



UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO

DIVISIÓN DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ECONÓMICAS

Eco-hospedaje en Pulticub

Plan de Negocios

Para obtener el título de
Licenciada en Economía y Finanzas

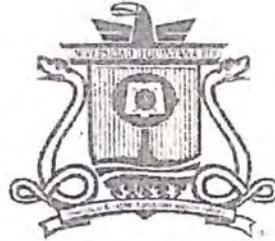
PRESENTA
Maedie Illanit Ical



DIRECTORA DEL PLAN DE NEGOCIOS
Dra. Verónica Patricia Rodríguez Vásquez



Chetumal, Quintana Roo, México, mayo de 2021



UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO

DIVISIÓN DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ECONÓMICAS

Eco-hospedaje en Pulticub

Presenta:
Maedie Illanit Ical

Plan de Negocios para obtener el título de Licenciada en Economía y Finanzas

COMITÉ DE SUPERVISIÓN

Directora:

Dra. Verónica Patricia Rodríguez Vázquez

Sinodal propietario:

Dra. Teodora del Pilar Barradas Miranda

Sinodal propietario:

Dr. José Luis Esparza Aguilar

Suplente:

Dr. Sergio Monroy Aguilar

Suplente:

Dra. Laura A. Durán Hernández



Chetumal, Quintana Roo, México, mayo de 2021

Índice

I. Antecedentes	1
I.1. Justificación _____	2
I.2. Problema _____	2
I.3. Objetivo _____	3
I.4. Limitaciones _____	4
II. Metodología	5
III. Análisis Contextual	8
III.1. Enfoque geográfico _____	8
III.2. Enfoque político _____	9
III.3. Enfoque económico _____	9
III.4. Enfoque social y cultural _____	10
III.5. Enfoque ecológico y legal _____	10
IV. Estudio de Mercado	12
V. Estudio Financiero	22
VI. Análisis de Riesgo	34
VII. Conclusiones	38
Bibliografía	41

I. Antecedentes

El estado de Quintana Roo es un estado de México situado en la península de Yucatán, colinda con el mar caribe, cuenta con 11 municipios, su capital es Chetumal; El estado cuenta con 1,857,985 habitantes (INEGI , 2021). El cual cuenta con una variedad de atractivos naturales como son los cenotes y sitios arqueológicos, sin mencionar que cuenta con playas que son consideradas entre las mejores del mundo.

Quintana Roo contribuye con más del 4.9% del PIB nacional, (INEGI, 2019) sus actividades dependen principalmente de los servicios que ofrecen, Turismo, de la cual se entiende por ser la principal actividad en todo el estado, del total de sus municipios se puede resaltar a Benito Juárez, Solidaridad, Tulum, Bacalar y Felipe Carrillo Puerto como los que mayor afluencia de turismo tienen.

Esto sin dejar atrás las diferentes actividades culturales **comerciales** que se ofrecen en el resto del estado, sin duda alguna en los últimos años se han incrementado gracias a la diversificación de atractivos con los que se cuenta, como por ejemplo los parques acuáticos que se han expandido por el territorio del estado en los últimos 10 años; las reservas naturales y las playas vírgenes son otra oferta de turismo con las que cuenta Quintana Roo.

Quintana Roo es un estado en vías de desarrollo, y como se mencionó cuenta con zonas vírgenes las cuales podrían ser un impulso para el sano crecimiento de las comunidades del sur y comunidades mayas, ya que estas se encuentran discriminadas por los turistas locales, y en caso de los extranjeros se encuentran sin acceso a la información de estas zonas.

Un ejemplo de crecimiento y desarrollo es Mahahual el cual se considera como el mayor atractivo turístico de la zona sur del estado, y es que Mahahual ha pasado de ser un puerto de pescadores a uno de los puertos de cruceros más cotizado en el Caribe, Para el año 2018 Mahahual pasó de 280 a 331 llegadas de cruceros (SEDETUR, 2019) lo que indica un incremento de 51 cruceros por año. Esta zona

geográfica es también conocida como la costa maya, la cual cuenta con un territorio de playa de 130 km que va desde Xcalak hasta Punta Herrero.

Si bien Mahahual se ha convertido en un atractivo turístico, en su mayoría la zona costera Xcalak-Punta Herrero, no cuenta con un desarrollo ni crecimiento en infraestructura, lo que significa que sus playas son en su mayoría vírgenes, así que la costa maya cuenta con un tipo de vegetación y fauna de mucho valor como son los manglares y tucanes que le permite ofrecer un glamur propio.

I.1. Justificación

La importancia del desarrollo de la zona sur de Quintana Roo, es vital, ya que esto lo haría más competitivo a nivel nacional e internacional; pero para lograrlo es necesario sacar de la marginación a las zonas mayas porque estos cuentan con recursos naturales de mucho valor y los cuales no se les está dando la atención ni uso adecuado, esto a la vez permitiría a Quintana Roo y México crecer económicamente.

Es por ello por lo que, crear proyectos de este tipo aportaría a las comunidades cercanas con trabajo en su misma localidad, así, como contribuiría al gobierno con la continua conservación de las reservas naturales y es para ello que lo que se busca es ofrecer una diversificación de productos turísticos en la zona de la costa Maya. Entre las que se pueden mencionar sobre su fauna son 4 de las especies que se consideran en peligro de extinción; El jaguar, tapir, manatí y pecarí, así, como de los diferentes ecosistemas que se pueden apreciar; selva, humedales, manglares y arrecifes de coral. (Lemanz, 2019).

Finalmente, el crecimiento en estas zonas vírgenes del estado traería consigo un efecto económico, social y político directo a la capital, Chetumal.

I.2. Problema

El problema al que se enfrenta la zona sur del estado de Quintana Roo, es principalmente la poca inversión por parte de los pobladores, como resultado de la

investigación realizada en Felipe carrillo puerto y Mahahual, las personas cuentan con pocos recursos financieros para generar inversiones, mejorar la infraestructura y, de esa manera emprender su propio negocio. En ocasiones los habitantes mencionaron no contar con el suficiente apoyo de sus gobiernos locales y consideraban los costos y gastos para la puesta en marcha del negocio elevado y, por lo tanto, consideran la zona con pocas posibilidades para generar ingresos por lo que los pobladores locales consideran la opción de vender los terrenos y no invertir en negocios como restaurantes u hoteles.

La adopción de un nuevo sistema de turismo para las zonas de Felipe Carrillo Puerto y Othón P. Blanco, con objetivos de competitividad se vuelve un reto para la sociedad en general, ya que la población se acostumbró a la migración en su propio territorio, por lo que apostarle a un desarrollo de las zonas costeras con poco acceso terrestre se vuelve, además, un problema cultural.

Existen diferentes aspectos que también impactan la zona de la costa maya, el cual es, el acceso a los insumos básicos como: comida, agua potable, electricidad, gas e inmuebles, si bien se cuenta con el acceso a todos, el costo es bastante elevado, si no se cuenta con un sistema de inversión seguro, por lo que una solución viable es, optar por herramientas amigables para el ambiente, como lo es el ecoturismo.

Sin embargo, para poder construir en una zona de impacto ambiental como lo es Pulticub se requieren de diseños de construcción sustentables, que a su vez tiene elevados costos de inversión y son susceptibles a los cambios climáticos comunes del lugar como, por ejemplo: los huracanes.

I.3. Objetivo

El proyecto de hospedaje eco turístico en Pulticub ofrecerá para los próximos 5 años servicios de hospedaje con actividades culturales mayas como, el Temazcal y eventos que describan las tradiciones de la zona durante los fines de semana; y también tours en los alrededores con actividades de ecoturismo como paseos en lancha, kayak, buceo, snorkel, pesca entre otros, esto se pretende lograr buscando

asociaciones con los pescadores locales, y efectuar un plan de trabajo para llegar a un acuerdo con los comerciantes cercanos y proporcionar los alimentos, y de ser posible abrir un restaurante en los predios. Atrayendo turistas nacionales e internacionales mayores de edad, que buscan tranquilidad, ya que el principal objetivo es ofrecer servicios de relajación en un espacio fuera del ruido de la ciudad.

Objetivos específicos

1. Hacer un estudio específico sobre la demanda y oferta de lugares similares en la zona costera de Pulticub.
2. Delimitar la factibilidad del negocio en la zona costera de Pulticub
3. Determinar la rentabilidad de la inversión.

I.4. Limitaciones

1. La estimación de la demanda del mercado, así como las factibilidades del proyecto se obtendrán con datos disponibles para la zona turística de Quintana Roo, tomando como base a: Othón P Blanco, Mahahual y Felipe Carrillo Puerto que poseen características similares en infraestructura y biodiversidad.
2. La rentabilidad de la inversión se obtendrá por medio de un análisis de sensibilidad y probabilidades que nos permitan obtener resultados confiables.
3. Los datos se estimarán con información disponible y/o variables proxis.

II. Metodología

El proyecto Eco-Hospedaje en Pulticub pretende seguir un modelo de negocios que contenga los siguientes estudios:

1. Estudio Contextual
 - a. Análisis geográfico
 - b. Análisis político
 - c. Análisis económico
 - d. Análisis social y cultural
 - e. Análisis ecológico y legal
2. Estudio de Mercado
3. Estudio Técnico
4. Estudio Financiero

Para la elaboración del plan de negocios se elabora primero un estudio previo de factibilidad que cuente con los siguientes aspectos un estudio de mercado, un estudio técnico y un estudio financiero. El primero va a establecer la definición clara del producto a ofrecer y determinar la demanda de este. El estudio técnico contempla el diseño estructural y de servicios que se ofrecerán. El estudio financiero proporciona la estimación de inversión, costos e ingresos con los flujos proyectados a cinco años. Con los estudios anteriores se determina la factibilidad y rentabilidad del proyecto.

En segundo lugar, se elaborará el estudio de factibilidad que permitirá cuantificar los elementos necesarios para tomar la decisión oportuna de invertir en el negocio, este constará con los siguientes aspectos (Abraham Hernández Hernández, 2004):

1. Estudio de disponibilidad de insumos
2. Localización y tamaño
3. Inversión y financiamiento
4. Proyecciones financieras
5. Evaluación financiera
6. Evaluación socioeconómica

Sin embargo, para realizar un proyecto de negocios se requieren de diversas herramientas que van más allá de los estudios antes mencionados, como lo son el “*crecimiento de la demanda interna*” (Abraham Hernández Hernández, 2004), el cual se refiere a la expansión de nuevos insumos o en caso alguno de nuevos servicios que no tengan el mismo fin en el cual se está trabajando, pero que se relacione a la necesidad de la población que demanda lo ofrecido inicialmente.

El autor Abraham Hernández Hernández, en su libro *Formulación y evaluación de proyectos de inversión* clasifican los tipos de negocios a los cuales está dirigido un proyecto de inversión, entre los que mencionan están los “*de servicios*” los cuales se les conoce también como los del “*sector terciario*”, cabe destacar que este tipo de proyectos engloban todo aquello que ofrezca un servicio a la sociedad. Como, por ejemplo: *Educación, Carreteras, Hidráulicos y Transporte*. (Abraham Hernández Hernández, 2004)

Se sabe que para realizar un proyecto de inversión se requiere conocer primero los alcances que se obtendrán en un determinado periodo de tiempo, el cual debe delimitarse de acuerdo con el rubro del negocio, es decir, si un proyecto de inversión ofrecerá servicios de hospedaje, este hará sus proyecciones a un periodo de 5 años con posibles mejoras en los siguientes 3 años. Esto dependerá en su totalidad del manejo de los socios y de la necesidad que estarán satisfaciendo.

Es por ello por lo que, los autores Nassir y Reinaldo en su libro *Preparación y Evaluación de inversión* aseguran que “*el estudio de una inversión se centra en la viabilidad económica o financiera, y toma al resto de las variables únicamente como referencia*”. esto con el fin de mantener la misma estructura para los diferentes negocios en los que una persona desea trabajar. (Nassir & Reinaldo, 2008)

Claro está y como lo aseguran los mismos autores, la vida de un proyecto de negocios dependerá en gran parte de la creatividad de este, si una persona es capaz de identificar y “*establecer la viabilidad de la idea*” (Nassir & Reinaldo, 2008), conocerá el nivel de “*aceptación o rechazo*” de su proyecto, lo que además le incurre el no “*asumir los costos que implica un estudio económico completo*”.

En el caso del proyecto de inversión a realizar en la localidad cerca de Mahahual, el cual lleva por nombre Eco Hospedaje en Pulticub tiene limitaciones de infraestructura como, por ejemplo: ubicación, la cual se encuentra en desarrollo de calles pavimentadas y de popularidad que permita ser una atracción turística.

Es por esa razón que para satisfacer una necesidad se requiere de una *“inversión inteligente...que requiera... una base que la justifique”* (Urbina, 2007), y para eso se necesita de un trabajo *“bien estructurado y evaluado que indique la pauta que debe seguirse”* (Urbina, 2007), para que las personas que dirigen el proyecto puedan obtener resultados positivos.

Otros autores que se dedican a la creación y preparación de proyectos de inversión dividen el proceso de vida de este en tres fases: 1.) *pre-inversión* 2.) *Inversión* y 3.) *operación* (Roldán, 2018), y aseguran que para incurrir a riesgos mínimos en la etapa de inversión es necesario que el proyecto de vida sea de *“manera sistemática”* ya que. Es así como se evitarán *“incumplimientos o retrasos en la ejecución”* (Roldán, 2018)

Para finalizar, es de mencionar acerca de un tema del cual pocos hablan en cualquier proyecto de inversión. y es sobre el equipo de trabajo, este tema es poco considerado dependiendo del tamaño del proyecto a realizar, sin embargo, debería ser el primer punto a examinar ya que como dice el autor (Roldán, 2018) el equipo de trabajo *“requiere de la identificación de las principales categorías de decisión, la selección de las disciplinas que requerirá el análisis, la definición de los perfilesy demandas en el análisis para la conformación de un equipo profesional y multidisciplinario.”*

III. Análisis Contextual

El análisis contextual como teoría se refiere al estudio de las externalidades que afectan directa o indirectamente un proyecto, el uso del análisis contextual se utiliza como un procedimiento para medir el impacto de este. Para el caso del Proyecto Ecoturístico de Pulticub el análisis contextual se realizó por medio de las principales páginas de turismo del estado de Quintana Roo.

En las siguientes secciones se describen las externalidades que afectan positiva y negativamente al proyecto de negocio que se realizara en la localidad perteneciente al municipio de Felipe Carrillo Puerto, el cual lleva por nombre Eco Hospedaje Pulticub y que se dedicará a ofrecer servicios de hospedaje frente a la playa, al ser una localidad sin habitantes y sin desarrollo urbano los siguientes factores describen en su mayoría a las comunidades cercanas las cuales son Mahahual, Pulticub y Felipe Carrillo Puerto.

III.1. Enfoque geográfico

El terreno está ubicado en la carretera Mahahual-Punta Herrero, y cuenta con un ambiente de playa; al frente con el mar Caribe, además, colinda con la reserva de Sian Ka`an, la cual cuenta con parte del segundo arrecife más grande del mundo. La zona cuenta con una variedad de especies como aves, reptiles y mamíferos, como el mono araña y el tucán.

La zona no cuenta con previa construcción, la única carretera es de terracería, tiene libre acceso de salida y entrada, sin embargo, todo está rodeado de palmeras de coco y manglares, así como una variedad de árboles. Es de mencionar que en épocas secas del año el sargazo se vuelve un problema ambiental y de molestia para las personas que visitan la zona, en verano es época de lluvia; pero por lo general la localidad presenta un clima húmedo-cálido.



Imagen 1 Playa Pulticub frente al mar Caribe



Imagen 2 Playa Pulticub frente al mar Caribe

III.2. Enfoque político

Los terrenos se ubican en el estado de Quintana Roo, México, en el municipio de Felipe Carrillo Puerto a 5 km de la localidad de Pulticub. Sin embargo, la población más cercana es Mahahual. De la cual se ubica a 45 min en carretera, por ser una zona sin desarrollo urbano las políticas de restricción se basan en la mantención de un ambiente ecológico, no edificios de concreto.

Se prevé que para los próximos 5 a 6 años incrementen las construcciones en esta área, y que las zonas cercanas se empiecen a poblar en negocios y viviendas privadas

III.3. Enfoque económico

La zona se encuentra deshabitada por lo que no se registran datos sobre la situación económica de la localidad, sin embargo, se predice un desarrollo urbano para los siguientes 5 años y esto debido a la afluencia de turistas en la localidad de Mahahual, la cual cerró el 2019 con un 62.7% (SEDETUR, 2019) más de ocupación hotelera, en comparación con el 2018 lo que significa que está teniendo un crecimiento acelerado de visitantes nacionales y extranjeros, el mayor atractivo de esta zona son los 45 km de playa y selva, en las cuales se pueden hacer recorridos en lancha.

Mahahual pasó de ser una villa de pescadores cuya principal pesca era la langosta y el caracol a ser uno de los atractivos turísticos más cotizados de México (Laurens,

2017). En cuanto a Felipe Carrillo Puerto esta cuenta con una diversidad de cultura que lo hace atractivo, su principal fuente de ingreso es el turismo alternativo y las artesanías; por lo que para el 2019 se registraron un 86.4% del total de habitaciones ocupadas del municipio(SEDETUR, 2019).

De acuerdo con la Secretaria de Turismo del estado, esta busca impulsar la zona sur con más turismo y hacer uso de los recursos naturales que posee, lo que busca es crear un ambiente sustentable para la zona que favorezca empleo directo e indirecto a las comunidades cercanas a la zona geográfica en estudio la cual es un patrimonio de la humanidad.

III.4. Enfoque social y cultural

No hay población en la zona, por lo que la población más cercana es Mahahual; la cual cuenta con 282 personas de las cuales 54 personas viven en hogares indígenas, es decir, hogares en los cuales el padre o madre habla un idioma nativo que por lo general es maya. la mayor parte de las personas que habitan aquí no son locales, sino que hay llegado de diferentes partes del país a trabajar, por lo que es un lugar multicultural; entre las nacionalidades que más visitan Mahahual se encuentran los italianos, argentinos, franceses, alemanes, estadounidenses y canadienses.

De los cuales en su mayoría han empezado sus propios negocios. Las personas encuentran en Mahahual un lugar muy cómodo y accesible para vivir, sin embargo, se les dificulta el acceso a la educación y salud, ya que tienen que moverse hacia Chetumal, la afluencia del turista extranjero ha permitido a los habitantes valorar las tierras y los recursos naturales con los que cuenta por lo que esto les ha impulsado a empezar pequeños negocios como bares y restaurantes.

III.5. Enfoque ecológico y legal

En cuanto a los enfoques Ecológico y Legal, la zona en estudio colinda con uno de los patrimonios de la humanidad, Sian Ka'an por lo cual el municipio al que pertenece la localidad (Felipe Carrillo Puerto) autoriza licencias para construcción a

toda persona que en su proyecto incluya un desarrollo sustentable, el problema podría reflejarse al construir desagües de alcantarillados, paneles solares o algún otro sistema que requiera concreto u otros materiales.

¿Qué es el ecoturismo?

El ecoturismo es una modalidad de hacer turismo, es una forma de viajar con conciencia, pues se trata de un enfoque para las actividades turísticas en el cual se privilegia la sustentabilidad, la preservación, la apreciación del medio tanto natural como cultural, que acoge y sensibiliza a los viajantes. (Ramón, 2015)

El ecoturismo al convertirse en un medio de vida permite cubrir sus necesidades económicas permite, además, la educación y desarrollo de habilidades a los miembros de las comunidades, le permite ser una “alternativa más tangible y efectiva de las poblaciones rurales para mostrar orgullosamente sus atractivos naturales y culturales y aganarse la vida aprovechándolos (León-Páez, 1999)

Un ecoturismo sustentable generará ingresos para las comunidades locales que se encargan de la pesca y los diferentes tours alrededor de la biosfera de Sian ka’an, ya que es una estrategia que favorece a las personas a que no migren de su localidad, un ejemplo de éxito en hacer ecoturismo es Costa Rica el cual ha permitido que algunos jóvenes continúen con sus estudios y regresen a sus comunidades de origen (Bien, 2010)

Según (Ramon, 2015) los requisitos para hacer ecoturismo son:

1. Mínimos impactos al medio ambiente.
2. Participación de las comunidades locales.
3. Educación para la conservación.
4. Maximizar la derrama económica en la comunidad.

(Fernández, n.a)

IV. Estudio de Mercado

El estudio de mercado no es más que una forma de estudiar el comportamiento, selecciones y preferencias de un grupo de personas, y como dice el autor Francisco J. Fernández en su libro Estudio de Mercados que “es una búsqueda sistemática de información para apoyar la toma de decisiones” (Fernández, n.a). por lo tanto, el siguiente apartado se dedica al estudio de las variables cuantitativas y cualitativas que describen el mercado turístico de Quintana Roo, las cuales permitirán al final de este, tomar decisiones concretas sobre la inversión del proyecto ecoturístico en Pulticub.

Como ya se había descrito en los apartados anteriores la zona no cuenta con desarrollo urbano, por lo tanto, se decidió coleccionar información turística histórica de lugares nacionales que cuentan con características geográficas similares a la zona, así como, la información histórica de 2 países que cuentan con lugares que tienen las mismas características de Pulticub, y que servirán para hacer una comparación de los resultados obtenidos.

En otras palabras, y como se **propuso** en los objetivos generales en el capítulo 1 antecedentes. este apartado ofrece información estadística que se utilizará como un proxy para estimar la demanda y precio para el proyecto ecoturístico en Pulticub, por lo tanto, las zonas sobre las cuales se dedicó la investigación del estudio de mercado fueron las siguientes:

En México – Quintana Roo: se seleccionó a las zonas de Chetumal, Bacalar-Mahahual que también se conocen como la gran costa maya, Tulum y Cancún o la Riviera maya. Puerto Morelos y Holbox.

En cuanto a **casos** internacionales se eligió a Santa Marta, Departamento de Magdalena- Colombia y San Pedro y Caye Caulker pertenecientes a – Belice.

Algunos datos sobre este estudio de mercado que se realizó para las zonas antes mencionadas son los años de estudio que para el caso de México fue del año 2003 a 2018, sobre la población que se registra para México es total, es

decir, no existe rango de edades ni especificación de género, lo contrario es para Colombia y Belice los cuales si hay un rango de edades, el cual es de mayores de 15 años. Otro dato para mencionar es el del tipo de cambio ya que la moneda para el caso de Colombia son los pesos colombianos y se estimaron a dólares estadounidenses USD, para posteriormente convertirse a pesos mexicanos, el mismo procedimiento se hizo para Belice ya que la moneda oficial es el dólar beliceño este se convirtió a dólares americanos USD y luego a pesos mexicanos; el tipo de cambio se obtuvo al último reporte del Banco de México al 31 de diciembre del 2019 con tipo de cambio de \$1.00 USD por \$18.8642 Pesos Mx y para el caso de los pesos colombianos este se obtuvo del periódico en línea Colombia.com al 31 de diciembre del 2019 con un tipo de cambio de \$1.00 USD por \$3,277.14 pesos colombianos. Y para el caso de Belice este tiene un tipo de cambio fijo desde 1983 el cual es de \$1.00 USD por \$2.00 dólares beliceños.

Siendo el turismo la mayor fuente de ingreso en el estado de Quintana Roo, el estudio de mercado para el proyecto ecoturístico de Pulticub, analizó los movimientos de oferta y demanda histórica registrados por la Secretaria de Turismo del año 2003 a 2018, dichos registros contienen población de referencia, la cual permite al proyecto identificar la población objetivo real y así, poder establecer parámetros de salida y entrada que afectarían al proyecto y así conocer la rentabilidad de este.

Se decidió obtener la información del estado de Quintana Roo como primer paso para que, de esa manera se pueda tener una vista amplia del movimiento del estado en cuanto al turismo en los últimos años, así como también obtener una visión amplia del crecimiento de este a lo largo del periodo de estudio, el sur de México es conocido por ser una atracción turística de playa. Por lo tanto, los datos estadísticos previos señalan la importancia de impulsar un turismo sustentable que cumpla con el objetivo 8.9 de la agenda 2030 el cual establece “El turismo es una de las fuerzas matrices del crecimiento económico mundial y actualmente responsable por la creación de 1 de cada 11 puestos de trabajo...

de la misma manera el objetivo señala que es importante un turismo sostenible que promueva... la cultura y los productos locales”

(World Tourism Organization, 2015).

Por lo tanto, y para obtener una mejor comprensión de la situación del turismo se buscó información sobre la demanda y oferta en los principales centros turísticos del estado.

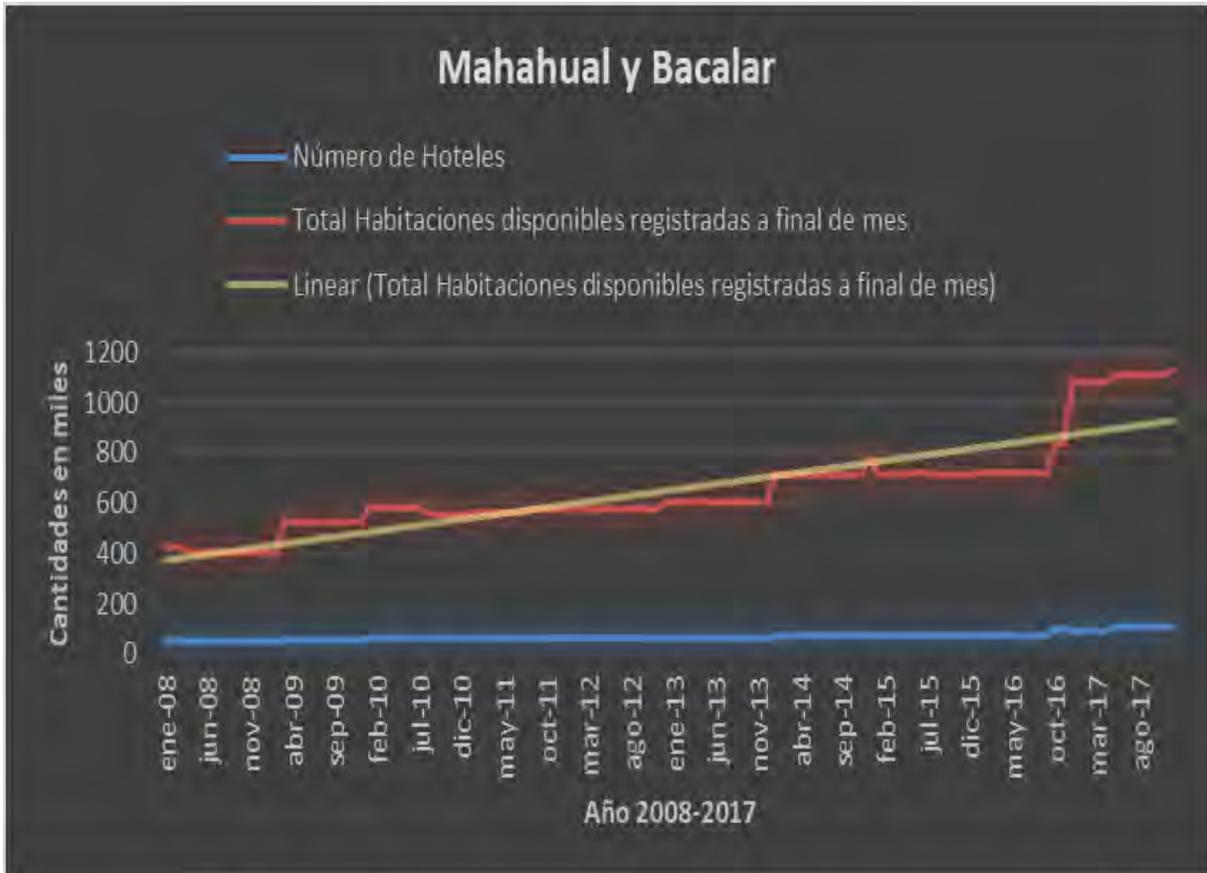
Como se sabe un estudio de mercado permite al investigador analizar variables tanto endógenas como exógenas que de diferentes maneras impactan al mercado en donde se piensa iniciar el proyecto de inversión, la razón principal de este se debe a que como se menciona en las conclusiones del libro “Estudio de las políticas de calidad aplicadas al sector turismo, un análisis de las mejores prácticas en España y México” la calidad del destino turístico depende de diferentes factores, sin embargo, será el turista siempre quien la evalúa de manera global.

A todo esto, se le añade el hecho que, dentro del mismo sector, las empresas y grupos hoteleros se constituyen en uno de los elementos clave, por lo que, en la construcción de destinos líderes, la calidad de los productos y servicios ofrecidos en ellos se convierte en un aspecto fundamental para la sostenibilidad de dichos destinos, (aecid, 2008).

Por lo tanto, y como parte del resultado del estudio de mercado de este plan de negocios, se tomó a Chetumal, la capital de Quintana Roo y La Gran Costa Maya (Mahahual y Bacalar) como proxy para calcular las variables de la demanda, oferta inicial, tiempo de vida del proyecto y precio posible por habitación noche, por consiguiente, se muestra en el gráfico 1 los movimientos de número de hoteles y número de habitaciones disponibles por año para el área de Mahahual y Bacalar del año 2008 a 2017 y el gráfico 2 muestra los movimientos de número de hoteles y número de habitaciones disponibles por año para el área de Chetumal del año 2008 a 2017.

Gráfico 1

Información estadística histórica sobre el turismo en La Gran Costa Maya (Bacalar y Mahahual), Quintana Roo 2008-2017



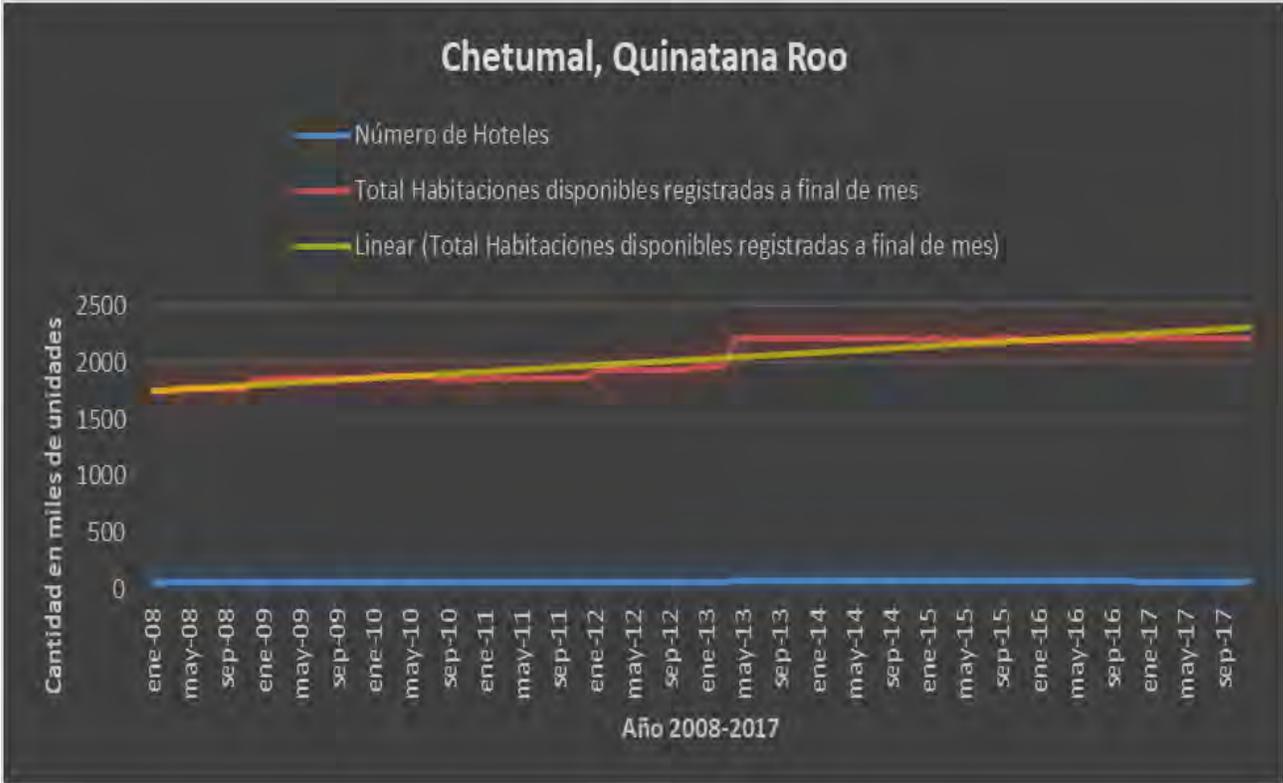
Elaboración propia con datos (SEDETUR , 2020) (BANXICO , 2020)

En el gráfico 1 Información estadística histórica sobre el turismo en La Gran Costa Maya (Bacalar y Mahahual), Quintana Roo 2008-2017, se observa como la línea azul muestra los movimientos sobre la oferta de hoteles registradas durante el período de estudio, la gráfica se expresa en miles de unidades, por lo tanto, las cantidades de hoteles solo llegan a 104 para el año 2017, es de mencionar que durante este periodo las aperturas y puesta en marcha de lo que se registra como “servicios de hospedaje” se mantienen constantes.

Sobre la línea roja esta describe lo que son los movimientos de las habitaciones disponibles registradas al final de mes dicha información servirá en los próximos capítulos como una variable proxy. Ya que las unidades están expresadas en miles están alcanzan para el año 2017 lo que es un total de habitaciones registradas disponibles de 1134. La línea amarilla nos permite observar la tendencia de estos movimientos y como se observa está es positiva, cabe destacar que para los años 2015 y 2016 se registró una caída, sin embargo, para el 2017 se observa como esta misma refleja una fuerte recuperación en el mercado y de la cual se pretende se mantenga estable para los siguientes años.

Gráfico 2

Información estadística histórica sobre el turismo en Chetumal, Quintana Roo
2008-2017



Elaboración propia con datos (SEDETUR , 2020) (BANXICO , 2020)

En el gráfico 2 Información estadística histórica sobre el turismo en Chetumal, Quintana Roo 2008-2017, este gráfico describe lo que son los movimientos de oferta de la capital del Estado, la línea azul refleja como el movimiento de apertura de hoteles se mantiene estable durante el periodo de estudio y ya que las cantidades están miles de unidades es de mencionar que el número de hoteles registrados en Chetumal no superó los 100.

Con respecto a la línea roja la cual describe los movimientos en el total de habitaciones disponibles registradas esta se mantiene constante en los últimos años con un número de habitaciones de 2208, con respecto a la línea amarilla la cual es la línea de tendencia esta se mantiene muy cerca de la línea roja lo cual nos indica que los movimientos que se esperan sean constantes.

Servicios por ofrecer

El proyecto eco-hospedaje en Pulticub pretende ofrecer servicios de Hospedaje tipo estudios que contengan entre una y dos habitaciones, una pequeña sala donde los visitantes puedan tener una vista hacia al mar, así como una pequeña cocina, baño propio y una pequeña baranda el objetivo es que el visitante sienta la comodidad de estar en casa.

El principal objetivo del proyecto es crear vínculos de trabajo con las comunidades cercanas a la zona, es por ello por lo que, se pretende buscar asociaciones con los pescadores o guías turistas más cercanos para ofrecer una serie de servicios que son esenciales para la puesta en marcha del proyecto, entre los servicios a ofrecer se encuentran:

- 1.- Servicios de transporte acuáticos – al ser una zona con poco desarrollo urbano el acceso al lugar es remoto, por lo tanto, una de las alternativas es transportar al turista por medio de lanchas las cuales se obtendrán por medio de los pobladores de la zona de Mahahual.

2.- Servicios de paquetes turísticos a las zonas de Sian'Kaan, Punta Allen, sitio arqueológico de Tulum y visitas a Felipe Carrillo Puerto. Entre otros acuerdos que se puedan lograr con guías turistas de la zona.

3.- Dentro de las instalaciones del Hotel se pretende realizar actividades culturales como el Temazcal, noches de cine frente al mar, fogatas, presentaciones de grupos culturales entre otros que los visitantes demanden; estos se pretenden realizar durante los fines de semana como una forma de entretenimiento para los turistas. Dichos servicios se pretenden obtener haciendo alianzas con locales de la zona de Mahahual y Felipe Carrillo Puerto.

4.- Servicios de transporte terrestre- la distancia entre la zona de Pulticub y la carretera principal es de aproximadamente 45 min, por lo tanto, se propone una asociación con transportistas de Mahahual o Bacalar para que muevan a los turistas, se proponen estos lugares ya que son los más cercanos y conocidos. por supuesto los costos dependerán de la persona que realizara el trabajo.

Kotler y Armstrong, autores del libro "Fundamentos de Marketing", consideran que un mercado meta "consiste en un conjunto de compradores que tienen necesidades y/o características comunes a los que la empresa u organización decide servir". De acuerdo con el estudio de mercado realizado para el plan de negocios Pulticub, se estableció al mercado meta a las mujeres de 25 años y más, y retirados (hombres y mujeres) ya sean nacionales e internacionales (Europa y sur América).

En el estudio de mercado se encontró que las mujeres que se encuentran en este rango de edad son las que frecuentan zonas como las de Pulticub, además se identificó que la mujer es un consumidor potencial, capaz de generar nuevas formas de desarrollo sustentable que fortalezcan el turismo, este hecho no destaca la capacidad de otras personas para hacerlo. Por lo tanto, esta aseveración es nada más un resultado de la investigación realizada durante este plan de negocios.

Estudio Técnico

La localidad de Pulticub como ya se mencionó, es parte del municipio de Felipe Carrillo Puerto, estado de Quintana Roo, por lo tanto, los aspectos legales necesarios para la formalización del proyecto se apegarán a las leyes de este municipio.

De acuerdo con la investigación **realizada** se encontró que el municipio regula dichos trámites por medio de la Dirección de desarrollo urbano y ecología, la cual tiene como objetivo asesorar durante el proceso de construcción a las personas encargadas.

Los requisitos necesarios para la obtención del permiso de construcción son los siguientes: Una Solicitud de licencia de construcción comercial, la cual requiere de:

1. Oficio de solicitud a quien corresponda.
2. Oficio de autorización de uso de suelo.
3. Documento de propiedad (orden de ocupación, título de propiedad, etc.)
4. Cédula catastral vigente.
5. Pago de impuesto predial vigente (copia expedida por tesorería)
6. 2 formatos de licencia de construcción con nombre, firma y registro del director responsable de obra
7. 3 formatos de alineamiento y número oficial con croquis en el reverso.
8. 2 juegos de la memoria de cálculo estructural elaborado por un Ingeniero estructurista o un Ingeniero Civil, con nombre, firma autógrafa y registro vigente del director responsable de obra, así como nombre y dirección del propietario.
9. 4 juegos del proyecto (planos) de la obra con nombre, firma autógrafa y registro vigente del director responsable de la obra, así como nombre y dirección del propietario.
10. Croquis de la ciudad o la localidad donde se ubique la calle.

11. Croquis donde se ubique el terreno con medidas y colindancias.
12. Copia de identificación oficial (credencial de elector del titular)
13. Copia de toma de agua expedida por CAPA
14. Copia de acometida para toma de luz por la CFE
15. Cubrir el pago correspondiente.

Sin embargo, el costo que se requiere para obtener la licencia de construcción comercial depende de los metros cuadrados que se vayan a construir.

El proyecto ecoturístico en Pulticub presenta una serie de retos sobre la construcción, entre los que se puede mencionar el acceso vía terrestre hacia la zona, ya que esta cuenta con una sola carretera pavimentada por tramos de modo que la entrada se vuelve un poco rustica en tiempos de lluvia, pero por lo general, el camino es tranquilo y para aquellos que disfrutan la naturaleza se puede volver un tanto cómodo y divertido debido a la variedad de flora y fauna.

Una de las debilidades que presenta el proyecto es el acceso a los créditos bancarios como persona natural. Por lo tanto, el plan está diseñado para inversionistas.

Es de modo que, para el estudio técnico del plan de negocios Eco Hospedaje Pulticub se realiza lo que es la investigación de las asociaciones de hoteles relevantes en el estado de Quintana Roo, esto como necesidad de no solo adquirir un soporte financiero sino además, de obtener presencia en el mercado, se sabe de acuerdo al estudio realizado por el autor de este trabajo que existe una diversidad de personas interesadas en invertir en Quintana Roo, sin embargo, al ser un proyecto nuevo en un área en vía de desarrollo se pretende obtener asesorías e inversión de las asociaciones reconocidas y establecidas en Quintana Roo. De las cuales se habla en el siguiente apartado.

Asociación de hoteles de Quintana Roo

Existen diversas asociaciones que apoyan y desarrollan el turismo en Quintana Roo, el objetivo principal de estas es el dirigir, promover y organizar eventos que faciliten los procesos de los proyectos turísticos en la zona,

Las asociaciones que se encuentran trabajando en el estado son:

I. Asociación de hoteles y servicios turísticos del centro y sur de Quintana Roo

La asociación tiene como misión reunir a los hoteles del destino para fomentar el trabajo colaborativo entre los asociados y mejorar las relaciones empresariales, así como con autoridades de todos los niveles de gobierno.

Colaborar en la organización y realización eventos de carácter técnico-profesional, que tengan relación con el hotelería y puedan coadyuvar el desarrollo de las actividades turísticas en nuestra zona. (Asociación de Hoteles , 2020)

II. Asociación de hoteles de Cancún, Puerto Morelos & Isla Mujeres

Representa las zonas de Cancún, Puerto Morelos e Isla Mujeres, además, tiene presencia en la Riviera Maya lo cual la hace una de las organizaciones con más presencia en el estado, la asociación representa también diferentes empresas del sector turístico. Fue constituida en 1977 y tiene un promedio de 120 asociados (Cancún , 2020)

III. Federación empresarios turísticos, A, C.

Es la organización que se encarga de la presentación y representación de nuestros socios ante los 3 órdenes de gobierno, asesoría fiscal, participación en mesas de trabajo de la comisión ejecutiva de turismo, consejo consultivo de la secretaria de turismo federal y otras comisiones y órganos, así como la participación en programas de promoción colectiva reduciendo costos. (feturqroo, 2020).

V. Estudio Financiero

El objetivo del estudio financiero de un proyecto de inversión es el “*Maximizar el valor de la empresa*” ese fin corresponde, por lo general, al propósito de los accionistas, inversionistas o dueños, de incrementar su propia riqueza, es decir, su inversión. (Hurtado, 2010)

Luego de conocer el objetivo del estudio financiero al cual se dedica el capítulo VI, se prosigue a determinar lo que es la metodología por usar para obtener los resultados de la viabilidad de este plan de negocios la cual cuenta con las siguientes características.

- I. Supuestos
- II. Mercado
- III. Precio
- IV. Inversión Total
- V. Inversión construcción
- VI. Flujo de efectivo VPN y TIR
- VII. Depreciaciones y Amortizaciones
- VIII. Sueldos
- IX. Gastos de administración
- X. Gastos de Venta y distribución
- XI. Costos variables y fijos

Es de mencionar que, en este capítulo la información se resume en los apartados que contienen los resultados que se buscan para la puesta en marcha del proyecto de inversión. Por lo tanto, se recomienda ir al apartado de anexos para más información sobre el cálculo y uso de cada uno de ellos. Además, y como resultado del estudio de mercado realizado en el capítulo IV se estableció que el proyecto iniciará con 2 estudios e incrementa a 3 en el año cinco y a 5 estudios en el año diez, por lo tanto, los años total de vida será a treinta años. Ya no a cinco años como se había establecido en los objetivos generales de este plan de negocios.

Por ello, el resultado del estudio financiero Eco Hospedaje Pulticub se resume de la siguiente manera.

Tabla 3 Supuestos Eco Hospedaje Pulticub

Supuestos generales del proyecto	
Descripción	Inicio (Año 0)
Año de inicio	2021
Tasa de inflación	4.0%
Incremento en sueldos y prestaciones	3.0%
Depreciación anual maquinaria y equipo	10.0%
Depreciación anual infraestructura	5.0%
Amortización anual maquinaria y equipo	10.0%
Tasa de ISR (tasa fiscal)	30.0%
Prestaciones s/sueldos	20.0%
Participación (%) en el mercado inicial	52.53%
Tasa de Interés de Oportunidad	11.50%
Tasa CETE 28 días	4.50%
Aportación socios (\$)	\$ 2,275,949.17

Elaboración propia con datos de (BANXICO , 2020) (Expansion , 2020) (Expansion , 2020) (Sen. Fernández Balboa, Rojas Hernández, Sen. Hernández Mora, & Dip. , 2019) (Vázquez, 2020)

Sobre los supuestos generales del proyecto descritos en la tabla 3, cabe destacar que estos al estar sujetos a externalidades podrían variar en el futuro, por lo tanto , para el caso del total por aportaciones de socios necesario, estos se calculan con datos obtenidos en la inversión total , las cuales se obtuvieron de la empresa a la que llamaremos XYZ , ya que por motivos de privacidad no es posible revelar el nombre, pero, es la cual nos asesoró con la información requerida para el cálculo de este. y para el caso de la tasa de interés de oportunidad (TIO), la cual es “*la tasa de interés mínima a la que el gestor o el inversor, está dispuesto a ganar al invertir en un proyecto*” (Pintor, n.a); dicho porcentaje de interés que se calcula a continuación es el cual el Proyecto Eco Hospedaje Pulticub pretende ofrecer a sus inversionistas. y se calcula de la siguiente manera. Sumatoria de CETES a 28 días más una prima de riesgo y como resultado una tasa de interés de oportunidad.

Tabla 4 Cálculo de la tasa de interés de oportunidad (TIO) (K) Eco Hospedaje Pulticub

Cálculo de la tasa de interés de oportunidad	
CETES	4.50%
Prima de Riesgo	7%
TIO	11.500%

Elaboración propia con datos de (Expansion , 2020) (BANXICO , 2020)

Como siguiente paso se estima el número de noches ocupadas por año

Tabla 5 Proyección de noches ocupadas Eco Hospedaje Pulticub

Año Proyecto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Año	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Estudios	2	2	2	2	3	3	3	3	3	5
# de noches disponibles	730	730	730	730	1095	1095	1095	1095	1095	1825
Noches ocupadas esperadas segun mercado de la gran costa maya	383	383	383	383	575	575	575	575	575	958
Poyeccion de noches ocupadas	191	229	274	328	393	471	565	575	575	958

Elaboración propia con datos de (SEDETUR , 2020) (Vázquez, 2020) (Datatur , 2018)

Tabla 5.1 Proyección de noches ocupadas Eco Hospedaje Pulticub

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
1825	1825	1825	1825	1825	1825	1825	1825	1825	1825
958	958	958	958	958	958	958	958	958	958
958	958	958	958	958	958	958	958	958	958

Elaboración propia con datos de (SEDETUR , 2020) (Vázquez, 2020) (Datatur , 2018)

Tabla 5.2 Proyección de noches ocupadas Eco Hospedaje Pulticub

21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
1825	1825	1825	1825	1825	1825	1825	1825	1825	1825
958	958	958	958	958	958	958	958	958	958
958	958	958	958	958	958	958	958	958	958

Elaboración propia con datos de (SEDETUR , 2020) (Vázquez, 2020) (Datatur , 2018)

De acuerdo a la Secretaria de Turismo de Quintana Roo para diciembre de 2017 el total de habitaciones disponibles en la Gran Costa Maya (Bacalar-Mahahual) fue de 1134 (ver Gráfico 1 Información estadística histórica sobre el turismo en La Gran Costa Maya, Quintana Roo 2008-2017 capítulo IV estudio de mercado), por lo tanto, si el número de habitaciones se multiplica por el número de días al año es decir 365 días, se obtiene un total de 413,910 que es el número de noches *ofertadas disponibles* por año, en la Gran Costa Maya.

Según, el diario El Economista para el cierre del año 2019 Mahahual registró un total de 52.53% de *ocupación* por noche, por lo tanto, y suponiendo que, se toma la cantidad de habitaciones disponibles registradas al final del año 2017 (413,910) y se multiplica por el porcentaje de ocupación registrado al año 2019 52.53% obtenemos que, las *noches ocupadas* para el mismo año son de 217,427, es decir, nuestro mercado potencial al cual se pretende atraer, de los cuales llegan por Chetumal.

Al ser Eco Hospedaje en Pulticub un proyecto de inversión nuevo la oferta disponible inicial es de 730 noches. La cual se obtuvo de multiplicar el número de estudios dos (2) por los días del año trescientos sesenta y cinco (365), de modo que, si asumimos que para el inicio del año 2021 el porcentaje de ocupación es de 52.53% estaremos esperando un número de noches ocupadas de 383 noches.

Sin embargo, y como ya se había mencionado es un proyecto inicial los primeros dos años solo esperamos un 50% de ocupación, es decir, 191 noches ocupadas por año. La cual se obtuvo de multiplicar el número de noches ocupadas esperadas 383

por el 50%. Posteriormente, y una vez que Eco Hospedaje Pulticub se vaya conociendo, esperamos un crecimiento anual del 20%. Hasta lograr el objetivo de ofrecer 5 estudios por año.

Luego, se realiza el cálculo para estimar el precio por noche a establecer en el proyecto Eco Hospedaje Pulticub.

Como primer paso se colectó el gasto que las personas realizan por visita a las zonas seleccionadas de Chetumal y La Gran Costa Maya entre los años 2008-2017 (ver tabla 1 y 2 en el apartado anexos estudio de mercado)

Tabla 6 Precio Histórico Chetumal y La Gran Costa Maya 2008-2017

Mercado de:	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Precio Promedio
Costa Maya	\$ 1,546.86	\$ 1,480.84	\$ 1,435.25	\$ 1,433.68	\$ 1,433.68	\$ 1,433.68	\$ 1,433.68	\$ 1,433.68	\$ 1,433.68	\$ 1,411.47	\$ 1,447.65
Chetumal	\$ 2,263.70	\$ 2,263.70	\$ 2,263.70	\$ 2,263.70	\$ 2,263.70	\$ 2,263.70	\$ 2,263.70	\$ 2,263.70	\$ 2,263.70	\$ 2,263.70	\$ 2,263.70
PROMEDIO	\$ 1,905.28	\$ 1,872.27	\$ 1,849.48	\$ 1,848.69	\$ 1,837.58	\$ 1,855.67					

*Costa Maya incluye precio de Bacalar y Mahahual

* Cantidades expresadas en Pesos Mexicanos

Elaboración propia con datos de (SEDETUR , 2020)

con el total del gasto por visitante se obtuvo un promedio del cual suponemos será un precio promedio y del cual tomamos como base para estimar un precio posible por noche, se sabe que el precio puede variar con el tiempo ya que las cifras son cantidades extraídas de la Secretaria de Turismo de Quintana Roo, la cual explica que dichas cantidades son gasto promedio por visita, es decir, no especifica si se incluye gasto por estadía por noche.

Tabla 6.1 Precio Promedio de Ventas a Futuro en miles de pesos mexicanos - Proyecto Eco Hospedaje Pulticub

Año	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Precio Estimado	\$1,855.67	\$1,929.90	\$2,007.10	\$2,087.38	\$2,170.88	\$2,257.71	\$2,348.02	\$2,441.94	\$2,539.62	\$2,641.20	\$2,746.85	\$2,856.73	\$2,970.99

Elaboración propia con datos de (SEDETUR , 2020) (Expansion , 2020)

Tabla 6.2 Precio Promedio de Ventas a Futuro en miles de pesos mexicanos - Proyecto Eco Hospedaje Pulticub

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
\$3,089.83	\$3,213.43	\$3,341.97	\$3,475.64	\$3,614.67	\$3,759.26	\$3,909.63	\$4,066.01	\$4,228.65	\$4,397.80

Elaboración propia con datos de (SEDETUR , 2020) (Expansion , 2020)

Tabla 6.3 Precio Promedio de Ventas a Futuro en miles de pesos mexicanos - Proyecto Eco Hospedaje Pulticub

2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
\$4,573.71	\$4,756.66	\$4,946.93	\$5,144.80	\$5,350.59	\$5,564.62	\$5,787.20	\$6,018.69	\$6,259.44	\$6,509.82

Elaboración propia con datos de (SEDETUR , 2020) (Expansion , 2020)

Suponiendo que la tasa de inflación para México es de un 4%, se procedió a calcular el precio de ventas a futuro usando el precio anterior como base y multiplicándolo por uno más el porcentaje de la tasa de inflación que se encuentra en los supuestos generales al inicio de este capítulo.

Como siguiente paso es la proyección de Flujos de Efectivo, VPN y TIR, por lo tanto, si desea conocer los cálculos y procedimientos de todo el proyecto se recomienda ver el apartado de anexos al final de este trabajo de investigación.

Así pues, al realizarse los cálculos necesarios para conocer si Eco Hospedaje Pulticub es rentable o no. Se procede a determinar los flujos de efectivo, VPN, y TIR anuales.

Tabla 7 Proyección de Flujos de Efectivo, VPN y TIR

Proyecto Eco Hospedaje en Pulticub									
# Estudios	2	2	2	2	3	3	3	3	3
Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9
#noches ocupadas por año	191	229	274	328	393	471	565	575	575
Precio	\$2,087.38	\$2,170.88	\$2,257.71	\$2,348.02	\$2,441.94	\$2,539.62	\$2,641.20	\$2,746.85	\$2,856.73
Ventas	\$398,689.90	\$497,130.82	\$618,613.09	\$770,150.72	\$959,682.93	\$1,196,160.53	\$1,492,280.10	\$1,579,439.82	\$1,642,617.41
Egresos									
Costos Fijos	\$ 185,028.00	\$ 189,132.00	\$ 193,359.12	\$ 197,713.05	\$ 202,197.61	\$ 265,244.11	\$ 264,845.41	\$ 278,460.39	\$ 285,367.36
Costos Variables	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92
Depreciación + Amortización	\$ 41,539.01	\$ 41,539.01	\$ 41,539.01	\$ 41,539.01	\$ 41,539.01	\$ 53,705.54	\$ 53,705.54	\$ 53,705.54	\$ 53,705.54
Utilidad de Operación	\$ 147,000.97	\$ 241,337.89	\$ 358,593.04	\$ 505,776.73	\$ 690,824.40	\$ 852,088.96	\$ 1,148,607.23	\$ 1,222,151.97	\$ 1,278,422.59
Impuestos	\$ 44,100.29	\$ 72,401.37	\$ 107,577.91	\$ 151,733.02	\$ 207,247.32	\$ 255,626.69	\$ 344,582.17	\$ 366,645.59	\$ 383,526.78
Utilidad después de Imptos	\$ 102,900.68	\$ 168,936.52	\$ 251,015.13	\$ 354,043.71	\$ 483,577.08	\$ 596,462.27	\$ 804,025.06	\$ 855,506.38	\$ 894,895.82
Revalorización TERRENO									
Imptos Vta Terreno									
Utilidad Neta	\$ 144,439.69	\$ 210,475.53	\$ 292,554.14	\$ 395,582.72	\$ 525,116.09	\$ 650,167.81	\$ 857,730.60	\$ 909,211.92	\$ 948,601.36
VP _{Flujos} =									
-\$ 2,275,949.17	\$ 129,542.32	\$ 169,298.02	\$ 211,048.20	\$ 255,939.81	\$ 304,705.99	\$ 338,367.85	\$ 400,338.02	\$ 380,597.72	\$ 356,131.13
SUMA VP _{Flujos} =	\$ 9,592,393.78								
VPN=	\$ 7,316,444.61								
TIR=	13.2282%	K=	11.50%						

Elaboración propia con datos obtenidos a través de esta investigación; Cantidades expresadas en miles de pesos mexicanos.

La tabla 7 refleja los resultados de los cálculos obtenidos del año uno (1) al año nueve (9)

Tabla 7.1 Proyección de Flujos de Efectivo, VPN y TIR

Proyecto Eco Hospedaje en Pulticub									
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
10	11	12	13	15	16	17	18	19	20
958	958	958	958	958	958	958	958	958	958
\$2,970.99	\$3,089.83	\$3,213.43	\$3,341.97	\$3,614.67	\$3,759.26	\$3,909.63	\$4,066.01	\$4,228.65	\$4,397.80
\$2,846,213.19	\$2,960,061.71	\$3,078,464.18	\$3,201,602.75	\$3,462,853.53	\$3,601,367.67	\$3,745,422.38	\$3,895,239.28	\$4,051,048.85	\$4,213,090.80
\$ 292,481.54	\$ 299,809.15	\$ 307,356.58	\$ 315,130.44	\$ 331,384.80	\$ 352,966.43	\$ 362,108.58	\$ 371,525.00	\$ 381,223.91	\$ 391,213.78
\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92
\$ 53,705.54	\$ 83,310.43	\$ 83,310.43	\$ 83,310.43	\$ 83,310.43	\$ 83,310.43	\$ 83,310.43	\$ 83,310.43	\$ 83,310.43	\$ 83,310.43
\$ 2,474,904.19	\$ 2,551,820.22	\$ 2,662,675.25	\$ 2,778,039.96	\$ 3,023,036.39	\$ 3,139,968.90	\$ 3,274,881.46	\$ 3,415,281.93	\$ 3,561,392.59	\$ 3,713,444.67
\$ 742,471.26	\$ 765,546.07	\$ 798,802.58	\$ 833,411.99	\$ 906,910.92	\$ 941,990.67	\$ 982,464.44	\$ 1,024,584.58	\$ 1,068,417.78	\$ 1,114,033.40
\$ 1,732,432.93	\$ 1,786,274.15	\$ 1,863,872.68	\$ 1,944,627.98	\$ 2,116,125.47	\$ 2,197,978.23	\$ 2,292,417.02	\$ 2,390,697.35	\$ 2,492,974.82	\$ 2,599,411.27
\$ 1,786,138.47	\$ 1,869,584.58	\$ 1,947,183.10	\$ 2,027,938.40	\$ 2,199,435.90	\$ 2,281,288.66	\$ 2,375,727.44	\$ 2,474,007.78	\$ 2,576,285.24	\$ 2,682,721.70
\$ 601,404.19	\$ 564,574.91	\$ 527,361.45	\$ 492,585.34	\$ 429,722.70	\$ 399,744.38	\$ 373,356.63	\$ 348,701.20	\$ 325,665.28	\$ 304,143.31

Elaboración propia con datos obtenidos a través de esta investigación; Cantidades expresadas en miles de pesos mexicanos

Tabla 7.1 continuación de la tabla 7 Proyección de Flujos de Efectivo, VPN y TIR - cálculos obtenidos del año diez (10) al año veinte (20)

Tabla 7.2 Proyección de Flujos de Efectivo, VPN y TIR

Proyecto Eco Hospedaje en Pulticub									
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
958	958	958	958	958	958	958	958	958	958
\$4,573.71	\$4,756.66	\$4,946.93	\$5,144.80	\$5,350.59	\$5,564.62	\$5,787.20	\$6,018.69	\$6,259.44	\$6,509.82
\$4,381,614.43	\$4,556,879.01	\$4,739,154.17	\$4,928,720.34	\$5,125,869.15	\$5,330,903.92	\$5,544,140.07	\$5,765,905.68	\$5,996,541.90	\$6,236,403.58
\$ 401,503.36	\$ 412,101.62	\$ 423,017.83	\$ 434,261.52	\$ 445,842.53	\$ 457,770.96	\$ 470,057.25	\$ 482,712.13	\$ 495,746.65	\$ 509,172.21
\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92	\$ 25,121.92
\$ 53,310.43	\$ 53,310.43	\$ 53,310.43	\$ 53,310.43	\$ 53,310.43	\$ 41,143.90	\$ 41,143.90	\$ 41,143.90	\$ 41,143.90	\$ 41,143.90
\$ 3,901,678.73	\$ 4,066,345.05	\$ 4,237,704.00	\$ 4,416,026.47	\$ 4,601,594.28	\$ 4,806,867.14	\$ 5,007,817.01	\$ 5,216,927.73	\$ 5,434,529.43	\$ 5,660,965.55
\$1,170,503.62	\$1,219,903.51	\$1,271,311.20	\$1,324,807.94	\$1,380,478.28	\$1,442,060.14	\$1,502,345.10	\$1,565,078.32	\$1,630,358.83	\$1,698,289.67
\$2,731,175.11	\$2,846,441.53	\$2,966,392.80	\$3,091,218.53	\$3,221,115.99	\$3,364,807.00	\$3,505,471.90	\$3,651,849.41	\$3,804,170.60	\$3,962,675.89
									\$3,243,397.51
									\$673,019.25
\$ 2,784,485.54	\$ 2,899,751.96	\$ 3,019,703.22	\$ 3,144,528.95	\$ 3,274,426.42	\$ 3,405,950.89	\$ 3,546,615.80	\$ 3,692,993.31	\$ 3,845,314.50	\$ 6,574,198.04
\$ 283,121.44	\$ 264,431.85	\$ 246,968.93	\$ 230,652.83	\$ 215,408.85	\$ 200,951.77	\$ 187,669.08	\$ 175,259.77	\$ 163,666.85	\$ 250,955.52

Elaboración propia con datos obtenidos a través de esta investigación; Cantidades expresadas en miles de pesos mexicanos

Tabla 7.2 continuación de la tabla 7.1 Proyección de Flujos de Efectivo, VPN y TIR - cálculos obtenidos del año veinte y uno (21) al año treinta (30)

Como se sabe, los flujos de efectivo se consideran como la variación de ingresos y egresos de una empresa, en un periodo determinado. para el caso del Proyecto eco Hospedaje en Pulticub, los flujos de efectivo son anuales. Así mismo, estos nos ayudan a identificar en este caso, el tiempo de recuperación de la inversión inicial, como se ha mencionado. El estudio financiero es a 30 años.

Como se observa en la Tabla 7, el VPN (valor presente neto) es \$7,316,444.51. pesos mexicanos, cantidad la cual obtuvimos sumando y trayendo todos los flujos de efectivo a valor presente. En cuanto a la TIR (tasa interna de rentabilidad) esta es de 13.2282%, por lo tanto, y se deduce que, el proyecto Eco Hospedaje de Pulticub es rentable. Ya que la TIR es mayor al Capital de trabajo (K), el cual es de 11.50%.

Mientras tanto el tiempo de recuperación de la inversión inicial que se requiere para los 5 estudios es de 15 años, lo cual se considera satisfactorio considerando que este es un nicho de mercado en la zona de la Gran Costa Maya.

El estudio financiero determinó al final de los 30 años la revalorización del terreno, la cantidad expresada se obtuvo de la empresa XYZ, sobre los egresos del proyecto de inversión, se incluyen lo que es costos fijos como los gastos de administración que comprende, los salarios de 2 trabajadores para los primeros 5 años de los cuales uno (1) es el encargado de llevar la administración y logística de los estudios y el segundo (2) es quien se encarga de la limpieza y organización de los estudios. Los trabajadores incrementan a 3 para el año 2026 de los cuales uno (1) será el administrador, el segundo (2) el recepcionista y el tercero (3) de la limpieza y ordenamiento de los estudios. y 4 para el año 2036 para este año se piensa obtener un (1) administrador, un (1) recepcionista, un (1) personal de limpieza y un (1) seguridad; en el mismo incluye lo que es gastos en materiales de oficina.

Sobre los costos variables, estos se determinan a través de los gastos de venta, que incluye, promoción y propaganda a través de internet y materiales diversos para la puesta en marcha del proyecto.

Sobre la depreciación esta comprende lo que es los activos tangibles como; Maquinaria, mobiliario y equipo, Mobiliario y equipo para administración y lo que es la infraestructura de los estudios a rentar.

Para el caso de la amortización esta incluye lo que es a los activos intangibles como; Organización y puesta en marcha, y Licencias y permisos.

Como conclusión, la tabla 7 muestra que el Proyecto Eco Hospedaje en Pulticub se acepta de acuerdo con los supuestos establecidos por la teoría la cual nos dice que, *“Si la tasa de rendimiento del proyecto -expresada por la TIR- supera la tasa de corte, se acepta la inversión; en caso contrario, se rechaza.”* (nvindi, 2019).

Por otro lado, para la puesta en marcha del Proyecto Eco Hospedaje Pulticub se requiere de una inversión inicial siguiente:

Tabla 8 Inversión Inicial Proyecto Eco Hospedaje Pulticub

Concepto	Costo Total
Activos tangibles	
Terreno y edificio	\$1,960,559.06
Maquinaria, mobiliario y equipo	\$86,830.11
Mobiliario y equipo para administración	\$3,560.00
Subtotal	\$2,050,949.17
Activos intangibles	
Organización y puesta en marcha	\$10,000.00
Licencias y permisos	\$15,000.00
Subtotal	\$25,000.00
Activos tangibles e intangibles	\$2,075,949.17
Efectivo en caja y bancos (estimar 3 meses del proyecto)	\$200,000.00
TOTAL DE ACTIVOS (inversión total)	\$2,275,949.17
Aportación socios (\$)	\$2,275,949.17
Crédito bancario:	\$0.00

Elaboración propia con datos propios. para más información ir a anexo

Como ya se había establecido el proyecto pretende atraer inversionistas por lo que, el total que se requiere para la puesta en marcha es de \$2,275,949.17 pesos mexicanos, lo que se deduce será por aportación de socios.

Si, bien se había mencionado que el terrero es propio y este cuenta con agua potable, se incluyó el costo del terrero a precio cotizado por inversionistas interesados en el mismo con los cuales se había estado en contacto, a este se le

añadió el costo del tratamiento de agua como sugerencia de expertos en tierras con los cuales se pudo entrar en contacto. Además, al ubicarse el terreno cerca de una reserva natural se consideró el gasto de obtener una zona de tratamiento para desechos orgánicos.

Las cifras utilizadas para calcular la inversión inicial se obtuvieron a través de la empresa XYZ ya que por motivos de protección y autoría no se puede revelar el nombre, pero de la cual se obtuvieron los gastos para la construcción de los estudios, costo por licencias de acuerdo con el tamaño del proyecto, así como, el costo y cantidad de maquinaria, mobiliario y equipo necesarios para la construcción inicial.

Así mismo con la información obtenida de XYZ, se calcula el monto que se requiere en efectivo en caja y puesta en marcha del proyecto. Para lo cual sobre el primero se obtuvo un promedio de lo que se requiere para en los primeros 3 meses del año inicial.

Al final del proyecto se encuentra lo que es el apartado de anexos en donde el lector podrá ver la información detallada sobre los cálculos, cifras e información que se utilizan para obtener los resultados sobre los años de vida de este plan de negocios.

VI. Análisis de Riesgo

Al haberse concluido con el estudio financiero del proyecto Eco Hospedaje Pulticub del cual se puede comentar que muestra ser aceptable, se precede a realizar lo que es un análisis de riesgo de este, esto con el fin de proveer a los inversionistas un nivel de confianza hacia la toma de decisiones cuando existen condiciones de incertidumbre y como dice el Ingeniero Industrial Valme Fernández Hueso en su Proyecto fin de carrera: Análisis de Riesgos en la Gestión de Proyectos. Aplicación a un CRM “La toma de decisiones no termina con el compromiso a financiar un proyecto, sino que continuará a lo largo de todo el ciclo de vida del proyecto y afectará al desarrollo, coste y duración final del mismo”.

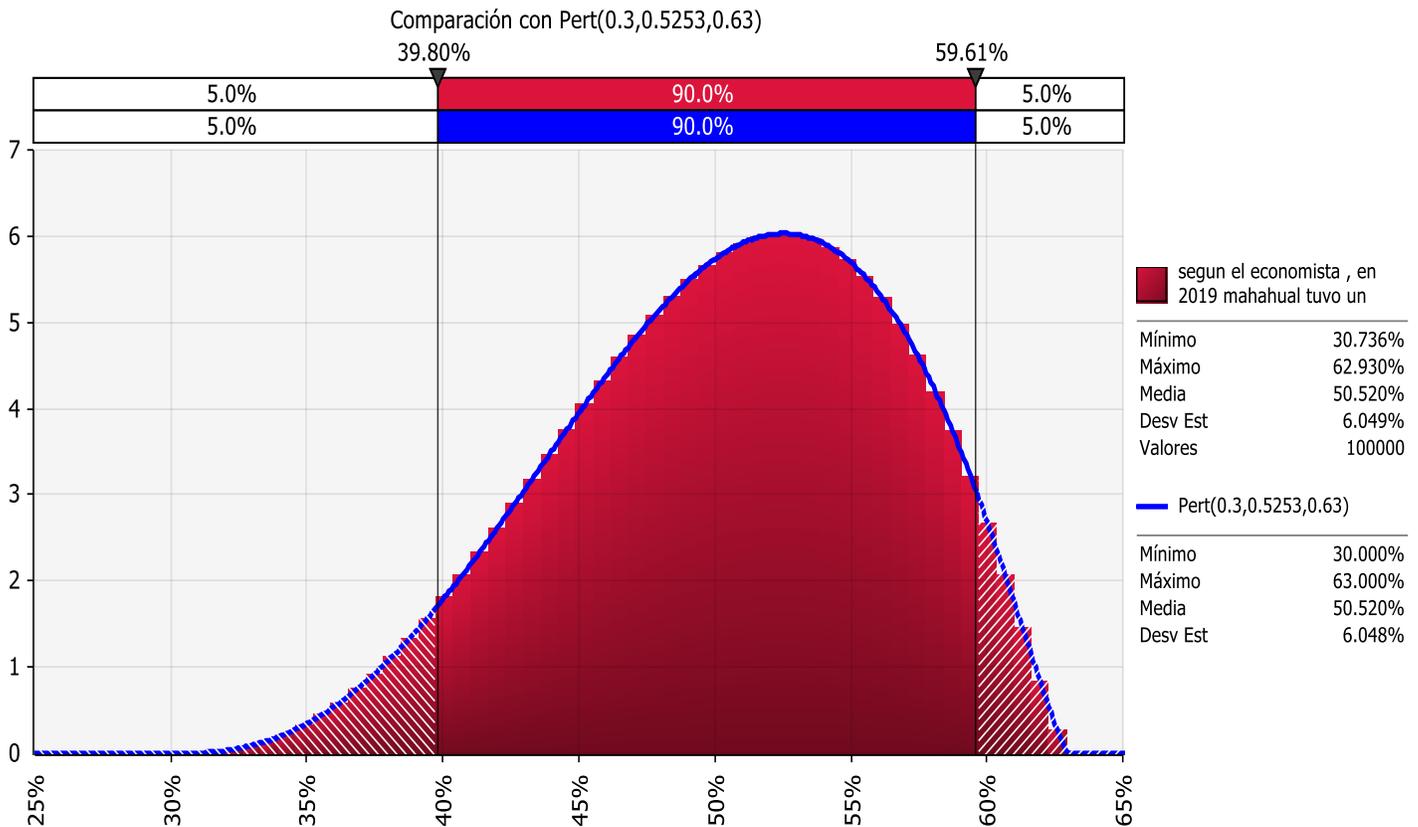
Por lo tanto, dicho autor define así mismo, al análisis de riesgo como (Hueso, n.a):

Un proceso cualitativo o cuantitativo que permite evaluar los riesgos y que involucra una estimación de incertidumbre del riesgo y de su impacto. Administrar el riesgo consiste en utilizar análisis de riesgo para diseñar estrategias que ayuden a mitigar los posibles efectos negativos de éste (p.9)

De modo que, el análisis de riesgo aplicado a este proyecto de inversión es en base a la herramienta en Excel @RISK de la cual se realizaron tres simulaciones, la primera es con respecto al porcentaje de ocupación de las noches ocupadas estimas para los años de vida del proyecto(treinta). Y del cual los resultados se observan en la siguiente imagen.

De acuerdo con las condiciones generadas por el proyecto, se decidió utilizar una distribución PERT.

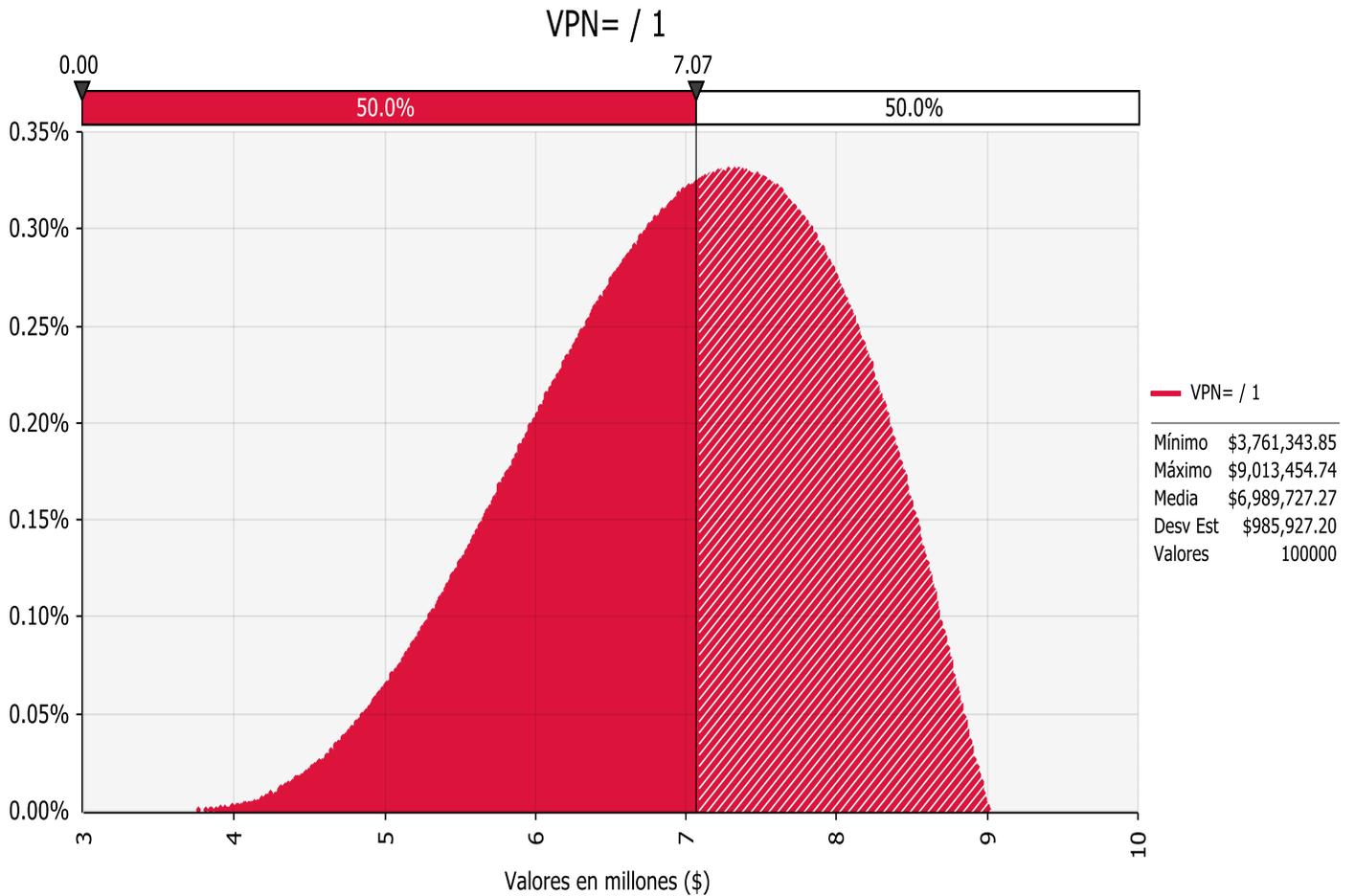
Imagen 3 Proyección Porcentaje de ocupación de noches ocupadas



Elaboración propia con datos propios @RISK

Con la ayuda de una gráfica de distribución PERT, se obtienen los siguientes resultados, con el 90% (rojo) de probabilidad de que se obtengan las estimaciones realizadas para los treinta años del proyecto Eco Hospedaje Pulticub existe un 90%(azul) de probabilidad de que esto ocurra, es decir, siendo el mejor escenario de que dichas estimaciones ocurran en un 59.61%, y considerando un 39.80% como la probabilidad de que ocurra lo contrario. Dicho en otras palabras, que del 50.52% estimado de ocupación solo se ocupe un 39.80%. como conclusión se puede decir que, existe un nivel de confianza con respecto a la proyección de noches ocupadas por año del proyecto.

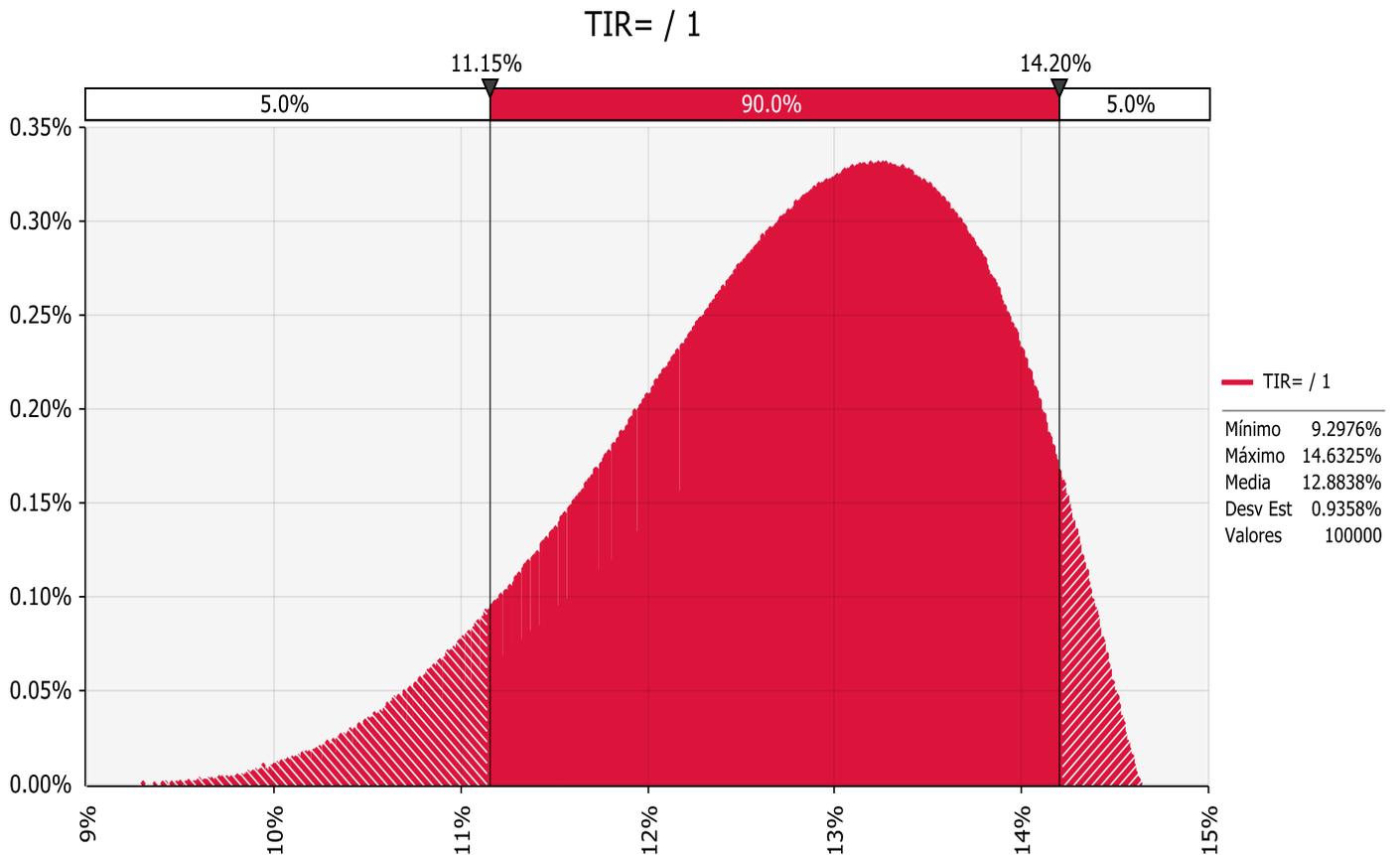
Imagen 4 Proyección Valor Presente Neto (VPN)



Elaboración propia con datos propios @RISK

Con respecto a las proyecciones realizadas con los flujos de efectivos se obtuvo que el VPN es de \$ 7,316,444.51. así pues, al realizarse lo que es el análisis de riesgo se obtuvo que, existe un 50% de probabilidad de que esto ocurra, siendo el mejor escenario un máximo de \$ 9,013,454.74, en caso contrario se analiza que en el peor de los escenarios el total en valores en millones de pesos mexicanos será de \$ 3,761,343,85.

Imagen 5 Proyección Tasa Interna de Retorno (TIR)



Elaboración propia con datos propios @RISK

Al realizarse el análisis de riesgo se obtuvo que, con un nivel de confianza del 90% el valor de la TIR se encuentre entre los valores del 11.15% y 14.20%, teniendo en cuenta de que solo existe un 5% de probabilidad de que este supere el 14.20% y así mismo, existe un 5% de probabilidad de que el valor de este sea menor que 11.15%, como se puede observar en la imagen 3 la media de la TIR, como resultado de la simulación, es de 12.8838% es decir, es menor que el valor estimado en el análisis financiero que fue del 13.2288%. sin embargo, es de mencionar que si así fuera el caso esta cantidad aun supera al capital de trabajo supuesto en el capítulo 4 Análisis Financiero.

VII. Conclusiones

La realización del presente estudio permitió descubrir la oportunidad de un nuevo negocio a largo plazo, en un área rural, que se encuentra con un bajo nivel de desarrollo urbano, pero el cual resultó ser muy prometedor debido a su entorno natural, como lo es el patrimonio de la humanidad Si'an Kaan, y sus alrededores que prácticamente se encuentran vírgenes; como se había establecido en los objetivos principales, el plan de negocios resultó ser rentable ya que como se puede ver en el capítulo VI estudio financiero, la tasa interna de retorno resultó ser mayor al costo de capital. Así como, además, se observa en el capítulo IV estudio de mercado, que existe demanda potencial nacional e internacional, de los cuales se piensa atraer un 52.53%, siendo el mercado objetivo las turistas mujeres mayores de 25 años y retirados.

La hipótesis principal del plan de negocios al cual nombramos Eco Hospedaje en Pulticub, tuvo como principal objetivo empezar con una oferta de 5 estudios al inicio de su actividad comercial al año 2021, el cual resultó no ser favorable ya que, la ubicación geográfica no cuenta con los recursos necesarios para transportar de manera viable a los turistas, además, que este requiere al ser un nuevo negocio, de una reputación, la cual se planea obtener con los servicios que se ofrecerán dentro de las instalaciones, como resultado de esta hipótesis se planteó un supuesto de expansión del negocio por fases, es decir, se inicia con 2 estudios, y para el año cinco se construye el tercer estudio, para el año diez los últimos dos estudios planteados al inicio de la investigación, en el capítulo VI estudio financiero el negocio es aceptable ya que, al 5to año después de la construcción de los últimos dos estudios se recupera la inversión inicial.

Como consiguiente, el plan de negocios formuló la hipótesis de financiar el negocio con aportaciones de socios, la cual resulto ser verídica, ya que, como se aprendió en el capítulo V estudio técnico, existen diversas asociaciones en el estado de Quintana Roo, las cuales asisten de manera financiera y técnica a los pequeños y mediados negocios, como resultado de dicha hipótesis se encontró que, la

capacidad de obtener un crédito financiero para empezar a operar un negocio como lo es el Proyecto Pulticub, es complicado de obtener a título personal. Por lo que se concluye que, dirigir el negocio por aportaciones de socios es factible.

Uno de los resultados importantes mientras se realizaba la investigación de la **factibilidad** del proyecto, se encontró que, durante el estudio técnico propio realizado para obtener información sobre la apertura y puesta en marcha del plan de negocios se obtuvo que, para el caso de la localidad de Pulticub el cual pertenece al municipio de Felipe Carrillo Puerto, los proyectos enfocados al desarrollo y sustentabilidad cuentan con el apoyo, y en ocasiones son promovidos por el mismo municipio, ya que se ha reconocido de la necesidad y estancamiento del que carece. Así como de la fuerte demanda insatisfecha con la cuenta el mismo municipio.

Así mismo, se encontró en el capítulo VII Análisis de Riesgo que en el peor de los escenarios el VPN, no genera pérdidas mayores al medio millón de pesos mexicanos, por lo que existe un nivel de confianza del 90% y 95% con respecto a los resultados obtenidos en las simulaciones en @RISK.

Cabe destacar que el propósito de este plan de negocios es el saber si el mismo puede funcionar o no, y por los resultados obtenidos durante el trabajo de investigación se concluye que Proyecto Eco Hospedaje en Pulticub es factible, esto con la condición de encontrar inversores, ya que no se hizo el supuesto de solicitar crédito bancario.

Las sugerencias y recomendaciones de lo observado en la investigación se pueden decir que, el estado de Quintana Roo, se encuentra en periodo de desarrollo, el cual tiene como ventaja las nuevas normalidades y adaptaciones sociales, culturales, de salud y económico-financiero, las cuales se pueden incluir de forma habitual ya que yacen junto a ellas. Como desventaja la poca importancia que muestran los pobladores de la zona de Mahahual y Felipe Carrillo Puerto para emprender sus propios negocios.

Sería interesante profundizar en el desarrollo de la zona ya que este cuenta con recursos y energías renovables como la energía solar y la energía eólica. Ya que

para los últimos años la tendencia de la oferta ha ido al alza, esto como resultado de la demanda, si bien lo dice, Deborah Angulo Villanueva, presidenta de la Asociación de Hoteles del centro y sur del estado que abarca Chetumal, Bacalar, Mahahual, Xcalak y Felipe Carrillo Puerto,

En los años recientes se ha incrementado la oferta habitacional conforme ha ido creciendo la demanda, principalmente por el posicionamiento del destino ancla en el que se ha convertido Bacalar, así como resultado de las diversas actividades turístico-deportivas como el Maratón de Aguas Abiertas y el Campeonato Mundial de Voleibol (Vázquez, 2019),

Sin embargo, hacen falta estudios técnicos para determinar la seguridad de la zona ante las amenazas del cambio climático y social. Como conclusión se puede continuar este estudio con los recursos económicos necesarios, pero sobre todo con el apoyo del gobierno del estado del cual carecen las zonas de Mahahual y Felipe Carrillo Puerto.

Como reflexión final,

La política turística nacional se encuentra ante el reto de combatir la pobreza y conservar el medio ambiente, la primera, a través de la promoción de la actividad turística, la segunda, mediante el uso racional de los recursos. Acciones que van ligadas pero que son totalmente opuestas por el contexto que las enmarca: La racionalidad económica (Anaya Ortiz & Palafox Muños, 2007).

Bibliografía

- Abraham Hernández Hernández, A. H. (2004). Proyectos de inversión. En A. H. Abraham Hernández Hernández, *Formulación y evaluación de proyectos privados* (págs. 6,7). México , DF : internacional Thomson Editores, S.A de C.V .
- aecid. (2008). *Estudio de las políticas de calidad aplicadas al sector turismo, un análisis de las mejores prácticas en España y México.*, Madrid: Vision Libros.
- Asociación de Hoteles . (2 de Octubre de 2020). *Asociación de hoteles y servicios turísticos del centro y sur de Quintana Roo*. Obtenido de <https://chetumalhoteles.com/>
- BANXICO . (20 de Septiembre de 2020). *Sistema de Información Económica* . Obtenido de Banco Central de México : <https://www.banxico.org.mx/tipcomb/main.do?page=tip&idioma=sp>
- Belize Toruism Board . (2020). *Belize Travel & Tourism Report* . Belize City: BTB.
- Bien, A. (2010). Ecoturismo fundamental como influencia positiva en el desarrollo social y ambiental en costa Rica. *Unasyuva*, 236.
- Bu, C. (2005). *Análisis y evaluación de proyectos de inversión*. México D:F: editorail Limusa S.A de C.V .
- Cabeza, M., & Torra, S. (2007). *El riesgo en la empresa* . Nueva York: Palisade Corporation.
- Cancún . (2 de Octubre de 2020). *Asociación de hoteles de Cancún, Puerto Morelos & isla Mujeres*. Obtenido de <https://www.resortscancun.com/>: <https://www.resortscancun.com/es/index>
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social*. (Julio de 2012). Recuperado el 05 de Mayo de 2013, de http://www.coneval.gob.mx/Informes/Med_Pobreza/Como_se_mide_la_pobreza_en%20Mexico.pdf
- Datatur . (2018). *Resultado de la Actividad Turística Abril, 2018*. Chetumal : secretaria de turismo .
- Expansion . (2020). La inflación en México toca su mayor nivel el 17 meses. *Expansion* , 1.
- Expansion . (2020). Prima de riesgo de México. *Expansion* , 1.

- Fernández, F. J. (n.a). Cómo realizar un estudio de mercado . En F. J. Fernández, *Guía para la elaboración de un estudio de mercado* (pág. n.a). n.a: CEEI ciudad real .
- feturqroo. (5 de Octubre de 2020). *Federación empresarios turísticos* . Obtenido de feturqroo: <https://feturqroo.org>
- Hueso, V. F. (n.a). Análisis de Riesgos en la Gestión de Proyectos. Aplicación a un CRM . En V. F. Hueso, *Gestión de proyectos y Análisis de Riesgos* (pág. 9). n.a: n.a.
- Hurtado, C. A. (2010). Visión Global de las Finanzas y el análisis financiero . En C. A. Hurtado, *Análisis Financiero* (pág. 15). Bogotá - Colombia: Fundación para la Educación Superior San Mateo.
- INEGI. (16 de Diciembre de 2019). Producto Interno Bruto Por Entidad Federativa 2018. *INEGI*, pág. 1/3.
- Lemanz, C. (15 de Julio de 2019). 11 cosas que no sabías sobre la reserva de la biosfera de Sian Ka'an . *El Universal* , págs. 1-1.
- León-Páez, E. (1999). Las bases de desarrollo y el valor del. *tropical journal Of enviromental sciences*, 11.
- Lic. Luis García Silva, & Lic. Víctor Braulio Salgado Pedraza. (2016). *Información económica y estatal*. Chetumal : Secretaría de Economía.
- Nassir, S. C., & Reinaldo, S. C. (2008). Preparación y evaluación de proyectos. En S. C. Nassir, & S. C. Reinaldo, *Preparación y evaluación de proyecto* (pág. 20). México: Mcgraw-Hill Interamericana.
- nvindi. (6 de Septiembre de 2019). TIR y VAN: Cálculo y concepto. *financial Red* , pág. 1.
- Pintor, A. (n.a de n.a de n.a). *SCRIBD*. Obtenido de ¿Qué es la tasa interna de oportunidad?: <https://www.scribd.com/document/388021084/Que-es-la-tasa-interna-de-oportunidad>
- Ramon. (17 de Abril de 2015). *Gob.mx* . Recuperado el 31 de enero de 2020, de Gob.mx : <http://www.sectur.gob.mx/hashtag/2015/04/17/ecoturismo/>
- Ramón. (11 de Mayo de 2015). *Secretaria de Turismo* . Recuperado el 4 de Marzo de 2020, de Secretaria de Turismo : <http://www.sectur.gob.mx/hashtag/2015/04/17/ecoturismo/>
- Roldán, L. A. (2018). Ciclo de vida de los proyectos . En L. A. Roldán, *Guía para la preparación de proyectos por fases* (págs. 5,6). México : CEPEP.

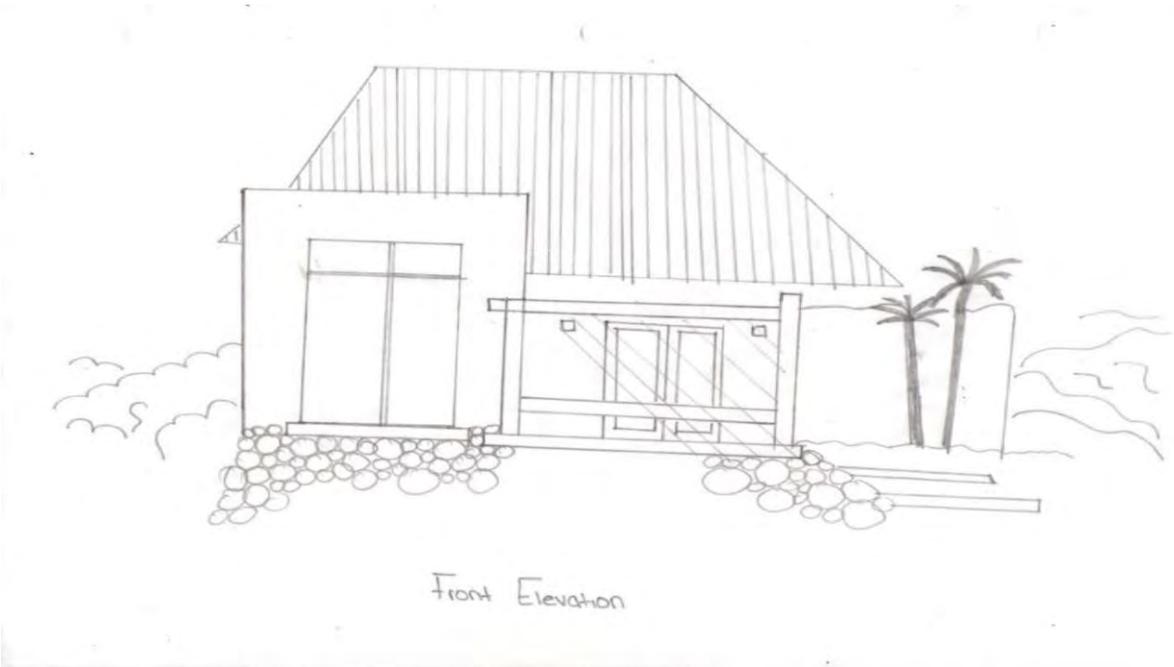
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público. (2010). *Servicio de Administración Tributaria* . Recuperado el 06 de Mayo de 2013, de SAT: http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/informacion_fiscal/declaracion_anual/150_24509.html
- SEDETUR . (2020). *Indicadores Turísticos*. Chetumal : Ministerio de Turismo .
- SEDETUR. (3 de Febrero de 2019). Mahahual se coloca como destino emergente para el turismo internacional y de cruceros. *secretaría de Turismo*, pág. 1/1.
- Sen. Fernández Balboa, M., Rojas Hernández, L., Sen. Hernández Mora, C., & Dip. , L. M. (2019). Sección II de las inversiones. En *Ley de impuestos sobre la renta* (pág. 56). Ciudad de México: Secretaría de Servicios Parlamentarios.
- SIE. (01 de Agosto de 2020). *Sistema de Información Económica*. Obtenido de Indicadores : <https://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?sector=18&accion=consultarCuadro&idCuadro=CF101&locale=es>
- SITUR Magdalena. (2020). *Informes*. Magdalena : siturmagdalena.com .
- Urbina, G. B. (2007). Evaluación de proyectos. En G. B. Urbina, *Evaluación de proyectos* (pág. 2). México D.F: McGraw-Hill Interamericana.
- Vázquez, J. (2020). Ocupación hotelera crece en el sur de Quintana Roo. *El economista* , 1.
- Winston, W. L. (2006). *Modelos Financieros con Simulación y Optimización* . Nueva York : Palisade Corporation .
- World Tourism Organization. (2015). *el turismo en la agenda 2030* . Madrid : World Tourism Organization.

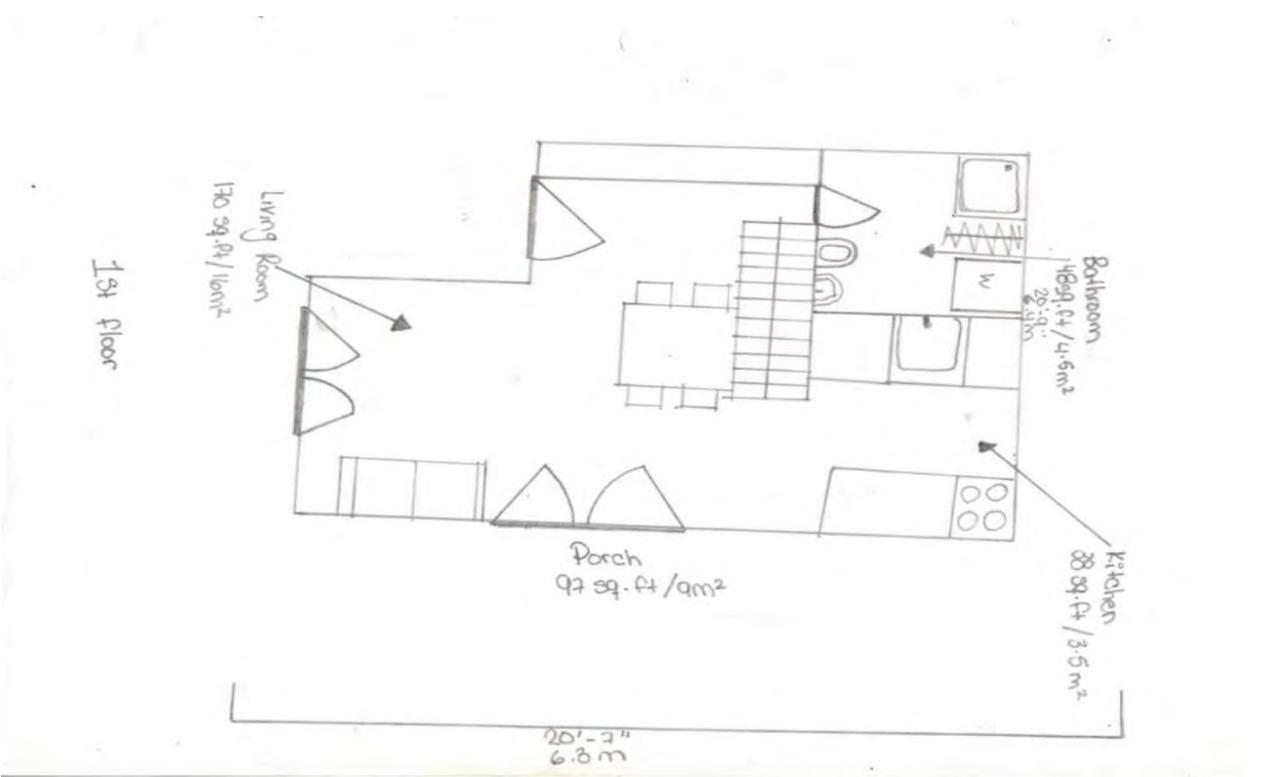
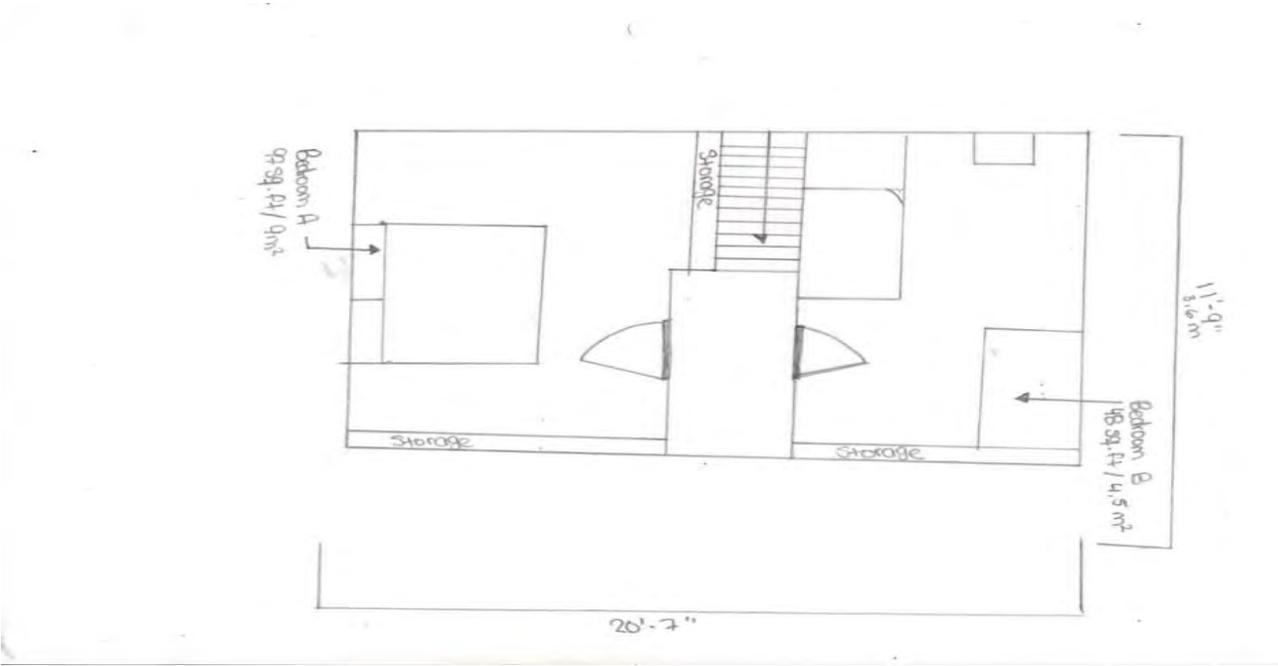
Logo de Eco Hospedaje Pulticub



Elaboración y diseño por Lic. José Esteban Montalvo Chan

Diseño de los estudios Eco Hospedaje Pulticub





Elaboración por BR. Juliana Magdalena Carranza García con información de empresa XYZ