pm

Firma del Solicitante:
Bajo Protesta Decir Verdad
Manifiesto que los datos proporcionados son ciertos y verdaderos

Consulta nuestra página de Internet www.tijuana.gob.mx

Quejas y sugerencias sobre el servicio en el correo electrónico: dau@tijuana.gob.mx

OPERATIVIDAD DE ACTIVIDADES MERCANTILES

REQUISITOS PARA EL PERMISO DE OPERATIVIDAD DE ACTIVIDADES MERCANTILES Y/O AUMENTO DE ACTIVIDAD:

- Llenar la solicitud de la Dirección de Administración Urbana,
- Documentos que acredite la propiedad, [escrituras, título de propiedad, contrato de compra-venta notariado, sentencia de juicio de prescripción y/o contrato de arrendamiento]
- Copia de identificación oficial del propietario del predio, solicitante y/o arrendatario,
- Para personas morales: presentar copia de acta constitutiva y poderes legales,
- Copia del recibo del impuesto predial vigente,
- Copia del Dictamen Factible del Uso de Suelo,
- Licencia de construcción y Terminación de Obra si la construcción es menor a los 5 años, en caso de ser mayor presentar comprobante de recibo de luz, agua ó teléfono)
- Croquis de localización detallado con referencias,
- Fotografía exterior e interior del local incluyendo fachada tomada a distancia, baño y estacionamiento,
- Certificado de medidas de seguridad emitido por la dirección de Bomberos,
- Factibilidad de Servicios de Bomberos,
- Plan de contingencia autorizado, emitido por Protección Civil [escuelas, Guarderías y Centros de espectáculos]
- Autorización Municipal de Ecología,
- Autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales SEMARNAT [materiales pétreos]
- Autorización de la Dirección General de Ecología del Estado, [industria ligera y mediana]
- Certificado de fumigación,
- Anuencia de impacto ambiental emitida por la Dirección de Protección al Ambiente, [talleres, servicio y mantenimiento]
- Copia de aviso de apertura de ISESALUD,
- Aviso de funcionamiento de ISESALUD [farmacias, clínicas, consultorios, laboratorios clínicos]
- Aviso de medico responsable expedido por ISESALUD [Clínicas, consultorios, laboratorios clínicos],
- Licencia sanitaria, [Clínicas y Hospitales]
- Copia del contrato de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, [CESPT]
- Certificado de la unidad verificadora de instalación de gas, [fontanería, restaurantes y labricas]
- Certificado de la unidad verificadora de instalación eléctrica, [gasolineras]
- Contrato de recolección o reciclaje de materiales peligrosos o infecciosos, [lancetas, laboratorios y hospitales]
- Integración vial, planos y solicitud sellada por DOJUM, [gasolineras, escuelas privadas, hotel, moto, industria y bodegas]
- Solicitar franja amarilla en la Dirección de Obras Públicas Municipales, [en caso de no tener estacionamiento para el local comercial]
- Pago de anuncios existentes y solicitud de licencias para anuncios nuevos,
- Copia del permiso de operación mercantil anterior,

REQUISITOS PARA REVALIDACIONES Y REGULARIZACIONES CON LICENCIA DE ANUNCIOS:

- Llenar solicitud correspondiente en la Dirección de Administración Urbana,
- Recibo original del pago de derechos,
- Copia del recibo de impuesto predial vigente,
- Copia del permiso de operación vigente o revalidación vigente,
- Copia del permiso anterior del anuncio,
- Croquis de localización detallado con referencias,
- Fotografía de la fachada tomada a distancia,
- Reporte fotográfico de todos los anuncios actualizado,

REQUISITOS PARA ANUNCIOS NUEVOS:

- Llenar solicitud correspondiente en la Dirección de Administración Urbana,
- Recibo original del pago de derechos
- Documentos que acredite la propiedad, [escrituras, título de propiedad, contrato de compra-venta notariado, sentencia de juicio de prescripción y/o contrato de arrendamiento]
- Copia del recibo del impuesto predial vigente,
- Copia del permiso de operación vigente,
- Croquis de localización detallada con referencias,
- Fotografía de la fachada tomada a distancia, características del diseño del anuncio y dimensiones,

REQUISITOS PARA CARTELERAS, TORRES DIRECTORIO, PANTALLA ELECTRÓNICA, VOLADOS Y COLGANTES:

- Llenar solicitud correspondiente en la Dirección de Administración Urbana,
- Recibo original del pago de derechos
- Documentos que acredite la propiedad, [escrituras, título de propiedad, contrato de compra-venta notariado, sentencia de juicio de prescripción y/o contrato de arrendamiento]
- Copia de identificación oficial del propietario del predio, solicitante y/o arrendatario
- Domicilio y número telefónico del propietario del predio donde se localizará la cartelera,
- Para personas morales: presentar copia de acta constitutiva y poderes legales
- Copia del recibo del Impuesto predial vigente
- Croquis de localización detallado con referencias,
- Nombre y firma del solicitante y director responsable de obra,
- Memoria de calculo firme por perito responsable, representante legal, responsables y corresponsales [vigentes]
- Póliza de responsabilidad civil [daños a terceros por cada estructura, [cobertura mínima de 18,250 salarios mínimos]
- Copia del recibo del impuesto predial vigente,
- Opinión favorable de impacto ambiental, [vallas, espectaculares y pantallas electrónicas]

De la denominación. Se utilizará la denominación autorizada previamente por SE.

Objeto Social. Defina brevemente las actividades de la asociación.

Duración Domicilio. Únicamente especificar ciudad.

De la administración (Consejo/Mesa Directiva). Especificar quién o quiénes llevarán la representación legal, y la amplitud de sus facultades.

Presidente
Secretario
Tesorero
Vocales (opcional)

De la vigilancia. Especificar si quedará a cargo de un comisario o de un consejo de vigilancia/honor

Cláusula de extranjería. Especificar si la asociación admitirá o no, asociados extranjeros.

Admisión *Exclusión*

De los asociados. Ingrese los datos de todas las personas que formarán parte de la asociación.

Nombre completo
Lugar de nacimiento (Municipio/Estado)
Fecha de nacimiento (DD/MM/AAAA)
Ocupación
Estado civil
Domicilio (Calle, no., fracc., ciudad)

Nombre completo
Lugar de nacimiento (Municipio/Estado)
Fecha de nacimiento (DD/MM/AAAA)
Ocupación
Estado civil
Domicilio (Calle, no., fracc., ciudad)

Nombre completo
Lugar de nacimiento (Municipio/Estado)
Fecha de nacimiento (DD/MM/AAAA)
Ocupación
Estado civil
Domicilio (Calle, no., fracc., ciudad)

Nombre completo
Lugar de nacimiento (Municipio/Estado)
Fecha de nacimiento (DD/MM/AAAA)
Ocupación
Estado civil
Domicilio (Calle, no., fracc., ciudad)

Nombre completo
Lugar de nacimiento (Municipio/Estado)
Fecha de nacimiento (DD/MM/AAAA)
Ocupación
Estado civil
Domicilio (Calle, no., fracc., ciudad)

Nombre completo
Lugar de nacimiento (Municipio/Estado)
Fecha de nacimiento (DD/MM/AAAA)
Ocupación
Estado civil
Domicilio (Calle, no., fracc., ciudad)

Datos de contacto. Proporcionar datos de la persona que realiza el trámite (gestor).

Nombre

Teléfono

Correo electrónico

Documentos requeridos

-Autorización de uso de denominación expedida por Secretaría de Economía.

-Documento de identidad que especifique su asesor

-Acta de asamblea y estatutos (en caso)

Todos deberán ser exhibidos en original y encontrarse vigentes.

C. Antonio Caso 2040, Zona Urbana Río, Tijuana, B.C. 22010
Teléfono (664)200-2427