



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

COMPLEJO REGIONAL NORTE
SEDE CHIGNAHUAPAN
LICENCIATURA EN ADMINISTRACIÓN TURÍSTICA

TESIS

CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”

QUE
PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN TURÍSTICA

PRESENTA:
NANCY CASTAÑEDA BECERRA

DIRECTOR:
MTRA. ELIZABETH CRUZ BARRIOS

CHIGNAHUAPAN, PUEBLA

OTOÑO 2020



ÍNDICE

**Índice**

	Pág.
Introducción.....	7
CAPÍTULO 1 PROCESO METODOLÓGICO.....	10
1.1 Planteamiento del problema.....	11
1.2 Justificación.....	11
1.3 Delimitación espacio-tiempo.....	13
1.4 Objetivos.....	13
1.4.1 Objetivo general.....	13
1.4.2 Objetivos particulares.....	13
1.5 Marco teórico-metodológico.....	14
1.6 Hipótesis.....	16
CAPÍTULO 2 CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”.....	17
2.1 Estudio de mercado.....	18
2.1.1 Objetivo del estudio de mercado.....	18
2.1.2 El servicio.....	18
2.1.2.1 Servicio principal.....	20
2.1.2.2 Servicios complementarios.....	20
2.1.2.3 Servicios sustitutos.....	21
2.1.3 Área y/o zona de influencia del proyecto.....	23
2.1.3.1 Vías y medios de comunicación.....	24
2.1.3.2 Población consumidora.....	26
2.1.3.3 Ingresos del consumidor.....	27



	Pág.
2.1.3.4 Comportamiento del consumidor.....	28
2.1.4 Demanda.....	30
2.1.4.1 Demanda real.....	30
2.1.4.2 Demanda futura.....	31
2.1.5 Oferta.....	34
2.1.5.1 Oferta real.....	34
2.1.5.2 Oferta futura.....	34
2.1.6 Precio.....	35
2.1.7 Comercialización.....	36
2.2 Localización.....	37
2.2.1 Etimología.....	37
2.2.2 Historia.....	37
2.2.3 Ubicación geográfica.....	37
2.2.4 Aspectos geográficos.....	40
2.2.5 Recursos naturales.....	42
2.2.6 Aspectos demográficos y económicos.....	44
2.2.7 Atractivos turísticos.....	45
2.3 Ingeniería del proyecto.....	51
2.3.1 El servicio.....	51
2.3.2 Diagrama de proceso de producción para ofertar el servicio principal.....	51
2.3.3 Activo fijo.....	52
2.3.4 Activo diferido.....	70



	Pág.
2.3.5 Capital de trabajo.....	71
2.3.6 Aspectos ecológicos.....	75
2.3.7 Plan de trabajo.....	76
2.4 Inversiones.....	77
2.4.1 ¿Qué es una inversión?	77
2.4.2 Inversión para el proyecto.....	77
2.4.2.1 Inversión fija.....	77
2.4.2.2 Inversión diferida.....	88
2.4.2.3 Capital de trabajo.....	89
2.4.3 Resumen de inversiones.....	93
2.5 Financiamiento.....	94
2.5.1 Conceptos.....	94
2.5.2 Importancia de las fuentes de financiamiento.....	94
2.5.3 Tipos de fuentes de financiamiento.....	95
2.5.4 Fuente de financiamiento más adecuada.....	96
2.5.5 Condiciones de prepago.....	103
2.6 Presupuestos costos-gastos.....	104
2.6.1 Conceptos.....	104
2.6.2 Presupuestos.....	104
2.7 Evaluación económica y social.....	106
2.7.1 Concepto de evaluación.....	106
2.7.2 Evaluación del proyecto.....	111



	Pág.
2.8 Organización.....	112
2.8.1 Introducción.....	112
2.8.2 Manual de organización.....	112
Conclusiones.....	138
Bibliografía.....	142
Anexos.....	145
Anexos 1. Planos de distribución.....	146
Anexos 2. Comercialización.....	154
Formatos de solicitud para calificación del proyecto (FONATUR).....	156



INTRODUCCIÓN



Introducción

Después de años de trajinar en campos de cultivo, en la construcción, en las cocinas de restaurantes, como lavacoches, etc., sufriendo vejaciones y maltrato de parte de empleadores de los Estados Unidos; un grupo de inmigrantes de la comunidad de Michac, Chignahuapan, Puebla; retornan a su terruño.

Regresar a sus lares de origen, con ánimos reafirmados para trabajar dejando atrás ese periodo infame, estos campesinos se enfrentan, pensando que todo había cambiado, al trabajo de campo de subsistencia, al precio de insumos elevados, a ingresos parcos porque el producto final tiene un valor ínfimo, ello obliga a ir gastando los pocos ahorros logrados allende la frontera.

Haciendo reuniones entre estas personas, hay consenso después de debatir de como intentar con los ingresos sobrantes (después de haber gastado sumas importantes en el campo) que lograron reunir, buscar un espacio donde se pudiera laborar como grupo y poder mantener a sus familias modestamente.

Como toda organización primicia, la lluvia de ideas genera un abanico de proyectos, un socio (llamémosle así ya) fija su postura respecto a la experiencia obtenida en su terreno de cultivo (producción en extremo baja), poniendo, a las órdenes del grupo, su lote, para la construcción de algo.

Ubicado éste en un lugar estratégico (entre Michac y la cabecera municipal), a cinco minutos en vehículo para Michac y cinco minutos para la cabecera municipal; contando en este momento con \$3,000,000.00 (tres millones de pesos) y, buscando apoyo de las autoridades municipales, estatales y/o federales y, de la entonces Unidad Regional Chignahuapan, hoy Sede Chignahuapan, del Complejo Regional Norte de la BUAP;



proponen éstos la construcción de un lugar para eventos sociales que denominamos CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”.

Cabe aclarar que el resumen ejecutivo del proyecto, elaborado por alumnos de la BUAP, fue presentado a las instancias pertinentes en el año 2010, quedando éste en el limbo, pues no se le dio la autorización ni el apoyo, en ese entonces, de las autoridades correspondientes.

Revisando dicho resumen ejecutivo, es que propongo hoy, la elaboración total del expediente técnico con sus respectivos datos actualizados; éste lo desgloso en dos capítulos, CAPÍTULO 1. PROCESO METODOLÓGICO, capítulo necesario en la presentación de tesis, aunque no obligado como referente para obtener financiamiento y, CAPÍTULO 2. CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”, expediente necesario para exponer ante autoridades municipales, estatales y federales en la búsqueda de apoyo económico.



CAPÍTULO

1



CAPÍTULO 1. PROCESO METODOLÓGICO

1.1 Planteamiento del problema

El presente proyecto ha sido elaborado con el objeto de crear un lugar especial para eventos sociales en la comunidad de Michac, del municipio de Chignahuapan, Puebla.

La causa que origina la realización del mismo, es darle un aprovechamiento a las tierras que son utilizadas para la agricultura, actividad que ya no es suficientemente productiva (debido a la erosión, sobreexplotación, atomización del suelo, falta de apoyos financieros etc.) convirtiéndose ésta en una actividad económica de subsistencia.

Otro aspecto importante destacable para realizar el proyecto, son los esfuerzos de comunidades indígenas y campesinas (en este caso, un grupo de inmigrantes) que buscan aprovechar sus recursos naturales reinsertando sus áreas productivas de subsistencia a actividades como el de ofrecer servicios.

Por lo tanto, ¿elaborar un proyecto de inversión para construir un lugar para eventos sociales (CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”), donde los terrenos de cultivo sean sustituidos por los conceptos ya vertidos, y la propuesta animosa de un grupo de inmigrantes de Michac, va a permitir la movilidad de servicio en esta zona generando una derrama económica para la comunidad y, a su vez, ser un foco de desarrollo para la misma?

1.2 Justificación

Actualmente en nuestro país, la agricultura ya no es lo suficientemente productiva (debido a la erosión, sobreexplotación y atomización del suelo, falta de apoyos financieros, costos de insumos elevados contra precios de venta de productos finales ínfimos, falta de capacitación, etc.), siendo éste uno de los problemas económicos



nodales de México. Esto hace que los mismos indígenas y campesinos (en nuestro caso inmigrantes que ya asentaron sus reales nuevamente en la comunidad de Michac) quieran darle un giro a este sector y aprovechar sus tierras para actividades ajenas a la cuestión agrícola tales como la creación de micro, pequeñas y medianas empresas, ya sea agroindustriales, industriales y de servicios, que sean generadoras de fuentes de trabajo e ingresos para la economía familiar.

Por otro lado, los prestadores de servicios o compañías especializadas, se orientan hacia un trabajo de acuerdo con la filosofía y objetivos congruentes con las necesidades de la conservación, el aprovechamiento productivo de los recursos, y la satisfacción de los clientes y/o usuarios.

Hoy en día, toda acción por realizar insume recursos y enfrenta criterios eficientistas de optimización, no solo en el ámbito de los negocios sino incluso en la asignación ordinaria del tiempo a la que se ven sujetos la mayoría de los hombres.

Entonces, si los inmigrantes de la comunidad de Michac laboran en el campo a nivel de subsistencia, siendo necesario crear fuentes de empleo con mejores ingresos para evitar nuevamente emigren para sufrir vejaciones aunque con mejores salarios en esas latitudes; y existiendo una posibilidad de ofrecer un servicio para el municipio de Chignahuapan (específicamente la cabecera municipal), ya que dicha comunidad se presta para él, (conservación, aprovechamiento productivo de los recursos de por sí magros y la búsqueda de eficientizar éstos) con la creación de un lugar especial para eventos sociales con servicios (CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO "MICHAC"), utilizando y conservando los recursos naturales y culturales de la misma zona, se crearán nuevas expectativas de desarrollo.



1.3 Delimitación espacio-tiempo

Michac, localidad cercana a la cabecera municipal, Chignahuapan; poco a poco será cercada y/o alcanzada por la mancha urbana de ésta última, situación que obliga, a corto plazo, el cambio de uso de suelo, de la agricultura de temporal y del pastoreo a construcción de casas habitación. Un grupo de inmigrantes de la comunidad tiene recursos económicos que aportar para construir un sitio con mejores dividendos que un banco comercial. Estos dos referentes (terreno entre Chignahuapan y Michac, más recursos de inmigrantes) inciden en la propuesta de implementar un salón de eventos sociales denominado CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”.

El tiempo para realizar el proyecto data desde 2010, en que los inmigrantes buscaron el apoyo de la BUAP y personal de gobierno municipal de aquel entonces, hoy se retoma dada la insistencia del mismo grupo de personas y el análisis de la viabilidad de implementar el salón de eventos sociales; determinando un tiempo aproximado de cuatro meses (julio - noviembre 2020) para estructurar el expediente técnico.

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo general

Elaborar el expediente técnico para la creación del CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC” en la comunidad de Michac, Chignahuapan, Puebla; del 20 de marzo al 6 de noviembre del 2020, que permita aprovechar eficientemente los recursos naturales y económicos de socios inmigrantes y, sea a la vez, un parteaguas para desarrollar esa zona limítrofe con la cabecera municipal.

1.4.2 Objetivos particulares

- ❖ Conocer fehacientemente el entorno natural-económico-social de Michac, Chignahuapan, Puebla.



- ❖ Describir teóricamente todo lo concerniente a los elementos y procesos que conforman un salón social.
- ❖ Saber evaluar un proyecto de inversión que se adapte a las reglas de operación de cualquier instancia otorgante de financiamiento.

1.5 Marco teórico-metodológico

“Cualquier proyecto —simple o complejo— tiene un origen y un fin definidos en el tiempo. Desde su concepción hasta su puesta en marcha u operación, inicio y fin, respectivamente, el proyecto pasa por una serie de fases intermedias altamente interdependientes, cuyo conjunto se ha dado en llamar “ciclo de vida del proyecto”.

A cada etapa corresponde una decisión y, a medida que se avanza de una a otra etapa, la decisión tomada:

- a) Se apoya en informaciones cada vez más detalladas y de mayor elaboración sobre la viabilidad del emprendimiento;
- b) Significa un creciente compromiso de recursos financieros;
- c) Asume características de irreversibilidad, cada vez mayor.

Desde la total reversibilidad y bajo costo de la decisión asumida en la primera fase — análisis preliminar de la idea—, hecha a partir de informaciones generales y datos promedios hasta la casi completa irreversibilidad y altos costos de la decisión que corresponde a las fases de implantación y operación, se establece una cadena de decisión-acción que se apoya en una masa de información cada vez más elaborada y de mayor precisión. Una relación simplificada de las etapas que incluye este ciclo puede presentarse como sigue:



- a) Determinación de la necesidad (real o potencial);
- b) Fijación de objetivos (atendimiento total o parcial de la necesidad levantada);
- c) Identificación o generación de alternativas (para alcanzar el o los objetivos fijados);
- d) Descripción o especificación de las alternativas en términos de sus requerimientos técnicos, financieros, organizacionales, etc., y estimativa de sus ventajas y desventajas (privadas o sociales);
- e) Comparación de las alternativas bajo estudio, desde el punto de vista de sus ventajas y desventajas, utilizando criterios explícitamente enunciados y los cuales pueden reflejar preocupaciones privadas o sociales independientes o interdependientes;
- f) Selección de la mejor alternativa (aquella donde la diferencia absoluta o la relación entre ventajas y desventajas sea mayor en comparación con las demás, según los criterios cuantitativos y/o cualitativos utilizados);
- g) Programación detallada de la alternativa seleccionada (organización de la información relacionada con mercado, clientes o usuarios de los bienes o servicios a ser producidos; proceso técnico de producción, costos e ingresos previstos; insumos, instalaciones, equipos y maquinarias necesarias; financiamiento, organización administrativa necesaria para implantar y operar el proyecto, etc.);
- h) Implantación de la alternativa programada;
- i) Operación, revisión sistemática y control permanente (comparación entre resultados reales y previstos; corrección de desvíos, si los hubiere, etc.)



Cualquiera de estas etapas podrá, a su vez, desdoblarse en dos o más sub-etapas, según las necesidades del análisis y la complejidad del problema particular abordado.”
(Banco Interamericano de Desarrollo, 2003, 139-140)

1.6 Hipótesis

En un terreno subocupado, erosionado y sobreexplotado, de la comunidad de Michac, Chignahuapan, Puebla; es donde se pretende, mediante la implementación de un proyecto de inversión, construir un salón para eventos sociales denominado CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC” que, una vez implementado, generará una derrama económica considerable para la comunidad y, más específicamente, para un grupo de inmigrantes.



CAPÍTULO

2



CAPÍTULO 2. CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”

2.1 Estudio de mercado

“Es la recolección y análisis de datos que una empresa u organización realiza para determinar su posicionamiento en la industria con respecto a sus competidores con el fin de mejorar sus estrategias de negocios aumentando así su competitividad.” (Apuntes mimeográficos de la OEA, 1976)

2.1.1 Objetivo del estudio de mercado

Determinar si la demanda de un espacio para eventos sociales (CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”) es adecuada para que se construya e implemente en la comunidad de Michac, Chignahuapan, Puebla.

2.1.2 El servicio

La gran variedad de bienes y servicios que un centro integral turístico ofrece, pueden ser variados, sin dejar atrás los deseos del consumidor, buscando encontrar una armonía en este lugar, brindándole un confort material o espiritual, siendo éste en forma individual o en grupo. Para entender el concepto de centro integral turístico, éste lo debemos desglosar, veamos:

Integral: De acuerdo con la Real Academia Española, se define “integral” a aquello que comprende todos los elementos o aspectos de algo.

Centro turístico: El significado dado por DATATUR menciona que un “centro turístico” es aquella área geográfica que cumple con una o más de las siguientes condiciones:

- 1) Contar con más de 2000 cuartos de hotel.
- 2) Ser la capital de una entidad federativa.
- 3) Ser una localidad caracterizada por recibir en forma periódica o



permanente flujos significativos de turistas y/o excursionistas por alguno de los siguientes motivos de visita: - Ocio, recreo y vacaciones: recorridos de interés, compras, asistencia a acontecimientos deportivos y culturales, actividades culturales y de ocio, deportes activos no profesionales, alpinismo, uso de playas, cruceros, juegos de azar, descanso y recreo de las fuerzas armadas, campamentos veraniegos, luna de miel. - Visitas a parientes y amigos - Negocios y motivos profesionales: asistencia a reuniones, conferencias o congresos, ferias comerciales y exposiciones; participación en actividades deportivas profesionales; estudio, investigación, cursos de idiomas, etc. - Tratamientos de salud: estaciones balnearias, termales y para otros tratamientos y curas. - Religión/peregrinación.

4) Ser una ciudad de la frontera norte que registre más de 3.5 millones de visitantes internacionales a México durante un año.

5) Participar en alguno de los siguientes programas de desarrollo de la Secretaría de Turismo: Mundo Maya, Barrancas del Cobre, Ciudades Coloniales, Frontera Norte y Centros de Playa.

6) Constituir un complejo turístico integralmente planeado por el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (Fonatur).

Centro integral turístico: Entonces podemos concluir que un Centro integral turístico es un complejo o espacio natural diseñado para actividades turísticas o recreativas, orientadas a la relajación y diversión, que busca el aprovechamiento y protección de los recursos que albergan los territorios y el mejoramiento



de la calidad de vida de la población en donde se establecen. (DATATUR)

2.1.2.1 Servicio principal

En la ciudad de Chignahuapan existen lugares para eventos sociales, pero únicamente en áreas cerradas; el espacio denominado como CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC” que se pretende crear en la comunidad de Michac para poder ser competitivo contará con un lugar cerrado (salón para conferencias, reuniones familiares, bodas, XV años, fiestas infantiles, etc.) y uno a la intemperie (jardín).

El salón contará con capacidad para 800 personas, incluyendo servicio de baños para hombres y para mujeres, cocina y un templete estilo colonial.

El área de jardín contará con capacidad para 600 personas, el cual puede ser acondicionado con carpas, incluyendo también el servicio de baños para hombres y mujeres, con 8 palapas con asador que estarán construidas con concreto, teniendo capacidad para 10 personas cada palapa.

Este servicio incluye un área de juegos infantiles (madera de la región y plástico) mitad techada y mitad al aire libre, un lago artificial con un área aproximada de 2 hectáreas y una profundidad de 2 a 7 metros; un estacionamiento de tepicil con capacidad aproximada para 50 automóviles.

Se aclara que tanto en el salón como en el jardín se contará con la higiene, seguridad y personal capacitado necesario para que el cliente quede satisfecho con el servicio brindado. (ver Anexo 1 Planos de distribución)

2.1.2.2 Servicios complementarios

Para ofrecer un servicio completo de calidad, será necesario ofertar una serie de servicios complementarios (ver Figura No. 2.1)

**Figura No. 2.1****SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**

Lugar	Servicio ofertado	Características	Calidad
Lago	Renta de lanchas	Lanchas de material de fibra de vidrio con capacidad para 2 y 4 personas por lancha.	Vigilante, además de chalecos salvavidas.
	Campamento	Renta de casa de campaña para 5 y 10 personas y renta de sleeping.	Limpieza y en buen estado las casas de campaña, seguridad y vigilancia durante las 24 hrs.
Jardín	Tienda	Venta de dulces de la región, así como productos comerciales consumibles.	Buen servicio al cliente y limpieza del lugar.
	Bar	Servicio de bebidas nacionales e internacionales.	Bebidas garantizadas.

Fuente: Investigación de campo.

Los servicios complementarios estarán disponibles durante todo el año, con la calidad, precio accesible y los espacios adecuados.

2.1.2.3 Servicios sustitutos

El proyecto para la creación del CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC” ofrecerá servicios como renta de salón o de jardín con sus diferentes características durante todo el año. En caso de que por alguna razón esté reservado el lugar, el cliente puede contar con otras opciones dentro del municipio como son: (ver Figura No. 2.2)



Figura No. 2.2

SERVICIOS SUSTITUTOS

Nombre del lugar	Dirección y teléfono	Capacidad instalada	Precio por alquiler	Servicio con los que cuenta
Mesón del Caminante	Blvar. Gustavo Díaz Ordaz s/n (797-971-2059)	110 pax.	\$90.00 por persona	Alquiler de salón, mesas, sillas, mantelería, loza y servicio de menú.
La Taberna	Juan N. Méndez	400 pax.	\$3,000.00	Alquiler de salón, mesas, sillas, mantelería, loza, servicio de menú y sonido.
Scarlett	Roseville s/n		\$5,000.00	Alquiler de salón, mesas, sillas, mantelería, loza y servicio de menú.
Auditorio Municipal	Roseville s/n	1000 pax.	\$1,500.00	Sólo alquiler.
Salón Candelaria	Gustavo Perdomo, Teoconchila (797-100-8333)		\$4,500.00	Alquiler de salón, mesas, sillas, mantelería y loza.
Parque Recreativo de Quetzalapa			\$1,500.00	Jardín y alquiler de palapas.

Fuente: Investigación de campo.

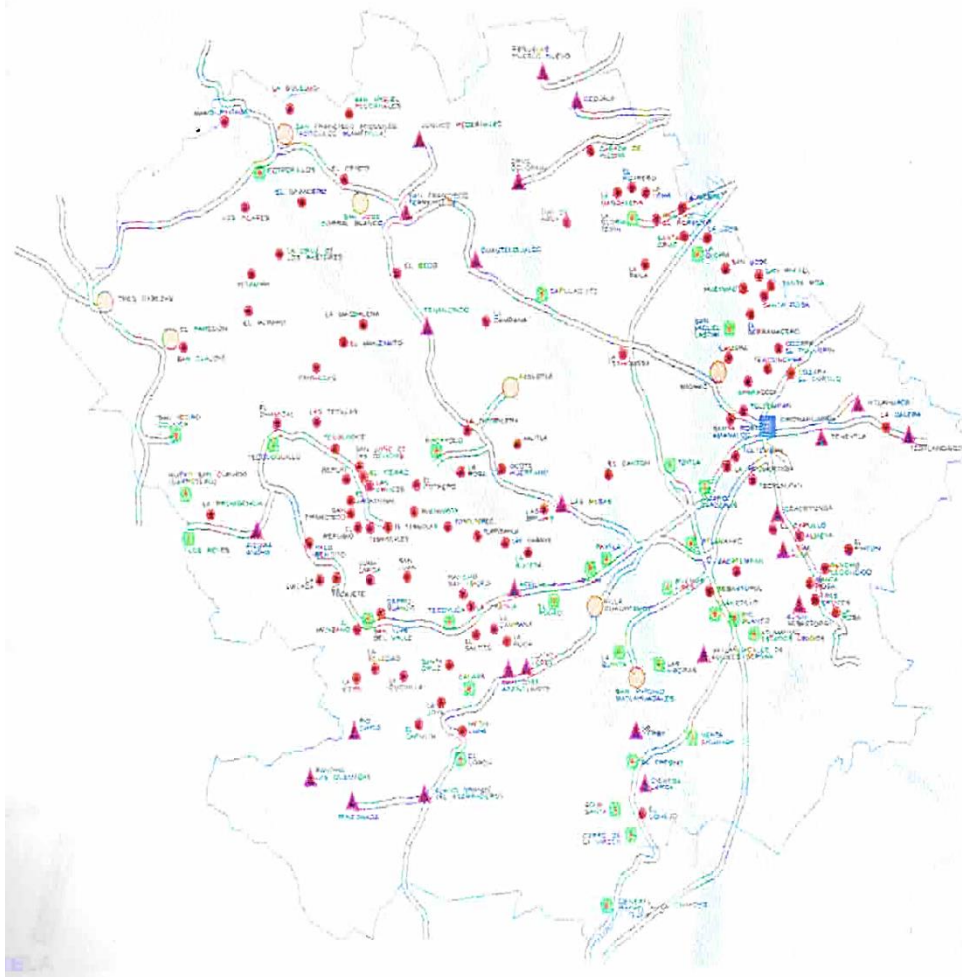


2.1.3 Área y/o zona de influencia del proyecto

El proyecto se ubica en la población de Michac Km. 2.5 del municipio de Chignahuapan en la propiedad del Sr. Federico Rodríguez, ésta será adaptada para ofertar los servicios que el presente proyecto establece, y abarcará en primera instancia, el municipio de Chignahuapan, posteriormente, basándose en la demanda del servicio, la zona de influencia será regional incluyendo los municipios de Zacatlán, Tetela y Aquixtla; sin olvidar los visitantes / turistas que llegan a Chignahuapan.

Figura No. 2.3

Área de influencia del proyecto



Fuente: Imagen dada por el ayuntamiento municipal.

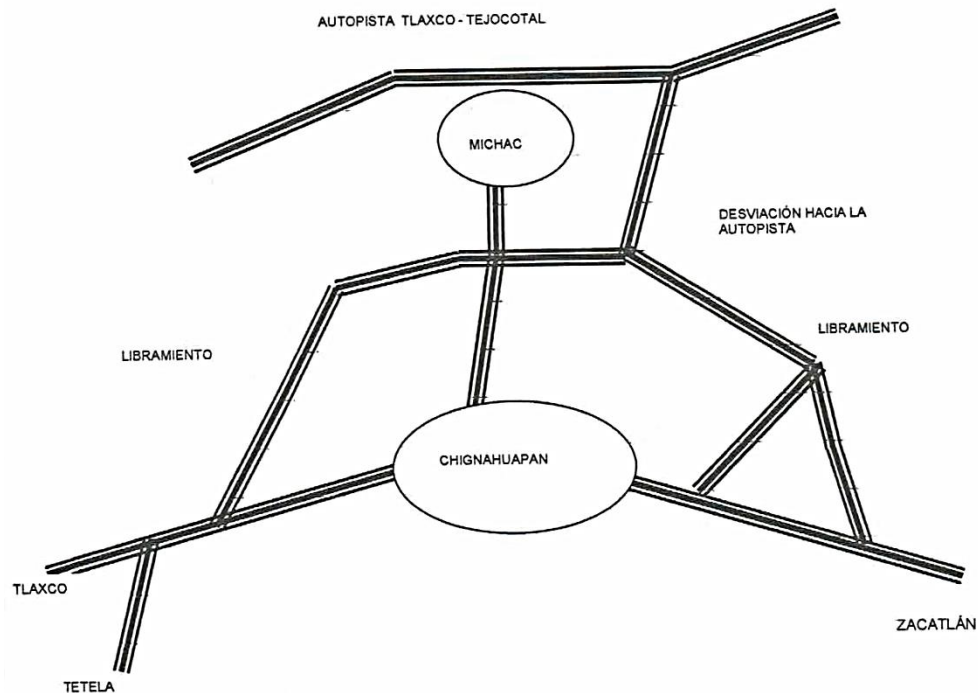


2.1.3.1 Vías y medios de comunicación

Ubicación geográfica

En Chignahuapan existen varios salones para eventos sociales los cuales se encuentran en su mayoría en la zona centro de la ciudad, siendo éstos de fácil acceso para los clientes puesto que no necesitan transporte para llegar. En este caso, el CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC” que se plantea en este proyecto se encuentra ubicado en la comunidad de Michac, por lo que la gente tendría que utilizar medios de transporte para llegar hasta éste. Las vías de comunicación para llegar a dicho lugar se pueden ver en la Figura No. 2.4.

Figura No. 2.4



Fuente: Elaborado por la tesista.

La comunidad de Michac se comunica con la cabecera municipal de Chignahuapan por medio de la carretera, Chignahuapan – Michac, dicha carretera está actualmente pavimentada. El tiempo para trasladarse de la cabecera a Michac es de 5 minutos en vehículo particular. Con la creación del libramiento es más fácil el acceso a esta comunidad puesto que no es necesario entrar a la ciudad de Chignahuapan. Aunque algunas personas prefieren, sino tienen vehículos, ir caminando o a caballo.



Existen diversas líneas de transporte que nos llevan a la ciudad de Chignahuapan y otras nos pueden llevar hasta el salón de eventos sociales denominado en este caso CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC” como son:

Figura No. 2.5

Medios de transporte

Líneas hacia Chignahuapan (zona de influencia Zacatlán, Aquixtla, Tetela)

Líneas suburbanas

Línea: CROC	HORARIO
Chignahuapan-Zacatlán-Chignahuapan	De lunes a domingo de 6:00 AM a 7:30 PM cada siete minutos.
Línea: TRANSPORTE INTER-SERRANA Y TETELA-CHIGNAHUAPAN, S.A. DE C.V.	HORARIO
Chignahuapan-Tetela-Chignahuapan	De lunes a domingo de 6:00 AM a 8:00 PM cada quince minutos.
Chignahuapan-Aquixtla-Chignahuapan	De lunes a domingo de 6:00 AM a 8:00 PM cada quince minutos.

Líneas urbanas hacia Chignahuapan

Línea: CROC	HORARIO
Chignahuapan - Río Chico – Chignahuapan.	Cuatro corridas de 8:00 AM a 11:00 AM, 1:00 PM, 3:00 PM y 4:00 PM
Chignahuapan - Villa Cuauhtémoc - Llano Verde - Calapa - Llano Grande - Rinconada.	Cada 15 minutos, a partir de las 8:00 AM a 6:00 PM.
Chignahuapan - San Miguel Lastiri – La Gloria.	Tres corridas 8:20 AM, 1:00 PM y 4:00 PM.
Chignahuapan – San Luis – Chignahuapan.	Tres corridas 7:45 AM, 12:00 PM y 3:30 PM.
Chignahuapan – Acuaxolo – Chignahuapan.	Tres corridas 8:00 AM, 1:00 PM y 4:00 PM.
Chignahuapan – Potrero – Chignahuapan.	Cada media hora, a partir de las 7:00 AM hasta las 6:00 PM.
Chignahuapan La hacienda – Buenos aires – Chignahuapan.	Cuatro corridas 8:30 AM, 11:30 AM, 1:30 PM y 5:00 PM (Solamente martes y domingos.)
Chignahuapan – Loma Alta – Aquiles Serdán Venta Ahumada - San Antonio Matlahuacales – Chignahuapan.	Cada 15 minutos a partir de las 7:00 AM hasta las 7:30 PM.
Chignahuapan – Loma Alta – Aquiles Serdán Venta Ahumada Ciénega Larga – Chignahuapan.	Cada 15 minutos a partir de las 7:00 AM hasta las 7:30 PM.
Líneas hacia el centro recreativo	HORARIO
Chignahuapan – Ajolotla – Chignahuapan.	Tres corridas 7:00 AM, 12:30 PM y 4:00 PM.
Chignahuapan – Michac – Chignahuapan.	Cada 15 minutos a partir de las 7:00 AM hasta las 7:00 PM.

*Nota: Se observa que hay corridas de siete de la mañana, hasta siete de la noche

Fuente: Investigación de campo.

**Concesión de taxis en la ciudad de Chignahuapan**

SITIOS	HORARIO
Sitio Chignahuapan	De 7:00 AM a 11:00 PM
Sitio Chiconahui	
Sitio Colón	
Sitio Juárez	
Sitio Terminal	
Sitio Baños termales	
Sitio Toltempan	
Sitio IMSS	

Fuente: Investigación de campo.

2.1.3.2 Población consumidora

Basándose en la investigación realizada a oferentes para conocer a la población consumidora, se requiere determinar cual es la población total (ver Figura No. 2.6)

Figura No. 2.6**Población total de la zona de influencia del proyecto**

Municipio	Población total		No. de personas por familia	No. de familias	
	2010	2020		2010	2020
Chignahuapan	50,251	61,256	4.84	1,660	2024
Zacatlán	71,091	86,660	4.88	2,329	2839
Tetela	26,376	32,152	4.77	884	1078
Aquixtla	7,817	9,529	4.56	273	333
Total	155,536	189,598		5,146	6273

Nota: Se hizo una proyección al 2020 con 2% anual.

Fuente: INEGI 2010



2.1.3.3 Ingresos del consumidor

(Los ingresos del consumidor se desglosan en la Figura No. 2.7)

Las familias que cuentan con más de dos salarios mínimos, son las factibles usuarias del salón de eventos sociales, en la comunidad de Michac; el uso que le puedan dar a dicho salón será con eventos tales como son: fiestas infantiles, bautizos, confirmaciones, presentaciones, primeras comuniones, quince años, bodas y graduaciones.

Figura No. 2.7

Ingresos del consumidor (zona de influencia del proyecto)

Municipio	Sin ingreso		Hasta un s. m.		Más de 1 y hasta 2 s. m.		Más de 2 s. m.		Familias c/ más de 2 s.m.
	Personas	%	Personas	%	Personas	%	Personas	%	
Chignahuapan	10,551	23%	15,024	31.9%	16,784	35.4%	7,889	17.7%	260
Zacatlán	10,094	16.2%	24,668	36.7%	20,403	31.7%	15,928	24.4%	522
Tetela	8,308	33.5%	11,078	44.0%	4,141	17.7%	2,847	12.8%	88
Aquixtla	2,866	39.4%	3,345	44.8%	1,915	26.5%	414	7.3%	46
Total	31,819	112.1%	54,115	157.4%	43,243	111.3%	27,078	62.2%	916

Fuente: INEGI 2010

Ingresos del consumidor (zona de influencia del proyecto)

Proyección a 2020

Municipio	Sin ingreso		Hasta un s. m.		Más de 1 y hasta 2 s. m.		Más de 2 s. m.		Familias c/ más de 2 s.m.
	Personas	%	Personas	%	Personas	%	Personas	%	
Chignahuapan	12862	23%	18314	31.9%	20460	35.4%	9617	17.7%	317
Zacatlán	12305	16.2%	30070	36.7%	24871	31.7%	19416	24.4%	636
Tetela	10127	33.5%	13504	44.0%	5048	17.7%	3470	12.8%	107
Aquixtla	3494	39.4%	4078	44.8%	2334	26.5%	505	7.3%	56
Total	38787	112.1%	65966	157.4%	52713	111.3%	33008	62.2%	1117

Nota: Se hizo una proyección al 2020 con 2% anual.



Esto significa que es un hecho que los fines de semana se rentará el salón de eventos, tomando en cuenta que el primer año es primordial para impulsar la publicidad y dar a conocer el Centro integrar turístico “MICHAC”, para ello se determina que la mayor parte del año estará ocupado el salón. Nuestros clientes reales son 1,117 sin olvidar que las otras familias también son clientes potenciales (5,156).

2.1.3.4 Comportamiento del consumidor

Existen motivaciones positivas, que son deseos y gustos; y motivaciones negativas, como las aversiones, temores o miedo. Hay necesidades primarias como las de carácter fisiológico, que se caracterizan por ser necesarias para mantener la vida biológica, como saciar la sed, comer, la actividad sexual, aliviarse de una enfermedad, etc. Existen necesidades secundarias o adquiridas, resultado de la psicología del individuo y de sus relaciones con otros individuos y del medio ambiente que lo rodea; estas necesidades son del tipo de afecto, poder, prestigio, reconocimiento, etc.

En la zona de influencia existen diferentes factores que influyen en el comportamiento del usuario con respecto a los centros de eventos sociales.

Chignahuapan.

Aspectos

Religioso: Opinión crítica, hacia la población en general.

Social: La sociedad en general busca imagen, seguridad, higiene y lo económico en la prestación de servicios, todo ello es determinante para la renta y asistencia a un evento.

Política: En este aspecto la gente no se deja influenciar.

Cultural – educativo: Es determinante para el comportamiento del consumidor, las personas buscan otras opciones para la realización de algún evento.



Zacatlán.

Aspectos

Religioso: Opinión crítica, hacia la población en general.

Social: Busca imagen, seguridad, higiene sin importar el aspecto económico en la prestación de servicios, todo ello es determinante para la renta y asistencia a un evento.

Política: En este aspecto la gente no se deja influenciar.

Cultural – educativo: Es determinante para el comportamiento del consumidor, las personas buscan otras opciones para la realización de algún evento.

Tetela.

Aspectos

Religioso: Opinión crítica, hacia la población en general.

Social: La entidad en general no tiene muchas opciones de elegir lugares para la realización de sus eventos, ya que en ocasiones optan por hacerlos en sus hogares.

Política: En este aspecto la gente no se deja influenciar.

Cultural – educativo: No influye.

Aquixtla.

Aspectos

Religioso: Opinión crítica hacia la población en general, la sociedad se deja influir en este aspecto.

Social: La entidad en general no tiene opciones de elegir lugares para la realización de sus eventos, ya que la mayoría de la población opta por hacerlos en sus hogares.

Política: En este aspecto la gente no se deja influenciar.

Cultural – educativo: Es determinante para el comportamiento del consumidor, las



personas buscan otras opciones para la realización de algún evento.

Análisis de comercialización

En lo que respecta a publicidad, para dar a conocer un producto y/o servicio en el mercado de los municipios Chignahuapan, Zacatlán y Tetela se recurre a lonas, voceo, volantes, folletos, carteles, redes sociales y televisión. En Aquixtla al ser municipio pequeño su publicidad se reduce a mantas y voceo.

Distribución de servicios

La naturaleza intangible de los servicios da origen a necesidades especiales en su distribución.

Productor → Usuario. Dada la intangibilidad de los servicios, el proceso de producción y la actividad de venta requiere a menudo un contrato personal entre productor y el usuario. Por lo tanto, en este caso se emplea productor – usuario siendo éste un canal directo. La distribución directa caracteriza a muchos servicios profesionales como la atención al cliente en el aspecto de la prestación de servicios en un salón para eventos sociales.

2.1.4 Demanda

Es el deseo y posibilidad de pagar alguna cantidad de un bien económico o un servicio en particular.

2.1.4.1 Demanda real

En el rubro 2.1.3.3 se determinó la población total consumidora del servicio para el alquiler del salón para eventos sociales, en éste también se determinó los sueldos y salarios de la misma. Para definir el número de demandantes del servicio para el alquiler del salón de eventos sociales se tomó en cuenta a las personas que tienen más



de dos salarios mínimos.

Se tiene que en los municipios de Chignahuapan, Zacatlán, Tetela y Aquixtla se cuenta con un total de 900 familias con más de dos salarios mínimos. Con la factibilidad de que este número de familias sean consumidores reales para el proyecto, de estas familias por lo menos cada una de ellas realiza tres eventos al año. No se debe olvidar que las otras 5,156 familias podrán ser clientes potenciales.

Tomando en cuenta el comportamiento del consumidor, los eventos que frecuentemente se realizan son:

- ❖ Fiestas infantiles.
- ❖ Bautizos.
- ❖ Confirmaciones.
- ❖ Presentaciones.
- ❖ Primeras comuniones.
- ❖ Quince años.
- ❖ Bodas.
- ❖ Graduaciones.
- ❖ Cumpleaños.
- ❖ Reuniones oficiales.
- ❖ Exposiciones.
- ❖ Eventos culturales en general.
- ❖ Eventos masivos.

2.1.4.2 Demanda futura

De las 1,117 familias con más de dos salarios mínimos se tiene que por lo menos cada



una de ellas realiza tres fiestas al año. Haciendo un promedio del número de eventos, nos da un total de 3,351 por año en la región, de los cuales 450 se realizan en los salones sociales de los diferentes municipios antes mencionados, y que en este caso, el CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC” abarcará en el primer año 91 eventos (20%), posteriormente, se incrementará a 156 por año, acaparando más del 40% ya que ofrece servicios que los demás oferentes no ofrecen, los 2,901 eventos restantes se realizan en casa.

Al inicio de año, en el lapso de un semestre, en que se da a conocer el CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”, se tendrá un evento por semana.

Consecutivamente con la ayuda de la propaganda y la publicidad se realizarán dos eventos por semana durante el tercer trimestre.

El último trimestre se ampliarán el número de eventos, siendo tres por semana dándonos un total de 39 eventos; que, sumándolos con el número de eventos de los meses anteriores nos da un total de 91 eventos durante el primer año, tomando en cuenta que es un lugar nuevo, y conforme tenga prestigio incrementará el número de eventos, a partir del segundo año se esperan llevar 156 eventos de fin de semana (viernes, sábado y domingo) así como esporádicamente eventos entre semana.

Figura No. 2.8

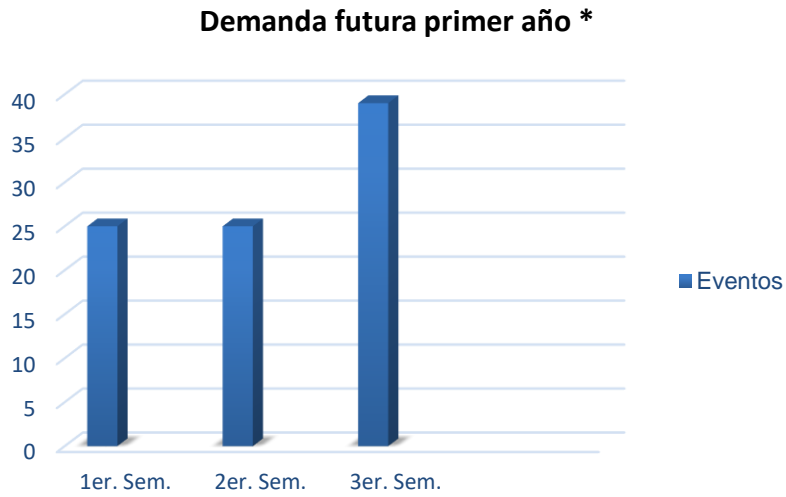
Demanda futura primer año

Primer semestre	26 eventos
Tercer trimestre	26 eventos
Ultimo trimestre	39 eventos
Total de eventos	91 eventos

Fuente: Elaborado por la tesista.



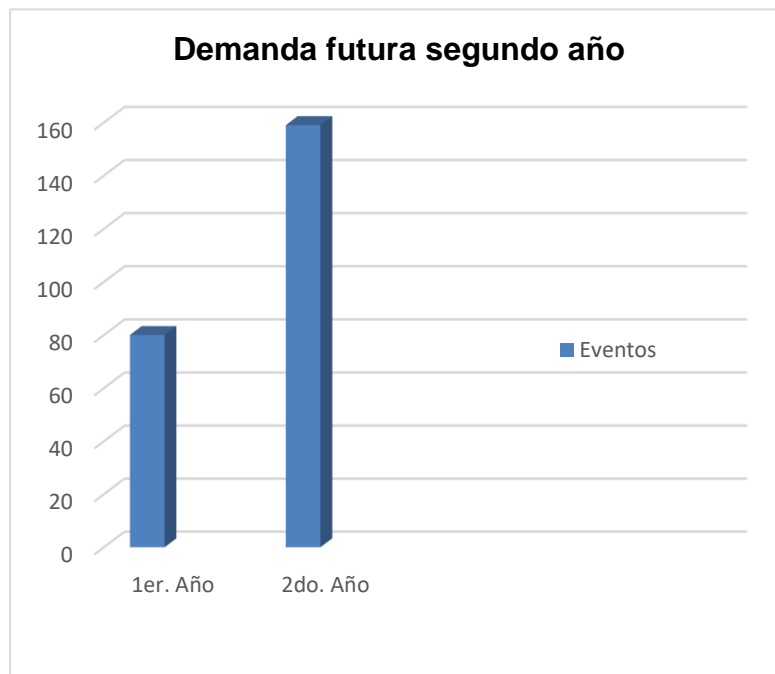
Figura No. 2.9



Retomando que el último trimestre del primer año se realizan tres eventos por semana se determina que, a partir del segundo año se continuarán con el mismo número de eventos por semana, dándonos un total de 156 al año.

*Fuente: Investigación de campo.

Figura No. 2.10





2.1.5 Oferta

“Es el flujo de un bien o servicio disponible en un mercado para satisfacer la demanda.”

(Apuntes mimeográficos de la OEA, 1976)

2.1.5.1 Oferta real

Los oferentes de la región son los siguientes.

Salones en Chignahuapan

En la ciudad de Chignahuapan se determinaron 92 eventos al año en promedio, en los 6 diferentes salones para eventos sociales existentes ésta área.

Salones en Zacatlán

En la ciudad de Zacatlán se determinaron 150 eventos al año en promedio, en los 16 salones para eventos sociales existentes en ésta.

Salones en Tetela

En la municipio de Tetela, solo existe un salón para eventos sociales regido por el gobierno municipal, (auditorio municipal) el cual no es muy solicitado por las familias de este municipio, determinando 12 eventos al año aproximadamente.

Salones en Aquixtla

En la municipio de Aquixtla, solo existe un salón para eventos sociales regido por el gobierno municipal, (auditorio municipal) el cual no es muy solicitado por las familias de este municipio, determinando 8 eventos al año aproximadamente.

2.1.5.2 Oferta futura

En este caso no se determina la oferta futura debido a que no se tiene información necesaria de cuantos salones de eventos sociales se crearán en los próximos años.



2.1.6 Precio

“Es la cantidad de dinero que los clientes pagarán para obtener un producto o servicio” (Apuntes mimeográficos de la OEA, 1976), el precio de los servicios que se ofrecerán son los siguientes:

Producto principal

SERVICIO	PRECIO
Salón de eventos sociales (para 800 personas sin mantelería y sin loza)	\$7,000.00
Salón de eventos sociales (con mantelería y con loza para 800 personas)	\$10,000.00
Jardín sin carpa	\$3,500.00
Jardín con carpa	\$5,500.00
Palapas	\$50.00

Fuente: Elaborado por la tesista.

Productos complementarios

SERVICIO	PRECIO
Lanchas (por hora)	\$40.00
Campamento (por día y persona)	\$50.00
Casa de campaña para 5 personas (por día)	\$400.00
Casa de campaña para 10 personas (por día)	\$800.00

Fuente: Elaborado por la tesista.



2.1.7 Comercialización

La comercialización es una organización de la venta de un producto o mercancía de manera que pueda obtenerse el mejor precio y la máxima eficiencia en el servicio.

Para que haya una comercialización adecuada y que el servicio tenga un impacto en el mercado es necesario aplicar las siguientes estrategias:

- ✓ Dar folletos con información necesaria acerca del lugar y los servicios que se ofrecen.
- ✓ Poner anuncios espectaculares con fotografías llamativas e información del lugar en puntos estratégicos de la zona de influencia.
- ✓ Dar a conocer el CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”, y los servicios que se ofrecen, por medio de comerciales a través de las televisoras locales.
- ✓ Repartir volantes y colocar mantas con suficiente información para que nos permita penetrar en el mercado. (ver Anexo 2 Comercialización)



2.2 Localización

2.2.1 Etimología

MICHAC: Se compone del náhuatl MICHIN, **pescado**. ATL, **agua** y C, **en**, Michac.

Según eso significa **“EN EL AGUA DE LOS PESCADOS”**. Michac tiene este nombre porque cerca de ella se encuentra un jagüey en que viven peces pequeños. (Felipe Franco, 1976, 194)

2.2.2 Historia

Fue fundada en noviembre del año de 1524 por una tribu azteca, dicha tribu construyó sus casas a la orilla de la Laguna de Almoloya o Chignahuapan, otorgándole el nombre de “Michac”.

Hacia el año de 1856 llegó a tomar posesión de estas tierras el Sr. Bernardo Mier de la Fuente, de origen español, posteriormente, dejó a su hija la Sra. Elena Mier de Suverville al frente de esta hacienda; en el año de 1929 un grupo de vecinos de este lugar encabezado por los extintos Antonio Reyes, Aurelio Aco, Margarito Palafox, Primitivo Portilla, Aristeo Vega y Cipriano Cerón, quienes promovieron la expropiación de esta hacienda, logrando su objetivo en el año 1935. Desde entonces se reconoce como ejido de Michac y fue creado en dotación y ampliación por Acción Agraria de fecha de 3 de noviembre de 1933 y 31 de diciembre de 1935, beneficiando a 167 familias. Este decreto fue publicado en el Diario Oficial con fechas 7 de agosto de 1934 y 17 de enero de 1936.

2.2.3 Ubicación geográfica

Ubicación

La comunidad de Michac se encuentra localizada en la parte noreste del municipio de



Chignahuapan, Puebla.

La comunidad de Michac, se encuentra ubicada a 3 km. de la cabecera municipal, se llega por la carretera Chignahuapan – Michac.

Límites

- Norte : Propiedades de la Gloria y la Joya. (Chignahuapan, Puebla)
- Sur : Cabecera municipal. (Chignahuapan, Puebla)
- Noreste : Ejido de Chignahuapan. (Chignahuapan, Puebla)
- Este : Ejido de San Miguel Lastiri y Ajolotla. (Chignahuapan, Puebla)
- Oeste : Ejido de San Miguel Lastiri y Ajolotla. (Chignahuapan, Puebla)

Coordenadas

Latitud norte : 19° 50' 33.73" – 19° 50' 30.81"

Longitud oeste : 98° 02' 46.29" – 98° 02' 48.17"

A. S. N. M. : Oscila entre 2314 – 2325. (Obras Públicas de Chignahuapan)

Extensión territorial

Superficie en hectáreas

1853-22-50-.839: Total de superficie.

1228-14-74-.840: De tierras parcelarias.

483-61-40-.959: De tierras de uso común.

64-89-03-.849: De área de asentamiento humano.

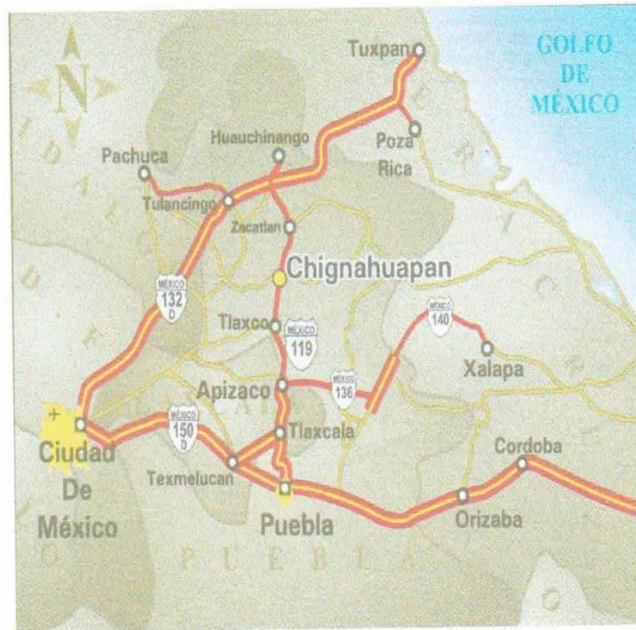
35-89-30-.042: De infraestructura básica.

40-68-01-.149: Ríos, arroyos y cuerpos de agua. (ver Figura 2.11 y 2.12)



Mapa de macrolocalización

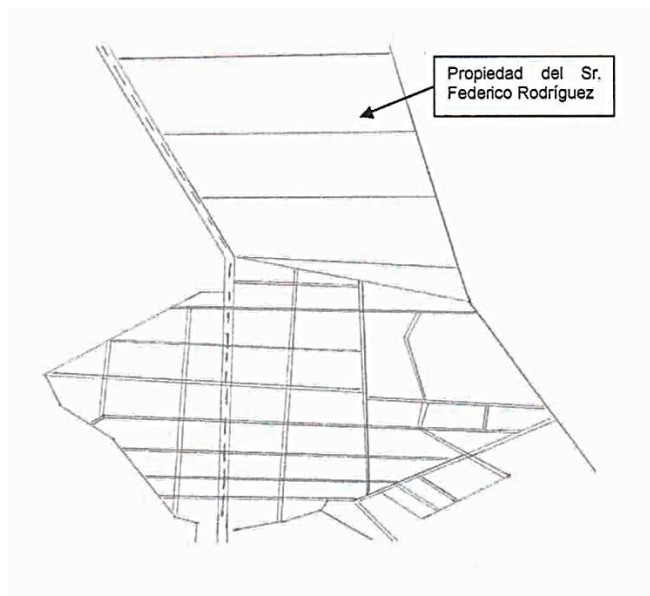
Figura No. 2.11
MAPA DE MACROLOCALIZACIÓN



Fuente: Proporcionado por el ayuntamiento

Mapa de microlocalización

Figura No. 2.12
MAPA DE MICROLOCALIZACIÓN



Fuente: Proporcionado por el ayuntamiento.



2.2.4 Aspectos geográficos

Orografía

“La zona forestal de la comunidad de Michac se encuentra enclavada en el sistema montañoso correspondiente a la Sierra Madre Oriental, en la parte norte del Estado, recibiendo el nombre de Sierra Norte de Puebla, caracterizada por sus cumbres altas con fuertes pendientes” (Monografía estatal de Puebla), “pero a medida que se va descendiendo las pendientes se va suavizando, hasta reducirse entre 10 a 30%; en este sistema montañoso existen cerros de considerable elevación con alturas sobre el nivel del mar que oscila entre 2600 a 2900 m.” (Cartas topográficas E14-B13, Chignahuapan y E14-B14, Zacatlán).

La región fisiológica corresponde a la provincia del eje Neovolcánico y subprovincia de los lagos y volcanes de Anáhuac. Desde una visión específica, la comunidad de Michac se extiende en un área que incluye paisajes naturales desde las imponentes torres y los campanarios que se localizan en el lugar denominado Malpaís.

La comunidad de Michac en la porción noroeste del municipio de Chignahuapan, se encuentra resguardado por los cerros: Apapasco, Amanalco, Los Armadillos, El Tesdahuate, Cuatzitngo y La Paila.

En particular, la topografía del predio puede clasificarse como plana, puesto que el rango de pendiente varía de 5 a 10%, encontrándose exposiciones cenitales en su mayoría.

Uso de suelo

“Zona urbana, banco de grava, superficie agrícola, agostadero, erosionada, otros usos.” (Información proporcionada por pobladores de la región y comisariado ejidal.)



Producción agrícola

“La superficie total de hectáreas sembradas en la comunidad es de 1121.39 has., con cebada, maíz, frijol, alverjón, haba y avena.” (Investigación de campo.)

Hidrografía

La comunidad se encuentra ubicada dentro de la región hidrológica RH 21, Cuenca B, Subcuenca C, de aguas superficiales que corresponde a la región de Tuxpan Nautla, Cuenca del río Tecolutla, Subcuenca del río Laxaxalpan.

Dentro de la comunidad no se encuentra ningún escurrimiento de agua que pudiera ser afectado por el aprovechamiento. Parte de la laguna de Ajolotla pertenece a la comunidad de Michac, sin embargo, su establecimiento proviene de un arroyo procedente de las propiedades de Ajolotla y del municipio de Chignahuapan.

Esta laguna sólo es usada para la pesca de subsistencia y como abrevadero para el ganado. Sus aguas no son potables debido a la gran cantidad de sólidos que posee, lo que le da color café claro.

Clima

El clima de la región corresponde a la siguiente nomenclatura: C (W"2) (W) b (i) el cual pertenece al grupo de climas templados lluviosos, y dentro de estos al templado subhúmedo con lluvias en verano, con la temperatura media del mes más frío entre 3 y 18° C; la del mes más caliente mayor de 6.5° C. a 24° C.

La temperatura media anual varía de 11 a 16° C, con una máxima de 15 a 18° C y una mínima de 9 a 5° C. Los meses más cálidos son mayo y junio.

Precipitación del mes más seco, menor de 40 mm y con precipitación anual que varía de 500 a 1800 mm.



Los vientos dominantes son del norte y noreste, en su mayoría son de baja intensidad y medianamente fríos, cargados de humedad, lo que provoca la presencia de nieblas densas por la tarde.

2.2.5 Recursos naturales

Por la gran extensión de monte con que cuenta la comunidad, ha favorecido la existencia de una gran diversidad de vegetación, tanto de árboles como de plantas que hacen rica a la región, y aún más, por el uso que las personas del lugar les da.

Flora

- **Árboles maderables:** Bosque de pino, bosque de oyamel, bosque de pino-oyamel, bosque de pino-encino, bosque de pino-encino-hojosas.
- **Árboles frutales:** Capulín, durazno, ciruelo, nogal.
- **Plantas medicinales:** Árnica, epazote del zorrillo, manzanilla, mercadela, ruda, sábila.
- **Vegetación silvestre:** Epazote, maguey, nopal, quelite cenizo, quintonil. (Estas plantas además son comestibles.)

Fauna

Fauna silvestre

- **Mamíferos:** Conejo, liebre, ardilla, zorrillo de espalda blanca, tlacuache, tuza.
- **Reptiles:** Lagartija, víbora de cascabel, camaleón.
- **Aves:** Gorrión, zanate mexicano, huitlacoche, correcaminos, cardenalito, tordo, primavera café, zopilote, tortolita, golondrina, pájaro carpintero, garza azul, pato, codorniz, güilota, paloma de alas blancas, colibrí.



Fauna doméstica

Bovino, equino, acémila, asno, ovino, porcino, canino, felino, gallina, guajolote, pato.

(Investigación de campo.)

Figura No. 2.13

Número de animales domésticos en la comunidad de Michac (2018)

CONCEPTO	NO. TOTAL
Vacas	120
Caballos	465
Mulas	15
Machos	8
Burros	130
Borregos	405
Cabras	54
Gallinas	363
Guajolotes	80
Gansos	20
Patos	75
Perros	389
Gatos	105

Fuente: Investigación de campo.



2.2.6 Aspectos demográficos y económicos

Población total	:	1,183
Hombres	:	630
Mujeres	:	553
Tasa de natalidad	:	2.76% (29 embarazos durante el 2020)
Tasa de mortalidad	:	0.19% (2 personas anuales)
Tasa de crecimiento	:	2.57%
Matrimonios	:	Existen alrededor de 329 incrementándose 2 por año
Personas por familia	:	3.59
Madres solteras	:	De 18-30 años existen 3 madres solteras y 1 entre 31-40 años lo que da un total de 4.
Emigración e inmigración	:	El 50% de la población entre 21-50 años emigran temporalmente a la ciudad de Puebla, D.F., Pachuca, etc., otros más se van de mojados a los E.U., el 70% de éstos son hombres y el 30% restante son mujeres. No existe inmigración. (Nota: Datos obtenidos del Hospital Rural Social del año 2019.)

Población económicamente activa (P. E. A.)

“La PEA de la población total es de 605 (determinada ésta entre la población de más de 15 años hasta 74 años). De ésta laboran sólo 395 (65.28%) y el resto se encuentra desempleada (210), debido a que la agricultura, sector básico para absorber mano de obra da salarios muy bajos. Éste rubro es básico a considerar para la autorización del proyecto.” (Investigación de campo.)



Sueldos y salarios de la P. E. A.

SECTOR	RAMA	INGRESO
Sector primario	Agricultura	1 salario mínimo
	Ganadería	2 salarios mínimos
Sector secundario	Molineros	2 salarios mínimos
	Talleres de esfera	1 a 3 salarios mínimos
Sector terciario	Abarrotes	2 a 3 salarios mínimos
	Cantinas	2 a 3 salarios mínimos

Impacto del desarrollo tecnológico

Los avances tecnológicos conforman una variable de mejoramiento en el nivel de vida para las familias de la comunidad.

Michac cuenta con una población joven, (25%, 257 personas), mismo que ha permitido entrar de manera más rápida al conocimiento de la nueva tecnología, la curiosidad intelectual de los jóvenes se está haciendo prioritaria para el nivel de vida de la población en general. Los celulares, las computadoras, la fotocopidora; cabe mencionar que esta última es única en la comunidad y además es patrimonio del mismo.

2.2.7 Atractivos turísticos

En la comunidad de Michac no se cuenta con los suficientes atractivos turísticos, por lo que es importante notar que se tiene una importante afluencia de turistas provenientes de Chignahuapan, Puebla; que se encuentra a tan sólo 5 minutos del CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO "MICHAC", en el cual están los siguientes atractivos turísticos:



Figura No. 2.14

Iglesia del Señor de la Salud o la iglesia del “honguito”



Fuente: Fotografía obtenida por las redes sociales de Chignahuapan

Figura No. 2.15

Basílica de la Inmaculada Concepción



Fuente: Fotografía obtenida por las redes sociales oficiales de Chignahuapan.



Figura No. 2.16

Parroquia de Santiago Apóstol



Fuente: Fotografía obtenida por las redes sociales oficiales de Chignahuapan.

Figura No. 2.17

Cerrito del Calvario



Fuente: Fotografía obtenida por las redes sociales oficiales de Chignahuapan.



Figura No. 2.18

Kiosco estilo mudéjar



Fuente: Fotografía obtenida por las redes sociales oficiales de Chignahuapan.

Figura No. 2.19

Paseo de las Catrinas



Fuente: Fotografía obtenida por las redes sociales oficiales de Chignahuapan.



Figura No. 2.20

Laguna



Fuente: Fotografía obtenida por las redes sociales oficiales de Chignahuapan.

Figura No. 2.21

Aguas termales



Fuente: Fotografía obtenida por las redes sociales de los baños termales de Chignahuapan.



Figura No. 2.22

Cascadas de Quetzalapan



Fuente: Fotografía obtenida por las redes sociales oficiales de Chignahuapan.



2.3 Ingeniería del proyecto

2.3.1 El servicio

En la comunidad de Michac perteneciente al municipio de Chignahuapan se pretende crear el CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC” para eventos sociales que contará con un lugar cerrado (salón para conferencias, reuniones familiares, bodas, XV años, fiestas infantiles, etc.) y uno a la intemperie (jardín.). El salón contará con capacidad para 800 personas, incluyendo servicio de baños para hombres y mujeres, cocina y un templete estilo colonial. El área de jardín contará con capacidad para 600 personas, el cual puede ser acondicionado con carpas, incluyendo también el servicio de baños para hombres y mujeres.

2.3.2 Diagrama de proceso para ofertar el servicio principal (ver Figura No. 2.23)

Figura No. 2.23
Proceso para ofertar el servicio principal

Descripción	○	↑	□	D	△
Bienvenida al cliente.	■				
Mostrar instalaciones del lugar al cliente.	■				
Dar información de los servicios que se ofrece.	■				
Proporcionar cotización al cliente según su necesidad.	■				
Verificar fecha disponible.	■		■		
Realizar reservación. *	■				
Elaborar contrato.	■				
Revisar contrato.	■		■		
Archivar contrato.	■			■	■
Realizar pago del alquiler por parte del cliente. ↯	■		■		
Hacer entrega de las instalaciones, en la fecha y hora indicada.	■				
Supervisar las instalaciones después del evento. ∴	■				
Revisar quejas y sugerencias por parte del cliente.	■		■		

Notas: * Realizar pago de 50% el día de la reservación y el resto 1 semana antes del evento.
 ↯ Posteriormente el gerente depositará el dinero en el banco.
 ∴.Determinar anomalías y reportarlo con el gerente general.

Fuente: Elaborado por la tesista.



2.3.3 Activo fijo

Terrenos

Figura No. 2.24

TERRENO	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Terreno	4 hectáreas

Edificios

Figura No. 2.25

EDIFICIOS	
BARDA Y ALAMBRADO DE PREDIO	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno.
Cimentación	Excavación a mano con material exprofeso. Plantilla de cimientos de mampostería. Zapatatas de concreto. Cadenas de desplante secc. Anclaje de castillos inc. acero de castillo en p. b. Relleno compactado con mat. de exc. Impermeabilización en cadenas.
Muros y castillos	Muros de sillar rajueleado con teja acabado común en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Cimbra y colado en castillos. • K-1.
Herrería	Rejas.
Instalación eléctrica	
Planta baja	Material instalación eléctrica. M. O. de instalación eléctrica.
Cerrajería	Cerradura de puerta acceso principal.
Indirectos	Proyectos. Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

CASETA DE VIGILANCIA	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.
Cimentación	Excavación a mano con material exprofeso. Plantilla de cimientos de mampostería. Zapatatas de concreto. Cadenas de desplante secc. Anclaje de castillos inc. acero de castillo en p. b. Relleno compactado con mat. de exc. Impermeabilización en cadenas.
Muros y castillos	Muros de tabique rojo aparente 2 caras en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Cimbra y colado en castillos. • K-1.

Continúa...



Continúa...

Losas, cerramientos y trabes	Cerramientos en losa azotea (1° nivel). Cr-1. Trabes en losa azotea (1° nivel). Tr-1. Losa maciza en entrepiso Suministro de herrería en planta baja Ventanas. Puertas.
Albañilería	Firme de concreto simple en planta baja. Losa de entrepiso en baños. En losa de azotea. Colocación de herrería. Ventanas. Puertas.
Acabados en interiores	Repellado de mezcla en: <ul style="list-style-type: none"> • Plafones p. b. Boquillas de mezcla en: <ul style="list-style-type: none"> • Ventanas y puertas p. b. Pintura de esmalte en plafón en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Pintura en herrería en p. b. • Ventanas. Piso de cerámica en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. Planta baja Material instalación eléctrica. M. O. de instalación eléctrica.
Indirectos	Proyectos Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

OFICINA Y ALMACÉN GENERAL	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.
Cimentación	Excavación a mano con material exprofeso. Plantilla de cimientos de mampostería. Zapatatas de concreto. Cadenas de desplante secc. Anclaje de castillos inc. acero de castillo. Relleno compactado con mat. de exc. Impermeabilización en cadenas.
Muros y castillos	Muros de tabique rojo aparente 2 caras en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Cimbra y colado en castillos. • K-1.
Losas, cerramientos y trabes	Cerramientos en losa azotea (1° nivel). Cr-1. Trabes en losa azotea (1° nivel). Tr-1. Losa de vigueta y bovedilla en: <ul style="list-style-type: none"> • Losa maciza en entrepiso.

Continúa...



Continúa...

Herrería	Suministro de herrería en planta baja. Ventas. Puertas.
Albañilería	Firme de concreto simple en planta baja Impermeabilización losa en: <ul style="list-style-type: none"> • Azotea Colocación de herrería. Ventanas.
Acabados en interiores	Repellado de mezcla en: <ul style="list-style-type: none"> • Plafones. Boquillas de mezcla en: <ul style="list-style-type: none"> • Ventanas y puertas. Pintura de esmalte en plafón en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Pintura en herrería. • Ventanas. Piso de cerámica en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja.
Acabados en interiores	Pintura.
Instalación eléctrica	Planta baja Material instalación eléctrica. M. O. de instalación eléctrica.
Cerrajería	Cerradura de puerta acceso principal.
Vidriería y plásticos	Suministro y colocación de vidrio de 3 mm.
Indirectos	Proyectos Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

ASTAS BANDERAS

CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.
Cimentación	Excavación a mano con material exprofeso. Plantilla de cimientos de mampostería. Cadenas de desplante secc. Relleno compactado con mat. de exc.
Muros y castillos	Muros de tabique rojo acabado común en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja.
Albañilería	Firme de concreto simple.
Acabados en interiores	Pintura vinílica en muros en: <ul style="list-style-type: none"> • Bases. • Pintura en herrería. • Asta.
Instalación eléctrica	Salida de centro con apagador. Interruptor termomagnético.

SALÓN USOS MÚLTIPLES

CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.

Continúa...



Continúa...

Cimentación	Excavación a mano con material exprofeso. Plantilla de cimientos de mampostería. Zapatas de concreto. Contratraveses de concreto. Cadenas de desplante secc. Anclaje de castillos inc. acero de castillo. Relleno compactado con mat. de exc. Impermeabilización en cadenas.
Muros y castillos	Muros de tabique rojo acabado común en: <ul style="list-style-type: none">• Planta baja.• Cimbra y colado en castillos.• K-1.
Losas, cerramientos y trabes	Cerramientos en losa azotea (1° nivel). Cr-1. Trabes en losa azotea (1° nivel). Tr-1. Losa de vigueta y bovedilla en: <ul style="list-style-type: none">• Losa maciza en entepiso.
Herrería	Suministro de herrería en planta baja. Ventas. Puertas. Escalera marina. Suministro de herrería en cubierta. Estructura. Lámina imitación teja galvateja o similar. Canales. B. A. P.
Albañilería	Firme de concreto simple en planta baja. Pretilos de tabique de 0.30 mt. en: <ul style="list-style-type: none">• Losa de azotea. Impermeabilización losa en: <ul style="list-style-type: none">• Azotea. Colocación de herrería. Ventanas. Puertas.
Acabados en interiores	Repellado de mezcla en: <ul style="list-style-type: none">• Plafones.• Muros. Boquillas de mezcla en: <ul style="list-style-type: none">• Ventanas y puertas. Lambrin de azulejo en: <ul style="list-style-type: none">• Planta baja. Pintura vinílica en muros en: <ul style="list-style-type: none">• Planta baja. Pintura de esmalte en plafón en: <ul style="list-style-type: none">• Planta baja.• Pintura en herrería.• Ventanas. Piso antiderrapante baños en: <ul style="list-style-type: none">• Planta baja. Sardinell de azulejo en baños en: <ul style="list-style-type: none">• Planta baja.

Continúa...



Continúa...

	<p>Piso pulido de 3 cm en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. <p>Piso de cerámica en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. <p>Zoclo vinílico en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja.
Acabados en exteriores	<p>Repellado de mezcla en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plafones. • Muros. <p>Pintura vinílica en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plafones. • Muros. <p>Base de tinaco inc. aplanado y pintura. Suministro y colocación de lavadero con pileta. Suministro y colocación de botiquín de sobreponer.</p>
Instalación hidro-sanitaria	<p>Planta baja</p> <p>Material instalación plomería. M. O. de instalación plomería. Suministro y colocación coladeras. Suministro y colocación tinacos de 1000 lts. Suministro y colocación calentador de agua 40 lts sem-aut. Suministro y colocación fregaderos. Suministro y colocación regaderas con chapetón. Suministro y colocación de llave mezcladora/fregadero.</p>
Instalación eléctrica	<p>Planta baja</p> <p>Material instalación eléctrica. M. O. de instalación eléctrica. Suministro y colocación herrajes y accesorios.</p>
Carpintería	<p>Puerta de acceso principal. Puertas de intercomunicación. Puertas para baños. Puertas para cocina.</p>
Cerrajería	<p>Cerradura de puerta acceso principal. Cerradura de puertas intercomunicación. Bisagra de doble acción puerta de cocina.</p>
Vidriería y plásticos	<p>Suministro y colocación de vidrio de 3 mm. Suministro y colocación de vidrio de gota o tapiz.</p>
Instalaciones especiales	<p>Suministro y colocación de equipo de sonido.</p>
Indirectos	<p>Proyectos Licencias y permisos. Administración. Utilidad.</p>

MÓDULO SANITARIOS INTERNOS	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	<p>Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.</p>
Cimentación	<p>Excavación a mano con material exprofeso. Plantilla de cimientos de mampostería. Cadenas de desplante secc. Anclaje de castillos inc. acero de castillo. Relleno compactado con mat. de exc. Impermeabilización en cadenas.</p>

Continúa...



Continúa...

Muros y castillos	Muros de tabique rojo acabado común en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Cimbra y colado en castillos. • K-1.
Losas, cerramientos y trabes	Cerramientos en losa azotea (1° nivel). Cr-1. Trabes en losa azotea (1° nivel). Tr-1. Losa de vigueta y bovedilla en: <ul style="list-style-type: none"> • Losa maciza en entrepiso.
Herrería	Suministro de herrería en planta baja. Ventas. Puertas. Escalera marina.
Albañilería	Firme de concreto simple en planta baja. Impermeabilización losa en: <ul style="list-style-type: none"> • Azotea. Colocación de herrería. Ventanas. Puertas.
Acabados en interiores	Repellado de mezcla en: <ul style="list-style-type: none"> • Plafones. • Muros. Boquillas de mezcla en: <ul style="list-style-type: none"> • Ventanas y puertas.
	Lambrin de azulejo en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. Pintura de esmalte en plafón en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Pintura en herrería. • Ventanas. Piso antiderrapante baños en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. Sardinell de azulejo en baños en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. Zoclo vinílico en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja.
Acabados en exteriores	Repellado de mezcla en: <ul style="list-style-type: none"> • Plafones. • Muros. Pintura vinílica en: <ul style="list-style-type: none"> • Plafones. • Muros. Base de tinaco inc. aplanado y pintura. Suministro y colocación de lavadero con pileta. Suministro y colocación de botiquín de sobreponer.
Instalación hidro-sanitaria	Planta baja Material instalación plomería. M. O. de instalación plomería. Suministro y colocación coladeras. Suministro y colocación tinacos de 1000 lts. Suministro y colocación inodoro.

Continúa...



Continúa...

	<p>Suministro y colocación lavabos. Suministro y colocación de llave mezcladora/fregadero.</p>
Instalación eléctrica	<p>Planta baja Material instalación eléctrica. M. O. de instalación eléctrica. Suministro y colocación herrajes y accesorios. Salida de centro con apagador. Salida de arbotante con apagador. Salida de contacto doble. Apagador de escalera. Interruptor termomagnético. Acometida eléctrica.</p>
Carpintería	Puerta de acceso principal.
Cerrajería	Cerradura de puerta acceso principal.
Vidriería y plásticos	Suministro y colocación de vidrio de 3 mm.
Indirectos	<p>Proyectos Licencias y permisos. Administración. Utilidad.</p>

MÓDULOS SANITARIOS EXTERNOS	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	<p>Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.</p>
Cimentación	<p>Excavación a mano con material exprofeso. Plantilla de cimientos mampostería. Cadenas de desplante secc. Anclaje de castillos inc. acero de castillo. Relleno compactado con mat. de exc. Impermeabilizante en cadenas.</p>
Muros y castillos	<p>Muros de tabique rojo acabado común en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Cimbra y colado en castillos. • K-1.
Losas, cerramientos y trabes	<p>Cerramientos en losa azotea (1° nivel). Cr-1. Trabes en losa azotea (1° nivel). Tr-1. Losa de vigueta y bovedilla en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Losa maciza en entrepiso.
Herrería	<p>Suministro de herrería en planta baja. Ventanas. Puertas. Escalera marina.</p>
Albañilería	<p>Firme de concreto simple en planta baja. Impermeabilización losa en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Azotea. <p>Colocación de herrería. Ventanas. Puertas.</p>
Acabados en interiores	<p>Repellado de mezcla en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plafones.

Continúa...



Continúa...

	<ul style="list-style-type: none"> • Muros. Boquillas de mezcla en: <ul style="list-style-type: none"> • Ventanas y puertas. Lambrin de azulejo en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. Pintura de esmalte en plafón en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Pintura en herrería. • Ventanas. Piso antiderrapante baños en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. Sardinell de azulejo en baños en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. Zoclo vinílico en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja.
Acabados en exteriores	Aplanados de mezcla en: <ul style="list-style-type: none"> • Plafones. • Muros. Pintura vinílica en: <ul style="list-style-type: none"> • Plafones. • Muros. Base de tinaco inc. aplanado y pintura. Suministro y colocación de lavadero con pileta. Suministro y colocación de botiquín de sobreponer.
Instalación hidro-sanitaria	Planta baja Material instalación plomería. M. O. de instalación plomería. Suministro y colocación coladeras. Suministro y colocación tinacos de 1000 lts. Suministro y colocación inodoro. Suministro y colocación de lavabos. Suministro y colocación de llave mezcladora/ fregadero.
Carpintería	Puerta de acceso principal.
Cerrajería	Cerradura de puerta acceso principal.
Vidriería y plásticos	Suministro y colocación de vidrio de gota o tapiz.
Indirectos	Proyectos. Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

ESCENARIO AL AIRE LIBRE	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.
Cimentación	Excavación a mano con material exprofeso. Plantilla de cimientos de mampostería. Cadenas de desplante secc. Anclaje de castillos inc. acero de castillo. Relleno compactado con mat. de exc. Impermeabilización en cadenas.
Muros y castillos	Muros de tabique rojo acabado común en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Cimbra y colado en castillos.

Continúa...



Continúa...

Albañilería	Firme de concreto simple en planta baja.
Acabados en exteriores	Aplanados de mezcla en: <ul style="list-style-type: none"> • Muros.
Instalación eléctrica	Planta baja Material instalación eléctrica. M. O. de instalación eléctrica. Suministro y colocación herrajes y accesorios. Salida de centro con apagador. Salida de arbotante con apagador. Salida de contacto doble. Apagador de escalera. Interruptor termomagnético. Acometida eléctrica.
Obra de albañilería exterior	Suministro y colocación de adoquín.
Instalaciones especiales	Suministro y colocación de equipo de sonido.
Indirectos	Proyectos Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

JUEGOS INFANTILES

CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.
Cimentación	Excavación a mano con material exprofeso. Plantilla de zapatas de concreto. Anclaje de castillos inc. acero de castillo. Relleno compactado con mat. de exc. Relleno compactado con mat. de banco.
Muros y castillos	Cimbra y colado en castillos. K-1.
Herrería	Suministro de herrería en cubierta. Estructura. Lámina imitación teja galvateja o similar. Canales. B. A. P. Juegos infantiles.
Albañilería	Firme de concreto simple en planta baja.
Acabados en exteriores	Pintura en herrería. Estructura cubierta.
Instalación eléctrica	Planta baja Material instalación eléctrica. M. O. de instalación eléctrica. Suministro y colocación herrajes y accesorios. Salida de centro con apagador. Salida de arbotante con apagador. Salida de contacto doble. Interruptor termomagnético. Acometida eléctrica.
Obra de albañilería exterior	Suministro y colocación de adoquín.
Indirectos	Proyectos Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

Continúa...



Continúa...

TIENDA	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.
Cimentación	Excavación a mano con material exprofeso. Plantilla de cimientos de mampostería. Cadenas de desplante secc. Anclaje de castillos inc. acero de castillo. Relleno compactado con mat. de exc. Impermeabilización en cadenas.
Muros y castillos	Muros de tabique rojo aparente 2 caras en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Cimbra y colado en castillos. • K-1.
Losas, cerramientos y trabes	Cerramientos en losa azotea (1° nivel). Cr-1. Trabes en losa azotea (1° nivel). Tr-1. Losa de vigueta y bovedilla en: <ul style="list-style-type: none"> • Losa maciza en entrepiso.
Herrería	Suministro de herrería en planta baja. Ventas. Puertas.
Albañilería	Firme de concreto simple en planta baja. Impermeabilización losa en: <ul style="list-style-type: none"> • Azotea. Enladrillado de losa en: <ul style="list-style-type: none"> • Azotea.
Acabados en interiores	Ventanas. Puertas. Piso en cerámica en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja.
Acabados en exteriores	Pintura vinílica. Plafones.
Instalación hidro-sanitaria	Planta baja Material instalación plomería. M. O. de instalación plomería. Suministro y colocación coladeras. Suministro y colocación tinacos de 1000 lts. Suministro y colocación calentador de agua 40 lts sem-aut. Suministro y colocación fregaderos. Suministro y colocación de llave mezcladora/fregadero.
Instalación eléctrica	Planta baja Material instalación eléctrica. M. O. de instalación eléctrica. Suministro y colocación herrajes y accesorios. Salida de centro con apagador. Salida de contacto doble. Salida de t. v. Salida de t. v. Interruptor termomagnético. Acometida eléctrica.

Continúa...



Continúa...

Instalación de gas	Suministro y colocación de salida a estufa. Suministro y colocación de salida a calentador. Suministro y colocación de instalación de regulador de cilindro. Suministro y colocación de tanque estacionario.
Cerrajería	Cerradura de puerta acceso principal.
Indirectos	Proyectos Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

EMBARCADERO	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Cimentación	Plantilla de zapatas de concreto. Anclaje de castillos inc. acero de castillo.
Muros y castillos	Muros de tabique rojo aparente 2 caras en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Cimbra y colado en castillos. • K-1.
Losas, cerramientos y trabes	Cerramientos en losa azotea (1° nivel). Cr-1. Trabes en losa azotea (1° nivel). Tr-1. Losa de vigueta y bovedilla en: <ul style="list-style-type: none"> • Losa maciza en entrepiso.
Herrería	Suministro de herrería en planta baja. Ventas. Puertas. Barandales.
Albañilería	Colocación de barandales.
Acabados en interiores	Pintura en herrería. Barandales.
Instalación eléctrica	Planta baja Material instalación eléctrica. M. O. de instalación eléctrica. Suministro y colocación herrajes y accesorios. Salida de centro con apagador. Interruptor termomagnético. Acometida eléctrica.
Indirectos	Proyectos Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

PALAPAS	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.
Cimentación	Plantilla de zapatas de concreto. Anclaje de castillos inc. acero de castillo.
Herrería	Suministro de herrería en cubierta. Estructura. Lámina imitación teja galvateja o similar. Canales.

Continúa...



Continúa...

Albañilería	Firme de concreto simple en planta baja. Colocación de herrería. De palapa.
Acabados en interiores	Pintura en herrería. Palapa.
Indirectos	Proyectos Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

LAGO ARTIFICIAL	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.
Cimentación	Excavación con maquinaria. Plantilla de cimientos mampostería. Zapatatas de concreto. Cadenas de desplante secc. Anclaje de castillos inc. acero de castillo. Relleno compactado con mat. de exc. Relleno compactado con mat. de banco. Carga manual y acarreo en camión. Impermeabilización de superficie.
Muros y castillos	Muros de tabique rojo aparente 2 caras en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Cimbra y colado en castillos. • K-1.
Instalación hidro-sanitaria	Planta baja Material instalación plomería. M. O. de instalación plomería.
Instalación eléctrica	Planta baja Material instalación eléctrica. M. O. de instalación eléctrica. Suministro y colocación herrajes y accesorios. Interruptor termomagnético. Acometida eléctrica.
Indirectos	Proyectos Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

PUENTE	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno.
Cimentación	Excavación con maquinaria. Zapatatas de concreto. Cadenas de desplante secc. Anclaje de castillos inc. acero de castillo. Relleno compactado con mat. de exc.
Muros y castillos	Muros de tabique rojo aparente 2 caras en: <ul style="list-style-type: none"> • Planta baja. • Cimbra y colado en castillos. • K-1.

Continúa...



Continúa...

Losas, cerramientos y trabes	Losa de vigueta y bovedilla en: * Losa maciza en entrepiso.
Acabados en interiores	Repellado de mezcla en: * Muro. Pintura de vinílica en muros en: * Planta baja.
Acabados en exteriores	Aplanados de mezcla en: * Muros. Pintura vinílica en: * Muros.
Indirectos	Proyectos. Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

ÁREAS VERDES Y EXTERIORES

CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Preliminares	Limpia de terreno. Trazo y nivelación del terreno.
Cimentación	Excavación manual en mat. Relleno compactado con mat. de exc. Relleno con tierra preparada. Registros de 0.40 x 0.60 x 0.60 con marc. /contr.
Instalación eléctrica	Planta baja Material instalación eléctrica. M. O. de instalación eléctrica. Suministro y colocación herrajes y accesorios. Salida de arbotante en poste con sensor. Interruptor termomagnético. Gabinete eléctrico. Acometida eléctrica.
Jardinería	Suministro y colocación de árboles de ornato. Suministro y colocación de plantas florales.
Indirectos	Proyectos Licencias y permisos. Administración. Utilidad.

Resumen

Barda y alambrado de predio.

Caseta de vigilancia.

Oficina y almacén general.

Astas banderas.

Salón de usos múltiples.

Módulos sanitarios internos y externos.

Escenario al aire libre.

Juegos infantiles.

Tienda.

Embarcadero.

Palapas.

Lago artificial.

Puentes.

Áreas verdes y exteriores.



Maquinaria y equipo

**Figura No. 2.26
MAQUINARIA Y EQUIPO**

SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Tanque de gas.	De 500 lts.
Tinaco de agua.	De 750 lts.
Boiler.	Para 40 lts.
Sillas.	De lámina con plástico plegable.
Tablón.	De lámina con madera conglomerada.
Mesas.	De lámina con madera conglomerada.
Plato base.	Blanco de cerámica.
Plato.	Blanco de cerámica.
Plato hondo.	Blanco de cerámica.
Plato pastelero.	Blanco de cerámica.
Plato cafetero.	Blanco de cerámica.
Tazas.	Blanco de cerámica.
Ceniceros.	Cuadro de cristal.
Servilleteros.	De acero inoxidable.
Tortilleros.	De mimbre.
Hieleras c/pinza.	De acero inoxidable.
Copas para champaña.	De cristal.
Copas para vino y sidra.	De cristal.
Vasos.	De cristal.
Salseros.	De cristal.
Cacerolas.	De acero inoxidable.
Cucharas.	De acero inoxidable.
Tenedores.	De acero inoxidable.
Cuchillos.	De acero inoxidable.
Mantelería.	De tela.
Fundas para sillas.	De tela.
Moños para sillas.	De tela.
Anaqueles.	De acero inoxidable.
Cesto de basura.	De plástico.
Estufa industrial.	De acero inoxidable.
Horno industrial.	De acero inoxidable.
Uniformes.	De tela.
LAGO ARTIFICIAL	
Lanchas tipo bicicleta.	De fibra de vidrio para dos personas.
Lanchas con remo.	De fibra de vidrio para cuatro personas.
Chalecos salvavidas infantil.	De tela con plástico.
Chalecos salvavidas adulto.	De tela con plástico.
Cesto de basura.	Tambos de lámina.
JUEGOS INFANTILES	
Juegos.	De plástico.
Juegos.	De madera tratada.
Cesto de basura.	Tambos de lámina.
ÁREA DE JARDÍN	
Carpas para fiesta.	Lona y estructura metálica.
Cesto de basura.	Tambos de lámina.



Muebles y enseres

Figura No. 2.27

MUEBLES Y ENSERES

CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
ESTACIONAMIENTO	
Cesto de basura.	Tambos de lámina.
CASETA DE VIGILANCIA	
Mesa.	De plástico cuadrada.
Sillas.	De plástico.
Cortinas.	De tela.
Cortineros.	De madera.
Lámpara.	De plástico de pilas.
Teléfono.	Panasonic inalámbrico.
Tablero para tarifas.	De madera pintada.
Libro de registro.	Scribe.
Caja registradora.	Eléctrica pritaform.
Cámara de vigilancia.	Panasonic.
Reloj checador.	Pritaform.
Radio de comunicación.	Motorola.
Cesto de basura.	De plástico.
TIENDA	
Mostrador.	De plástico.
Mesas.	De madera tratada.
Refrigerador.	Para refresco otorgada por la empresa refresquera.
Refrigerador mostrador.	Para embutidos Tor-rey.
Congelador.	Tor-rey.
Caja registradora.	Eléctrica pritaform.
Cafetera.	De acero inoxidable para 15 tazas.
Tijeras.	De cocina.
Anaqueles.	De lámina.
Tapetes de bienvenida.	De bienvenida.
Microondas.	Sharp.
Cesto de basura.	De plástico.
Rebanadora para carnes rojas.	De acero inoxidable Tor-rey.
Bacula digital 20 kg.	De acero inoxidable Tor-rey.
BAÑOS	
Espejo.	De vidrio de 2*1 mts.
Jaboneras.	De plástico.
Cesto de basura.	De plástico mediano.
Porta papel.	De plástico.
Jabón.	Líquido por galón.
Papel.	Rollos grandes.

Continúa...



Continúa...

ÁREA DE CAMPAMENTO

Mangueras metros.	Manguera Reforzada 1/2" X 10 Mt Plástico Truper.
Casas de campaña para 5 personas.	OZARK TRIAL impermeable.
Casas de campaña para 10 personas.	OZARK TRIAL impermeable.
Sleeping.	OZARK TRIAL.
Linternas.	Táctica Recargable 2000l Linterna Lateral
Cesto de basura.	Tambos de lámina.

OFICINA

Escritorio.	De lámina.
Archivero.	De lámina.
Sillas.	De plástico con tela.
Cesto de basura.	De plástico.

EQUIPO Y MATERIAL DE LIMPIEZA

Detergentes kg.	En polvo.
Desinfectantes lts.	Líquido.
Aromatizantes.	Spray.
Cepillos.	De plástico de mano.
Cepillos para baño.	De plástico.
Trapeador.	De tela.
Recogedor.	De lámina.
Escoba.	De plástico con madera.
Cubeta.	De plástico de 4 lts.
Jalador.	De plástico.
Fibras c/3	De tela de algodón.
Jerga por metro.	
Franela por metro.	De tela de algodón
Plumeros.	De plástico.
Atomizadores.	De plástico.
Destapacaños.	De plástico con madera.
Kit de herramientas para jardinería.	De fierro para jardín.
Aspersor.	De plástico para riego.
Escoba.	Metálica para jardín.
Anaqueles.	De lámina.
Locker multiusos.	De lámina.
Extensión eléctrica.	De plástico de 8 mts.

**Equipo y material de oficina****Figura No. 2.28****EQUIPO Y MATERIAL DE OFICINA**

CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Libro de registro.	Scribe de 200 hojas.
Millar de hojas.	Blancas tamaño carta.
Caja de lapiceros.	Tinta negra c/12.
Caja de lápices.	Madera no. 2 c/10.
Sellos.	C/5 de recibido, pagado.
Libretas.	Tamaño profesional de 100 hojas.
Gomas.	De migajón.
Caja de clips.	C/100 de metal.
Caja de folders c/100.	Tamaño carta color beige.
Diurex.	Grande.
Cojín para sellos.	Acme.
Tinta para sellos.	Color azul.
Carpeta para archivar.	Tamaño carta.
Caja de marcadores.	C/2 fluorescente.
Calculadora.	De escritorio.
Engrapadora.	De escritorio.
Caja de grapas.	C/500 acme.
Tijeras.	Barrilito.
Block de notas.	C/100.
Block de recibos.	C/100.
Block de pagarés.	C/100.
Cuaderno de raya.	C/50.
Sobres paquete.	C/500.
Impresora con escáner.	DCP-T710W Ink Benefit Tank de Brother
Computadora de escritorio.	Lenovo F0D8003VLD AMD A4 4GB RAM 1TB DD

**Botiquín****Figura No. 2.29****BOTIQUÍN**

El botiquín comprende:

CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Agua oxigenada.	Frasco.
Alcohol.	Frasco de 96.
Algodón.	De 300 grs.
Gasa simple.	Grande.
Jeringas.	De 2.5 mm.
Merthiolate.	Frasco.
Prodolina.	Caja.
Tela adhesiva.	Carrete.
Vendas.	Pieza.
Azul pítánico.	Frasco.
Curitas.	Caja.
Extintidor.	6 lts.

Equipo de seguridad e higiene**Figura No. 2.30****EQUIPO DE SEGURIDAD E HIGIENE**

CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Cartel para rutas de acceso.	42x30 cms. Aluminio.
Cartel para rutas de evacuación.	21x30 cms. Aluminio.
Cartel para prevenir accidentes.	21x30 cms. Aluminio.
Cartel contra incendios.	42x30 cms. Aluminio.
Cartel para acceso restringido.	21x30 cms. Pvc.
Extintidores.	Clase ABC, 5 lb, recargables.
Cartel para estacionamiento.	21x30 cms. Aluminio.
Botiquín de primeros auxilios.	Equipado con lo necesario.



2.3.4 Activo diferido

Gastos de pre inversión

Figura No. 2.31

GASTOS DE PRE INVERSIÓN

CONCEPTO
Elaboración del proyecto.
Impresión de los planos del terreno.
Viáticos.
Elaboración del proyecto arquitectónico.

Fuente: Investigación realizada por la tesista.

Gastos pre operativos

Figura No. 2.32

GASTOS PRE OPERATIVOS

CONCEPTO
Gastos de organización.
Tramite de registro en SHCP.

Fuente: Investigación realizada por la tesista

Contratación de servicios

Figura No. 2.33

CONTRATACIÓN DE SERVICIOS

CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Agua.	Contrato.
Energía eléctrica.	Contrato.
Teléfono e internet.	Contrato.
Predial.	

Nota: Todos estos son pagados por adelantado.

Útiles y papelería

Figura No. 2.34

ÚTILES Y PAPELERÍA

Estos insumos de útiles y papelería ya se consideraron en el punto de equipo y material de oficina.



2.3.5 Capital de trabajo

“Es el que asegura el funcionamiento del lugar para eventos sociales, está constituido por la materia prima, servicios y mano de obra.” (Apuntes mimeográficos de la OEA, 1976)

Materia prima

Figura No. 2.35

MATERIA PRIMA

TIENDA	
CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Caja yogurt.	C/24 Alpura varios sabores.
Caja de huevo.	C/21 kg aprox. Blanco calvario.
Bulto de azúcar.	Morena de 50 kg.
Bulto de sal.	Refinada la fina 50 kg.
Paquete de café en sobres.	Legal.
Caja de aceite comestible.	123 c/12.
Caja de galletas.	Gamesa surtido.
Paquetes de vasos.	De unicel c/20 convermex.
Paquetes de vasos.	De plástico c/25 convermex.
Paquetes de platos.	Pasteleros c/25 convermex.
Paquetes de platos.	Normales c/25 convermex.
Paquetes de cubiertos.	Desechables c/25 convermex.
Caja de cepillo de dientes.	Colgate c/12.
Caja de gel para el cabello.	C/12.
Caja de spray.	Caprice c/12.
Caja de crema para el cuerpo.	Nivea c/10.
Colchón de papel higiénico.	Flen c/24.
Caja de alcohol.	Chico c/12.
Caja de curitas.	C/10.
Caja de aspirinas.	C/100.
Caja de alka-seltzer.	C/100.
Caja de té.	Mc cormick.
Caja de mayonesa.	Mc cormick c/24.
Caja de salsa.	Valentina chica c/24.
Caja de leche en bote.	Nido.
Paquete de refresco.	Coca-Cola c/6 de 2.5 lts.
Caja de agua embotellada.	Juhans de 500 ml. c/24.
Caja de presidente.	C/6.
Caja de 100 años.	C/6.
Caja de jimador.	C/6.
Caja de añejo.	C/6.
Caja de sopa instantánea.	Maruchan c/24.
Caja de toallas sanitarias.	Saba.
Caja de pañales chico.	Suavelastic.
Caja de pañales mediano.	Suavelastic.
Caja de pañales grande.	Suavelastic.
Paquete de preservativos.	Sico c/3.

Continúa...



Continúa...

Caja de atún enlatado.	Dolores.
Caja de chipotles.	La costeña.
Caja de frijoles enlatados.	La costeña.
Caja de shampoo en sobres.	Pantene.
Caja de jabón de baño.	Camay c/72.
Caja de mermelada.	Mc cormick c/24.
Caja de aluminio.	Alupak c/10.
Caja de jugo embotellado.	Del valle c/24.
Caja de rastrillos.	Gillette c/12.
Caja de pilas.	Panasonic AAA c/12.
Caja de pilas.	Panasonic AA c/12.
Pieza de pilas.	Panasonic 9v.
Caja de pilas.	Panasonic D c/24.
Caja de palillos.	Pingüino c/15.
Caja de papillas.	Gerber c/24.
Paquete de sobres de chocolate.	Choc choco.
Paquete de sobres para agua.	Tang o clight.
Paquete de cigarros.	Marlboro.
Paquete de cigarros.	Montana.
Paquete de cigarros.	Benson.
Paquete de cigarros.	Camel.
Paquete de cerillos.	Clásico c/10.
Paquete de encendedores.	Bic c/100.
Paquete de velas.	Farolito.
Paquete de jabón para trastes.	Salvo c/72 de 500 kg.
Paquete de jabón para ropa.	Ariel c/72 de 500 kg.
Caja de limpiador piso.	Colibrí c/12.
Pieza de jamón.	Fud tipo americano.
Pieza de queso de puerco.	Fud.
Pieza de tocino.	Fud.
Caja de queso amarillo.	Craft c/13 paquetes.
Paquetes de salchicha de cerdo.	Fud tipo viena.
Mantequilla chica.	Chipilo.
Mantequilla grande.	Chipilo.
Mantequilla untable.	Chipilo.
Pan.	Bimbo (surtido).
Frituras.	Sabritas (surtido).
Galletas.	Marinela (surtido).
Frituras.	Barcel (surtido).
Dulces típicos.	Jamoncillos chicos.
Dulces típicos.	Jamoncillos medianos.
Dulces típicos.	Jamoncillos grandes.
Dulces típicos.	Jamoncillo familiar.
Dulces típicos.	Palanqueta de cacahuete.
Dulces típicos.	Palanqueta de semilla de calabaza.
Dulces típicos.	Cocadas chicas.
Dulces típicos.	Cocadas medianas.
Dulces típicos.	Cocadas grandes.
Dulces típicos.	Laminilla de ate chica.
Dulces típicos.	Laminilla de ate mediana.

Continúa...



Continúa...

Dulces típicos.	Laminilla de ate grande.
Dulces típicos.	Tamarindo chico.
Dulces típicos.	Tamarindo grande.

BAR	
CONCEPTO	
Caja de presidente c/6.	
Caja de 100 años c/6.	
Caja de jimador c/6.	
Caja de añejo c/6.	
Caja de corralejo c/12.	
Caja de alteño c/12.	
Caja de don julio c/12.	
Caja de José cuervo especial c/6.	
Caja de José cuervo c/6.	
Caja de vino blanco c/12.	
Caja de padre quino c/12.	
Caja de shon c/12.	
Caja de ginebra oso negro c/12.	
Caja de oso negro vodka c/12.	
Caja de Walesa c/12.	
Caja de wiborowa c/12.	
Caja de sky c/12.	
Caja de Williams Lawson c/12.	
Caja de passport scoth c/12.	
Caja de red label c/12.	
Caja de chivas regal c/12.	
Caja de buchanas c/12.	
Caja de old park c/12.	
Caja de Márquez de Córdoba c/12.	
Caja de centenario c/12.	
Caja de magno c/12.	
Caja de torres c/12.	
Caja de los reyes c/12.	
Caja de don pedro c/12.	
Caja de azteca de oro c/12.	
Caja de napoleón c/12.	
Caja de bacardi superior c/12.	
Caja de solera c/12.	
Caja de bacardi limón c/12.	
Caja de bacardi añejo c/12.	
Caja de baraima blanco c/12.	
Caja de baraima añejo c/12.	
Caja de appleton especial c/12.	
Caja de appleton white c/12.	
Caja de appleton state c/12.	
Caja de cacique c/12.	
Caja de gota real c/12.	
Caja de jerez tres coronas c/12.	
Caja de anís mico c/12.	



Servicios

Figura No. 2.36

SERVICIOS

CONCEPTO	ASPECTOS TÉCNICOS
Energía eléctrica.	Bimestral.
Agua potable.	Mensual.
Teléfono e internet.	Mensual.
Gas.	Cada 2 meses aproximadamente.

Mano de obra

Figura No. 2.37

MANO DE OBRA

PUESTO	NO. DE PERSONAS
Administrador.	1
Recepcionista.	1
Limpieza.	2
Jardinero.	2
Vigilante.	2
Velador.	2



2.3.6 Aspectos ecológicos

Tomando en cuenta que el presente proyecto tendrá un amplio terreno de áreas verdes, se clasificará a sí mismo como “ecoturístico”, puesto que se buscará que se salvaguarden los recursos naturales en el presente para que futuras generaciones tengan la oportunidad igualmente de aprovecharlos, mientras se fomenta un crecimiento social, cultural y económico de la población local. Desarrollándonos bajo los siguientes valores que deben ser seguidos tanto por el turista como por la gente local:

- **Responsable** con el uso y manejo de atractivos turísticos.
- **Respetuoso** de las comunidades donde se desarrollan las actividades.
- **Honesto** con el producto para que conserve sus condiciones auténticas mientras se presenta al turista.
- **Educativo** para que el visitante adquiera nuevos conocimientos del lugar visitado.
- **Interactivo** al permitir un contacto directo con los recursos naturales y culturales.
- **Democrático** para que los beneficios obtenidos se repartan de manera equitativa.

Con base a lo anterior se pondrán ciertas restricciones para conservar adecuadamente el ambiente natural del sitio. El uso o aprovechamiento de los elementos y recursos naturales del CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”, se regularán de la siguiente manera:

- a) Queda prohibida cualquier obra o actividad que contravenga el destino y conservación de los elementos naturales dentro del espacio ecoturístico.
- b) Queda prohibida cualquier actividad de extracción del subsuelo o superficie a cielo abierto, a menos que cuente con la autorización ambiental y de desarrollo urbano estatal y municipal.



c) No se permitirá la introducción de especies animales y vegetales exóticas o no compatibles con las condiciones ecológicas.

Lo que se pretende con este espacio ecoturístico, es conservar el medio ambiente, creando un espacio de diversión social, donde se puedan realizar actividades recreativas como campamento, paseo en lanchas y demás actividades de acuerdo al entorno.

2.3.7 Plan de trabajo

Figura No. 2.38

PLAN DE TRABAJO

CONCEPTO	1				2				3				4				
	SEMANAS	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
¿Qué se puede construir con 3 millones de pesos?	■																
Construcción de caseta de vigilancia, oficina, salón de usos múltiples, sanitarios internos, mitad de juegos infantiles, tienda, palapas y áreas verdes.		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
Compra de maquinaria y equipo (solo parte para área construida), muebles y enseres, equipo y material de oficina, equipo de primeros auxilios.													■	■	■		
Arreglos finales.																■	
Inicio de operaciones.																	■

Fuente: Elaborado por la tesista.



2.4 Inversiones

2.4.1 ¿Qué es una inversión?

“La inversión es el empleo o colocación de un caudal, puede también consistir en la adquisición de bienes o mercancías, pero en ningún caso comprende gastos o consumos que sean por naturaleza, opuestos a la inversión.” (ILPES, 1999, 5.)

Tratándose de este proyecto, la estructura de las inversiones se maneja de la siguiente manera:

1. Inversiones fijas.
2. Inversiones diferidas.
3. Inversiones de capital de trabajo.

Éstas se desglosan como sigue:

2.4.2 Inversiones para el proyecto

2.4.2.1 Inversión fija

Esta inversión está constituida por terreno, edificios, maquinaria y equipo, muebles y enseres, equipo y material de oficina y equipo de primeros auxilios. Estos activos están sujetos a depreciación y obsolescencia excepto el terreno, y su recuperación se realiza a largo plazo.

Terreno

Figura No. 2.39

TERRENO

CANTIDAD	CONCEPTO	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
4 hectáreas.	Terreno.	175,000.00	700,000.00

Nota: Dado que el terreno es propiedad del inversionista no entrará en el costo de la inversión.



Edificios

Estos abarcan barda y alambrado del predio, caseta de vigilancia, oficina y almacén general, astas banderas, salón de usos múltiples, módulos sanitarios (internos), escenario al aire libre, juegos infantiles, tienda, embarcadero, palapas, lago, puente, módulos sanitarios (externos), áreas verdes y exteriores.

Figura No. 2.40

EDIFICIOS

BARDA Y ALAMBRADO DE PREDIO	
CONCEPTO	PARCIALES
Preliminares.	6,280.00
Cimentación.	105,580.00
Muros y castillos.	490,056.00
Herrería.	6,000.00
Instalación eléctrica.	25,800.00
Cerrajería.	3,000.00
TOTAL DE LA OBRA	636,716.00

CASETA DE VIGILANCIA	
CONCEPTO	PARCIALES
Preliminares.	340.00
Cimentación.	1,843.00
Muros y castillos.	2,400.00
Losas, cerramientos y trabes.	3,430.00
Herrería.	2,400.00
Albañilería.	1,065.00
Acabados interiores.	6,505.00
Instalación eléctrica.	2,352.00
Cerrajería.	150.00
Vidriería y plásticos.	1,200.00
TOTAL DE LA OBRA	21,685.00

OFICINA Y ALMACÉN GENERAL	
CONCEPTO	PARCIALES
Preliminares.	1,500.00
Cimentación.	5,917.50
Muros y castillos.	4,000.00
Losas, cerramientos y trabes.	9,720.00
Herrería.	3,000.00
Albañilería.	4,350.00
Acabados interiores.	15,540.00
Instalación eléctrica.	3,250.00
Cerrajería.	300.00
Vidriería y plásticos.	1,200.00
TOTAL DE LA OBRA	48,777.50



ASTAS BANDERAS	
CONCEPTO	PARCIALES
Preliminares.	1,485.00
Cimentación.	7,646.25
Muros y castillos.	5,364.00
Herrería.	21,645.00
Albañilería.	810.00
Acabados interiores.	6,540.00
Instalación eléctrica.	1,935.00
TOTAL DE LA OBRA	45,425.25

SALÓN USOS MÚLTIPLES	
CONCEPTO	PARCIALES
Preliminares.	42,000.00
Cimentación.	35,670.50
Muros y castillos.	80,350.00
Losas, cerramientos y trabes.	34,800.00
Herrería.	1,177,870.00
Albañilería.	39,597.00
Acabados interiores.	248,527.00
Acabados exteriores.	15,992.00
Instalación hidro-sanitaria.	10,907.00
Instalación eléctrica.	40,709.00
Instalación de gas.	3,325.00
Carpintería.	25,400.00
Cerrajería.	1,340.00
Vidriería y plásticos.	22,300.00
Instalaciones especiales.	140.00
TOTAL DE LA OBRA	1,778,927.50

MÓDULOS SANITARIOS (INTERNOS)	
CONCEPTO	PARCIALES
Preliminares.	2,520.00
Cimentación.	12,062.00
Muros y castillos.	23,500.00
Losas, cerramientos y trabes.	16,700.00
Herrería.	6,480.00
Albañilería.	7,800.00
Acabados interiores.	75,037.00
Acabados exteriores.	13,540.00
Instalación hidro-sanitaria.	28,028.00
Instalación eléctrica.	6,843.00
Carpintería.	5,000.00
Cerrajería.	380.00
Vidriería y plásticos.	1,240.00
TOTAL DE LA OBRA	199,130.00



MÓDULOS SANITARIOS (EXTERNOS)		
CONCEPTO	PARCIALES	
Preliminares.		2,520.00
Cimentación.		9,562.00
Muros y castillos.		20,350.00
Losas, cerramientos y trabes.		16,700.00
Herrería.		6,800.00
Albañilería.		3,000.00
Acabados interiores.		65,168.00
Acabados exteriores.		13,540.00
Instalación hidro-sanitaria.		25,920.00
Instalación eléctrica.		6,693.00
Carpintería.		4,000.00
Cerrajería.		350.00
Vidriería y plásticos.		1,440.00
TOTAL DE LA OBRA		176,043.00

ESCENARIO AL AIRE LIBRE		
CONCEPTO	PARCIALES	
Preliminares.		22,750.00
Cimentación.		9,463.00
Muros y castillos.		6,100.00
Albañilería.		16,250.00
Acabados exteriores.		2,000.00
Instalación eléctrica.		6,130.00
Instalaciones especiales.		20,000.00
TOTAL DE LA OBRA		82,693.00

JUEGOS INFANTILES		
CONCEPTO	PARCIALES	
Preliminares.		14,000.00
Cimentación.		24,106.00
Muros y castillos.		1,200.00
Herrería.		266,200.00
Albañilería.		500.00
Acabados interiores.		6,000.00
Instalación eléctrica.		6,618.00
TOTAL DE LA OBRA		318,624.00

TIENDA		
CONCEPTO	PARCIALES	
Preliminares.		1,260.00
Cimentación.		10,710.00
Muros y castillos.		7,850.00
Losas, cerramientos y trabes.		4,284.00
Herrería.		2,400.00
Acabados interiores.		7,440.00
Acabados exteriores.		1,512.00
Instalación hidro-sanitaria.		9,060.00
Instalación eléctrica.		3,088.00
Instalación de gas.		3,475.00
Cerrajería.		350.00
TOTAL DE LA OBRA		51,429.00



EMBARCADERO	
CONCEPTO	PARCIALES
Cimentación.	1,243.00
Muros y castillos.	4,200.00
Losa, cerramientos y trabes.	4,500.00
Herrería.	3,000.00
Albañilería.	240.00
Acabados interiores.	1,320.00
Instalación eléctrica.	1,304.00
TOTAL DE LA OBRA	15,807.00

PALAPAS	
CONCEPTO	PARCIALES
Preliminares.	1,260.00
Cimentación.	137.00
Herrería.	50,400.00
Albañilería.	1,800.00
Acabados interiores.	1,800.00
TOTAL DE LA OBRA	55,397.00

LAGO ARTIFICIAL	
CONCEPTO	PARCIALES
Preliminares.	47,250.00
Cimentación.	202,908.00
Muros y castillos.	56,580.00
Instalación hidro-sanitaria.	5,772.00
Instalación eléctrica.	11,046.00
Albañilería.	2,842,500.00
TOTAL DE LA OBRA	3,166,056.00

PUENTE	
CONCEPTO	PARCIALES
Preliminares.	560.00
Cimentación.	3,664.00
Muros y castillos.	11,000.00
Losa, cerramientos y trabes.	2,400.00
Acabados interiores.	1,600.00
Acabados exteriores.	1,440.00
TOTAL DE LA OBRA	20,664.00

ÁREAS VERDES Y EXTERIORES	
CONCEPTO	PARCIALES
Preliminares.	63,000.00
Cimentación.	3,110.00
Instalación eléctrica.	267,433.00
Jardinería.	37,500.00
TOTAL DE LA OBRA	371,043.00



Figura No. 2.41

RESUMEN TOTAL DE EDIFICIOS

CONCEPTO	COSTO TOTAL
Barda y alambrado del predio.	636,716.00
Caseta de vigilancia.	21,345.00
Oficina y almacén general.	47,277.50
Astas banderas.	45,425.25
Salón de usos múltiples.	1,778,927.50
Módulos sanitarios internos.	199,130.00
Módulo sanitarios externos.	176,043.00
Escenario al aire libre.	82,693.00
Juegos infantiles.	318,624.00
Tienda.	51,393.00
Embarcadero.	15,807.00
Palapas.	55,397.00
Lago artificial.	3,166,056.00
Áreas verdes y exteriores	371,043.00
IMPORTE TOTAL DE EDIFICIOS	6,965,877.25



Maquinaria y equipo

**Figura No. 2.42
MAQUINARIA Y EQUIPO**

CANTIDAD	CONCEPTO	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES			
2	Tanque de gas de 500 lts.	3,472.30	6,944.60
5	Tinaco de 750 lts.	1,705.00	8,525.00
2	Boiler.	1,498.00	2,996.00
800	Sillas plegables.	112.00	89,600.00
50	Tablón.	455.00	22,750.00
80	Mesas.	485.00	38,800.00
800	Plato base.	7.00	5,600.00
800	Plato.	7.00	5,600.00
800	Plato hondo.	7.00	5,600.00
800	Plato pastelero.	7.00	5,600.00
800	Plato cafetero.	7.00	5,600.00
800	Tazas.	10.00	8,000.00
80	Hieleras c/pinza de acero inox.	36.00	2,880.00
80	Ceniceros.	4.80	384.00
80	Servilleteros.	15.00	1,200.00
80	Tortilleros.	13.00	1,040.00
900	Copas para champaña.	15.00	13,500.00
900	Copas para vino y sidra.	19.50	17,550.00
800	Vasos.	14.00	11,200.00
80	Salseros.	30.00	2,400.00
20	Cacerolas.	80.00	1,600.00
1600	Cucharas.	1.50	2,400.00
1600	Tenedores.	1.50	2,400.00
1600	Cuchillos.	1.50	2,400.00
160	Mantelería.	65.00	10,400.00
800	Fundas para sillas.	60.00	48,000.00
1600	Moños para sillas.	18.00	28,800.00
4	Anaqueles.	56.00	224.00
3	Cesto de basura.	48.00	144.00
1	Estufa industrial de acero inox.	15,750.00	15,750.00
1	Horno industrial.	6,999.00	6,999.00
10	Uniformes.	195.00	1,950.00
TOTAL			376,836.60
LAGO ARTIFICIAL			
4	Lanchas tipo bicicleta p/2 personas.	14,000.00	56,000.00
3	Lanchas con remo p/4 personas.	8,000.00	24,000.00
15	Chalecos salvavidas infantil.	375.00	5,625.00
15	Chalecos salvavidas adulto.	440.00	6,600.00
5	Cesto de basura.	60.00	300.00
TOTAL			92,525.00
JUEGOS INFANTILES			
1	Juegos de plástico.	42,000.00	42,000.00
1	Juegos de madera tratada.	24,000.00	24,000.00
3	Cesto de basura.	60.00	180.00
TOTAL			66,180.00
ÁREA DE JARDÍN			
3	Carpas para fiesta de 6 x 6.	9,000.00	27,000.00
4	Cesto de basura.	60.00	240.00
TOTAL			27,240.00



Muebles y enseres

**Figura No. 2.43
MUEBLES Y ENSERES**

CANTIDAD	CONCEPTO	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
ESTACIONAMIENTO			
10	Cesto de basura.	60.00	600.00
TOTAL			600.00
CASETA DE VIGILANCIA			
1	Mesa de plástico.	60.00	60.00
4	Sillas de plástico.	40.00	160.00
2	Cortinas.	100.00	200.00
1	Cortineros.	160.00	160.00
4	Lámpara.	300.00	1,200.00
1	Teléfono Panasonic.	559.00	559.00
1	Cesto de basura.	12.00	12.00
1	Tablero para tarifas.	300.00	300.00
1	Libro de registro.	62.89	62.89
1	Caja registradora.	1,800.00	1,800.00
2	Cámara de vigilancia.	1,958.00	3,916.00
1	Reloj checador.	2,828.00	2,828.00
1	Radio de comunicación.	7,004.85	7,004.85
TOTAL			18,262.74
TIENDA			
2	Mostrador de aluminio.	5,800.00	11,600.00
40	Sillas.	Proporcionado por la empresa refresquera.	Proporcionado por la empresa refresquera.
10	Mesas.	Proporcionado por la empresa refresquera.	Proporcionado por la empresa refresquera.
1	Refrigerador p/ refresco.	Proporcionado por la empresa refresquera.	Proporcionado por la empresa refresquera.
1	Refrigerador p/ embutidos.	15,000.00	15,000.00
1	Congelador.	8,700.00	8,700.00
2	Caja registradora.	1,800.00	3,600.00
3	Cafetera.	220.00	660.00
2	Tijeras.	13.00	26.00
10	Anaqueles.	719.00	7,190.00
1	Tapetes de bienvenida.	200.00	200.00
1	Microondas Sharp.	1,119.00	1,119.00
4	Cesto de basura.	579.50	2,318.00
1	Rebanadora para carnes rojas.	4,460.00	4,460.00
1	Bascula digital 20 kg.	2,700.00	2,700.00
TOTAL			57,573.00
BAÑOS			
6	Espejo.	500.00	3,000.00
12	Jaboneras.	107.00	1,284.00
24	Cesto de basura.	25.00	600.00
24	Porta papel.	190.00	4,560.00
2	Jabón líquido galón.	70.00	140.00
5	Papel.	50.00	250.00
TOTAL			9,834.00

Continúa...



Continúa...

ÁREA DE CAMPAMENTO			
50	Mangueras metros.	10.00	500.00
5	Casas de campaña para 5 personas.	798.00	3,990.00
3	Casas de campaña para 10 personas.	1,498.00	4,494.00
55	Sleeping.	45.00	2,475.00
15	Linternas.	30.00	450.00
10	Cestos de basura.	60.00	600.00
TOTAL			12,509.00
OFICINA			
1	Escritorio.	1,560.00	1,560.00
1	Archivero.	739.00	739.00
5	Sillas.	509.00	2,545.00
1	Cestos de basura.	60.00	60.00
TOTAL			4,904.00
EQUIPO Y MATERIAL DE LIMPIEZA			
10	Detergentes kg.	11.00	110.00
10	Desinfectantes lts.	2.50	25.00
10	Aromatizantes.	17.50	175.00
5	Cepillos.	5.00	25.00
5	Cepillos para baño.	15.00	75.00
5	Trapeador.	19.00	95.00
5	Recogedor.	16.00	80.00
5	Escoba.	10.00	50.00
5	Cubeta.	26.00	130.00
5	Jalador.	15.00	75.00
30	Fibras c/3.	2.50	75.00
30	Jerga por metro.	7.00	210.00
30	Franela por metro.	7.00	210.00
5	Plumeros.	10.00	50.00
5	Atomizadores.	10.00	50.00
5	Destapacaños.	10.00	50.00
2	Herramienta.	565.00	1,130.00
15	Aspersor.	23.20	348.00
3	Escoba metálica.	36.85	110.55
4	Anaqueles.	710.00	2,840.00
3	Locker multiusos.	1,480.00	4,440.00
2	Extensión 8 metros.	38.45	76.90
TOTAL			10,430.45

**Equipo y material de oficina****Figura No. 2.44****EQUIPO Y MATERIAL DE OFICINA**

CANTIDAD	CONCEPTO	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
2	Libro de registro.	52.00	104.00
1	Millar de hojas.	850.00	850.00
1	Caja de lapiceros c/12.	16.90	16.90
1	Caja de lápices c/12.	21.90	21.90
1	Sellos c/5.	89.90	89.90
2	Libretas.	14.50	29.00
3	Gomas.	2.50	7.50
1	Caja de clips.	3.90	3.90
1	Caja de folders c/100.	49.90	49.90
2	Diurex grande.	26.50	53.00
2	Cojín para sellos.	49.90	99.80
3	Tinta para sellos.	21.50	64.50
5	Carpeta para archivar.	21.00	105.00
1	Caja de marcadores c/12.	12.90	12.90
2	Calculadora.	109.00	218.00
2	Engrapadora.	49.90	99.80
1	Caja de grapas.	39.90	39.90
1	Tijeras.	12.00	12.00
1	Block de notas.	12.50	12.50
1	Block de recibos.	12.50	12.50
1	Block de pagarés.	12.50	12.50
1	Cuaderno de raya.	15.00	15.00
1	Sobres paquete.	18.00	18.00
1	Impresora con escáner.	5,399.00	5,399.00
1	Computadora de escritorio.	10,999.00	10,999.00
	TOTAL		18,346.40



Equipo de primeros auxilios

Figura No. 2.45

EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS

El botiquín comprende:

CANTIDAD	CONCEPTO	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
12	Agua oxigenada.	25.00	300.00
12	Alcohol.	12.00	144.00
12	Algodón de 300 grs.	20.00	240.00
60	Gasa simple grande.	20.00	1,200.00
12	Jeringas.	3.00	36.00
36	Merthiolate.	15.00	540.00
12	Prodolina (caja).	12.00	144.00
60	Tela adhesiva (carrete).	20.00	1,200.00
12	Vendas (pieza).	7.00	84.00
12	Azul potámico (frasco).	25.00	300.00
12	Curitas (caja).	25.00	300.00
12	Extintidor.	1,200.00	14,400.00
TOTAL			18,888.00

Figura No. 2.46

INVERSIÓN TOTAL FIJA

CONCEPTO	COSTO UNITARIO
Terreno. *	240,000.00
Edificio.	6,965,877.25
Maquinaria y equipo.	562,781.60
Muebles y enseres.	114,443.19
Equipo y material de oficina.	18,346.40
Equipo de primeros auxilios.	18,888.00
INVERSIÓN FINAL	7,680,336.44

Nota: * Dado que el terreno es del inversionista no entrará en el costo de la inversión.



2.4.2.2 Inversión diferida

Gastos de pre inversión

Figura No. 2.47

GASTOS DE PRE INVERSIÓN

CONCEPTO	COSTO
Elaboración del proyecto.	10,000.00
Impresión de los planos del terreno.	600.00
Viáticos.	5,000.00
Elaboración del proyecto arquitectónico.	6,000.00
COSTO TOTAL	21,600.00

Gastos pre operativos

Figura No. 2.48

GASTOS PRE OPERATIVOS

CONCEPTO	COSTO
Gastos de organización.	5,000.00
Tramite de registro en SHCP.	1,000.00
COSTO TOTAL	6,000.00

Contratación de servicios

Figura No. 2.49

CONTRATACIÓN DE SERVICIOS

CONCEPTO	COSTO PARCIAL	COSTO TOTAL
Contrato de agua.	450.00	450.00
Energía eléctrica.	336.00	336.00
Contrato de teléfono.	1,800.00	1,800.00
Predial.	No se hace pago de predial puesto que no se va a lotificar el terreno.	
TOTAL		2,586.00

Nota: Todos estos son pagos por adelantado.

Útiles y papelería

Figura No. 2.50

ÚTILES Y PAPELERÍA

Estos insumos de útiles y papelería ya se consideraron en el punto de equipo y material de oficina.

Figura No. 2.51

INVERSIÓN TOTAL DIFERIDA

CONCEPTO	COSTO UNITARIO
Gastos de pre inversión.	21,600.00
Gastos pre operativos.	6,000.00
Contratación de servicios.	2,586.00
Útiles y papelería.	-----
INVERSIÓN FINAL	30,186.00



2.4.2.3 Capital de trabajo

“Es el que asegura el funcionamiento del lugar para eventos sociales, está constituido por la materia prima, servicios y mano de obra.” (Apuntes mimeográficos de la OEA, 1976)

Materia prima

Figura No. 2.52

MATERIA PRIMA

TIENDA			
CANTIDAD	CONCEPTO	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
1	Caja yogurt c/24.	70.00	70.00
1	Caja de huevo c/21 kg aprox.	9.70	9.70
1	Bulto de azúcar.	305.00	305.00
1	Bulto de sal.	72.00	72.00
1	Paquete de café en sobres.	105.00	105.00
1	Caja de aceite comestible.	145.00	145.00
5	Caja de galletas.	20.00	100.00
3	Paquetes de vasos de unigel c/20.	6.00	18.00
3	Paquetes de vasos de plástico c/25.	6.50	19.50
3	Paquetes de platos pasteleros c/25.	5.50	16.50
3	Paquetes de platos normales c/25.	11.00	33.00
5	Paquetes de cubiertos desechables c/25.	5.00	25.00
1	Caja de cepillo de dientes c/12.	30.00	30.00
1	Caja de gel para el cabello c/12.	21.00	21.00
1	Caja de spray.	190.00	190.00
1	Caja de crema para el cuerpo c/10.	112.00	112.00
1	Colchón de papel higiénico c/24.	120.00	120.00
1	Caja de alcohol c/12.	68.00	68.00
1	Caja de curitas c/10.	16.00	16.00
1	Caja de aspirinas c/100.	30.00	30.00
1	Caja de alka-seltzer c/100.	90.00	90.00
1	Caja de té.	12.00	12.00
1	Caja de mayonesa c/24.	185.00	185.00
1	Caja de salsa c/24.	90.00	90.00
1	Caja de leche en bote.	80.00	80.00
10	Paquete de refresco c/6 de 2.5 lts.	50.00	500.00
2	Caja de agua embotellada 500ml c/24.	55.00	110.00
1	Caja de presidente c/6.	310.00	310.00
1	Caja de 100 años c/6.	552.00	552.00
1	Caja de jimador c/6.	880.00	880.00
1	Caja de añejo.	583.50	583.50
1	Caja de sopa instantánea.	42.00	42.00
1	Caja de toallas sanitarias.	200.00	200.00
1	Caja de pañales chico.	106.00	106.00
1	Caja de pañales mediano.	110.00	110.00

Continúa...



Continúa...

1	Caja de pañales grande.	135.00	135.00
6	Paquete de preservativos c/3.	27.00	162.00
1	Caja de atún enlatado.	278.00	278.00
1	Caja de chipotles.	255.00	255.00
1	Caja de frijoles enlatados.	130.00	130.00
1	Caja de shampoo en sobres.	30.00	30.00
1	Caja de jabón de baño c/72.	255.00	255.00
1	Caja de mermelada c/24.	185.00	185.00
1	Caja de aluminio c/10.	220.00	220.00
1	Caja de jugo embotellado c/24.	120.00	120.00
1	Caja de rastrillos c/12.	25.00	25.00
1	Caja de pilas AAA c/12.	17.00	17.00
1	Caja de pilas AA c/12.	33.00	33.00
12	Pieza de pilas 9v.	32.00	384.00
1	Caja de pilas D c/24.	77.00	77.00
1	Caja de palillos c/15.	90.00	90.00
1	Caja de Gerber c/24.	117.00	117.00
1	Paquete de sobres de chocolate.	38.50	38.50
1	Paquete de sobres para agua.	65.00	65.00
1	Paquete de cigarros Marlboro.	145.00	145.00
1	Paquete de cigarros Montana.	185.00	185.00
1	Paquete de cigarros Benson.	154.50	154.50
1	Paquete de cigarros Camel.	145.00	145.00
1	Paquete de cerillos c/50.	32.00	32.00
1	Paquete de encendedores c/50.	100.00	100.00
1	Paquete de velas.	15.00	15.00
1	Paquete de jabón para trastes c/72.	295.00	295.00
1	Paquete de jabón para ropa c/72.	370.00	370.00
1	Caja de limpiador piso c/12.	110.00	110.00
1	Pieza de jamón americano.	180.00	180.00
1	Pieza de queso de puerco.	150.00	150.00
1	Pieza de tocino.	170.00	170.00
1	Caja de queso amarillo c/13 paquetes.	97.50	97.50
5	Paquetes de salchicha de cerdo.	6.50	32.50
5	Mantequilla chica.	3.50	17.50
5	Mantequilla grande.	8.50	42.50
5	Mantequilla untable.	16.00	80.00
1	Pan Bimbo (surtido).	400.00	400.00
1	Sabritas (surtido).	500.00	500.00
1	Marinela (surtido).	350.00	350.00
1	Barcel (surtido).	350.00	350.00
30	Jamoncillos chicos.	3.00	90.00
30	Jamoncillos medianos.	5.50	165.00
30	Jamoncillos grandes.	9.50	285.00
30	Jamoncillo familiar.	16.00	480.00
30	Palanqueta de cacahuete.	6.00	180.00
30	Palanqueta de semilla de calabaza.	4.00	120.00
50	Cocadas chicas.	2.50	125.00
50	Cocadas medianas.	9.00	450.00
50	Cocadas grandes.	12.00	600.00
30	Laminilla de ate chica.	6.00	180.00
30	Laminilla de ate mediana.	10.00	300.00

Continúa...



Continúa...

30	Laminilla de ate grande.	20.00	600.00
30	Tamarindo chico.	2.50	75.00
30	Tamarindo grande.	3.00	90.00
TOTAL			15,634.20

BAR			
CANTIDAD	CONCEPTO	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
1	Caja de presidente c/6.	310.00	310.00
1	Caja de 100 años c/6.	552.00	552.00
1	Caja de jimador c/6.	880.00	880.00
1	Caja de añejo c/6.	583.50	583.50
1	Caja de corralejo c/12.	2,350.00	2,350.00
1	Caja de alteño c/12.	1,920.00	1,920.00
1	Caja de don julio c/12.	3,480.00	3,480.00
1	Caja de José cuervo especial c/6.	1,740.00	1,740.00
1	Caja de José cuervo c/6.	3,480.00	3,480.00
1	Caja de vino blanco c/12.	660.00	660.00
1	Caja de padre quino c/12.	480.00	480.00
1	Caja de shon c/12.	660.00	660.00
1	Caja de ginebra oso negro c/12.	1,020.00	1,020.00
1	Caja de oso negro vodka c/12.	900.00	900.00
1	Caja de Walesa c/12.	780.00	780.00
1	Caja de wiborowa c/12.	1,500.00	1,500.00
1	Caja de sky c/12.	2,820.00	2,820.00
1	Caja de Williams Lawson c/12.	1,800.00	1,800.00
1	Caja de passport scotch c/12.	5,400.00	5,400.00
1	Caja de red label c/12.	2,400.00	2,400.00
1	Caja de chivas regal c/12.	4,200.00	4,200.00
1	Caja de buchanas c/12.	4,560.00	4,560.00
1	Caja de old park c/12.	5,760.00	5,760.00
1	Caja de Márquez de Córdoba c/12.	780.00	780.00
1	Caja de centenario c/12.	2,100.00	2,100.00
1	Caja de magno c/12.	2,220.00	2,220.00
1	Caja de torres c/12.	2,220.00	2,220.00
1	Caja de los reyes c/12.	660.00	660.00
1	Caja de don pedro c/12.	1,200.00	1,200.00
1	Caja de azteca de oro c/12.	1,620.00	1,620.00
1	Caja de napoleón c/12.	1,140.00	1,140.00
1	Caja de bacardi superior c/12.	1,020.00	1,020.00
1	Caja de solera c/12.	1,500.00	1,500.00
1	Caja de bacardi limón c/12.	1,380.00	1,380.00
1	Caja de bacardi añejo c/12.	1,260.00	1,260.00
1	Caja de baraima blanco c/12.	780.00	780.00
1	Caja de baraima añejo c/12.	900.00	900.00
1	Caja de appleton especial c/12.	1,140.00	1,140.00
1	Caja de appleton white c/12.	1,140.00	1,140.00
1	Caja de appleton state c/12.	1,620.00	1,620.00
1	Caja de cacique c/12.	1,140.00	1,140.00
1	Caja de gota real c/12.	300.00	300.00
1	Caja de jerez tres coronas c/12.	420.00	420.00
1	Caja de anís mico c/12.	900.00	900.00
TOTAL			73,675.50



Pago de servicios

Figura No. 2.53

PAGO DE SERVICIOS

CONCEPTO	COSTO PARCIAL	COSTO TOTAL
Energía eléctrica (mensual).	1,300.00	1,300.00
Agua potable (mensual).	1,500.00	1,500.00
Teléfono-internet (mensual).	1,000.00	1,000.00
Gas (cada mes aproximadamente).	1,050.00	1,050.00
TOTAL		4,850.00

Pago de mano de obra

Figura No. 2.54

PAGO DE MANO DE OBRA

Puesto	S.D.	Sueldo semanal	T.P.	I.S.R.	IMSS	T.D.	Sueldo neto
Administrador.	392.85	2,750.00	2,750.00	290.07	72.66	362.73	3,112.73
Recepcionista.	225.42	1,578.00	1,578.00	115.03	39.17	154.20	1,732.20
Limpieza. (1)	128.57	900.00	900.00	51.66	22.34	74.00	974.00
Limpieza. (2)	128.57	900.00	900.00	51.66	22.34	74.00	974.00
Jardinero. (1)	130.00	910.00	910.00	52.30	22.59	74.89	984.89
Jardinero. (2)	130.00	910.00	910.00	52.30	22.59	74.89	984.89
Vigilante. (1)	223.57	1,565.00	1,565.00	113.62	38.85	152.47	1,717.47
Vigilante. (2)	223.57	1,565.00	1,565.00	113.62	38.85	152.47	1,717.47
Velador. (1)	202.00	1,414.00	1,414.00	97.19	35.10	132.29	1,546.29
Velador. (2)	202.00	1,414.00	1,414.00	97.19	35.10	132.29	1,546.29
SUBTOTAL							15,290.23
TOTAL MENSUAL							61,160.92



2.4.3 Resumen de inversiones

Figura No. 2.55
RESUMEN DE INVERSIONES

CONCEPTO	COSTO UNITARIO	COSTO PARCIAL
Inversión fija		7,680,006.44
Terreno. *	700,000.00	
Edificios.	6,965,877.25	
Maquinaria y equipo.	562,781.60	
Muebles y enseres.	114,113.19	
Equipo de oficina.	18,346.40	
Equipo de primeros auxilios.	18,888.00	
Inversión diferida		30,186.00
Gastos de pre inversión.	21,600.00	
Gastos pre operativos.	6,000.00	
Contratación de servicios.	2,586.00	
Útiles y papelería. ◊	-----	
Capital de trabajo		574,684.92
Materia prima. ∴	178,619.40	
Pago de servicios. ●	29,100.00	
Mano de obra. §	366,965.52	
Equipo de limpieza. Δ	-----	
Subtotal.		8,284,877.36
10% de imprevistos.		828,487.00
INVERSIÓN TOTAL		9,113,364.36

- Notas:
- * Se incluye el costo más no se agrega a la inversión, ya que es donación de los socios.
 - ◊ Se carga en equipo y material de oficina.
 - ∴ Se solicita material para 6 meses y los requerimientos fueron para 3 meses.
 - Se piden 6 meses.
 - § Requerimientos para 6 meses.
 - Δ Se carga en muebles y enseres.

Fuente: Elaborado por la tesista,



2.5 Financiamiento

2.5.1 Conceptos

Es la forma en que una empresa o proyecto puede hacerse llegar una aportación de capitales para poder realizar la expresión de sus objetivos.

La mayoría de las empresas ya sean públicas o privadas, determinan su funcionamiento obteniendo recursos financieros por medio de diferentes fuentes de financiamiento, siendo estas personas o entes económicos, internos y externos de la empresa.

Los objetivos de las fuentes de financiamiento son:

- Disponer de recursos financieros para los económicos, para que les den frente a los gastos a corto plazo que realicen.
- Reponer maquinaria y equipo.
- Llevar a cabo nuevos proyectos.
- Para reestructuración de pasivo, a corto, mediano y largo plazo.
- Modernizar instalaciones.
- Adquirir bienes que requiere el proyecto o la empresa.

2.5.2 Importancia de las fuentes de financiamiento

Debe ser indispensable determinar las condiciones con las que cuenta la empresa para poder así obtener los recursos financieros que necesita.

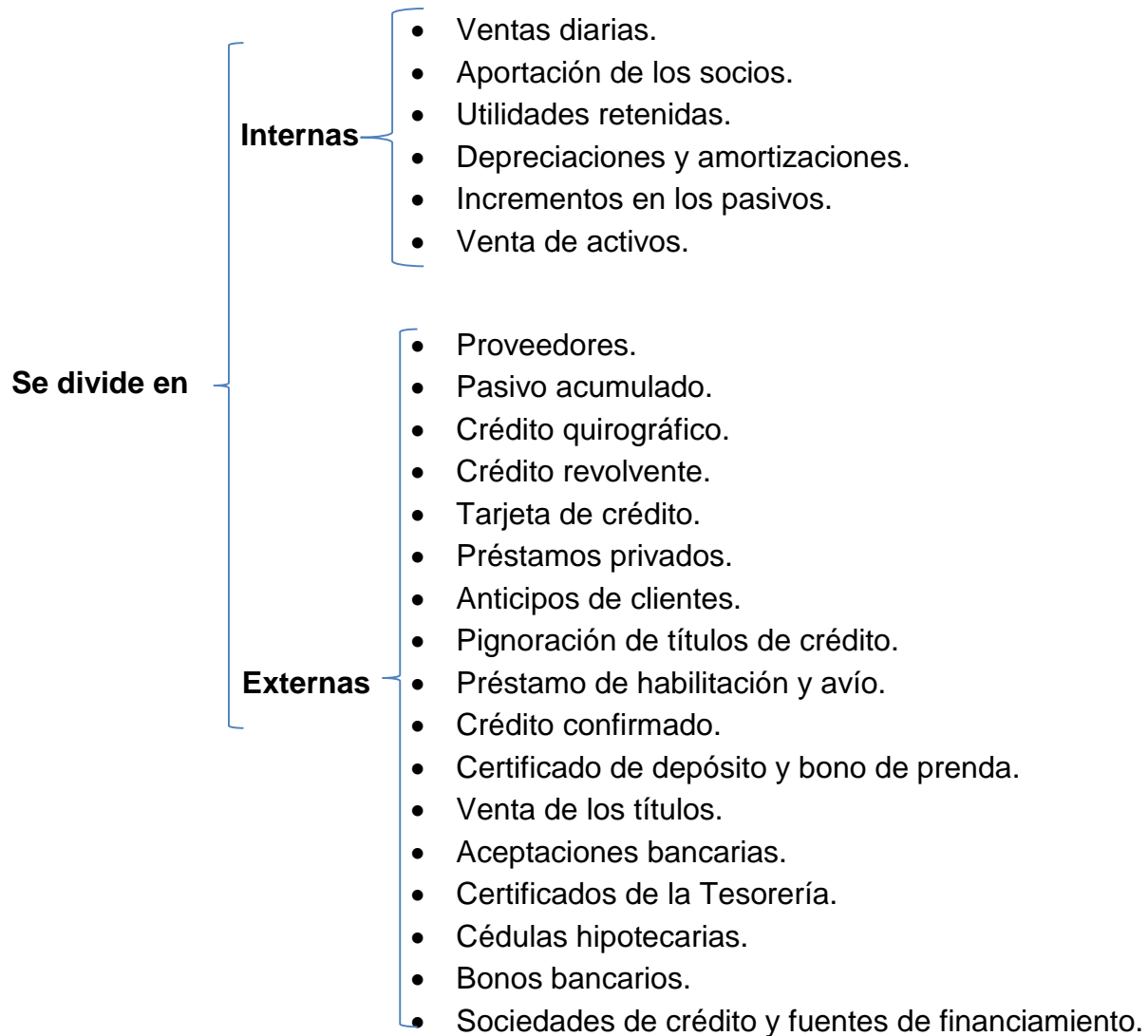
- Estando en relación con las tasas de interés, siendo estas fijas o variables.
- Determinar el tipo de moneda que se empleará en el préstamo.
- Los plazos, fechas de vencimientos de los pagos.
- E incluso los periodos de gracia.



Otros aspectos importantes para el otorgamiento de un financiamiento son:

- El importe o suma de capital máximo o mínimo que le pueden otorgar al proyecto o a la empresa que solicita.
- Los diferentes tipos de créditos que maneja.
- Tiempos máximos para cada tipo de crédito.
- Flexibilidad que otorgan al vencimiento de cada pago y sus sanciones.
- Documentación solicitada.

2.5.3 Tipos de fuentes de financiamiento





2.5.4 Fuente de financiamiento más adecuada

FIRA

Fondo de Garantía y Fomento para la Agricultura, Ganadería y Avicultura

Lo maneja el Banco de México y tiene por objeto promover las operaciones de crédito agropecuarios, y mediante el mismo la banca puede otorgar préstamos de habilitación o avío y refaccionarios, los cuales serán financiados con el fondo en la proporción que éste indique.

FOGAIN

Fondo de Garantía y Fomento a la pequeña y mediana Industria

Es manejado por Nacional Financiera y fue creado con el objeto de atender las necesidades de crédito de los pequeños y medianos industriales, los créditos de este fondo se destinan principalmente a la industria de transformación.

Con este fondo se pueden solicitar los siguientes préstamos:

- **Préstamos de habilitación o avío.** Para adquisición de materias primas y materiales, pago de jornales y salarios.
- **Préstamos refaccionarios.** Se destinan a la compra e instalación de maquinaria, construcción o realización de obras materiales.
- **Préstamos hipotecarios.** Se destinan para el pago y consolidación de los pasivos.

FONATUR

“Fondo Nacional de Fomento al Turismo

Objetivo:

Promover las inversiones turísticas a través de los créditos que concede el fondo.

- Efectuar o encargar la realización de estudios de preinversión turística.



- Adquirir, urbanizar, fraccionar, vender, administrar o arrendar para proyectos turísticos.
- Garantizar las instituciones de crédito, la recuperación de los créditos que éstas otorguen a personas dedicadas a actividades turísticas o conexas.

Requisitos para la solicitud de crédito

- Información financiera.
- Garantías.
- Información legal.
- Estados financieros.
- Estado pro forma.
- Flujo de efectivo.
- Estudio de mercado, información legal.
- Acta constitutiva.
- Aumentos o disminuciones de capital.
- Aviso de inscripción en el RFC.
- Representante legal, garantías.
- Documentos que amparen los activos.
- Aval.
- Avalúos.
- Pólizas de seguro.

Institución a la que se solicitará el crédito para el financiamiento del proyecto

De manera reciente se advierten algunos cambios en la política turística del país.

Adicionalmente, el sector en México, al igual que en el resto del mundo, ha resentido



los efectos de las medidas de control y prevención de la pandemia del COVID-19, por lo que el gobierno ha instrumentado una estrategia para su gradual reapertura. Bajo este contexto, es importante conocer la evolución del presupuesto federal que se le asigna y el gasto ejercido en el sector durante los últimos años, así como la estrategia instrumentada para impulsar su crecimiento a través de distintos programas diseñados para fomentar el turismo, la inversión y la infraestructura turística.

El crédito para llevar a cabo la construcción del proyecto, será solicitado a través de una fuente externa, la cual pertenece al gobierno federal por medio de un programa de Fondo Nacional de Turismo (FONATUR). Dicho financiamiento será solicitado para liquidarlo a largo plazo (10 años).

INFORMACION MÍNIMA REQUERIDA PARA PODER INGRESAR UN PROYECTO TURÍSTICO AL SERVICIO DE ASESORÍA

FONATUR, brinda su experiencia como asesor turístico nacional, a través del Programa de Asesoría y Calificación de Proyectos, el cual busca apoyar a inversionistas, MIPYMES y/o grupos sociales del sector turismo, en la planeación y desarrollo de sus proyectos, con base a la Metodología de Evaluación de Proyectos de Inversión turística empleada por el Fondo.

El **servicio de asesoría** está dirigido a toda persona que tenga la intención de desarrollar un proyecto turístico y que no cuenta con conocimiento o experiencia necesaria de cómo **integrar un plan de negocios** con todos los aspectos de análisis previo a su desarrollo, para posteriormente presentarlo ante una fuente de financiamiento. Dicho servicio se otorga de manera gratuita.

Para poder brindar la asesoría adecuada y coadyuvar a un mejor desarrollo del plan



de negocios, es de suma importancia que el promovente proporcione la información posible, en relación con los datos generales del proyecto y a los 5 aspectos de la metodología que determinan su viabilidad integral. Para poder ingresar al servicio de asesoría se requiere la siguiente información mínima:

Datos generales

- Nombre y ubicación del proyecto.
- Descripción del proyecto (instalaciones, productos, servicios y/o actividades a ofrecer, características y capacidades).
- Justificación (qué oportunidades cubre el proyecto y beneficios).
- Número de empleos a generar.

Primera etapa

1. Clúster (entorno turístico):

- Croquis de ubicación con conectividad y distancia (en tiempo y/o kilómetros) desde principales ciudades cercanas y sitios de interés turístico conocidos.
- Situación del predio (servicios con los que cuenta: agua, luz, drenaje, etc.), así como el estado actual en que se encuentra lo construido (en caso de contar con construcciones).
- Documentación que acredite la propiedad (en caso de considerar construcción, remodelación o ampliación).

2. Mercado:

- Oferta primaria: recursos del sitio, atractivos y actividades turísticas que se pueden realizar.
- Oferta de servicios turísticos (hoteles, alimentos, bebidas, agencias, guías y otros



servicios) e identificación de establecimientos similares en la región (competencia).

- Posible clientela objetivo: segmentos y definición de características (procedencia, edad, forma de transporte, nivel socioeconómico, motivación de viaje).

3. Técnico-arquitectónico:

- Superficie del terreno o local, superficie a construir y tipo de proyecto.
- Croquis/bocetos y descripción de los componentes del proyecto a desarrollar.
- Presupuesto estimado de la obra. (Costo paramétrico de cuánto costará la construcción \$/m²)
- Cronograma de obra (tiempo de ejecución en partidas generales).

4. Operación y comercialización:

- Administrador del proyecto.
- Estructura operativa y plantilla laboral (empleos generados).
- Acciones de promoción y publicidad para dar a conocer su proyecto y posicionarlo en el mercado.

5. Financiero:

- Monto de inversión del proyecto en general.
- Estructura de la inversión (aportación del inversionista y en su caso financiamiento requerido).

Lineamientos de financiamiento de la FONATUR

Objetivo:

Fomentar el desarrollo y fortalecimiento de la industria turística nacional, a través de la promoción de proyectos rentables que generen empleos, capten divisas y fomenten el desarrollo regional a toda persona física o moral que lo requiera.

**Población objetivo:**

Personas físicas y personas morales que promueva la inversión y proyectos rentables que generen empleos, capten divisas y fomenten el desarrollo regional en el sector turismo.

Tipo de proyecto:

Hospedaje, alimentos y bebidas, campos de golf, marinas, campamento de casas rodantes, agencias de viajes, arrendadoras de vehículos, spa's o cualquier otro proyecto relacionado a la actividad turística.

Tipo de financiamiento:

- **Inversión:** para construcción, ampliación, remodelación, equipamientos y adquisición de inmuebles con fines turísticos. El monto total del crédito podrá ser hasta 70% del valor del proyecto, excluido el terreno. **Reestructura de pasivos:** para empresas con problemas de liquidez se podrá financiar hasta el 100% de existir suficiente capacidad de pago.
- **Capital de trabajo:** para cubrir gastos de corto plazo, con máximo de 3 años.

Características

- **Plazo máximo:** hasta 12 años, en función al tipo de proyecto.
- **Periodo de gracia:** máximo de 3 años en el periodo de capital.
- **Forma de amortización:** al vencimiento o bajo el método tradicional de pagos mensuales de capital e intereses, según el destino de crédito. (consultar tasas de interés vigentes)
- **Participación de fondeo:** hasta el 100% del crédito en dólares y el 80% en pesos mexicanos.



Documentación básica para el primer análisis

- Solicitud de crédito.
- Carta de autorización de la institución bancaria.
- Copia del estudio de crédito del banco o la siguiente información:
 - ✓ Proyecto arquitectónico. En su caso.
 - ✓ Presupuesto de inversión. En su caso.
 - ✓ Programa de obra. En su caso.
 - ✓ Información de mercado. En su caso.
 - ✓ Estados financieros pro forma (anexando bases cálculo). En su caso.
 - ✓ Estados financieros dictaminados (del último ejercicio). En su caso.

Esquema de tasas de interés

- Para pesos mexicanos la base será TIE más una sobretasa hasta de 2 puntos porcentuales en función al plazo de crédito.
- Para dólares americanos la base será la tasa LIBOR más una sobretasa hasta de 4.15 puntos porcentuales.
- Para plazos mayores a diez años la tasa será cotizada caso por caso.

Órganos de autorización

Comité interno (respuesta máxima 72 horas)

- Para operaciones hasta de 5.0 millones de dólares americanos o su equivalente en moneda nacional. Comité técnico y de distribución de fondos (sesiona en moneda bimestralmente o antes según los casos).
- Para operaciones mayores a los 5 millones de dólares o su equivalente en moneda nacional.



Mecánica

2.5.5 Condiciones de prepago

Se deberá solicitar al FONATUR una consulta de cotización con objeto de determinar una posible aplicación de una comisión por prepago total o parcial.

FONATUR, además de ser el brazo ejecutor de la política turística del país y el líder en la materia es una identidad con un enfoque de negocios. Con 27 años de experiencia en el sector turístico, brindando apoyo a toda persona física o moral que desee invertir en la actividad turística.” (<http://www.sectur.gob.mx>)

El crédito del financiamiento deberá apegarse a la TIIE (tasa de interés interbancaria de equilibrio) del 28 de enero del 2020 (4.54%) más 2 puntos porcentuales máximo, por lo tanto el interés a pagar será el 6.54%.

El siguiente cuadro determina el pago del financiamiento en el plazo convenido. (en el tiempo que será solicitado.)

Figura No. 2.56
Plazo del préstamo

Año	Deuda	Interés	Amortización	Total	Deuda a fin de año
0					6,200,000.00*
1	6,200,000.00	405,480.00		405,480.00	6,200,000.00
2	6,200,000.00	405,480.00		405,480.00	6,200,000.00
3	6,200,000.00	405,480.00		405,480.00	6,200,000.00
4	6,200,000.00	405,480.00	688,888.88	1,094,368.88	5,511,111.12
5	5,511,111.12	360,426.67	688,888.88	1,049,315.55	4,822,222.24
6	4,822,222.24	315,373.33	688,888.88	1,004,262.21	4,133,333.36
7	4,133,333.36	270,320.00	688,888.88	959,208.88	3,444,444.48
8	3,444,444.48	225,266.67	688,888.88	914,155.55	2,755,555.60
9	2,755,555.60	180,213.34	688,888.88	869,102.22	2,066,666.72
10	2,066,666.72	135,160.00	688,888.88	824,048.88	1,377,777.84
11	1,377,777.84	90,106.67	688,888.88	778,995.55	688,888.96
12	688,888.96	45,053.34	688,888.88	733,942.22	-----

Notas: * Redondeo a 6,200,000.00

Tasa del 6.54% (enero del 2020).



2.6 Presupuestos costos-gastos

2.6.1 Conceptos

Presupuesto : Estimación programada en forma sistemática, de las condiciones de operación y de los resultados a obtener por un organismo, en un período determinado. (Del Río González, Cristóbal, 1998, 7.)

Costo : Se define como una inversión recuperable; es un valor adquirido por un bien tangible al incurrir en él una serie de gastos. (Del Río González, Cristóbal, 2000, 20.)

Gasto : Es un desembolso no recuperable que se aplica directamente a los resultados y que por lo tanto representa una parte del costo. (Del Río González, Cristóbal, 2000, 21.)

2.6.2 Presupuestos

Figura No. 2.57

Presupuestos de Ingresos

Año	No.	Actividad	Costo unitario	Costo parcial	Ingresos totales
1	21	Eventos al aire libre.	3,500.00	108,500.00	
	30	Eventos en salón.	7,000.00	210,000.00	
	40	Eventos en salón con servicios.	10,000.00	400,000.00	
	100	Palapas.	50.00	5,000.00	
	200	Campamento.	400.00	80,000.00	803,500.00
2	36	Eventos al aire libre.	3,500.00	126,000.00	
	60	Eventos en salón.	7,000.00	420,000.00	
	60	Eventos en salón con servicios.	10,000.00	600,000.00	
	200	Palapas.	50.00	10,000.00	
	400	Campamento.	400.00	160,000.00	1,316,000.00

Nota: Utilidad de materia prima 50%= 178,619.40 1er año 2º año 357,238

Fuente: Elaborado por la tesista.



Para iniciar adecuadamente este trabajo, desde el punto de vista económico, será necesario ir invirtiendo por partes como lo fije en el plan de trabajo, rubro Ingeniería del proyecto. De allí obtenemos el presupuesto de egresos.

Figura No. 2.58

Presupuestos de Egresos

Año	Concepto	Costo unitario
1	Materia prima	-----
	Pago de servicios	58,200.00
	Mano de obra	733,931.04
	Equipo de limpieza	10,430.00
	Depreciaciones (5%, caseta de vigilancia, oficina, salón de usos múltiples, sanitarios internos, mitad de juegos infantiles, tienda, palapas y áreas verdes.)	134,691.25
	Depreciación (10%, maquinaria y equipo, muebles y enseres, equipo y material de oficina, primeros auxilios.)	52,851.41
	TOTAL	990,103.70

Nota: Proyección de 6 meses lo equivalente en un año por inicio de actividades.



2.7 Evaluación económica y social

2.7.1 Concepto de evaluación

“La evaluación es examinar”

En la práctica el criterio más común para la selección de alternativas puede enunciarse en los siguientes términos:

La alternativa que requiera la mínima inversión de capital y que produzca resultados más eficientes y funcionales será siempre la selección más recomendable, salvo que existan otras alternativas o criterios que justifiquen otras alternativas de inversión mayor, entre los criterios que pueden justificar una inversión mayor, se encuentran:

Método de la tasa mínima aceptable sobre una inversión adicional.

Este método es particularmente apropiado para comparar dos ofertas en donde uno tiene mayor inversión y menores costos anuales, funciona bajo el principio de que un capital mayor podrá reportar mayores beneficios, si su tasa de recuperación resulta mayor que la TIMA si se considera que la rentabilidad puede calcularse mediante la fórmula

Rentabilidad Interna del Proyecto RIP =	$\frac{\text{Utilidad}}{\text{Inversión}}$
---	--

Y que las condiciones del proyecto son: $I_1 > I_2$ y $C_1 < C_2$

La diferencia de los costos de dos ofertas siempre representa una inversión adicional

$$\text{Costo} - \text{Costo} = \text{Utilidad}$$

Mientras que la diferencia de inversiones representa una inversión adicional

$$\text{Inversión} - \text{Inversión} = \text{Inversión adicional}$$

De aquí se obtiene que la Rentabilidad esperada del proyecto...



$$\text{REP} = \frac{C_1 - C_2}{I_2 - I_1}$$

Regla de decisión.- Si la REP obtenida mediante este método resulta mayor que la TIMA fijada al proyecto y adjudicada a la oferta de inversión menor; esto significará que a la mayor inversión corresponderá una tasa de Recuperación más atractiva, y por lo tanto deberá seleccionarse como la más recomendable.

Por lo contrario, si REP es menor que la TIMA, implica que tenemos que seleccionar la inversión menor.

REP > TIMA = Inversión mayor (I₁)

REP < TIMA = Inversión menor (I₂)

Método del costo anual mínimo

Se utilizan en la comparación de dos o más alternativas y supone que la oferta que tenga el costo anual mínimo es la que resulta más atractiva.

Los renglones o rubros que intervienen en el cálculo de los costos mediante este método serán:

- Costo de la energía eléctrica.
- Combustible, vapor, agua.
- Mano de obra.
- Mantenimiento.
- Por impuesto y seguridad.
- Depreciación TIMA.

TIR (Tasa Interna de Retorno).- Es la tasa de actualización a la cual el valor actualizado de los costos es igual al valor actualizado de los beneficios (ingresos).



Cuando se calcula en función de los aspectos financieros (precios del mercado) se llaman TRF.

TRF (Tasa de Rentabilidad Financiera).- Es el indicador por excelencia utilizado en el análisis financiero duro a nivel internacional para comparar los costos VS beneficio de un proyecto de inversión.

La definición de TRF se refiere a aquel factor de actualización que iguala costos y beneficios, o sea cuando el VAN (Valor Actual Neto) es igual a cero y la relación beneficio costo es igual a uno.

La TRF representa el rendimiento de dinero invertido después de recuperada la inversión inicial, es decir una TRF del 10% representa que se está recuperando la inversión, y además, en promedio se obtienen utilidades que representan un 10% de la inversión.

$$\text{TRF} = \text{Tasa menor} + \text{Diferencia de tasas} \left(\begin{array}{l} \text{Van a la tasa menor} \\ \text{suma absoluta de vanes} \\ \text{a la tasa mayor y menor} \end{array} \right)$$

Valor del dinero en el tiempo

Para expresar los diferentes valores del dinero en el tiempo en un solo lenguaje, se utiliza el procedimiento llamado actualización o descuento, que consiste precisamente en el procedimiento inverso al cálculo del interés compuesto y cuya explicación radica en el hecho, siempre existe la alternativa más inmediata de obtener ese interés al recurrir a los organismos institucionalizados a ese Derecho-Bancos.

Como se sabe el interés compuesto se refiere a los intereses que deben pagarse sobre el capital y los propios intereses causados anteriormente, en el supuesto de que al devengarse se incorporan automáticamente al capital.



Presupuesto de capital

(VPN) Valor presente neto

Es el valor actual neto esperado menos la inversión neta del proyecto.

Es el valor monetario que resulta de restar la suma de los flujos descontados a la inversión inicial.

La ecuación para calcular el VPN para el periodo de cinco años es:

$$\text{VPN} = \frac{-P + \frac{\text{FNE}_2}{(1+i)^1} + \frac{\text{FNE}_3}{(1+i)^2} + \frac{\text{FNE}_4}{(1+i)^3} + \frac{\text{FNE}_5}{(1+i)^4} + \frac{\text{VS}}{(1+i)^5}}$$

Tasa interna de Retorno

Tasa de descuento que iguala el VPN de los flujos de efectivo netos de un proyecto con el valor presente de la inversión.

Es la tasa que iguala la suma de los flujos descontados a la inversión inicial. Se trata de la tasa de descuento que provoca que el VPN de un proyecto da igual a cero.

Esto se puede realizar con la fórmula siguiente:

$$\frac{\sum_{t=1}^n \frac{\text{NCF}_t}{1+(T)^t}}{T} = \text{IN}$$

Los flujos de efectivo aplicado con la TIR será igual a la inversión inicial, para ver las tasas y hacer presupuestos.

(PRI) Periodo de Recuperación de la Inversión

En los ejemplos anteriores se puede demostrar en que periodos de tiempo se recupera la inversión inicial.



Periodo de la recuperación de la inversión

Este método puede ser utilizado, cuando los flujos son constantes, cuando esto es así sólo se divide el capital entre el flujo de cualquier periodo y obtenemos automáticamente el periodo de recuperación.

Cuando los flujos de efectivo son diferentes, el tiempo de recuperación se obtendrá sumando a partir del primer periodo y los siguientes hasta llegar a una cantidad que sea igual a la inversión realizada, cuando se logre ese último flujo, será el tiempo de recuperación de la inversión.

El PRI es el tiempo requerido para que las entradas de efectivo acumuladas de un proyecto sean iguales al desembolso de efectivo inicial.

Diversificar:

Buscar varias alternativas para ver los índices de inversiones de acuerdo al rendimiento de cada una de éstos. De mayor a menor índice de rentabilidad.

Para la toma de decisiones financieras:

- Calcular la rentabilidad de cada uno de los proyectos de inversión.
- Clasificar los proyectos de acuerdo con el índice de rentabilidad de mayor a menor.
- Se debe de comenzar con el proyecto con mayor índice, analizar la lista en orden descendente, aceptando, los de mayor índice o igual a uno, hasta utilizar en su totalidad el presupuesto de inversión.” (García Mendoza Alberto, 215.)



2.7.2 Evaluación del proyecto

En el punto 2.7.1 se explicaron de manera sucinta algunos métodos de evaluación de un proyecto (cabe aclarar que no son todos); dadas las características del CENTRO INTEGRAL TURÍSTICA "MICHAC", de los métodos citados previamente, se toman algunos elementos de ellos y damos nuestro proceso de evaluación, veamos:

- Si se tiene \$3,000,000.00 de pesos, se puede iniciar la construcción sin necesidad de un préstamo. (ver Plan de trabajo)
- Según el presupuesto de ingresos en el año 1 se obtendrán más : 803,500.00
\$178,619.00 de la rotación de tienda (50% por ser inicio de actividades
en el primer año) 178,619.00
- Total : 982,119.00
- Erogaciones del presupuesto de egresos : 990,103.70
- Pérdida - 7,984.70
- Propiamente estamos en punto de equilibrio.
- Rentabilidad a fin de año tenemos construcciones
y una evaluación social de (pago de sueldos y salarios) 733,931.04
- Año 2 1,316,000.00
más \$357,238.00 de la rotación de tienda 357,238.00
- Total 1,673,238.00
- Erogaciones del presupuesto de egresos 990,103.70
- Utilidad 683,134.30
- Rentabilidad a fin de año tenemos construcciones , ya presencia en el
mercado y nuestra evaluación de
(pago de sueldos y salarios) 733,931.04



2.8 Organización

2.8.1 Introducción

En la sociedad actual, “los conocimientos son el recurso primario para los individuos y para la economía en general. Tierra, trabajo y capital — los tradicionales factores de la producción de los economistas — no desaparecen, pero pasan a segundo plano. Se pueden obtener, y obtener fácilmente, siempre que haya conocimientos especializados. Pero al mismo tiempo, los conocimientos especializados no producen nada por sí mismos. Solo pueden volverse productivos cuando se integran en una tarea. Esa es la razón por la cual la sociedad del conocimiento es también una sociedad de organizaciones: el propósito y la función de toda organización, sea o no sea de negocios, es la integración de conocimientos especializados en una tarea común”. (Peter Drucker, 2004,73)

Los conceptos vertidos por Peter Drucker obligan a estructurar nuestro manual de organización, 1) Seguir con los cánones establecidos de como se presenta un manual y, 2) Romper con esos cánones en el contenido del trabajo, haciendo productivos, con los conocimientos adquiridos en la práctica allende la frontera, a los socios/empleados rotando las funciones y/o actividades de éstos.

2.8.2 Manual de organización

Este documento se incluye a continuación.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN

Elaboró
N. C. B.

Chignahuapan, Puebla, Otoño 2020



Índice

	Pág.
1. Introducción.....	III
2. Antecedentes históricos.....	IV
3. Estructura legal.....	V
4. Carátula.....	XI
5. Estructura organizacional.....	XII
6. Organigrama.....	XIII
7. Descripción de puestos.....	XV
8. Distribución en planta (planos en ANEXO 1).....	



1. Introducción

Dicen los ortodoxos que en este apartado debe fijarse en la mente del trabajador las jerarquías, funciones y obligaciones de la organización; se especifican las actividades genéricas y cotidianas de cada empleado y el lugar donde se ubicará.

Dar una glamorosa bienvenida diciéndole que fue seleccionado por su habilidad, capacidad, experiencia, productividad, don de mando y de obediencia.

Finalmente, se le pide lea el documento con parsimonia y dedicación para saber concretamente donde está, exhortándolo a presentar propuestas de mejora, conminándolo a conservar éste y, cuando tenga que dejar la organización, por el motivo que sea, devolverlo a las instancias pertinentes (departamento / área / jefe encargado de manuales.).

Dado el tipo de organización (Sociedad de Responsabilidad Limitada), donde, los dueños son también empleados con movilidad constante en los puestos, resta comentar que este manual de organización busca la integración de conocimientos / habilidades / desarrollo en una tarea común.

¡Bienvenidos, todos!



2. Antecedentes históricos

Haciendo reuniones entre ejidatarios/campesinos (ex inmigrantes) de la localidad de Michac, Chignahuapan, Puebla; hay consenso para ubicar/construir/desarrollar un espacio donde se pueda laborar como grupo y poder mantener a sus familias modestamente.

Como toda organización primicia, la lluvia de ideas genera un abanico de proyectos, un socio (llamémosle así ya) fija su postura respecto a la experiencia obtenida en su terreno de cultivo (producción en extremo baja), poniendo, a las órdenes del grupo, su lote, para la construcción de algo.

Ubicado éste en un lugar estratégico (entre Michac y la cabecera municipal), a cinco minutos en vehículo para Michac y cinco minutos para la cabecera municipal; contando en este momento con \$3,000,000.00 (tres millones de pesos) y, buscando apoyo de las autoridades municipales, estatales y/o federales y, de la entonces Unidad Regional Chignahuapan, hoy Sede Chignahuapan, del Complejo Regional Norte de la BUAP; proponen éstos la construcción de un lugar para eventos sociales que denominamos CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”.

Cabe aclarar que el resumen ejecutivo del proyecto, elaborado por alumnos de la BUAP, fue presentado a las instancias pertinentes en el año 2010, quedando éste en el limbo, pues no se le dio la autorización ni el apoyo, en ese entonces, de las autoridades correspondientes.

Creemos vehementemente en la implementación del CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC” lugar donde vamos a desarrollarnos.



3. Estructura legal

Concepto

Sociedad mercantil con denominación o razón social, de capital funcional, que estará dividido en participaciones sociales, indivisibles y acumulables, se integrará por las aportaciones de todos los socios, salvo en los casos de aportación suplementaria y asesoría, permitidas por la ley.

- a) **Socios.** La ley establece que la sociedad de responsabilidad limitada tendrá un máximo de cincuenta socios, se supone que el establecer un número máximo de éstos responde a la intención de que los socios se conozcan entre sí y se establezca una confianza entre los mismos.
- b) **Naturaleza.** Es una sociedad regulada por la Ley General de Sociedades Mercantiles y por el Código de Comercio, por lo que es considerada como de naturaleza mercantil, simplemente por la forma en que se constituye.
- c) **Denominación o razón social.** Es indistinto el uso de una denominación o una razón social, toda vez que el nombre dependerá exclusivamente de la voluntad de los socios, quienes determinan los estatutos sociales.
- d) **Capital funcional.** Para que la sociedad de responsabilidad limitada funcione, es necesario que los socios hagan una aportación. Esta aportación es una obligación de los socios, y el monto debe determinarse en los estatutos de la sociedad. La ley establece tratándose de este tipo de sociedades, el 50% de cada participación es el límite mínimo de ese desembolso. Es decir, si en los estatutos establece que la aportación inicial debe ser de \$100.00, los socios deben hacer una aportación inicial de \$50.00, y el resto se pagará posteriormente.
- e) **Dividido en participaciones sociales no representables títulos negociables.** El capital de la sociedad de responsabilidad limitada está dividido en partes sociales, no en acciones. Las partes sociales de la sociedad de responsabilidad limitada no son títulos negociables. La noción de dividir al capital en participaciones sociales, da origen al concepto de acción.



Que las participaciones sociales no sean representables por títulos negociables, significa que dichas participaciones no pueden incorporarse a ninguna clase de títulos de crédito. Por lo tanto, el capital de la sociedad de responsabilidad limitada no puede ser representado por acciones, ya que esta representación es una característica esencial de las sociedades de capitales, y la sociedad de responsabilidad limitada precisamente intenta evitar impersonalidad de este tipo de sociedades, buscando un elemento de confianza, donde se conozca a los socios, pero donde exista también la permanencia.

Las partes sociales pueden ser de valor igual o desigual. En cualquier caso, deben de expresarse en múltiplos de cien pesos. Se establece esta división para efectos de saber cuál es la aportación de cada socio sin tener que llevar a cabo cálculos complicados. El número y la cuantía de las participaciones sociales deberán estar fijadas estatutariamente.

- f) Responsabilidad.** El artículo 58 de la Ley General de Sociedades Mercantiles establece que los socios solamente están obligados al pago de sus aportaciones. Este artículo tiene dos implicaciones: en primer lugar, que la responsabilidad de los socios frente a terceros es únicamente hasta el monto de sus aportaciones, y en segundo lugar, que los socios están obligados frente a la sociedad de responsabilidad limitada a efectuar la aportación prometida, sin que la sociedad pueda exigir posteriormente una nueva aportación.

Constitución

En cuanto a la constitución de la sociedad, las reglas generales son: en primer lugar la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores para el uso de la denominación escogida por los socios, la elaboración del contrato social, y posteriormente deben hacerse las aportaciones de los socios, que como se mencionó, deben ser de por lo menos el 50% del capital social.

Este 50% es la cantidad mínima que deben aportar los socios, y debe efectuarse como máximo, si no se hizo antes, en el momento de la comparecencia ante Notario o Corredor



Público de su elección. Posteriormente se debe inscribir a la sociedad en el Registro Público de Comercio.

Derechos y obligaciones de los socios

Los socios en la sociedad de responsabilidad limitada tienen dos tipos de derechos: corporativos y patrimoniales. Los derechos corporativos consisten en un conjunto de facultades que tiene el socio para influir en el destino de la sociedad. Por su parte, los derechos patrimoniales son aquellos que le permiten al socio participar en los beneficios económicos de la sociedad.

- a) En primer lugar se analizarán los derechos patrimoniales que tiene los socios: derecho a las utilidades, a la cuota de liquidación, de cesión y del tanto.
- **Derecho a las utilidades.** Para que se puedan repartir utilidades, se requiere que todos los socios estén de acuerdo en distribuirlos. Este acuerdo de los socios para repartir utilidades es un acto libre de voluntad de la junta de los socios, y se da porque dicha junta considera que es conveniente para los intereses de los socios y de la sociedad el que se efectuó la distribución de dividendos.

El artículo 19 de la Ley General de Sociedades Mercantiles establece que “la distribución de utilidades sólo podrá hacerse después de que hayan sido debidamente aprobados por la asamblea de socios los estados financieros que las arrojen”. Esto es muy claro, ya que la junta o asamblea de socios no puede decretar que se repartan utilidades que no existen. Es por ello necesario que, en primer lugar, se estudien y aprueben los estados financieros de la sociedad. Si en dichos estados financieros existen utilidades, será decisión de la junta de socios si se distribuyen o no.

Por otra parte, las utilidades no se distribuyen en su totalidad entre los socios, sino que se deben separar una porción de las mismas para formar un fondo de reserva. El objeto de formarlo consiste en que la sociedad debe tener una cierta protección para el caso de alguna eventualidad, y con él la sociedad podrá hacer frente a una situación adversa, que de otra manera podría destruir a la sociedad.

Una vez que ha sido acordada la distribución de dividendos, éstos se reparten entre los socios, por regla general, en proporción a sus aportaciones. La ley prohíbe aquellas



cláusulas que excluyan a algún socio de la participación en las utilidades.

- **Derecho a la cuota de liquidación.** La sociedad no tiene una vida ilimitada, sino que termina algún día. Cuando llega este momento, debe repartirse entre los socios el haber de la sociedad. A esto se le conoce como la liquidación de la sociedad. A los socios les corresponde una participación en la liquidación de la sociedad con base en sus aportaciones.
- **Derecho de cesión de sus partes sociales.** En la sociedad de responsabilidad limitada, las partes sociales o acciones, se pueden ceder cuando estén de acuerdo la mayoría de los socios.

En el caso de que la parte social se vaya a ceder a un extraño, los socios tienen el llamado derecho del tanto, que consiste en la facultad de adquirir esa parte social, preferentemente por el mismo precio que el extraño estuviese dispuesto a pagar. Por ejemplo, si un socio pactara con un extraño la venta de la parte social a \$500.00, los demás socios podrán adquirir esa parte social preferentemente si es que ofrecen la misma cantidad de dinero que el extraño.

- b) Dentro de los derechos corporativos de los socios, el más importante es el derecho de voto que tendrán los socios por cada cien pesos de su aportación. Por ejemplo, si el socio tuviera una parte social que representa \$1,000.00, tendrá derecho a diez votos.

La principal obligación que tiene los socios es la de entregar sus aportaciones. Una aportación es lo que el socio entrega a la sociedad para la formación del capital social.

Órganos de la sociedad

Los órganos de esta sociedad, también son tres: asamblea, administración y vigilancia. La asamblea o junta de socios es la reunión de socios legalmente convocados para decidir sobre cuestiones de su competencia.

La asamblea de socios puede celebrar dos tipos de reuniones: ordinarias y extraordinarias. Los acuerdos que se adoptan en las sesiones ordinarias son aquellos que se logran por el voto de la mayoría de los socios, mientras que los acuerdos adoptados en sesiones extraordinarias son aquellos que se logran por una mayoría especial de los



socios como, por ejemplo, al establecer que para la modificación del contrato social se requiere el voto unánime de los socios o el de las dos terceras partes.

Los acuerdos ordinarios se refieren a situaciones que no implican decisiones trascendentes para la vida de la sociedad, como por ejemplo, el nombrar gerentes, o el proceder al reparto de utilidades. Por otra parte, los acuerdos extraordinarios son aquellos que implican una decisión trascendente para la vida de la sociedad como, por ejemplo, los concernientes al aumento o reducción del capital social, o los que se refieren a la disolución de la sociedad.

Para que se pueda llevar a cabo la asamblea de socios, es necesario en primer lugar que éstos sean convocados. La convocatoria es el acto de citar a los socios para que concurran en un lugar y en una fecha determinada a tratar los asuntos que se indiquen en la orden del día. La ley establece que las asambleas deben ser convocadas cuando menos una vez al año.

Una vez que los socios han sido convocados a una hora y en un lugar determinado, que debe corresponder al domicilio social, es necesario ver si están presentes los socios, o por lo menos la mitad del capital social de la sociedad cuando se trate de acuerdos ordinarios, y de las dos terceras partes de los votos cuando se trate de acuerdos extraordinarios. Eso se conoce como *quórum* de presencia.

En el caso de que no se cumpla con el requisito de *quórum* de presencia, se debe realizar una segunda convocatoria, en la cual las decisiones podrán ser tomadas por mayoría de votos, cualquiera que sea la porción de capital representado tratándose de acuerdos ordinarios, y por lo menos la mitad de los votos, tratándose de acuerdos extraordinarios.

El órgano de administración está formado por los administradores, a quienes corresponde la gestión de los negocios sociales y la ejecución de los acuerdos de la asamblea. Puede estar conformado por un administrador único.

Entre el gerente y la sociedad de responsabilidad limitada no existe propiamente una relación de mandato, sino que se consideran como representantes, pero ligados a la



sociedad en virtud de una relación de prestación de servicios.

La facultad para nombrar al gerente corresponde a la asamblea general de socios, y su duración puede ser por tiempo definido o indefinido. Salvo pacto en contrario, la sociedad tendrá el derecho para revocar en cualquier tiempo a sus administradores.

El órgano de vigilancia está formado por un consejo de vigilancia, que puede ser formado por socios o por personas extrañas a la sociedad, y que integran un órgano colegiado, en el cual las decisiones se toman por mayoría de votos, y su finalidad es vigilar la buena administración de la sociedad.



4. Carátula

Nombre : CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”

Dirección : (17.8km) por Chignahuapan-Zacatlán/Zacatlán- Chignahuapan/
México 119

Teléfono : 797-976-46-96

Correo : nancycasbe@hotmail.com

Sector : Terciario.

Giro : Turismo recreativo.

Filosofía : Integración turística recreativa en pro del usuario que nos favorece.

Misión : Destacar por sobre todos los negocios de turismo recreativo de la región, brindando confort al cliente / turista en un lugar armónico entre éstos y el medio ambiente.

Visión : Mantener y consolidar en los próximos tres años el estatus de centro integral turístico acorde con el servicio de excelencia socialmente responsable.



5. Estructura organizacional

Consejo Directivo

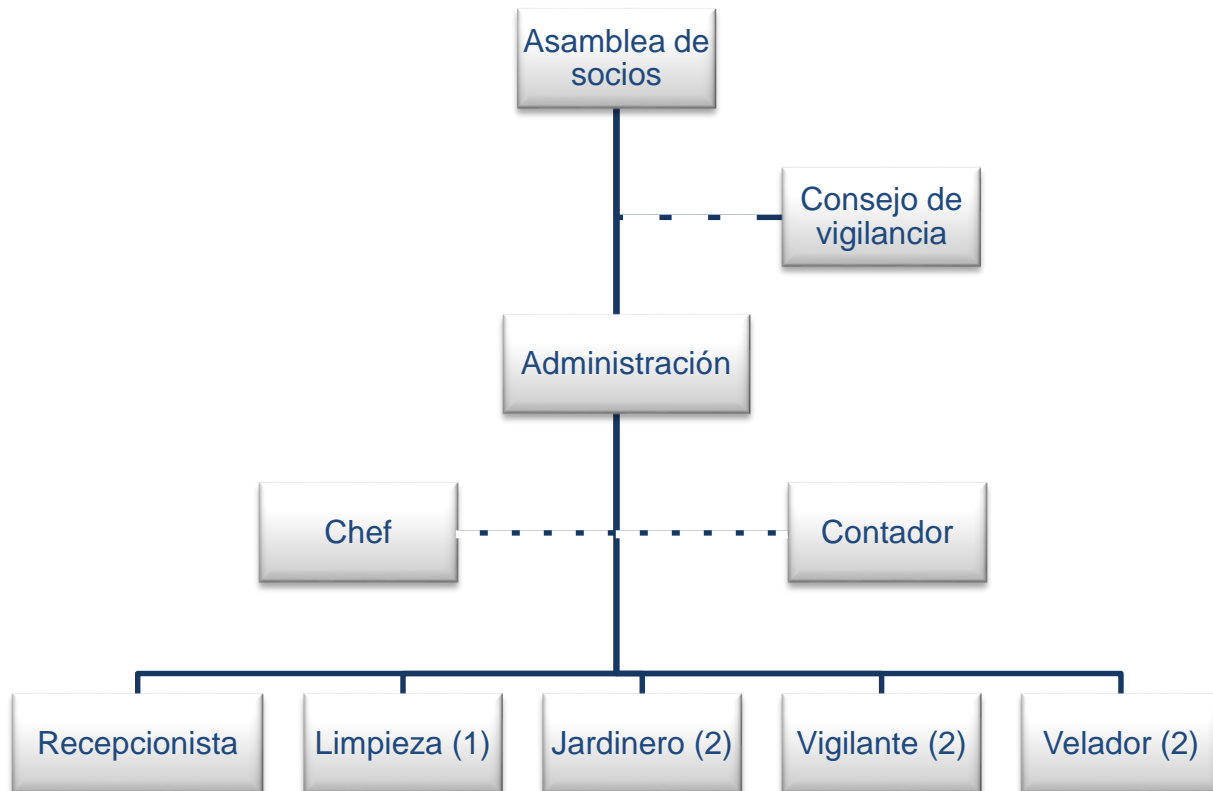
Asamblea de Socios

Administrador

Nancy Castañeda Becerra



6. Organigrama



- Notas:
- Personal de base todos los incluidos en el organigrama.
 - Contratación de personal para eventos especiales.



7. Descripción de puestos

Nombre : Asamblea de socios

Nivel : Directivo

No. de personas en el puesto :

Dependen de :

Dependen : Administrador

Descripción genérica : En sus asambleas analizan, verifican, rechazan y aprueban y/o proponen alternativas para la sana vida organizacional

Descripción específica :

- Revisan y aprueban o rechazan la filosofía, misión, visión, objetivos y políticas que el Administrador propone cada dos años.
- Revisan y aprueban o rechazan los manuales de inducción, organización y procedimientos que el Administrador somete a su consideración cada dos años.
- Aprueban y/o rechazan los programas y presupuestos anuales que el Administrador somete a su consideración.
- Se reúnen en asambleas ordinarias y/o extraordinarias; según las necesidades éstas pueden ser varias en el año.
- Revisan la nómina.
- Reparto de utilidades.
- Aumento y/o reducción del capital social.
- Participación en actividades de la comunidad.



- Nombre : Administrador
- Nivel : Directivo
- No. de personas en el puesto : 1
- Dependen de : Asamblea de socios
- Dependen : Recepcionista, personal de limpieza, jardineros, vigilantes y veladores
- Descripción genérica : Coordina todas las actividades del CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO "MICHAC" para generar un engranaje de funcionalidad
- Descripción específica :
- Elabora y/o reestructura filosofía, misión, visión, objetivos y políticas, sometiéndolos a consideración de la Asamblea de socios para su aprobación y/o rechazo.
 - Elabora y/o reestructura manuales de inducción, organización y procedimientos, y los somete a consideración de la Asamblea de socios para su aprobación y/o rechazo.
 - Elabora y somete a consideración de la Asamblea de socios los programas y presupuestos anuales, éstos desglosados mensualmente, para su aprobación y/o rechazo.
 - Asiste a reuniones ordinarias y/o extraordinarias cuando la Asamblea de socios convoque.
 - Realiza reuniones programadas y no, con sus subordinados para abordar temas de incumbencia de la empresa y/o personales. Aquí acuerda para dar



instrucciones, recibir información, resolver dudas, etc.; además de supervisar imagen del personal.

- De estas reuniones, elabora minutas que serán presentadas en las asambleas ordinarias y extraordinarias.
- Supervisa el trabajo del personal a su cargo; de manera directa, cuando el caso lo amerita, avala y/o autoriza ciertas actividades, v. g. contratos.
- Realiza cortes de caja diarios.
- Programa actividades de capacitación y desarrollo del personal.
- Se encarga de contratar al chef y personal adicional cuando sea necesario.
- Tiene contacto directo con el Contador.
- Elabora nómina.
- Paga nómina.
- Es responsable directo del cuidado y mantenimiento de edificios y equipo.
- Se encarga de la publicidad y relaciones públicas de la organización.
- Tiene contacto personal con gerente de bancos.
- Tiene contacto directo con instituciones gubernamentales y clubs.
- Participa en actividades de la comunicación como: actividades sociales, culturales y educativas.

Requerimientos del puesto:

Escolaridad : Licenciatura, resaltando la de Administrador turístico y/o de empresas.

Experiencia : Mínimo 3 años.

Sexo : Indistinto.

Nota : Único trabajador que no pertenece a la organización.



Nombre	: Recepcionista
Nivel	: Operativo
No. de personas en el puesto	: 1
Dependen de	: Administrador
Dependen	:
Descripción genérica	: Encargado (a) de recibir cordialmente al cliente, proporcionar información para alquiler o reservaciones y, estar atento a cualquier necesidad que se presente
Descripción específica	: <ul style="list-style-type: none">• Llegar puntualmente a su centro de trabajo.• Llegar aseado (a), con buena presentación (uniforme, maquillada, peinada, manos y uñas limpias), y con ganas de recibir a los clientes con una sonrisa.• Reportar su llegada al Administrador.• Recibe al cliente con cordialidad y amabilidad.• Da información de los servicios prestados, costos de alquiler y reservaciones, elabora contratos con la autorización del Administrador.• Está al pendiente de las necesidades del cliente.• Despide al visitante.• Contesta el teléfono.• Brinda información que le sea requerida.• Verifica disponibilidad del lugar.• Reporta necesidades.



- Controla entradas y salidas.
- Maneja dinero. (realiza corte de caja diario con el Administrador)
- Mantener su área de trabajo limpia y presentable.
- Reportar salida al Administrador.

Requerimientos del puesto:

Como es socio se necesita de éste (a):

- Disponibilidad para el aprendizaje.
- Motivado (a).
- Productivo (a).
- Disponibilidad para el cambio (no olvidar la rotación en los puestos).



- Nombre : Personal de limpieza
- Nivel : Operativo
- No. de personas en el puesto : 2
- Dependen de : Administrador
- Dependen :
- Descripción genérica : Encargados de mantener las instalaciones limpias, dando buena imagen del lugar
- Descripción específica :
- Llegar puntualmente a su centro de trabajo.
 - Llegar aseado (a), con buena presentación al trabajo.
 - Reportar su llegada al Administrador.
 - Hacer un inventario del equipo e insumos que va a utilizar (almacén).
 - Reportar si el equipo tiene algún desperfecto.
 - Mantener limpio salón de eventos sociales.
 - Verificar que los baños siempre estén limpios.
 - Checar cocina y cantina constantemente, no esperar hasta cuando se requiera el servicio.
 - Limpiar puertas y ventanas.
 - Mantener limpios juegos infantiles y palapas.
 - En general, limpiar diariamente toda la zona que abarcan las instalaciones.
 - Recoger equipo e insumos sobrantes y llevarlos a almacén (informar a Administrador).
 - Elaborar reporte de necesidades.



- Reportar salida al Administrador.

Requerimientos del puesto:

Como es socio se necesita de éste (a)

- Disponibilidad para el aprendizaje.
- Motivado (a).
- Productivo (a).
- Disponibilidad para el cambio (no olvidar la rotación en los puestos)



Nombre : Jardinero

Nivel : Operativo

No. de personas en el puesto : 2

Dependen de : Administrador

Dependen :

Descripción genérica : Encargados de mantener limpios y en buen estado las áreas verdes y/o jardines, con una labor constante

Descripción específica :

- Llegar puntualmente al centro de trabajo.
- Llegar aseado (a), con ánimos de trabajar en su área de trabajo.
- Reportar su llegada al Administrador.
- Hacer un inventario del equipo con el que va a laborar.
- Reportar si el equipo tiene alguna anomalía y/o desperfecto.
- Mantener limpios los jardines, conservar en buen estado el pasto (poda, riego, limpio, abono, etc.), podar los árboles, encalar, hacer constantemente sus ollas.
- Elaborar reporte de necesidades de equipo e insumos de jardinería.
- Guardar herramienta después de ocuparla durante su periodo de labores.
- Reportar salida al Administrador.

Requerimientos del puesto:

- Como es socio se necesita de éste (a)
- Disponibilidad para el aprendizaje.
- Motivado (a).
- Productivo (a).
- Disponibilidad para el cambio (no olvidar la rotación en los puestos)



- Nombre : Vigilante
- Nivel : Operativo
- No. de personas en el puesto : 2
- Dependen de : Administrador
- Dependen :
- Descripción genérica : Responsable de la seguridad total del inmueble y menaje
- Descripción específica :
- Debe llegar puntual al centro de trabajo.
 - Presentarse debidamente limpio.
 - Reportar su llegada al Administrador.
 - Realizar el llenado de formato de como recibe instalaciones.
 - Encargado de la seguridad de los clientes dentro de las instalaciones.
 - Encargado del orden, manteniéndose alerta de lo que sucede todo el día.
 - Realiza rondas para checar que todo esté en orden.
 - Patrulla los alrededores.
 - Tiene que investigar y comprobar todos los accidentes, sobre todo, en aquellos en los que pueda ser responsable, para esto debe escribir un informe detallado.
 - Debe dar un informe diario al Administrador de la situación del lugar, sobre todo si hay alguna anomalía.
 - Reportar condiciones en que deja instalaciones, cuando termine turno de trabajo.
 - Reportar salida al Administrador.



Requerimientos del puesto:

Como es socio se necesita de éste (a)

- Disponibilidad para el aprendizaje.
- Motivado (a).
- Productivo (a).
- Disponibilidad para el cambio (no olvidar la rotación en los puestos)



- Nombre : Velador
- Nivel : Operativo
- No. de personas en el puesto : 2
- Dependen de : Administrador
- Dependen :
- Descripción genérica : Responsable de la seguridad del inmueble y menaje durante toda la noche
- Descripción específica :
- Debe llegar puntual al centro de trabajo para sustituir en turno y forma al vigilante.
 - Presentarse debidamente limpio.
 - Reportar su llegada al Administrador.
 - Realizar el llenado de formato de como recibe instalaciones.
 - Encargado de la seguridad de los clientes dentro de las instalaciones.
 - Encargado del orden, manteniéndose alerta de lo que sucede toda la noche.
 - En las noches realiza rondas para checar que todo esté en orden.
 - Debe mantenerse despierto y al tanto.
 - Patrulla los alrededores.
 - Tiene que investigar y comprobar todos los accidentes, sobre todo, en aquellos en los que pueda ser responsable, para esto debe escribir un informe detallado.
 - Debe dar un informe diario al Administrador de la situación del lugar, sobre todo si hay alguna anomalía.
 - Reportar condiciones en que deja instalaciones, cuando termine turno de labores.



- Reportar salida al Administrador.

Requerimientos del puesto:

Como es socio se necesita de éste (a)

- Disponibilidad para el aprendizaje.
- Motivado (a).
- Productivo (a).
- Disponibilidad para el cambio (no olvidar la rotación en los puestos)



Conclusiones



Conclusiones

- En sí, la propuesta del proyecto denominado CENTRO INTEGRAL TURÍSTICO “MICHAC”, podría ser no validada por no contar con todos los elementos que se fija para determinar un centro integral. Determino el nombre no por la magnitud de la empresa sino por todos los servicios que rodean a la misma; se tiene en la cabecera municipal más de 2,000 cuartos de hotel; no es capital de entidad federativa pero, es cabecera municipal; esta cabecera acoge anualmente en promedio 1,800,000 visitantes/turistas; se presumen sus tratamientos de salud a nivel nacional de sus únicos e inigualables Baños termales; y participa en el programa de desarrollo de Pueblos Mágicos.
- Del rubro 2.1.3.2 Población consumidora solo tomamos en consideración a las personas de los municipios de Chignahuapan, Zacatlán, Aquixtla y Tetela de Ocampo; aquí quiero ser muy puntual respecto a ello; un Centro integral donde su servicio principal es el salón de usos múltiples va enfocado a población que radica cerca de este sitio pero, no debemos soslayar que durante cinco meses (agosto-diciembre) se tiene un maremágnum de turistas/visitantes ávidos de hospedaje al no encontrar habitaciones disponibles en los hoteles de la región. Aquí encajamos con el servicio de campamento al aire libre y/o, quién lo desee, en el salón de usos múltiples.
- En las construcciones primeras se debe resaltar la implementación de áreas verdes; sembrar árboles en todo el contorno del terreno, colocar pasto en las áreas no construidas, estratégicamente ubicar plantas de ornamenta y cuidar de no contaminar el cauce del río (tenerlo siempre libre de basura), visual y ecológicamen-



te será un referente de la organización.

- Punto 2.3 Ingeniería del proyecto, específicamente en el apartado 2.3.4 Activo diferido, no se incluyó lo referente a la capacitación, punto nodal base para descollar o destruir un proyecto. Todo obedece a la contratación única de persona ajena a la sociedad, con título de Licenciado en turismo, Administración turística y/o Administración de empresas; ésta será la encargada, en por lo menos un año, de dar capacitación continua a todos los socios.
- Financiamiento: Si la sociedad cuenta con tres millones de pesos, con esta cantidad se dará inicio a las construcciones preliminares siguiendo los planos generales, sin salirse de la propuesta original. Significa esta propuesta dilatar dos o tres años la necesidad de solicitar un financiamiento a la instancia pertinente.
- Evaluación: En cuanto a lo abordado con anterioridad en el apartado 2.7.2 propio de Evaluación del proyecto, hago hincapié en que se cuenta con tres millones de pesos, con los cuales se puede iniciar la construcción sin la necesidad aún de solicitar un préstamo, y tomando en cuenta que si ese capital se metiese a banco para que generará un interés de acuerdo con la tasa actual anual, a tres años estaríamos ganando un 25% de la inversión total, que se utilizaría para pagar a los socios. Cabe mencionar que en la proyección del primer año estaríamos en un punto de equilibrio en la rentabilidad de la construcción y en el pago de sueldos y salarios, además de que podríamos empezar por castigar el proyecto para que en el segundo año nuestros ingresos se eleven al doble, sin perder la noción de que aún no contaríamos con el 100% del total de las construcciones; aun así se podrá aumentar la capacidad en el área de campamento, ya que, en épocas festivas y días



en los que el turismo aumenta de manera significativa, la capacidad hotelera en los sitios aledaños a la comunidad llega a su tope y es allí donde podemos ofertar un espacio en donde se brinde hospedaje a través de nuestra área de campamento, donde además se podría instalar una pequeña cocina con la finalidad de ofrecer servicio de comida creando un ingreso extra. Para que al momento de pedir un préstamo a la instancia pertinente, éste se pueda invertir para seguir construyendo sin salirnos de los planos originales del proyecto, tomando en cuenta que el área de campamento sería uno de los puntos fuertes del proyecto, se podría jugar con la idea del lago, para crear en su lugar un bosque en el cual ésta área se expanda; es importante recalcar que en todo este tiempo los socios serán responsables de cuidar y dar mantenimiento a cada área ya construida y por construir.

- Organización: Retomando los conceptos vertidos por Peter Drucker acerca de integrar conocimientos especializados en una tarea común, nos conlleva a dar la capacitación adecuada a cada socio, para que pueda cumplir apropiadamente con el puesto que se le otorgue en el momento, lo que también nos da a la tarea de romper con la idea de que sólo se le dará un puesto específico a cada uno, ya que, se hará una rotación cada determinado tiempo en las funciones y/o actividades de éstos, para que adquieran conocimientos a través de la práctica, y tengan una noción a cerca del manejo de la empresa.



Bibliografía



Bibliografía

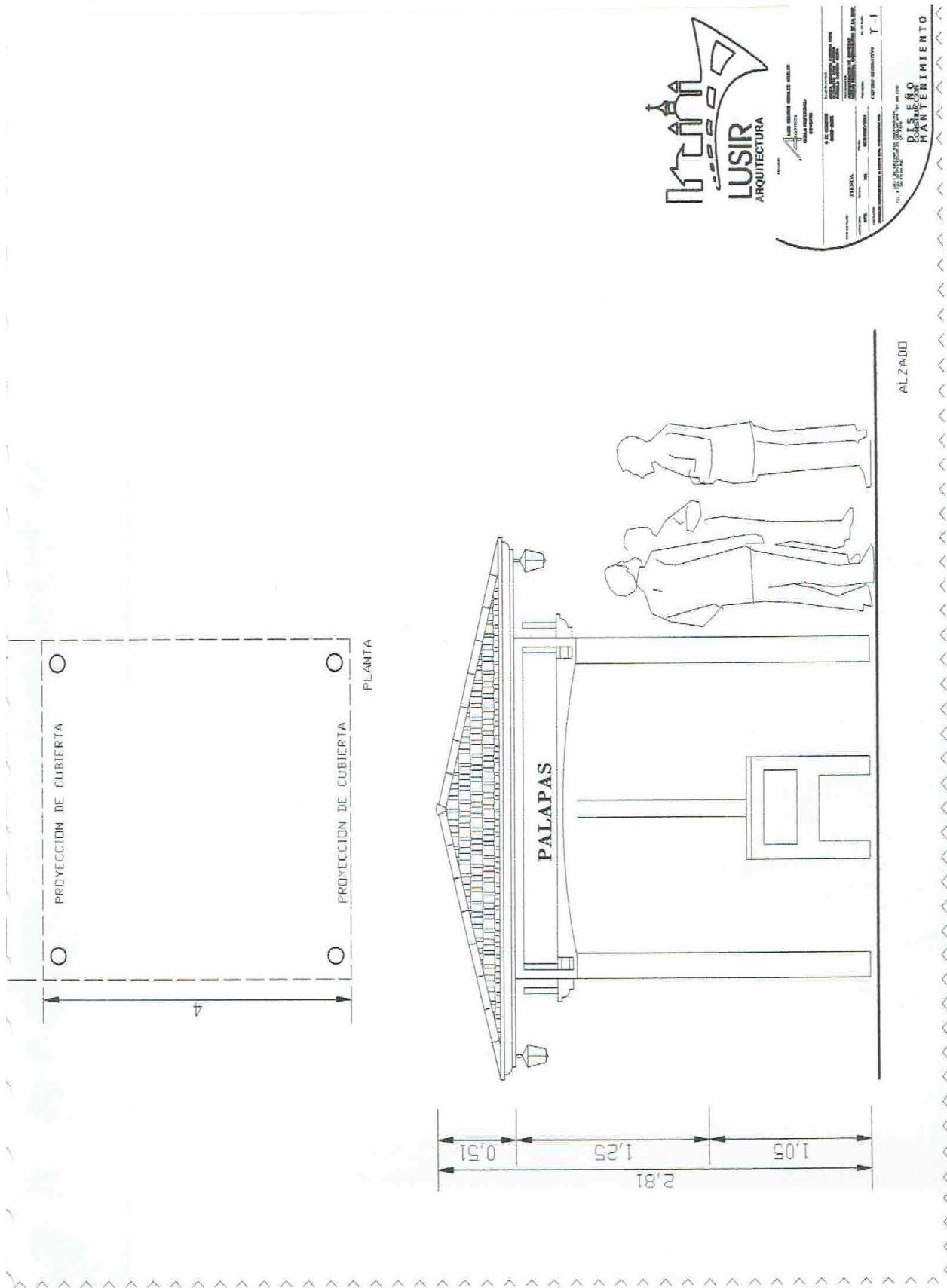
- Ander Egg, Ezequiel (1996), **Desarrollo de la comunidad**, Ed El Ateneo, México.
- Ajenjo Domingo, Alberto (2009), **Dirección y gestión de proyectos**, Ed Alfaomega, México.
- Banco Interamericano de Desarrollo (2003), **Proyectos de desarrollo**, Ed LIMUSA, México.
- Barandiarán, Rafael (2000), **Términos financieros**, Ed Trillas, México.
- BUAP (2000), **Manual de prototipo de plan de negocios**, Ed BUAP, México.
- Barkin, David (1998), **Desarrollo regional y reorganización**, Ed Nueva Imagen, México.
- Carbonell, M. (2018), **Código de comercio y legislación complementaria + e-book**, Ed 4ª. Tirant lo Blanch.
- Cartas topográficas E14-B13, Chignahuapan y E14-B14, Zacatlán.
- Cortázar Martínez, Alfonso (2007), **Introducción al análisis de proyectos de inversión**, Ed Trillas, México.
- Del Río González, Cristóbal (2000), **Costos I**, Ed ECAFSA, México.
- Del Río González, Cristóbal (1998), **El Presupuesto**, Ed ECAFSA, México.
- Drucker, Peter (1997), **La sociedad post capitalista**, Ed NORMA, Colombia.
- Drucker, Peter (2002), **Tiempo de desafíos, tiempo de reinenciones**, Ed Hermes, México.
- Española, R. A. (2016). **Diccionario de la lengua Española. Vigésimotercera edición**. Versión normal (23.a ed.). España.
- Fisher, Laura (2008), **Investigación de mercados**, Ed Mc Graw Hill, México.

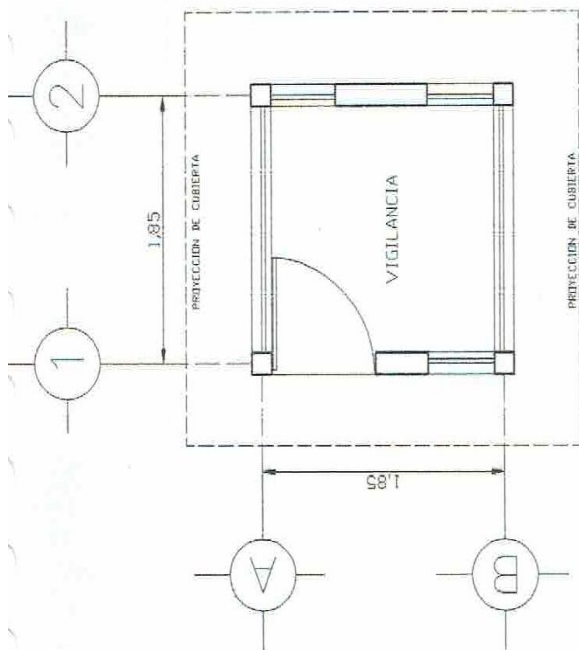
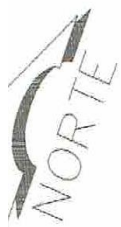


- García Mendoza, Alberto (2001), **Evaluación de proyectos de inversión**, Ed McGraw-Hill Companies, México.
- Glosario DATATUR. (s. f.). DATATUR. <http://www.datatur.sectur.gob.mx/>.
- Jurídica, L. B. (2019), **Ley General de Sociedades Mercantiles**, Ed La Biblioteca Jurídica, México.
- **Monografía Estatal de Puebla**, Vol. 1st edición, (1995), Secretaría de Educación Pública.
- Pérez Ávila, Noé (1990), **Cómo hacer mi tesis**, Ed Edicol, México.
- Rojas Soriano, Raúl (2004), **Investigación social, teoría y praxis**, Ed Plaza y Valdez, México.
- Ruiz Burbano, Jorge (2008), **Presupuestos**, Ed Mc Graw Hill, México.
- SECOFI (2000), **Manual del emprendedor**, Ed SECOFI, México.
- Yamane, Taro (2002), **Estadística**, Ed Harla, México.
- www.sectur.gob.mx

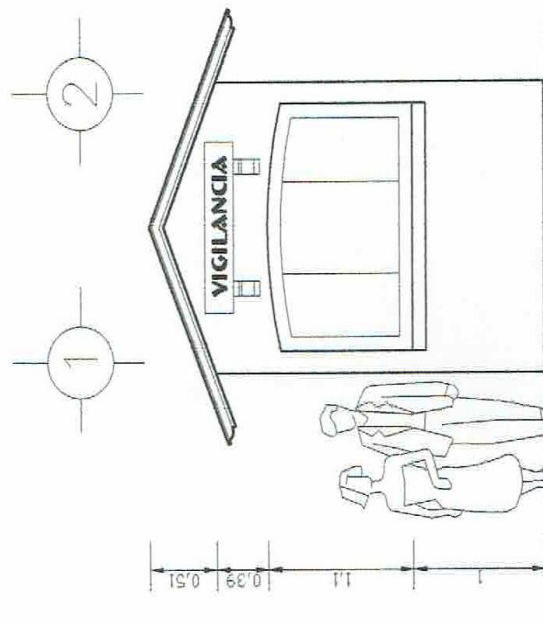


Anexos





PLANTA



FACHADA SUR



PROYECTO: **OPERA DE MANTENIMIENTO**

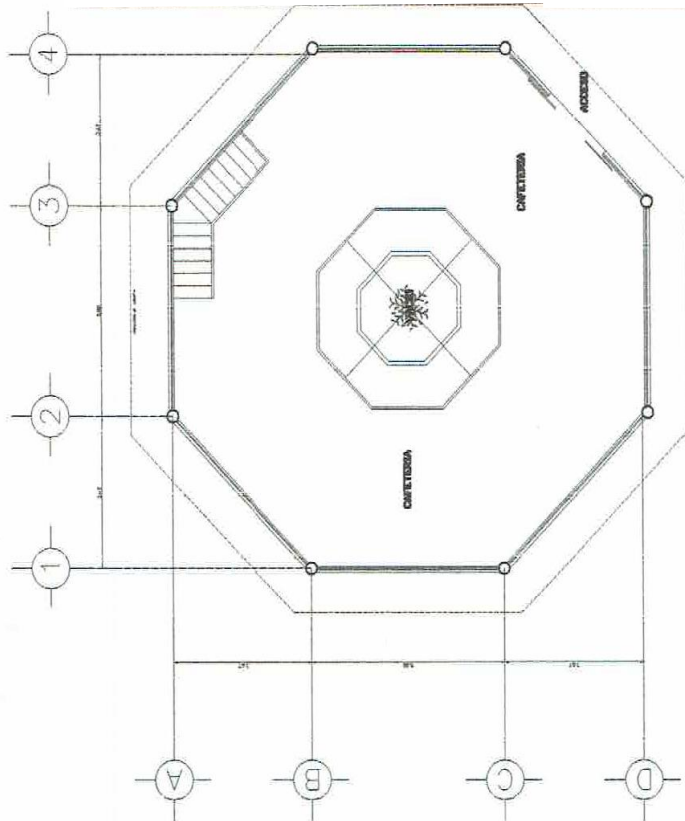
CLIENTE: **COMISARIA DE POLICIA**

FECHA: **15/05/2018**

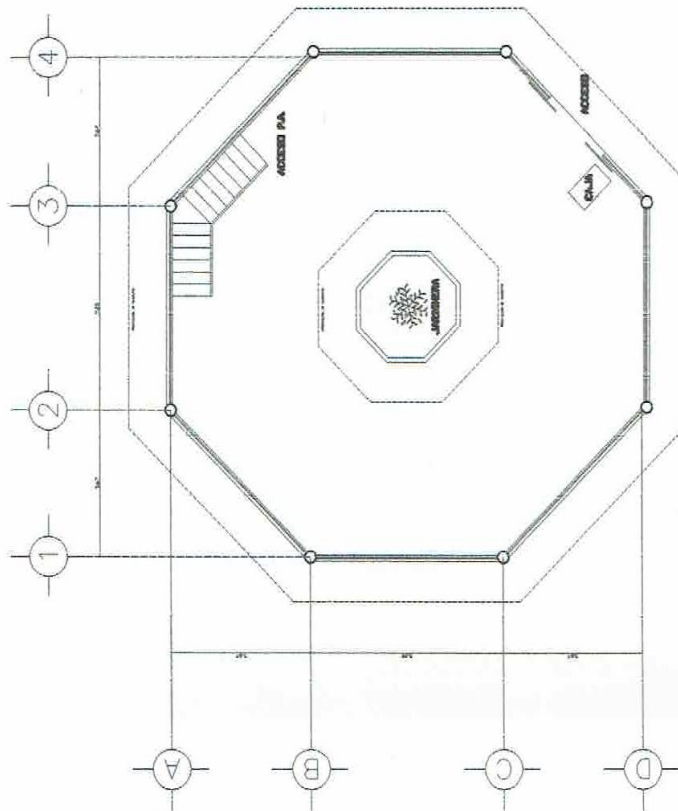
PROYECTISTA: **LUIS ALBERTO SUAREZ**

PROYECTO: **OPERA DE MANTENIMIENTO**

ESCALA: **CV - 1**



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA



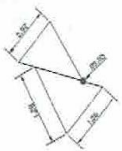
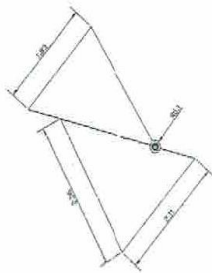
LUZ SUAREZ SUAREZ SUAREZ
ARQUITECTA
CALLE 100 # 100-100
BOGOTÁ, COLOMBIA
TEL: 310 1234567
CORREO: luz@lusir.com

PROYECTO: []
FECHA: []
Escala: T-1

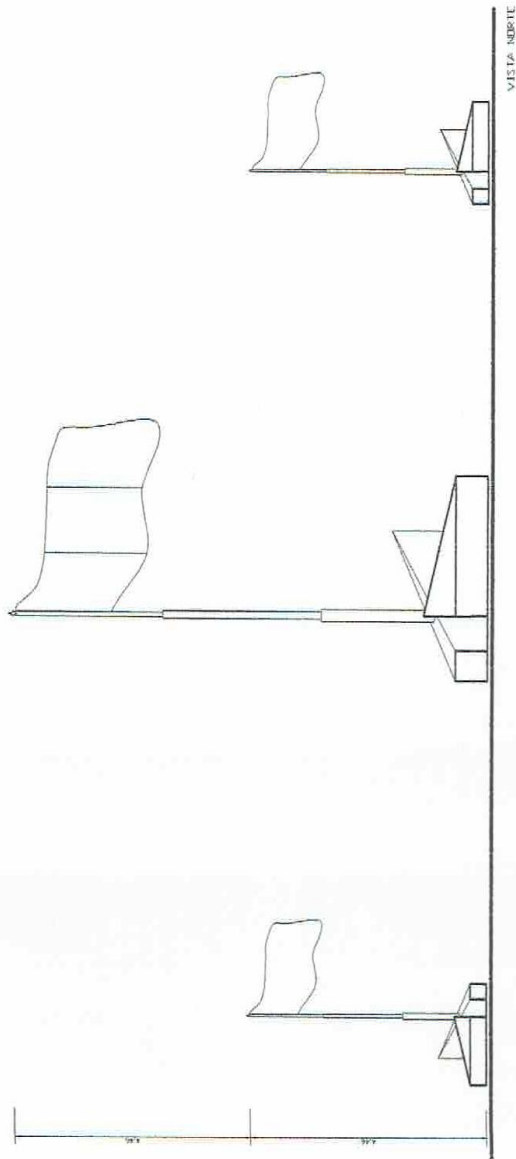
CONSEJO NACIONAL DE MANTENIMIENTO



NORTE



PLANTA



LUZ SUZUKI ARQUITECTURA
CALLE 100 # 100-100
BOGOTÁ - COLOMBIA

PROYECTO	CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE ATENCIÓN A LA COMUNIDAD
CLIENTE	SECRETARÍA DE SALUD PÚBLICA
UBICACIÓN	CALLE 100 # 100-100 BOGOTÁ
FECHA	2014
ESCALA	1:50
PROYECTANTE	LUZ SUZUKI ARQUITECTURA
PROYECTO ASOCIADO	AS-1

BOGOTÁ, COLOMBIA
DISEÑO Y MAINTENIMIENTO



Anexo 2. Comercialización

**¡VISÍTANOS!
NO DEJES PASAR
EL TIEMPO**

*Centro integral
turístico
"NCHAC"*

UN ESPACIO CON
NATURALEZA

contacto

(17.8km)
por Chignahuapan-Zacatlán/Zacatlán-
Chignahuapan/ México 119
797-976-4696



Acerca de nosotros

Nos enfocamos a hacer que tu visita sea especial y única, conviviendo en un ambiente natural.



El Centro integral turístico "MICHAC" se enorgullece de ser un lugar amigable con el medio ambiente



Servicios

Salón de eventos sociales

Podrás rentar nuestro salón para salón para conferencias, reuniones familiares, bodas, XV años, fiestas infantiles, etc.

Además de que podrás rentar nuestro jardín , también para eventos especiales.

Campamento

Podrás acampar en un espacio totalmente libre de ruidos de la ciudad.

Cotizaciones

"Cotiza tu evento y no te quedes con las ganas de hacerlo mágico."



**Formatos de
solicitud para
calificación del
proyecto
(FONATUR)**



Formatos de solicitud para calificación del proyecto (FONATUR)

Solicitud escrita de asesoría

(PREFERENTE PAPEL MEMBRETADO)

Fecha_____.

VÍCTOR HUGO SEVILLA MÉNDEZ

SUBDIRECTOR DE PLANEACIÓN Y CONTROL PATRIMONIAL Y
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE APOYO AL SECTOR TURÍSTICO
FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO
P R E S E N T E.

Me refiero al Programa de Asesoría y Calificación de Proyectos que presenta el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) para fomentar el desarrollo de proyectos exitosos.

Con el propósito de impulsar el desarrollo de mi proyecto turístico consistente en

_____, ubicado en_____Municipio de_____, en el Estado de____; me permito solicitar su apoyo para ingresar al **Programa de Asesoría de Proyectos**, a fin de que se me oriente en la integración y factibilidad de mi propuesta.

Asimismo, solicito que toda información proporcionada por el suscrito en el marco del **Programa de Asesoría y Calificación de Proyectos** sea considerada como información confidencial, en los términos de las fracciones II y III del artículo 113 y 117 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Agradeciendo de antemano su amable atención, hago propicia la oportunidad de enviarle un cordial saludo.

Atentamente

El Promovente del Proyecto



Solicitud escrita de calificación

(PREFERENTE PAPEL MEMBRETADO)

Fecha _____.

VÍCTOR HUGO SEVILLA MÉNDEZ

SUBDIRECTOR DE PLANEACIÓN Y CONTROL PATRIMONIAL Y

ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE APOYO AL SECTOR TURÍSTICO FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

P R E S E N T E.

Me refiero al Programa de Asesoría y Calificación de Proyectos que presenta el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) para fomentar el desarrollo de proyectos exitosos.

Con el propósito de impulsar el desarrollo de mi proyecto turístico consistente en

_____, ubicado en _____ Municipio de _____, en el Estado de _____;

me permito solicitar su apoyo para ingresar al **Programa de Calificación de Proyectos**, a fin de que se me oriente en la integración y factibilidad de mi propuesta.

Asimismo, solicito que toda información proporcionada por el suscrito en el marco del **Programa de Asesoría y Calificación de Proyectos** sea considerada como información confidencial, en los términos de las fracciones II y III del artículo 113 y 117 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Agradeciendo de antemano su amable atención, hago propicia la oportunidad de enviarle un cordial saludo.

Atentamente

El Promoviente del Proyecto