

SEP

SECRETARÍA DE
EDUCACIÓN PÚBLICA



Tecnológico Nacional de México Instituto Tecnológico de la Zona Maya

PROYECTO PARQUE ECOTURÍSTICO ORIÓN EJIDO

**Informe Técnico de Residencia Profesional
que presentan los CC.**

ESTEBAN ENRIQUE ANCA ÁVILA

Número de Control: 11870094

BEATRIZ ÁVILA VÁZQUEZ

Número de Control: 10870016

Carrera: Ingeniería en Gestión Empresarial

Asesor Interno: M. en C. Mario Manzanero Salazar

**Juan Sarabia, Quintana Roo
Diciembre 2015**

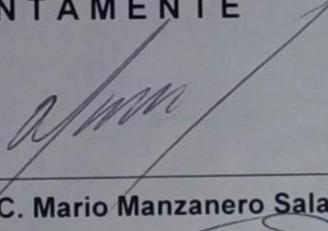


INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA ZONA MAYA

El Comité de revisión para Residencia Profesional de los estudiantes de la carrera de **INGENIERÍA EN GESTION EMPRESARIAL**, **ESTEBAN ENRIQUE ANCA AVILA Y BEATRIZ AVILA VAZQUEZ**; aprobados por la Academia del Instituto Tecnológico de la Zona Maya integrado por; el asesor interno **M EN C. MARIO MANZANERO SALAZAR**, el asesor externo la **LIC. AIDA VERGARA MEZA**, habiéndose reunido a fin de evaluar el trabajo titulado **PROYECTO PARQUE ECOTURISTICO ORION, EJIDO CALDERITAS MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO, QUINTANA ROO**, que presentan como requisito parcial para acreditar la asignatura de Residencia Profesional de acuerdo al Lineamiento vigente para este plan de estudios, dan fé de la acreditación satisfactoria del mismo y firman de conformidad.

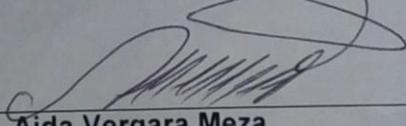
ATENTAMENTE

Asesor Interno



M en C. Mario Manzanero Salazar

Asesor Externo



Lic. Aida Vergara Meza

Juan Sarabia, Quintana Roo, Diciembre, 2015.

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE CUADROS.....	vi
ÍNDICE DE FIGURAS.....	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. JUSTIFICACIÓN	3
III. DESCRIPCIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLÓ EL PROYECTO	4
<i>Dependencia Federal Procuraduría Agraria</i>	4
<i>Misión de la Procuraduría Agraria</i>	4
<i>Visión de la Procuraduría Agraria</i>	5
<i>Valores de la Procuraduría Agraria</i>	5
<i>Antecedentes de la Procuraduría Agraria</i>	5
<i>Ubicación del proyecto ecoturístico “Orión”</i>	6
IV. OBJETIVOS	7
4.1 General.....	7
4.2 Específicos.....	7
V. MATERIALES Y MÉTODOS.....	8
Localización (ubicación geográfica)	8
<i>a. Macrolocalización</i>	9
<i>b. Microlocalización</i>	9
Servicios públicos.....	11
Tamaño de planta (capacidad productiva) y su distribución	11
<i>a. Capacidad de producción</i>	11
<i>b. Distribución del parque</i>	16
Infraestructura.....	17
Normas sanitarias y ambientales.....	18
Aspectos organizativos.....	18
<i>a. Requerimientos de mano de obra</i>	18
<i>b. Organigrama estructural general de la empresa</i>	19
Descripción de las funciones específicas de cada área.....	19

Perfiles profesionales.....	21
Estructura legal del parque	22
Estudio de mercado	22
<i>a. Características del mercado (actual y potencial)</i>	22
<i>b. Clientes potenciales</i>	23
<i>c. Identificación de la competencia</i>	23
<i>d. Estrategia de mercadotecnia</i>	24
<i>e. Producto</i>	24
<i>f. Plaza o distribución</i>	24
<i>g. Precio</i>	24
<i>h. Promoción</i>	25
<i>i. Calendario de actividades, costos y presupuesto anual de publicidad</i>	26
<i>j. Canales de distribución</i>	27
<i>k. Análisis FODA</i>	27
Análisis financiero.....	28
<i>a. Inversión fija, diferida y capital de trabajo</i>	28
<i>b. Punto de equilibrio</i>	29
<i>c. Valor actual neto (VAN)</i>	30
<i>d. Tasa interna de retorno (TIR)</i>	31
<i>e. Relación beneficio-costo</i>	31
<i>f. Flujo neto de efectivo</i>	32
<i>g. Estado de resultados</i>	33
VI. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	34
VII. PROBLEMAS RESUELTOS Y LIMITANTES	35
VIII. COMPETENCIAS APLICADAS O DESARROLLADAS.....	36
IX. CONCLUSIONES.....	38
X. RECOMENDACIONES.....	39
X. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	40
XI. ANEXOS	41
Anexo 1. Diagnostico participativo.....	41
Actividades económicas	41
Uso de tierra.....	42

Anexo 2. Definición de la estructura legal de la empresa, consejo directivo y relación de socios.	49
Anexo 3. Dependencias u organismos competentes para registrar la apertura de una empresa.	50

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Variables y respuestas de variables para las generalidades de las actividades recreativas al aire libre	12
Cuadro 2. Capacidad de producción del parque ecoturístico Orión	15
Cuadro 3. Lista de requerimiento de personal humano en el parque recreativo ecoturístico “Orión”	18
Cuadro 4. Precios de los servicios por persona.	25
Cuadro 5. Calendarización por años de los diferentes medios de comunicación utilizados para la difusión de “Orión”	26
Cuadro 6. Costos de los medios de publicidad.	26
Cuadro 7. Presupuesto anual de publicidad.....	27
Cuadro 8. Inversión fija, diferida y capital de trabajo.....	29
Cuadro 9. Punto de Equilibrio.....	30
Cuadro 10. Valor Actual Neto.....	30
Cuadro 11. Tasa Interna de Retorno.....	31
Cuadro 12. Relación Beneficio-Costo.	32
Cuadro 13. Flujo neto de efectivo.....	32
Cuadro 14. Estado de resultados Proforma	33

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Dirección de la Delegación de la Procuraduría Agraria en Chetumal.....	4
Figura 2. Área donde se ubicará el parque recreativo Orión. Fuente: Google Earth.	6
Figura 3. Estado de Quintana Roo. Fuente: Commonist.....	8
Figura 4. Municipio de Othón P. Blanco. Fuente: Commonist.....	8
Figura 5. Ubicación de Chetumal y el Ejido Calderitas. Fuente: GoogleEarth.	9
Figura 6. Rancho “La Esmeralda”. Fuente: Registro Agrario Nacional.....	10
Figura 7. Rancho “Santa Cruz”. Fuente: Registro Agrario Nacional.....	10
Figura 8. Valores de las preguntas realizadas con respecto a las tirolesas	13
Figura 9. Valores de las preguntas realizadas con respecto al temazcal.....	14
Figura 10. Valores de las preguntas realizadas con respecto a cabañas..	14
Figura 11. Distribución de los servicios del parque.	16
Figura 12. Organigrama orgánico del parque recreativo ecoturístico “Orión”.....	19

I. INTRODUCCIÓN

El Estado de Quintana Roo se caracteriza por ser un destino turístico de clase mundial, en el cual se desarrollan actividades recreativas y deportivas propias de la playa (p. ej. buceo y pesca); así como una amplia variedad de corredores turísticos y recreación nocturna. Sin embargo, las diferencias en cuanto a la oferta de servicios son marcadas, siendo la zona norte la que ofrece más sitios como los descritos anteriormente; mientras que en la zona sur se concentran actividades ecoturísticas, entre las que se incluyen las visitas a cuerpos de agua (p. ej. cenotes y lagunas), selvas (p. ej. senderismo y avistamiento de fauna) y sitios arqueológicos (p. ej. Oxtankah). No obstante, el desarrollo de estas actividades en Chetumal, la capital del Estado, no se encuentra completamente desarrollado.

Para que dicho desarrollo se concrete en Chetumal y alrededores, es importante considerar los impactos que los inversionistas puedan generar en el ecosistema, así como los costos de inversión y los beneficios que generaran en la comunidad. Además, es de especial interés considerar las actividades económicas, recursos naturales, sostenibilidad y preferencias de las comunidades que deseen emprender algún proyecto. Históricamente, el municipio de Othón P. Blanco, se ha destacado por ser prestador de servicios administrativos gubernamentales, destacando únicamente en el área turística con algunas playas (p. ej. Mahahual) y sitios arqueológicos (p. ej. Oxtankah y Dzibanche).

Sin embargo, actualmente se ha impulsado la creación de diferentes actividades económicas para el desarrollo del municipio. Entre éstas, destacan las de carácter ecoturístico; tal es el caso del Ejido Calderitas, el cual a través de los ejidatarios propietarios de los predios rancho “Santa Cruz” y “La Esmeralda”, han decidido ofrecer al público la oportunidad de realizar actividades de recreación al aire libre, en un entorno natural, económico y relativamente cercano a la capital, a través de la creación de un parque recreativo ecoturístico al que llamaran “Orión”.

La idea del proyecto, es realizar actividades de aprovechamiento sustentable de los recursos naturales del ejido; a través de la conservación del medio ambiente por medio de la generación de empleos y actividades recreativas ecoturísticas.

II. JUSTIFICACIÓN

Actualmente el turismo es una actividad fundamental de la economía mundial, especialmente el que se genera a escala internacional (Organización Mundial del Turismo, 2005). La extensa biodiversidad y multiculturalidad de México es ideal para el desarrollo de ésta actividad, siendo una alternativa de desarrollo económico y social para las comunidades del país. En dicho sentido, Quintana Roo es considerado un Estado clave en la oferta de servicios turísticos para la nación, sin embargo ésta oferta se ve concentrada en la zona norte del mismo, observándose un rezago en las zonas media y sur.

La elaboración del presente estudio se realiza con la finalidad de colaborar con el desarrollo social y económico del Ejido Calderitas, a través de la conservación de sus recursos naturales por medio del ecoturismo. De acuerdo al plan de desarrollo urbano municipal de Chetumal, las áreas al noroeste de la ciudad serán las más adecuadas para su aprovechamiento y desarrollo urbano, por ser las menos susceptibles a inundaciones; de igual forma las tierras ejidales de Calderitas están contempladas para su incorporación al plan de desarrollo. Si bien, dicho crecimiento de la mancha urbana, generará un impacto económico importante, también comprometerá la integridad de los recursos naturales de la región. Por lo anterior, los ejidatarios dueños de los predios antes mencionados han optado por conservar sus terrenos para el bienestar de la naturaleza, y el disfrute de los habitantes de Chetumal, Calderitas y sus alrededores.

Asimismo, el presente proyecto tiene como finalidad, responder a la demanda de los habitantes de la ciudad por sitios recreativos cercanos a la misma, así como a la generación de empleos entre sus habitantes. Finalmente, hay que destacar la importancia que éstos sitios representan para el ecosistema; pues los servicios ambientales que brindan (p. ej. preservación de suelo y mantos freáticos; y captura de dióxido de carbono) son esenciales.

III. DESCRIPCIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLÓ EL PROYECTO

Dependencia Federal Procuraduría Agraria

El presente proyecto se realizó a través de la Delegación Estatal de Quintana Roo de la Procuraduría Agraria (fig. 1), ubicada en la Avenida 4 de Marzo N° 23 esquina Silvano Barba, Col. Gonzalo Guerrero, C. P. 77020.

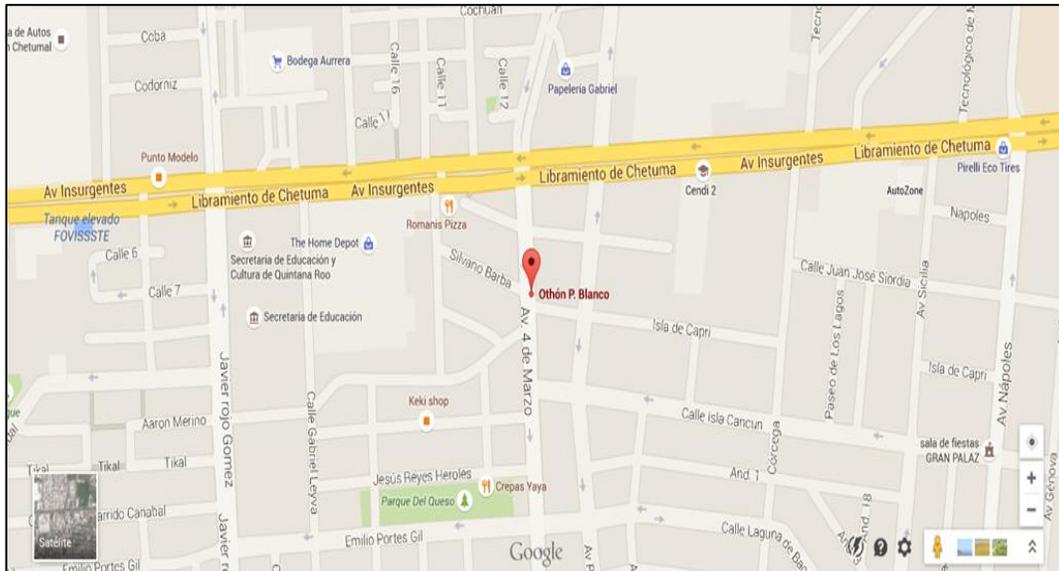


Figura 1. Dirección de la Delegación de la Procuraduría Agraria en Chetumal.

Fuente: Google Maps

Misión de la Procuraduría Agraria

La Procuraduría Agraria es una institución de servicio social de la Administración Pública Federal, dedicada a la defensa de los derechos de los sujetos agrarios, brinda servicios de asesoría jurídica, arbitraje agrario y representación legal, promueve la conciliación de intereses, la regularización de la propiedad rural y el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el campo. Fomenta la organización agraria básica para la producción y mejor aprovechamiento de sus tierras y recursos naturales, a través de las acciones que coadyuvan al desarrollo rural sustentable y al bienestar social (Procuraduría Agraria, s/a).

Visión de la Procuraduría Agraria

La Procuraduría Agraria es la mejor institución de la Administración Pública Federal, reconocida por su excelencia en la prestación de sus servicios a todos los actores inmersos en el sector rural y en su carácter de ombudsman agrario, con una filosofía humanista, expresada en la calidez, trato y mejora continua, que se traducen en un permanente acercamiento con los sujetos agrarios a través de la defensa de sus derechos, ordenamiento de su propiedad, acompañamiento en sus proyectos para el desarrollo rural sustentable, que se manifiesta en una mejor calidad de vida en el campo mexicano (Procuraduría Agraria, en línea).

Valores de la Procuraduría Agraria

La Procuraduría Agraria privilegia, entre los servidores públicos que la integran y los sujetos de atención, una relación de confianza basada en el humanismo, integridad, honestidad, respeto, justicia, imparcialidad, transparencia, profesionalismo, lealtad y vocación de servicio (Procuraduría Agraria, en línea).

Antecedentes de la Procuraduría Agraria

La procuración de justicia para los hombres y mujeres del campo, tuene sus inicios en la época colonial, cuando el Protector Fiscal era el responsable de la legislación de tierras. En 1847, en el Estado de San Luis Potosí, se creó por Ley del Congreso del Estado, la Procuraduría de los Pobres, que entre sus funciones estaban las de asistir a los campesinos. Posteriormente, en 1922 se constituyó a nivel nacional una Procuraduría de Pueblos, dependiente de la Comisión Nacional Agraria, con la finalidad de gestionar a los ejidos.

Por decreto presidencial, en 1953 se integró la Procuraduría de Asuntos Agrarios, con el propósito de asesorar de forma gratuita a los campesinos. Después se creó la Dirección General de Inspección, Procuración y Quejas; y con la creación de la Secretaría de la Reforma Agraria en 1989, se regulan las atribuciones de la

Dirección General de procuración Social Agraria, que entre sus funciones contaba con las siguientes: Atender las demandas planteadas por particulares ejidatarios y comuneros; intervenir por vía conciliatoria la solución a problemas entre ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios; e investigar para comprobar los hechos relacionados con las tierras.

Finalmente, como resultado de las reformas al artículo 27 constitucional, y la promulgación de la Ley Agraria, se creó la Procuraduría Agraria, como un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal (Procuraduría Agraria, en línea).

Ubicación del proyecto ecoturístico “Orión”

El parque se ubicará en los predios de los ranchos “Santa Cruz” y “La Esmeralda”, (fig. 2) localizados al norte de Chetumal, en el Ejido Calderitas, municipio de Othón P. Blanco. El parque contará con 10 hectáreas (ha) colindantes con el cuerpo de agua “La Sabana”.

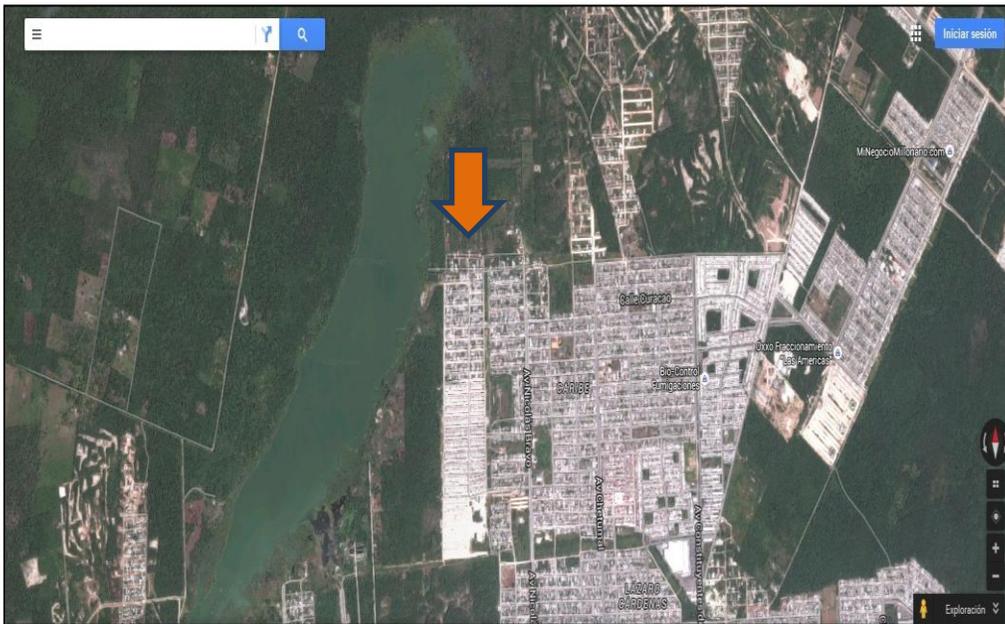


Figura 2. Área donde se ubicará el parque recreativo Orión. Fuente: Google Earth.

IV. OBJETIVOS

4.1 General

Elaborar el proyecto de un parque recreativo ecoturístico en los predios de los ranchos “Santa Cruz” y “La Esmeralda”, en el Ejido Calderitas, municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, México.

4.2 Específicos

4.2.1 Diseñar un área donde se realicen actividades recreativas en armonía con la flora y fauna.

4.2.2 Elaborar un modelo de servicio turístico basado en aspectos ambientales.

4.2.3 Impulsar la creación de nuevas fuentes de empleo en el Ejido Calderitas.

4.2.4 Conservar la biodiversidad del área donde se localiza el parque recreativo ecoturístico.

V. MATERIALES Y MÉTODOS

Localización (ubicación geográfica)

El Estado de Quintana Roo (fig. 3) se localiza en la parte oriental de la Península de Yucatán, colinda con los estados de Yucatán y Campeche, así como con los países de Belice y Guatemala. El municipio de Othón P. Blanco (fig. 4) posee una extensión de 19, 011.28 km², colinda en el norte con el municipio de Bacalar; al oeste con el municipio de Calakmul, del Estado de Campeche; al sur con Belice y Guatemala; y al este con el Mar Caribe (wikipedia, en línea).



Figura 3. Estado de Quintana Roo. Fuente: Commonist.

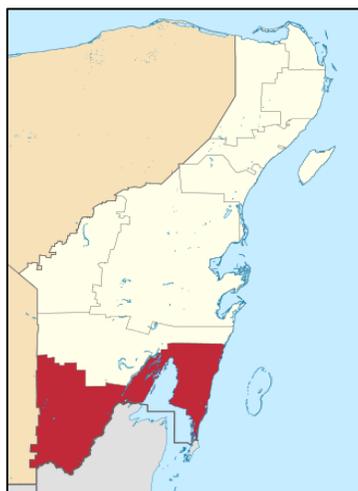


Figura 4. Municipio de Othón P. Blanco.
Fuente: Commonist.

a. Macrolocalización

El parque estará ubicado en terrenos del Ejido Calderitas (fig. 5), el cual colinda al norte con las comunidades de Luis Echeverría, Laguna Guerrero y Raudales; al oeste con el ejido de Santa Elena, con la comunidad de Subteniente López; al sur con la ciudad de Chetumal; y al este con la Bahía de Chetumal.

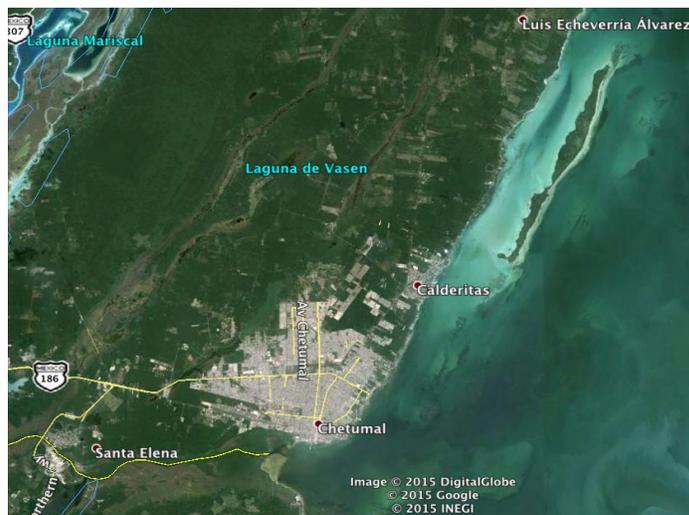


Figura 5. Ubicación de Chetumal y el Ejido Calderitas.
Fuente: GoogleEarth.

b. Microlocalización

Los ranchos “Santa Cruz” y “La Esmeralda” (figs. 6 y 7) se encuentran ubicados dentro del Ejido Calderitas, en el municipio de Othón P. Blanco. Los límites del primero, se encuentran definidos por los rumbos de coordenadas S 57° 41’ 26.14” W, S 06° 46’ 27.59” E, N 65° 52’ 40.46” E, y N 08° 13’ 51.23” W; y el segundo por los rumbos de coordenada N 58° 02’ 26.74” E, N 05° 01’ 58.62” W, S 80° 43’ 11.84” W y S 15° 44’ 00.24” W, de acuerdo al Registro Agrario Nacional (ran) de la Secretaría de Desarrollo Urbano Territorial y Urbano (sedatu) antes Secretaría de la Reforma Agraria (sar).

Servicios públicos

Su cercanía con varias colonias de reciente creación, hace que su posición sea la idónea, al encontrarse en un área de mucha población que reside a sus alrededores. La zona consta de servicios públicos (p. ej. agua, electricidad, internet y drenaje). Adicionalmente, posee calles pavimentadas, lo que hace fácil el acceso del servicio de transporte (p. ej. taxis, combis y camiones).

Tamaño de planta (capacidad productiva) y su distribución

El parque cuenta con una extensión de 10 ha, las cuales serán utilizadas para situar los diferentes servicios, entre los que se encuentran el mirador, tirolesa, cabañas ecológicas y temazcal. La ubicación y trazo de dichos servicios, serán con el fin de aprovechar de manera sustentable los elementos naturales del terreno, tratando de afectar en lo más mínimo.

a. Capacidad de producción

La capacidad de producción del parque, será contemplado y medido en semanas, meses y eventualmente en años; a través de los servicios que se ofrezcan y el número de usuarios en cada uno de éstos. Con la finalidad de obtener datos cercanos a los reales, se tomaron los resultados del trabajo de investigación de Aida Ávila-Vázquez, descritos a continuación:

La mayoría de las personas acostumbran salir a sitios públicos acompañados de familiares y amigos (80.7%, n = 310; 88%, n = 338). Generalmente, suelen pagar entre 20 y 50 pesos por entrar (47.6%, n = 183) y pasan medio día en ellas (39.5%, n = 152) (cuadro 1).

Cuadro 1. Variables y respuestas de variables para las generalidades de las actividades recreativas al aire libre. X = sin datos.

Frecuencia de actividades recreativas al aire libre	Diario	29
	Fin de semana	251
	Nunca	97
	x	7
Áreas públicas o privadas	Privadas	69
	Públicas	310
	x	5
Sólo o acompañado	Sólo	39
	Acompañado	338
	x	7
Precio	<20	93
	20-50	183
	>50	103
	x	5
Estancia	Todo el día	84
	Medio día	152
	Horas	145
	x	3

Con respecto a las preguntas referentes al parque recreativo, se encontró que el 90.1% de las personas conocen lo que es una tirolesa (fig. 8), sin embargo poco más de la mitad nunca las ha utilizado (59.6%); de igual forma, aunque la mayoría (n = 172) está de acuerdo en pagar entre 50 – 100 pesos por utilizarlas, las personas que prefieren pagar menos de 50, también son numerosas (n = 170).

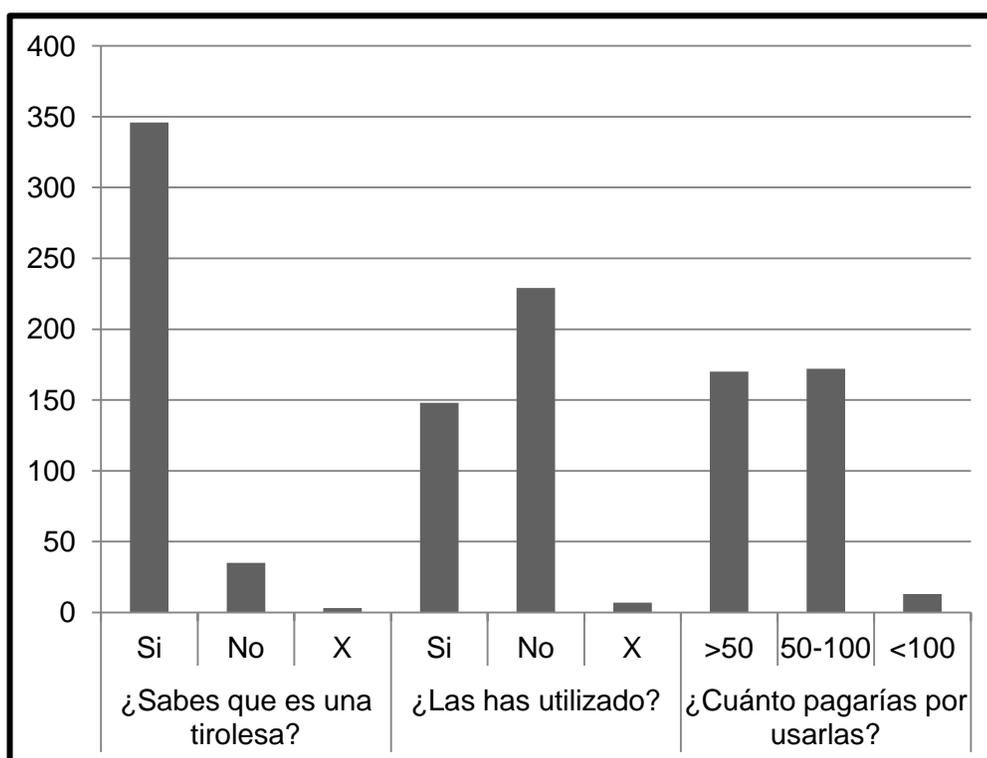


Figura 8. Valores de las preguntas realizadas con respecto a las tirolesas. X = sin datos.

Con respecto a las preguntas que mencionan al temazcal (fig. 9), el 82.5% de las personas (n = 317) no han entrado a uno, (n=50) dijeron que si han entrado a un temazcal y que representan el 12.69% del total de encuestados, (n = 184) mencionó que pagaría menos de 100 pesos por hacer uso de ellos, y (n=160) menciona que pagaría entre 100- 200 pesos representando el 40%.

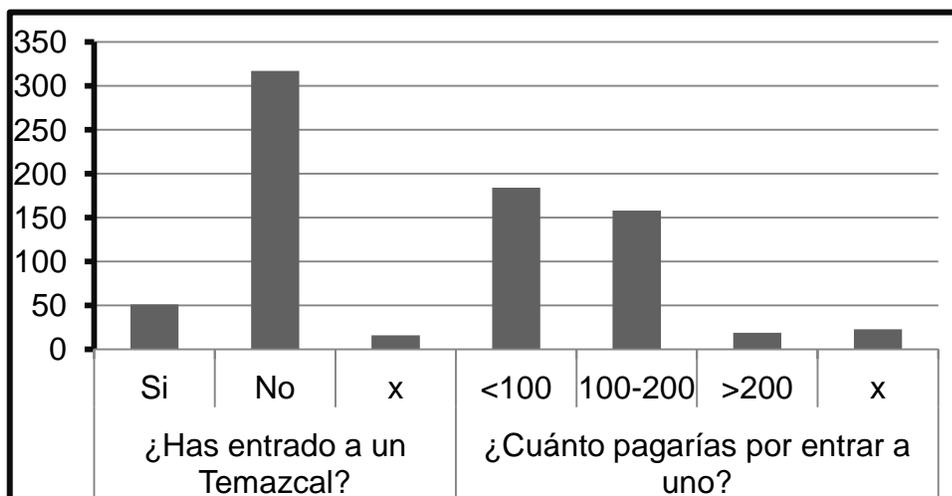


Figura 9. Valores de las preguntas realizadas con respecto al temazcal. X = sin datos.

Al parecer, la mayoría de los encuestados (60%, n = 232) han rentado cabañas, y las prefieren por encima de acampar (60%, n = 232); y poco más de la mitad (51.3%, n = 197) ha pagado entre 200 y 300 pesos por rentarlas (fig. 10).

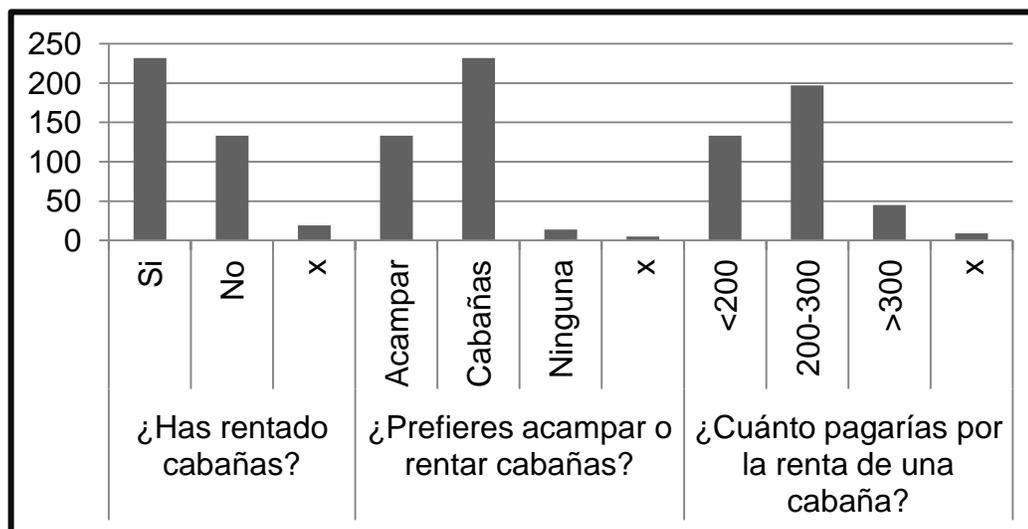


Figura 10. Valores de las preguntas realizadas con respecto a cabañas. X = sin datos.

Cuadro 2. Capacidad de producción del parque ecoturístico Orión.

Capacidad de producción				
Evento	X Semana	X Mes	X Año	Valor Total Anual
Sendero, Mirador y Tirolesa	30 visitantes	120 visitantes	1440 visitantes (\$40.00)	\$ 57,600.00
Renta de Cabañas	14 rentas (son 2 cabañas)	56 rentas	672 rentas (\$ 250. 00 x renta)	\$ 168,000.00
Temazcal	32 visitantes	128 visitantes	1536 visitantes (\$150.00)	\$ 230,400.00
Total	55 visitantes	220 visitantes	2,640 visitantes	\$ 456,000.00

Se proyecta que el costo de entrada al parque sea de \$ 40.00 pesos, ya que de acuerdo a los resultados de la encuesta realizada, la mayoría (n = 172) está de acuerdo en pagar entre 50 – 100 pesos. Las personas que prefieren pagar menos también son numerosas (n = 170). Éste pago le representará al visitante la oportunidad de recorrer el sendero, visitar el mirador y utilizar la tirolesa en una ocasión, además de permanecer en el parque hasta por el total del horario establecido de servicio.

Las cabañas tendrán una capacidad para cuatro personas, y su costo de renta será de \$ 250.00 pesos por cabaña por un día (24 hrs.). Por lo anterior, al operar la semana completa se tienen 7 días disponibles para ofrecer la cabaña ya que de acuerdo a la encuesta se tiene que un 60% (n = 232) han rentado cabañas, y las prefieren por encima de acampar (60%, n = 232); y poco más de la mitad (51.3%, n =197) ha pagado entre 200 y 300 pesos por rentarlas.

El temazcal tendrá capacidad para 8 personas, el proceso del servicio dura entre 1-2 horas, se contempla que se trabaje inicialmente los fines de semana (sábado y domingo), puesto que éstos días son óptimos por la naturaleza del mismo. Se iniciará con dos sesiones por día, y el costo por persona será de \$ 150.00 pesos. Lo anterior debido a que los resultados de la encuesta mencionaron que algunas personas (n = 50) han entrado a un temazcal, representando el 12.69% del total de encuestados (n = 184). La mayoría de los encuestados (n = 184) mencionaron que pagarían menos de 100 pesos por hacer uso de ellos, mientras que otros (n = 160) mencionaron que pagaría entre 100- 200 pesos, representando el 40%.

b. Distribución del parque



Figura 11. Distribución de los servicios del parque.

Infraestructura

La infraestructura del parque, incluye la tirolesa, sendero, mirador, cabañas ecológicas y temazcal. A continuación se describen brevemente cada uno de ellos:

1. Tirolesa: Mecanismo de transporte que consiste en colocar una cuerda o cable de tensión de un punto inicial a uno final, por medio del cual puede desplazarse una persona o transportar carga. Para su funcionamiento se utiliza una polea que permite al usuario desplazarse a través de la cuerda, aprovechando la pendiente para dicho efecto. Su uso es bastante amplio en turismo, deportes extremos, transporte de carga, desplazamiento de personas y cruce de accidentes geográficos (p. ej. ríos o cañones) (Álvarez-Garay, s/a).
2. Senderismo: Consiste en realizar recorridos a pie a través de la naturaleza para conocer la flora y fauna de la región. Se considera como una actividad físico-deportiva y cultural. El nivel de dificultad varía de acuerdo al lugar donde se practique (Álvarez-Garay, s/a).
3. Temazcal: Forma como se le conoce a la práctica de introducirse en un espacio relativamente pequeño con características físicas distintas a las del medio exterior (p. ej. temperatura y humedad) con fines medicinales y esotéricos. Ésta actividad es de origen prehispánico, y frecuentemente se hace en compañía de un guía espiritual (temazcalero). Cabe mencionar que si bien el temazcal es la estructura donde se introduce el usuario, actualmente la palabra es usada indistintamente entre ésta y la práctica de usarlo (García-Villegas, 2010).
4. Cabañas: Hace referencia a la práctica de hospedarse en cabañas al aire libre con fines recreativos para entrar “en contacto con la naturaleza” o deportivos, generalmente para la caza y pesca.
5. Contemplación (mirador): Generalmente ésta actividad consiste en ubicarse en un lugar tranquilo (mirador) dentro de un ambiente natural para apreciar la naturaleza. Así mismo, puede ser más específica, como en el caso de la observación de aves.

Normas sanitarias y ambientales

Las normas y reglamentos para orientar y establecer requisitos y condiciones que se revisaron para generar éste proyecto son: Ley General Federal de Turismo, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley Agraria, Ley General de Población, Norma Oficial Mexicana (NOM) NMX-AA133-SFI-2006.

Aspectos organizativos

a. Requerimientos de mano de obra

El recurso humano que al inicio de las actividades trabajará en el parque es listado en el cuadro 3. Estos requerimientos se encuentran con base en las actividades del parque. De igual forma se tendrá personal de vigilancia y contaduría.

Cuadro 3. Lista de requerimiento de personal humano en el parque recreativo ecoturístico “Orión”. Sueldos en pesos mexicanos.

Cargo	Requerimiento de personal		
	Cantidad	Sueldo Mensual	Sueldo Anual
Administrador	1	5,712.63	68,551.56
Encargados de la Tirolesa	2	7,242.40	86,908.80
Auxiliar Contable	1	3,820.95	45,851.40
Temazcalero o Guía	1	3,869.45	46,433.40
Auxiliar de Limpieza	1	3491.43	41,897.16
Encargado de Mantenimiento	1	3,700.28	44,403.36
Velador	1	3491.43	41,897.16

En lo relacionado a los sueldos, se aplicará el salario mínimo vigente para la zona a la cual pertenece Quintana Roo (B), sin embargo, éstos fluctuarán de acuerdo al funcionamiento del parque.

b. Organigrama estructural general de la empresa

El esquema de jerarquización del parque recreativo ecoturístico “Orión” (fig. 12) estará conformado en primera instancia por la estructura orgánica de la misma: ejidatarios, administrador, encargados de tirolesa, temazcalero, auxiliar contable, auxiliar de limpieza, encargado de mantenimiento y velador. Y en segundo lugar por el personal subcontratado: vigilancia y contador.

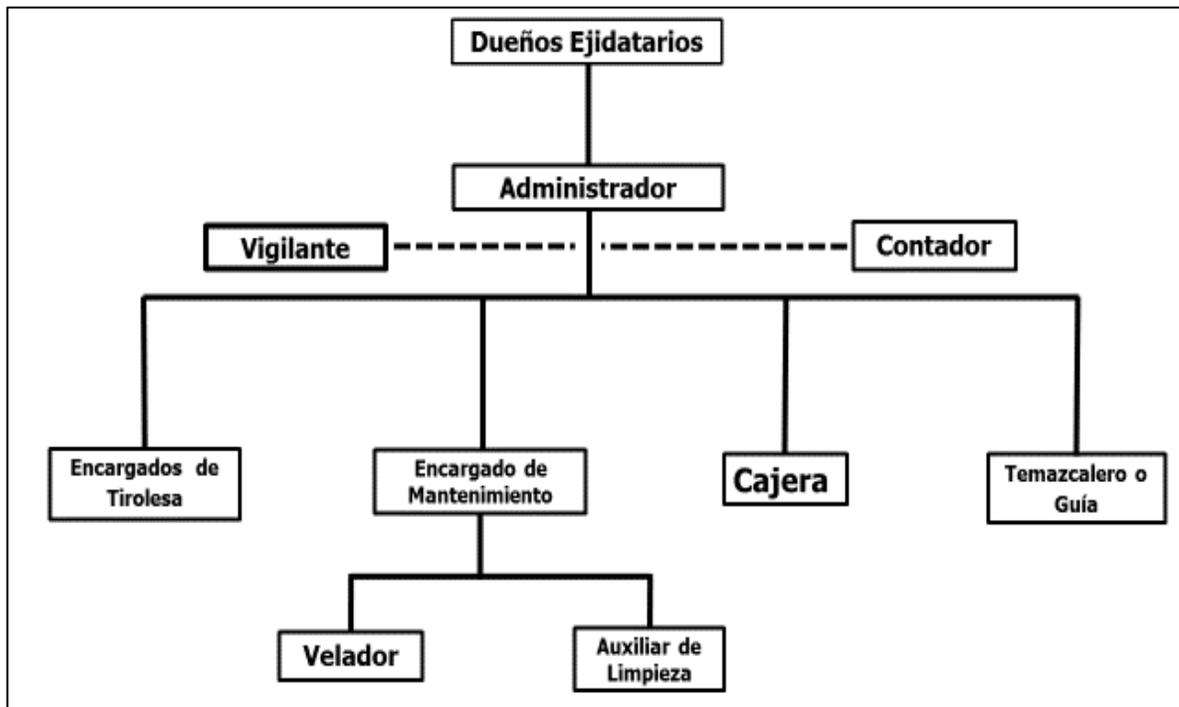


Figura 12. Organigrama orgánico del parque recreativo ecoturístico “Orión”.

Descripción de las funciones específicas de cada área

A continuación, se listan las funciones de cada miembro que formará parte del parque recreativo ecoturístico “Orión”.

1. *Administrador:* Encargado de tomar decisiones, así como de la aprobación de nuevos requerimientos para la empresa. Convocará reuniones para presentar informes a los ejidatarios. Tendrá la capacidad de contratar la capacitación y asesoría que se requiera, así como de contratar al personal que se necesite dentro de la misma. Llevará bitácoras diarias de la actividad del parque, y vigilará el correcto funcionamiento del mismo. Pago a los empleados.
2. *Encargados de la tirolesa:* Darán mantenimiento a la misma, así como al entorno en el que se encuentre. Revisarán el equipo de seguridad, y llevaran un registro del número de usuarios que hayan requerido el servicio en el día.
3. *Temazcalero:* Dará mantenimiento al mismo, y hará los preparativos necesarios para ejecutar el servicio. Guiará la actividad ritual dentro del mismo asegurando el bienestar de los usuarios.
4. *Velador:* Realizará los recorridos de vigilancia nocturna, asegurándose de que no hayan invadido el parque y efectuado actos de vandalismo en el mismo. Reportará sus actividades diariamente en una bitácora.
5. *Auxiliar contable:* Recibirá los pagos de los clientes, manteniendo un registro de éstos. Preparará diariamente el reporte de caja, realizando informes periódicos de los mismos.
6. *Auxiliar de limpieza:* Realizará las labores propias del aseo de áreas generales dentro del parque, así como el de las cabañas.
7. *Encargado de mantenimiento:* Conservará, reparará y mantendrá en buenas condiciones los equipos, mobiliario e instalaciones que formen parte del parque.

Perfiles profesionales

A continuación, se listan los perfiles de cada miembro que formará parte del parque recreativo ecoturístico “Orión”.

1. *Administrador*: Profesional en el área de ingeniería en gestión empresarial o carrera afín. Sexo indistinto, edad 25-50 años. Preferentemente con las siguientes características: organización, buena comunicación, liderazgo, capacidad de análisis y toma de decisiones, manejo de iniciativas, proactivo, trabajo en equipo, diseño de estrategias y gestión de modelos y sistemas de calidad.
2. *Encargados de tirolesa*: Escolaridad y sexo indistinto, edad 18-45 años. Preferentemente con las siguientes características: capacidad de solución de problemas, comunicación, trabajo bajo presión, habilidades manuales creativas, conocimientos sobre el manejo del equipo y medidas de seguridad.
3. *Temazcalero*: Escolaridad y sexo indistinto, edad 40-65 años. Preferentemente con las siguientes características: conocimientos de herbolaria tradicional y funcionamiento de un temazcal, dinamismo y entusiasmo.
4. *Velador*: Escolaridad indistinta, edad 25-50 años, sexo masculino. Preferentemente con las siguientes características: honradez, responsabilidad, y manejo de herramientas manuales.
5. *Auxiliar contable*: Escolaridad media superior o superior, con carrera afín al cargo. Sexo indistinto, edad 18-35 años. Preferentemente con las siguientes características: contabilidad básica, manejo del *software* Office Excel, conocimiento sobre el sistema monetario nacional, atención al cliente.

6. *Auxiliar de limpieza*: Escolaridad básica, sexo indistinto, edad 18-40 años. Preferentemente con las siguientes características: capacidad física para el cargo, trabajo en equipo.
7. *Encargado de mantenimiento*: Educación básica, sexo masculino, edad 18-45 años. Con habilidades en: electricidad, plomería, pintura, albañilería y círculos de calidad.

Estructura legal del parque

El parque estará conformado bajo el régimen de Sociedad Anónima, previo acuerdo con los ejidatarios. Lo anterior debido a que La Ley General de Sociedades Mercantiles en su artículo 1º reconoce a la Sociedad Anónima como una especie de sociedad mercantil; y en el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación, se define la empresa como la persona física o moral que realiza actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, de pesca o silvícolas. La empresa se nombrará Parque Recreativo Ecoturístico “Orión”.

Estudio de mercado

a. Características del mercado (actual y potencial)

La ciudad de Chetumal (fig. 5), comprende 151,243 habitantes (INEGI, 2010), y está estructurada por hombres (n = 74,273) y mujeres (76,970). Es importante destacar que hay una afluencia anual importante de extranjeros (n = 500,000), provenientes en su mayoría de Belice (Güemes-Ricalde y Ramírez-Cordero, 2012). De igual forma, la ciudad cuenta con una importante movilidad de turistas nacionales, debido a su relativa cercanía con ciudades como Mérida o Cancún, con el fin de visitar la Zona Libre de Belice.

El perfil de los usuarios son personas con alto y mediano poder adquisitivo, de entre 25-36 años, hasta los 55 años. El rango de edad se amplía para los turistas nacionales y extranjeros; y por supuesto no hay que olvidar a los clientes de conceptos nuevos (p. ej. senderismo) destinado a las personas de la tercera edad.

b. Clientes potenciales

Éste mercado se caracteriza por tener tres tipos de clientes: 1) quienes gustan de la naturaleza y desean experimentar turismo de aventura; 2) empresas que recurren a retiros y programas de integración de su personal; y 3) personas de la tercera edad (senderismo y temazcal).

c. Identificación de la competencia

Actualmente no existe en Chetumal una empresa que oferte los servicios que propone nuestro proyecto. Lo anterior es punto de partida para posicionar a la empresa en un segmento del mercado que no ha sido explotado plenamente. Sin embargo, existen tirolesas en el municipio de Bacalar a 10 km de su cabecera municipal. Asimismo, en la ribera del Río Hondo existen numerosos sitios donde se ofrecen servicios de balneario público, y hay proyectos para incorporar diferentes actividades dentro de los mismos. La principal ventaja de nuestro proyecto con respecto a los antes mencionados, es que la distancia que recorrerán los usuarios es menor, y se encuentra ubicado en un sitio conocido por sus habitantes.

d. Estrategia de mercadotecnia

Consistirá en acciones que posicionaran nuestro servicio en el mercado, y captarán un mayor número de clientes. Se creará una página de internet, así como la afiliación a la Cámara de Turismo correspondiente, tener presencia en eventos turísticos y crear convenios de promoción con el transporte público y hoteles.

e. Producto

Éste es innovador dentro de la ciudad, y por su cercanía con distintos lugares, será una buena opción para visitar. Aunque de corte similar, en cuanto a su concepto de naturaleza, al parque ecológico y al zoológico Payo Obispo; “Orión” se caracterizará por ofrecer servicios de recreación de tipo ecoturístico, que no se encuentran actualmente en la ciudad.

f. Plaza o distribución

La distribución y posterior conocimiento de nuestro servicio se realizará mediante el canal directo: el cliente llegará en forma directa a nuestras instalaciones, siendo también posible que sea a través de agencias de viajes, hoteles, y recomendaciones de usuarios que lo hayan visitado con anterioridad.

g. Precio

Los precios que el parque (cuadro 4) ofrecerá por su admisión y distintas actividades, estarán en relación con la calidad del mismo, disponibilidad de actividades y temporada del año.

Cuadro 4. Precios de los servicios por persona. En pesos mexicanos.

Precios de los servicios	
Actividad	Precio
Entrada al parque (sendero, mirador y tirolesa)	40.00
Renta de cabañas por día	250.00
Temazcal	150.00

h. Promoción

Una vez generados la marca, logotipo y eslogan de “Orión”, se darán a conocer las actividades y servicios que ofrece el parque a través de medios de comunicación tales como:

1. *Folletos o trípticos*: Se mencionaran datos generales de la empresa (p. ej. nombre, dirección y teléfonos), así como las actividades y servicios que se ofrecerán.
2. *Redes sociales*: Las nuevas formas de comunicación, suelen llegar a más personas que las convencionales, y ésta herramienta nos será útil para difundir imágenes de los servicios y actividades del parque, así como datos generales.
3. *Publicidad móvil*: Para difundirnos de manera local (colonias) a bajo costo, se contratarán éste tipo de servicios.
4. *Telecomunicaciones*: Comerciales y entrevistas dentro de la radiodifusión permitirán una amplia cobertura de nuestros servicios y actividades.

Cabe señalar que entre las estrategias para atraer usuarios, están las de: entradas gratis a menores, descuentos, participación en ferias turísticas, atención especializada a empresas, promoción entre las escuelas.

i. Calendario de actividades, costos y presupuesto anual de publicidad

Para comenzar con la difusión de “Orión”, se requerirá: elaborar spots de radio para el conocimiento general, realizar volanteo en Chetumal y alrededores, crear páginas de redes sociales, realizar la publicidad móvil.

Cuadro 5. Calendarización por años de los diferentes medios de comunicación utilizados para la difusión de “Orión”

Calendarización por años					
Actividad	1	2	3	4	5
Spots de Radio	x	x	x	x	x
Distribución de Folletos o Trípticos	x				
Publicidad en Medios Electrónicos	x	x	x	x	x
Publicidad Móvil	x	x			x

Cuadro 6. Costos de los medios de publicidad. En pesos mexicanos.

Costos de publicidad		
Medio de Difusión	Cantidad	Costo
Radio difusión (<i>spots</i>)	250	43.38 c/u
Medios electrónicos	1	400.00 mensual
Folletos/trípticos	10,000	0.25 c/u
Publicidad móvil	10 hrs/mes	120.00 /hrs

Cuadro 7. Presupuesto anual de publicidad. En pesos mexicanos.

Presupuesto anual		
Cantidad	Concepto	Costo total
250	Spots de Radio	10,845.00
1	Medios Electrónicos	4,800.00
10,000	Folletos o Trípticos	2,500.00
120 horas	Publicidad Móvil	14,400.00
Total	-	32,545.00

j. Canales de distribución

Consistirá en seleccionar lugares en donde se ofertará el servicio a los consumidores. En general, se usaran las nuevas tecnologías de comunicación (redes sociales y sitio web) en conjunto con las estrategias convencionales (p. ej. radio, folletos y trípticos), así como en agencias de viaje, aerolíneas, hoteles y restaurantes.

k. Análisis FODA

Fortalezas: Ambiente rico en recursos naturales, cuerpo de agua cercano, ubicación estratégica, accesibilidad, integración de comunidades, único en su entorno, innovador.

Debilidades: Empresa de nueva creación, experiencia de los emprendedores, confianza del consumidor, falta de capacitación e integración de los ejidatarios, falta de interés, producto similar en zonas aledañas.

Oportunidades: Mercado de servicios y población en crecimiento, necesidad de un parque de éste tipo, interés de turistas en la conservación del medio ambiente, incremento del turistas en el área, aumento de apoyos gubernamentales, único en la ciudad.

Amenazas: Situación económica actual de las familias de Chetumal, impactos ambientales (p. ej. huracanes e inundaciones), conflictos territoriales entre ejidatarios, cancelación de programas gubernamentales, creación de servicios similares, falta de permisos, aumento de la delincuencia.

Análisis financiero

a. Inversión fija, diferida y capital de trabajo

El proyecto requiere de una inversión total de \$ 907,587.51 pesos, de los cuales, el 68.20% lo aportan los socios, y el 31.80 % es crédito. La inversión fija será de \$ 481,349.00 pesos que servirán para el equipamiento y acondicionamiento del inmueble. El capital de trabajo es de \$ 288,643.51 pesos, los cuales son de crédito bancario (cuadro 8).

Cuadro 8. Inversión fija, diferida y capital de trabajo.

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO (\$)	INVERSION FIJA	INVERSION DIFERIDA	CAPITAL DE TRABAJO
APORTACION PRODUCTORES						
Podadoras	UNIDAD	2	\$ 3,000.00	\$ 6,000.00	\$ -	\$ -
Motosierras	UNIDAD	1	\$ 7,500.00	\$ 7,500.00	\$ -	\$ -
Herramienta de trabajo	UNIDAD	1	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00	\$ -	\$ -
Bomba de agua	UNIDAD	1	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ -	\$ -
Terreno	hectareas	10	\$ 5,500.00	\$ 55,000.00	\$ -	\$ -
Mirador	m2	1	\$ 20,159.00	\$ 20,159.00	\$ -	\$ -
Temazcal	m2	1	\$ 9,190.00	\$ 9,190.00	\$ -	\$ -
Tirolesa	mt	1	\$ 108,000.00	\$ 108,000.00	\$ -	\$ -
Cabañas	m2	5	\$ 32,728.00	\$ 163,640.00	\$ -	\$ -
Casa del velador	m2	1	\$ 20,500.00	\$ 20,500.00	\$ -	\$ -
Sendero	m	1	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00	\$ -	\$ -
Fosa septica	m	1	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	\$ -	\$ -
Acondicionamiento del terreno	m	1	\$ 12,000.00	\$ 12,000.00	\$ -	\$ -
Jardineria	m	1	\$ 11,500.00	\$ 11,500.00	\$ -	\$ -
Equipo de mantenimiento y seguridad	UNIDAD	1	\$ 11,400.00	\$ 11,400.00	\$ -	\$ -
Construccion de camino	m	1	\$ 6,000.00	\$ 6,000.00	\$ -	\$ -
Agua	mes	12	\$ 80.00	\$ 960.00	\$ -	\$ -
Activo Diferido			\$ 800.00	\$ -	\$ -	\$ -
Gastos de instalacion	unidad	1	\$ 22,750.00		\$ 22,750.00	\$ -
Permisos y registros	REGISTRO	1	\$ 7,300.00	\$ -	\$ 7,300.00	\$ -
Propaganda y Publicidad	anual	1	\$ 32,545.00		\$ 32,545.00	\$ -
Primas de Seguro	unidad	1	\$ 2,500.00		\$ 2,500.00	\$ -
Estudios en General	unidad	1	\$ 35,000.00		\$ 35,000.00	\$ -
Seguros	unidad	1	\$ 30,000.00	\$ -	\$ 30,000.00	\$ -
Asesorias y Supervicion	Registro	1	\$ 6,000.00	\$ -	\$ 6,000.00	\$ -
Permiso de Salud	Registro	2	\$ 750.00	\$ -	\$ 1,500.00	\$ -
			SUBTOTAL	\$ 481,349.00	\$ 137,595.00	\$ -
APORTACION SOLIDARIA FONAES						
Materia Prima	unidad	1	\$ 194,657.80	\$ -	\$ -	\$ 194,657.80
Sueldos y Aportaciones Patronales	MES	3	\$ 31,328.57	\$ -	\$ -	\$ 93,985.71
			SUBTOTAL	\$ -	\$ -	\$ 288,643.51
			TOTAL	\$ 481,349.00	\$ 137,595.00	\$ 288,643.51
TOTAL DE INVERSIONES		\$ 907,587.51	100.00%			
APORTACION DE SOCIOS		\$ 618,944.00	68.20%			
CAPITAL DE RIESGO FONAES		\$ 288,643.51	31.80%			

b. Punto de equilibrio

La proyección financiera muestra que hay utilidades positivas todos los años y el punto de equilibrio tiene índice de absorción descendente con valores menos del 40% (cuadro 9).

Cuadro 9. Punto de Equilibrio.

AÑOS	COSTOS FIJOS	COSTOS VARIABLES	COSTOS TOTALES	VENTAS TOTALES	PUNTO DE EQUILIBRIO (\$)	DE INDICE DE ABSORCIÓN (%)
1	\$ 207,592.21	\$ 50,661.00	\$258,253.21	\$ 643,350.00	\$225,336.47	35.03
2	\$ 229,414.82	\$ 58,260.15	\$287,674.97	\$ 730,000.00	\$249,312.02	34.15
3	\$ 254,510.82	\$ 66,999.17	\$321,509.99	\$ 930,000.00	\$274,269.80	29.49
4	\$ 283,371.22	\$ 77,049.04	\$360,420.26	\$1,219,000.00	\$302,490.68	24.81
5	\$ 316,560.68	\$ 88,606.38	\$405,167.06	\$1,294,500.00	\$339,820.85	26.25

c. Valor actual neto (VAN)

El VAN actual es de \$ 1, 729,094.70 pesos con un factor de (8.7%) (Cuadro 10).

Cuadro 10. Valor Actual Neto.

8.70%			
VALOR ACTUAL NETO			
AÑOS	FLUJO NETO DE EFECTIVO	FACTOR (8.7%)	FNE ACTUALIZADO
0	-\$ 907,587.51	1.0000	-\$ 907,587.51
1	\$ 444,604.84	0.9200	\$ 409,020.09
2	\$ 501,833.08	0.8463	\$ 424,717.54
3	\$ 667,998.06	0.7786	\$ 520,099.66
4	\$ 918,087.79	0.7163	\$ 657,606.41
5	\$ 948,840.99	0.6589	\$ 625,238.51
VALOR ACTUAL NETO			\$ 1,729,094.70

d. Tasa interna de retorno (TIR)

La TIR de rentabilidad es de 64,91 % que es superior al costo de oportunidad del capital del 8% (CETES) (cuadro 11).

Cuadro 11. Tasa Interna de Retorno.

CÁLCULO DE LA TASA INTERNA DE RETORNO POR INTERPOLACIÓN					
AÑOS	FLUJO NETO DE EFECTIVO	TASA DE DESCUENTO 9%	FLUJO NETO DE EFECTIVO ACTUALIZADO	TASA DE DESCUENTO 11%	FLUJO NETO DE EFECTIVO ACTUALIZADO
0	-\$ 907,587.51	1.0000	-\$ 907,587.51	1.0000	-\$ 907,587.51
1	\$ 444,604.84	0.9259	\$ 411,671.15	0.5882	\$ 261,532.26
2	\$ 501,833.08	0.8573	\$ 430,240.98	0.3460	\$ 173,644.66
3	\$ 667,998.06	0.7938	\$ 530,278.40	0.2035	\$ 135,965.41
4	\$ 918,087.79	0.7350	\$ 674,821.93	0.1197	\$ 109,922.99
5	\$ 948,840.99	0.6806	\$ 645,765.23	0.0704	\$ 66,826.52
			\$ 1,785,190.18		-\$ 159,695.67
T.I.R.= 57.16%					
$T.I.R. = T_1 + \frac{VAN_2}{VAN_1 - VAN_2} (T_2 - T_1)$					
$T.I.R. = 8.00\% + \frac{1,262,408.8}{1,944,885.9} (70.00\% - 8.00\%) = 64.91\%$					
Donde:					
T ₁ = Tasa menor	8.00%				
T ₂ = Tasa mayor	70.00%				
VAN ₁ = Valor Actual Neto Positivo	\$ 1,785,190.18				
VAN ₂ = Valor Actual Neto Negativo	-\$ 159,695.67				
* COLUMNA "D" RENGLÓN 23					

e. Relación beneficio-costo

Se observa que por cada peso invertido en el proyecto, éste retribuye o genera \$1.90 de margen de ganancia (cuadro 12).

Cuadro 12. Relación Beneficio-Costo.

RELACION BENEFICIO/COSTO						
AÑOS	INGRESOS /VENTA	FACTOR DE ACTUALIZACION 8.7%	INGRESOS ACTUALIZADOS	COSTOS Y GASTOS TOTALES	FACTOR DE ACTUALIZACION 8.7%	COSTOS ACTUALIZADOS
0		1.0000		\$ 907,587.51	1.0000	\$ 907,587.51
1	\$ 643,350.00	0.9200	\$ 591,858.33	\$ 198,745.16	0.9200	\$ 182,838.23
2	\$ 730,000.00	0.8463	\$ 617,822.57	\$ 228,166.92	0.8463	\$ 193,105.03
3	\$ 930,000.00	0.7786	\$ 724,092.95	\$ 262,001.94	0.7786	\$ 203,993.29
4	\$ 1,219,000.00	0.7163	\$ 873,143.31	\$ 300,912.21	0.7163	\$ 215,536.90
5	\$ 1,294,500.00	0.6589	\$ 853,010.42	\$ 345,659.01	0.6589	\$ 227,771.91
			\$ 3,659,927.57			\$ 1,930,832.87
Relación Beneficio/Costo = $\frac{\$ 3,659,927.57}{\$ 1,930,832.87} = 1.90$						

f. Flujo neto de efectivo

Los flujos de efectivo de todos los años son positivos (cuadro 13).

Cuadro 13. Flujo neto de efectivo.

FLUJO NETO DE EFECTIVO							
AÑOS	INGRESOS /VENTA	COSTOS Y GASTOS TOTALES	INVERSION FIJA Y DIFERIDA	CAPITAL DE TRABAJO	IMPUESTOS Y PTU	VALOR DE RESCATE	FLUJO NETO DE EFECTIVO
0			\$618,944.00	288,643.51			-\$ 907,587.51
1	\$ 643,350.00	\$198,745.16					\$ 444,604.84
2	\$ 730,000.00	\$228,166.92					\$ 501,833.08
3	\$ 930,000.00	\$262,001.94					\$ 667,998.06
4	\$ 1,219,000.00	\$300,912.21					\$ 918,087.79
5	\$ 1,294,500.00	\$345,659.01					\$ 948,840.99
							\$ -
							\$ -
						394,523.5	\$ 394,523.51

g. Estado de resultados

Contemplado en un periodo de 5 años (cuadro 14).

Cuadro 14. Estado de resultados Proforma

Estado de Resultados Proforma								
			Inversión Total	907,587.51				
			FONAES	288,643.51	31.80%			
			Alianza	0.00	0.00%			
			FIRA	0.00	0.00%			
			Grupo	618,944.00	68.20%			
					100.00%			
Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Ingresos Totales	643,350.00	730,000.00	930,000.00	1,219,000.00	1,294,500.00			
Costos y gastos totales	50,661.00	58,260.15	66,999.17	77,049.04	88,606.38			
Utilidad Bruta	592,689.00	671,739.85	863,000.83	1,141,950.96	1,205,893.62			
Gastos de administración	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00			
Gastos de venta								
Utilidad de operación	590,089.00	669,139.85	860,400.83	1,139,350.96	1,203,293.62			
Gastos financieros								
Depreciaciones y amortizaciones	59,508.05	59,508.05	59,508.05	59,508.05	59,508.05			
Utilidad antes de impuestos	530,580.95	609,631.80	800,892.78	1,079,842.91	1,143,785.57			
Impuesto sobre la renta		79,631.24	112,117.83	145,802.42	186,178.44			
P.T.U.		26,543.74	37,372.61	48,600.80	62,059.48			
Utilidad Neta	530,580.95	503,456.82	651,402.34	885,439.69	895,547.65			
Utilidad Repartible	530,580.95	503,456.82	651,402.34	885,439.69	895,547.65			
Utilidad Grupo	348,838.27	339,051.89	445,818.75	616,351.62	636,337.78			
Utilidad Fonaes	168,742.68	152,904.93	189,583.59	242,088.07	218,209.87			
Pago a Fonaes	13,000.00	11,500.00	16,000.00	27,000.00	41,000.00			
Pago Acumulado	13,000.00	24,500.00	40,500.00	67,500.00	108,500.00			
Capital Fonaes	288,643.51	275,643.51	264,143.51	248,143.51	221,143.51			
% de part. Fonaes	31.80%	30.37%	29.10%	27.34%	24.37%			
Capital Grupo	618,944.00	630,444.00	646,444.00	673,444.00	714,444.00			
% de part. Grupo	68.20%	69.46%	71.23%	74.20%	78.72%			

VI. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Los resultados derivaron en el estudio técnico del proyecto, en el cual se planteó su ubicación geográfica en el plano estatal, municipal y local; su tamaño, y capacidad productiva a través del estudio de mercado que realizó Aida Ávila-Vázquez, en donde se planeó el costo de entrada al parque, renta de cabañas, tirolesa y temazcal; además se mencionan las leyes, normas y reglamentos que son necesarios para la apertura del parque.

El estudio organizativo proporcionó los datos de mano de obra necesaria para la operatividad del parque y sus servicios. De igual forma determinó su estructura orgánica y cadena de mando; funciones y perfiles del capital humano; y estructura legal. Con el estudio de mercado se determinaron las características del parque y su perspectiva de crecimiento. Asimismo, se realizó un análisis de la posible competencia directa del parque, estrategia de mercadotecnia, plaza, precio y tácticas de promoción; así como los medios de difusión que se utilizaran para reforzar esta actividad. Se tomaron en consideración los costos de publicidad y frecuencia de movimientos por un periodo de cinco años. Se consideraron los canales de distribución y análisis FODA; y finalmente se realizó el estudio financiero.

La realización de este proyecto fue para nosotros una experiencia que nos enriqueció personal y académicamente; las reuniones con los ejidatarios y la visita al terreno donde estará ubicado el parque nos permitió conocer y convivir con los dueños de los terrenos. Estamos agradecidos con la institución federal que nos permitió y otorgó este proyecto para su desarrollo, ya que éste servirá como una herramienta que traerá el fomento y desarrollo turístico en el Ejido Calderitas.

VII. PROBLEMAS RESUELTOS Y LIMITANTES

En primera instancia se consiguió resolver las dudas sobre el proyecto, ya que se generó información acerca del desarrollo del parque, dirección, necesidad financiera, requerimiento de mano de obra, costos de publicidad e información de la investigación de mercado, la cual nos permitió proyectar el costo de admisión, así como las actividades que ofrecerá el parque. Lo anterior es información que permitirá a los inversionistas tomar una decisión para financiar el proyecto del parque recreativo ecoturístico “Orión”.

Los problemas que éste proyecto puede resolver a corto plazo son el beneficio económico que obtendrán la empresa constructora y los trabajadores de la misma; a mediano y largo plazo, beneficiará la economía de los ejidatarios y sus trabajadores; así como a la comunidad a través de la derrama económica que se originará con la afluencia de visitantes. Otro problema resuelto es la creación de un lugar de diversión, y por último la conservación del medio ambiente. En cuanto a las limitantes, la obtención de los recursos para la construcción del parque será una condicionante que determine el inicio de actividades; y en un escenario negativo la falta de visitantes afectará su capacidad para operar.

VIII. COMPETENCIAS APLICADAS O DESARROLLADAS

Las competencias aplicadas en la elaboración de este proyecto fueron adquiridas a través de los cursos: Formulación y evaluación de proyectos, marco legal de las organizaciones, fundamentos de investigación, mercadotecnia, comercio electrónico, diseño organizacional, instrumentos de presupuestación, y finanzas en las organizaciones.

- 1) Diseño e implementación de estrategias de mercadotecnia, ya que en la elaboración del estudio de mercado del proyecto fue necesario para la promoción de la empresa.
- 2) Gestión de la creación de nuevos negocios, ya que con la elaboración del proyecto se propone una nueva empresa que traerá desarrollo económico al Ejido Calderitas.
- 3) Empleo de nuevas tecnologías de información y comunicación, ya que en la elaboración del proyecto se utilizaron paquetes de *software*.
- 4) Trabajo en equipo, ya que para la elaboración del proyecto fueron necesarios reuniones y trabajo coordinado entre los miembros que realizamos el proyecto.
- 5) Manejo de relaciones interpersonales, en los casos de reuniones con los ejidatarios y autoridades de la dependencia federal.
- 6) Evidenciar compromiso ético, ya que al proponer la constitución legal de la empresa se determinan las entidades federales, estatales y municipales, donde se tienen obligaciones para tramitar permisos para su operatividad.
- 7) Gestión de sistemas y recursos para la solución de problemas operativos y administrativos, ya que al elaborar el estudio financiero se contempló el recurso necesario para su operatividad.
- 8) Realización de investigación, ya que para la elaboración del proyecto fue necesario consultar varias fuentes.

- 9) Abstracción, análisis y síntesis de información, ya que fue necesario enfocarse en la información consultada para determinar cuál era la necesaria y útil para la elaboración del proyecto.
- 10) Comunicación asertiva en forma oral y escrita en su propia lengua, ya que fue necesario darle una estructura adecuada a la información para su comprensión.

IX. CONCLUSIONES

El presente proyecto se creó como una solución a la problemática que se está presentando en el Ejido Calderitas, debido a que la mayor parte de su territorio será utilizado para el desarrollo inmobiliario; situación que afectará directa o indirectamente a “La Sabana”, pues es un cuerpo de agua importante en el ecosistema. En cuanto al beneficio social, mejorará la calidad de vida de los habitantes del ejido, al elevar su bienestar y condiciones de trabajo. Contribuirá a la integración de los ejidatarios, permitiendo el desarrollo de su entorno.

X. RECOMENDACIONES

Seguir impulsando éste y proyectos similares, pues favorecen la conservación del medio ambiente a través de la sustentabilidad, así como el desarrollo comunitario y económico de las regiones que los implementen. Agregar más servicios dentro del parque, aprovechando su entorno, tales como paseos en caballo o en kayak.

X. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez-Garay, B. Sin año. Orientación en el campo y técnicas de montañismo: escalada y *rappel*, ascensos de media montaña, descensos por cuerda, y cruce de río. Costa Rica.

Diario Oficial de la Federación (DOF). 1992. Ley Agraria. México, D. F.

GoogleEarth. 2015. Sistema de Información Geográfica en Línea (en línea). Disponible en: www.google.com

Güemes-Ricalde, F., y B. Ramírez-Cordero. 2012. Identidad en la gastronomía de la frontera México-Belice ¿producto turístico? *El Periplo Sustentable*, 22: 103-144.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). 2010. Censo de población y vivienda (en línea). Disponible en: www.inegi.org.mx

Municipio de Othón P. Blanco. 2013. Plan de desarrollo municipal: Othón P. Blanco 2013-2016. Chetumal, Quintana Roo.

Quintana Roo, ubicación geográfica, Wikipedia, la enciclopedia libre, consultado el 09-10-2015 en https://es.wikipedia.org/wiki/Quintana_Roo.

Que es tirolesa, Tirolesas México, consultado 12-09-2016 en <http://www.tirolesasmexico.com/tirolesas.php>.

Inicia tu empresa de turismo de aventura| Soy Entrepreneur, consultado 25-08-2015 en <http://www.soyentrepreneur.com/inicia-tu-empresa-de-turismo-aventura.html>.

XI. ANEXOS

Anexo 1. Diagnostico participativo

Con el fin de integrar a los involucrados en el proyecto, se realizaron reuniones con los ejidatarios y personas interesadas en el mismo. La intención de éstas fue identificar problemáticas, expectativas y posibles soluciones del proyecto.

A continuación se mencionan las principales actividades económicas del Ejido Calderitas, uso de la tierra, recursos naturales, y su evaluación.

Actividades económicas

Actividades	Para realizar esta actividad ¿usan su tierra? SI/NO	¿Para que la usan?	Tipo de superficie: (área parcelada, uso común, asentamiento humano, etc.)	¿Cuánto ganan?
Aprovechamiento de coco	Si	Siembra	Parcela	3,000.00 Mensuales
Extracción de material pétreo	No	Extracción		200.00
Siembra de árboles frutales	Si	Autoconsumo	Parcela	300.00
Aprovechamiento de ganado	Si	Autoconsumo	Parcela	600.00
Aprovechamiento de equinos	Si	Comercialización	Parcela	50.00

Uso de tierra

Actividades	Para realizar esta actividad ¿usan su tierra? SI/NO	¿Para que la usan?	Tipo de superficie: (área parcelada, uso común, asentamiento humano, etc.)	¿Cuánto ganan?
Aprovechamiento de coco	Si	Siembra y Aprovechamiento de coco.	Uso Común	3,000.00 Mensuales
Extracción de material pétreo	Si	Extracción de piedras para transformarlas en polvo y grava	Uso Común	200.00
Siembra de árboles frutales	SI	Siembra y Aprovechamiento de árboles frutales para autoconsumo	Uso Común	300.00
Aprovechamiento de ganado	No	Aprovechamiento de borrego para comercialización	Uso Común	600.00
Aprovechamiento de equinos	No	Se ofrece al animal para paseos cortos en un área verde delimitada y condicionada para tal actividad	Uso Común	50.00

Otras actividades

Actividades	Para realizar esta actividad ¿usan su tierra? SI/NO	¿Para que la usan?	Tipo de superficie: (área parcelada, uso común, asentamiento humano, etc.)	¿Cuánto ganan?
Agricultura	Si	Siembra de maíz, frijol para autoconsumo	Uso común	0
Cría de ganado vacuno	Si	Pastoreo o alimentación del ganado	Uso común	1500.00
Extracción de tierra	Si	Mantenimiento de plantas y jardines	Uso común	100.00
Arboles maderables	Si	Carpinterías, manufactura de muebles	Uso común	1000.00
Pesca	No	autoconsumo y venta de especies de escama	Uso común	200.00

En general, el Ejido realiza actividades económicas alternas, que podrían mejorar para incrementar sus ingresos.

Otros usos de tierra

Uso de la tierra	Deja algún ingreso SI/NO Explicar	¿Podríamos obtener alguna ganancia de este uso de la tierra o mejorarla? ¿Cómo?	Tipo de superficie donde se desarrolla esta actividad (uso común, área parcelada, asentamiento humano, etc.)
Líneas de la Comisión Federal de Electricidad	No, es uso comunitario	No	Uso común
Área de pozos y tubería (CAPA)	No, es de uso comunitario	No	Uso común
Visita a Ruinas	No, lo administra el INAH	No	Uso común
Cableado de Telmex	No hay beneficio comunitario	No	Uso común
Renta para turismo	Sí, pero son de forma particular	Si, buscar inversionista	Uso común
Laguna (Sabana)	No, aprovechamiento de autoconsumo por los peces que se encuentran en ella.	Si, Buscar inversionistas que desarrollen proyectos eco turísticos	Uso común

Se observa que los usos de la tierra son para servicios que la misma comunidad requiere, los sitios arqueológicos son administrados por el INAH, y los recursos son directamente aprovechados por la dependencia federal. En cuanto a “La Sabana”, se presenta como un área de gran potencial ecoturístico; el cual puede ser aprovechado por medio de proyectos.

Recursos naturales

Recurso natural	Estado del recurso (bueno, regular o malo)	¿Se usa actualmente? SI/NO	Si respondieron <u>SI</u> ¿Para qué se usa?	Si respondieron <u>NO</u> ¿Podríamos utilizarlo para alguna actividad económica?
Mar	Bueno	Si	Captura de especies de escama y otros.	-
Laguna(sabana)	Bueno	No	-	Si, desarrollos Eco turísticos
Selva	Regular	No	-	Utilización de la madera
Isla	Bueno	Si	conservación de especies de aves y mamíferos y visitas turísticas	-

Se observó que de los recursos que posee el Ejido, la pesca es utilizada para el autoconsumo y comercialización. La isla Tamalcab se aprovecha para recorridos turísticos. Asimismo, los lugares que se pueden aprovechar para el desarrollo económico son “La Sabana” y explotación de madera.

Evaluación del potencial de actividades económica, uso de tierra y recursos naturales.

Actividad económica/uso de tierra/ recurso natural	Actualmente deja algún ingreso SI/NO	¿Cuánto deja y cada cuándo?	¿Es suficiente?	¿Podría dejar algún ingreso o mejorar el que se tiene? ¿Cómo?
Cultivo Y Comercialización Del Cocotero	Si	Siembra	Parcela	3,000.00 Mensuales
Extracción De Material Pétreo	No	Extracción	-	200.00
Siembra De Árboles Frutales	Si	Autoconsumo	Parcela	300.00
Cría Y Comercialización De Borregos	Si	Autoconsumo	Parcela	600.00
Cría Y Renta De Caballos Para Paseos A Turistas	Si	Comercialización	Parcela	50.00

Evaluación del potencial de actividades económica, uso de tierra y recursos naturales 2.

Actividad económica/uso de la tierra/recurso natural	Actualmente deja algún ingreso SI/NO	¿Cuánto deja y cada cuándo?	¿Es suficiente?	¿Podría dejar algún ingreso o mejorar el que se tiene? ¿Cómo?
Agricultura	SI	Siembra de maíz, frijol para autoconsumo	Uso común	0
Cría de ganado vacuno	SI	Para pastoreo o alimentación del ganado	Uso común	1500.00
Extracción de tierra	SI	Para mantenimiento de plantas y jardines	Uso común	100.00
Arboles Maderables	SI	Para carpinterías, en la manufactura de muebles	Uso común	1000.00
Pesca	No	Para autoconsumo y venta de especies de escama	Uso común	200.00

Evaluación del potencial de actividades económica, uso de tierra y recursos naturales 3.

Actividad económica/uso de la tierra/recurso natural	Actualmente deja algún ingreso? SI/NO	Cuánto deja y cada cuándo?	Es suficiente?
Líneas de la Comisión Federal de Electricidad	No, es uso comunitario	No	Uso común
Área de pozos y tubería (CAPA)	No, es de uso comunitario	No	Uso común
Visita a Ruinas	No, lo administra el INAH	No	Uso común
Cableado de Telmex	No, hay beneficio comunitario	No	Uso común
Renta para turismo	Sí, pero son de forma particular	Si, buscar inversionista	Uso común
Laguna (Sabana)	No, aprovechamiento de autoconsumo por los peces que se encuentran en ella.	Si, Buscar inversionistas que desarrollen proyectos eco turísticos	Uso común

Evaluación del potencial de actividades económica, uso de tierra y recursos naturales 4.

Actividad económica/uso de la tierra/recurso natural	¿Actualmente deja algún ingreso? SI/NO	¿Cuánto deja y cada cuándo?	¿Es suficiente?	¿Podría dejar algún ingreso o mejorar el que se tiene? ¿Cómo?
Mar	Bueno	Si	Para captura de especies de escamas y otros.	-
Laguna(sabana)	Bueno	No		Si, para desarrollos Eco turísticos
Selva	Regular	No		Utilización de la madera
Isla	Bueno	Si	Para conservación de especies de aves y mamíferos y visitas turísticas	-

Anexo 2. Definición de la estructura legal de la empresa, consejo directivo y relación de socios.

Sociedades mercantiles

De las previstas en la Ley General de Sociedades Mercantiles. En el cuadro siguiente se presentan sus principales características.

Todas las sociedades a que hace mención dicho cuadro tienen como requisitos generales para su constitución los siguientes puntos.

Sociedades Mercantiles

La Ley General de Sociedades Mercantiles en su artículo 1° reconoce a la Sociedad Anónima como una especie de sociedad mercantil; y en el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación, se define la empresa como la persona física o moral que realiza actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, de pesca o silvícolas.

Nombre	Accionistas	Capital Social	Capital representado por Acciones	Obligaciones de los accionistas	Tipo de Administración Legal
Sociedad Anónima (S.A.)	Dos	50,000.00	Acciones	Pago de sus acciones.	Administrador único o consejo de administración

Las sociedades se constituyen ante notario y en la misma forma se hacen constar sus modificaciones.

Anexo 3. Dependencias u organismos competentes para registrar la apertura de una empresa.

Licencias y permisos para iniciar operaciones

El establecimiento/constitución de un negocio/empresa requiere el cumplimiento de ciertos requisitos y trámites legales. A continuación se enumeran algunas de las dependencias a las que se deberá acudir.

1. Notario público/Registro público de comercio (sociedades).
2. Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
3. Municipio.
4. Instituto Mexicano del Seguro Social.
5. Secretaría de Economía.
6. Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
7. Registro de Marcas y Patentes