

Tecnológico Nacional de México Instituto Tecnológico de la Zona Maya

CREACIÓN DE UN PARQUE ECO RECREATIVO EN EL EJIDO JUAN SARABIA, QUINTANA ROO DENOMINADO “MOTOR PARK CHETUMAL”

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

CARLOS MANUEL LUGO SOUZA

12870129

LILIA BRICEIDA ZAPATA SAMOS

12870048

Carrera: Ingeniería en Gestión Empresarial

Asesor Interno: M en C. Martha Alicia Cázares Moran

Juan Sarabia, Quintana Roo

Diciembre 2016

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA ZONA MAYA

El Comité de revisión para Residencia Profesional de los estudiantes de la carrera de INGENIERÍA EN GESTIÓN EMPRESARIAL, **LILIA BRICEIDA ZAPATA SAMOS** y **CARLOS MANUEL LUGO SOUZA**; aprobados por la Academia del Instituto Tecnológico de la Zona Maya integrado por el asesor interno M en C. Martha Alicia Cázares Morán, el asesor externo el Lic. Aida Vergara Meza, habiéndose reunido a fin de evaluar el trabajo titulado: **CREACIÓN DE UN PARQUE ECO RECREATIVO EN EL EJIDO JUAN SARABIA, QUINTANA ROO DENOMINADO "MOTOR PARK CHETUMAL"** que presentan como requisito parcial para acreditar la asignatura de Residencia Profesional de acuerdo al Lineamiento vigente para este plan de estudios, dan fe de la acreditación satisfactoria del mismo y firman de conformidad.

ATENTAMENTE

Asesor Interno


M en C .Martha Alicia Cázares Morán

Asesor Externo


Lic. Aida Vergara Meza

Juan Sarabia, Quintana Roo, diciembre, 2016.

Índice

I. INTRODUCCIÓN	7
II. JUSTIFICACIÓN	9
III. OBJETIVOS DEL PROYECTO	11
3.1 Objetivo General.....	11
3.2 Objetivos específicos.....	11
IV. PLANEACIÓN ESTRATÉGICA.....	12
4.1 Misión	12
4.2 Visión	12
4.3 Valores	12
4.4 Análisis FODA.....	13
V. ESTUDIO DE MERCADO	14
5.1 identificación del negocio y el análisis cualitativo y cuantitativo del mercado	14
5.1.1 Características generales del negocio a realizar	14
5.1.2 Definición del negocio ¿Cómo surgió la idea?	15
5.1.3 Nombre de la empresa	16
5.1.4 Eslogan	16
5.1.5 Logotipo	16
5.2 Producto o servicio que se pretende ofrecer	16
5.3 Análisis de la demanda.....	18
5.4. Diferenciación con otros servicios de la competencia	30
5.4.1 Factores clave	30
5.5 Ventajas competitivas	31
5.6 Características del mercado (actual y potencial) e identificación de la competencia.	31
5.6.1 Mercado actual	31
5.6.2 Mercado potencial.....	32
5.6.3 Identificación de la competencia	32
5.7 Estrategia de mercadotecnia	33
5.7.1 Producto.....	33
5.7.2 Precio	34
5.7.3 Promoción.....	34
5.8 Canales de distribución	35
5.9. Cumplimiento de Normas Sanitarias, Ambientales y otras.....	36
VI. ESTUDIO TÉCNICO.....	38
6.1 Localización Geográfica del proyecto	38
6.1.1 Macro localización	38
6.1.2 Micro localización	45
6.2 Descripción Técnica del proyecto.....	48
6.2.1 Tamaño de la planta (Capacidad productiva y su distribución).....	48
6.2.2 Capacidad de Producción	50
6.2.3 Distribución.....	51
6.2.4 Requerimientos	52

6.2.5 Proceso del bien o servicio	56
6.2.6 Requerimientos de mano de obra	57
VII. ASPECTOS ORGANIZACIONALES	59
7.1 Elección de la forma jurídica	59
7.2 Organigrama de la empresa.....	60
7.2.1 Descripción de funciones específicas.....	61
VIII. ESTUDIO FINANCIERO	78
8.1 Inversión presente	79
8.2 Punto de equilibrio	80
8.3 Estado de resultados	81
8.4 Flujo neto de efectivo.....	82
8.5 Valor Actual Neto (VAN).....	83
8.6 Relación Beneficio-Costo (RBC).....	84
8.7 Tasa Interna de Retorno	85
IX. RELEVANCIA SOCIAL.....	86
9.1 Empleos directos o indirectos generados	86
9.2 Contribución social del proyecto.....	86
X. IMPLICACIONES PRÁCTICAS	87
XI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	88
XII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	90
ANEXOS.....	92

Índice de figuras

Figura 1. Ítem Encuestados que indicaron su edad.....	19
Figura 2. Ítem Encuestados que indicaron su sexo	19
Figura 3. Ítem Encuestados que indicaron su actividad laboral.....	20
Figura 4. Ítem Encuestados que indicaron el motivo por el cual visitaría un parque eco-creativo	21
Figura 5. Ítem Encuestados que indicaron con la cantidad de personas que asistirían al parque eco-recreativo.....	22
Figura 6. Ítem Encuestados que indicaron que factores consideran al momento de elegir un lugar.....	23
Figura 7. Ítem Encuestados que indicaron que servicios le gustaría que ofreciera el parque eco-recreativo	24
Figura 8. Ítem Encuestados indicaron cuanto están dispuesto a pagar los servicios del parque	25
Figura 9. Encuestados que indicaron que pagarían por el servicio de camping	26
Figura 10. Encuestados que indicaron cuanto estarían dispuesto a pagar por el uso de tirolesa	27
Figura 11. Encuestados que indicaron cuanto estarían dispuestos a pagar por la renta de cabañas.....	28
Figura 12. Ítem Encuestados que indicaron con que otros servicios les gustaría que contara el parque	29
Figura 13. Ubicación Geográfica de Quintana Roo.....	39
Figura 14. Ubicación geográfica del municipio de OPB	40
Figura 15. Ubicación geográfica Chetumal-Juan Sarabia.....	45
Figura 16. Ubicación geográfica de Juan Sarabia, Q.Roo.....	46
Figura 17. Ubicación geográfica de Motor Park Chetumal	46
Figura 18. Mapa de colindancias de Motor Park	47
Figura 19. Entrada principal Motor Park	48
Figura 20. Bodega	48
Figura 21 Pista de ruta MTB	49
Figura 22 Colindancia del terreno con el rio Hondo.....	49
Figura 23 Motor Park Chetumal ha sido sede de eventos a nivel peninsular.....	50
Figura 24 Zonificación del parque eco creativo	51
Figura 25 Proceso de selección de personal	58
Figura 26 Estructura Organizacional Motor Park	60
Figura 27. Reunión promoción del proyecto con inversionistas.....	95
Figura 28. Reunión de promoción del proyecto con el inversionista Filiberto Doblado Dzul.	95
Figura 29. Área de inversión en el ejido Juan Sarabia, Quintana Roo, inversionista Filiberto Doblado Dzul.....	96

Índice de cuadros

Cuadro 1. Análisis FODA	13
Cuadro 2. Tarifa de precios Motor Park Chetumal.....	34
Cuadro 3. Expediente PROCEDE de la Procuraduría Agraria.....	45
Cuadro 4. Capacidad de producción de Motor Park Chetumal.....	51
Cuadro 5. Costo construcción cabaña.	52
Cuadro 6. Costo construcción palapa	52
Cuadro 7. Costo construcción tirolesa	53
Cuadro 8. Sueldos del personal de Motor Park.....	57
Cuadro 9. Datos generales de una Sociedad Anónima	59
Cuadro 10. Perfil y funciones del Administrador.....	62
Cuadro 11. Perfil y funciones del auxiliar administrativo y contable.....	64
Cuadro 12. Perfil y funciones del guía	66
Cuadro 13. Perfil y funciones del encargado de kayaks	68
Cuadro 14. Perfil y funciones del encargado de senderismo	70
Cuadro 15. Perfil y funciones del encargado de la ruta MTB	72
Cuadro 16. Perfil y funciones del encargado de tirolesa.....	74
Cuadro 17. Perfil y funciones del chofer	75
Cuadro 18. Perfil y funciones del vigilante.....	76
Cuadro 19. Perfil y funciones del mecánico	77
Cuadro 20. Inversión presente del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal	79
Cuadro 21. Punto de equilibrio del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal	80
Cuadro 22. Estado de resultados del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal	81
Cuadro 23. Flujo neto de efectivo del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal	82
Cuadro 24. Valor actual neto del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal	83
Cuadro 25. Relación beneficio costo del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal.....	84
Cuadro 26. Tasa interna de retorno del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal.....	85

I. INTRODUCCIÓN

La actividad turística en los últimos años ha marcado una evolución importante tanto en su concepción como en sus formas, las familias ahora buscan playas, complejos turísticos, áreas naturales protegidas, entre otros lugares, para pasar momentos de tranquilidad y de recreación en contacto con la naturaleza.

El turismo hoy en día se sostiene en los movimientos ecologistas de Desarrollo Sustentable, haciendo que la sociedad empiece a demandar un turismo respetuoso con el entorno natural y de quien lo habita, incluyendo al ser humano, surgiendo así el turismo orientado a la naturaleza, donde está inmersa la valoración de la cultura viva, determinándose como un turismo que fomenta y participa en la conservación de los recursos naturales y culturales.

En la actualidad, la generación y puesta en marcha de proyectos eco-recreativos ha ido en aumento ya que se considera como una opción productiva en beneficio de las comunidades para elevar su calidad de vida, su desarrollo económico y la conservación de sus bienes naturales.

La motivación para realizar este proyecto surge de la necesidad de crear nuevas alternativas de diversión no muy lejos de la ciudad, ya que Chetumal carece de espacios en los que la familia, desde los más jóvenes hasta los adultos, pueda gozar de la recreación, fuente importante para el desarrollo humano, la convivencia, esparcimiento y mejoramiento en la calidad de vida.

Cerca de la ciudad de Chetumal, capital del estado de Quintana Roo son pocos los lugares que ofrecen a los visitantes instalaciones donde puedan aprender a cuidar al

medio ambiente, al mismo tiempo que disfruten de momentos de descanso y realicen actividades recreativas.

Por ello, se creará el parque eco-recreativo Motor Park en el poblado de Juan Sarabia, Quintana Roo, ya que cuenta con las condiciones óptimas naturales favorables, es un lugar que tiene fácil acceso y se encuentra cerca de la ciudad capital.

II. JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con Pech Tejero (2013), el municipio de Othón P. Blanco pertenece a la Región Hidrológica Yucatán Este (Quintana Roo) y a las cuencas cerradas y Bahía de Chetumal y otras de esta misma región hidrológica; destaca que aunque su suelo está formado por la misma roca caliza del resto de la península que impide las corrientes de agua superficiales, en Othón P. Blanco se encuentran las únicas aguas superficiales de todo el territorio, lo que le da una muy importante característica al territorio, pues ahí encontramos el Río Hondo y el Río Escondido, únicos ríos de toda la península de Yucatán.

En diversas fuentes se menciona que el Río Hondo, señala desde 1898 el límite internacional entre México y Belice y tiene una importancia capital en el desarrollo de la región, debido a que mucho tiempo se constituyó como la única vía de comunicación con el interior del territorio, aún hoy uno de las principales regiones del municipio es la llamada Ribera del Río Hondo, donde se encuentran diversas poblaciones, y en la desembocadura del mismo fue fundada la capital del estado y cabecera municipal, Chetumal.

El Río Hondo nace en las sierras fronterizas entre Belice y Guatemala, la mayor parte de su curso sirve de límite internacional y es en su mayor parte navegable; por su parte, el Río Escondido es una corriente proveniente del vecino estado de Campeche, es un río mayormente estacional y de cauce muy irregular, lo plano del terreno por el que corre le permite tener una corriente amplia y lenta, variando su cauce según las estaciones, de donde proviene su nombre, usualmente se une a amplias aguadas y lagunas y con ello constituyó una importante vía de comunicación, desemboca en el río Hondo al sur de la Laguna de Bacalar, en las cercanías de la localidad de Juan Sarabia.

Debido a que el mayor atractivo turístico del municipio de Othón P. Blanco son los sitios arqueológicos de Kohunlich, Dzibanché, Kinichná, Oxtankah, las hermosas playas de la Costa Maya y del arrecife Banco Chinchorro, las playas Xcalak y Mahahual, la Laguna de Bacalar (laguna de los 7 colores) y el hermoso "Cenote Azul", por ello no se le ha dado mayor promoción a los diversos balnearios y zonas con litorales a lo largo de la ribera del Río Hondo.

Por lo anterior, se lleva a cabo este proyecto de parque eco-recreativo en el ejido de Juan Sarabia ya que será referente para el desarrollo económico y social de la comunidad, de igual forma contribuirá de manera significativa en la conservación y revalorización del medio ambiente, de los recursos naturales y culturales. Al fomentar el turismo eco-recreativo en la localidad, se aporta al crecimiento económico y social de dicha comunidad rural, fomentando la cultura de realizar deporte en forma conjunta con familiares y amigos, a fin de contribuir a una mejor calidad de vida.

III. OBJETIVOS DEL PROYECTO

3.1 Objetivo General

Brindar espacios de esparcimiento y promover el fortalecimiento de la conciencia del cuidado del medio ambiente, mediante la implementación de un parque eco-recreativo, prestando un servicio a quienes lo visiten, fomentando las diferentes actividades eco-recreativas.

3.2 Objetivos específicos

- Adecuar un lugar en donde los habitantes y visitantes contribuyan a la sana convivencia y esparcimiento.
- Cuidar y controlar el impacto ambiental generado por el funcionamiento del parque.
- Realizar eventos de ruta *mountain bike* (MTB) y aventura.
- Obtener ingresos por los servicios de estancia y recreación en el parque Eco-recreativo “Motor Park Chetumal”.

IV. PLANEACIÓN ESTRATÉGICA

4.1 Misión

Proporcionar espacios de diversión y recreación para los visitantes y contribuir a la sana convivencia, fomentando el respeto y cuidado hacia el medio ambiente.

4.2 Visión

Ser el parque eco-recreativo de preferencia de nuestros visitantes. Así como el de ser reconocidos a nivel nacional mediante el impulso de competencias de ruta MTB.

4.3 Valores

- Puntualidad
- Servicio
- Respeto hacia mis compañeros y el medio ambiente
- Constancia
- Solidaridad
- Responsabilidad
- Orden
- Compromiso
- Superación
- Convivencia
- Honestidad
- Humildad
- Integridad

4.4 Análisis FODA

Una de las aplicaciones del análisis FODA es la determinación de los factores que pueden favorecer (Fortalezas y Oportunidades) u obstaculizar (Debilidades y Amenazas) el logro de los objetivos establecidos con anterioridad para la empresa (Marketing Publishing Center, 1994) .

FODA

Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> • Terreno propio y único con colindancia al río. • Es el único parque que cuenta con pista para competencia de ruta • La actividad se realiza en una zona natural que resulta adecuada y atractiva al visitante. • No tiene competencia directa 	<ul style="list-style-type: none"> • El turismo eco-recreativo no ha sido aprovechado en la zona sur. • Es un servicio diferente, alternativo al destino turístico tradicional. • Diversificación del turismo entre todas las edades. • Existen programas del gobierno federal para impulsar proyectos de conservación de la naturaleza.
Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> • La falta de promoción y difusión hacia las actividades eco-recreativas, impide que la gente conozca esta forma de diversión y aventura. • No se cuenta con recursos suficientes para poder desarrollar el proyecto. • No se tiene una organización interna, en donde se especifiquen funciones y responsabilidades de cada integrante. • No existe posicionamiento en el mercado. 	<ul style="list-style-type: none"> • Por ser una zona de huracanes, los eventos climáticos están muy acentuados de junio a noviembre y las lluvias son constantes. • Los turistas locales y nacionales están acostumbrados a visitar balnearios aledaños o zonas de mayor afluencia como Mahahual, Bacalar, o la zona norte del Estado. • Poca atención de las autoridades ejidales, municipales y estatales de promover el turismo eco-recreativo

Cuadro 1. Análisis FODA

V. ESTUDIO DE MERCADO

5.1 identificación del negocio y el análisis cualitativo y cuantitativo del mercado

5.1.1 Características generales del negocio a realizar

Crear y consolidar un parque eco-recreativo con el fin de promover el deporte de aventura y convivencia sana en las cercanías de la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, ya que habitualmente las personas suelen acudir a los balnearios buscando lagunas o cenotes, olvidando que existen otras formas de esparcimiento y convivencia.

Sin embargo, la situación en los últimos años ha cambiado y el sector turístico aprovecha cada vez más el interés del visitante por las actividades relacionadas con la naturaleza. El turismo local ha cobrado día a día más importancia como una fuente de ingresos para ejidatarios que se encuentran en zonas alejadas de la urbanidad, y que están encontrando en el turismo eco-recreativo una oportunidad de crecimiento económico y social.

Por ello, la actividad turística eco-recreativa practicada en la naturaleza se encuentra en expansión, debido al continuo incremento en el número de demandantes de este tipo de turismo que demuestra que no es una moda pasajera sino un fenómeno que se está consolidando en el municipio de Othón P. Blanco.

Bajo este contexto, el turismo eco-recreativo se considera un sector de presente y de futuro frente al turismo tradicional de sol y playa. El auge de las actividades deportivas y recreativas al aire libre, y su vinculación con el turismo viene determinada por multitud de razones entre las que encontramos un incremento del tiempo libre, un aumento de la renta familiar, la búsqueda de espacios abiertos y no contaminados, y la búsqueda de adrenalina y riesgo. Esta práctica alternativa al turismo tradicional se realiza respetando el medio ambiente y buscando el bienestar de la población.

5.1.2 Definición del negocio ¿Cómo surgió la idea?

Quintana Roo es un destino turístico de playa por excelencia, cuyo mayor desarrollo se lleva a cabo en la parte norte de la entidad, destacando Cancún, Playa del Carmen, Cozumel y Tulúm; mientras que en la parte sur del estado, por la existencia de mayores recursos naturales vírgenes, el turismo de aventura, senderismo y cualquier otra actividad recreativa de contacto directo con la naturaleza comienzan a cobrar auge poco a poco entre el gusto de la población.

Una limitante para llevar a cabo esta actividad es la poca oferta de espacios existentes tanto en los municipios de Bacalar, como de Othón P. Blanco y aún en el mismo vecino país de Belice.

Éste, entre otros, es uno de los factores que determinan la necesidad de crear un parque eco-recreativo, en donde los habitantes y turistas de la entidad tengan un lugar de esparcimiento sano, de contacto directo con la naturaleza y a la vez hagan conciencia del cuidado del medio ambiente.

De ahí que Motor Park Chetumal se constituye como un proyecto efectivo, para que los habitantes, turistas y gobierno puedan crear conciencia como sociedad responsable del cuidado, protección y preservación del medio ambiente, sin dejar de lado, el solaz y descanso.

Inicialmente, este negocio surge como actividad de esparcimiento familiar con el fin de recrearse, distraerse de las exigencias laborales y académicas, y de disfrutar de espacios que le permitan conseguir el alivio necesario para ejecutar nuevamente las responsabilidades diarias, ya con energías renovadas que les permita a los individuos un mejor resultado en las mismas.

5.1.3 Nombre de la empresa

Actualmente, funciona bajo el nombre “MOTOR PARK CHETUMAL”

5.1.4 Eslogan

El eslogan que identifica a Motor Park Chetumal es:

“Vive la adrenalina sin límites”

5.1.5 Logotipo



5.2 Producto o servicio que se pretende ofrecer

La idea de darle formalidad al parque surge a consecuencia de la identificación de las necesidades que existen en el municipio de Othón P. Blanco en relación al turismo de aventura y deporte, denominado turismo eco-recreativo. Esto se debe a que este sector, se encuentra en auge, y continuamente más gente se decide por un turismo eco-

recreativo. Este cambio de tendencia hace que aumente la demanda de los servicios del turismo de aventura y deporte.

El proyecto consiste en consolidar un parque eco-recreativo, que se denominará Motor Park Chetumal y que estará ubicado en el municipio de Othón P. Blanco, en el ejido de Juan Sarabia, Quintana Roo. La elección de la ubicación de este centro recreativo, es debido al gran entorno natural que la rodea, que hace que sea un lugar idóneo para el desarrollo de la actividad, ya que se encuentra situado entre selva, venas de agua y mangle; asimismo, porque se localiza en una vía federal ampliamente transitada, por ser el paso obligado para quienes viajan del centro del país hacia el Caribe y viceversa, así como para quienes viajan entre los numerosos núcleos poblacionales de la ribera del Río Hondo y Chetumal.

Cabe destacar la cercanía del ejido Juan Sarabia con la ciudad de Chetumal, misma que se encuentra a escasos 20 minutos de distancia viajando en vehículo particular. Este negocio tiene como actividades propias las relacionadas con el turismo deportivo y de aventura, que se practican sirviéndose básicamente de los recursos que ofrece la propia naturaleza.

Entre los servicios y actividades recreativas que ofrecerá el parque eco-recreativo se encuentran las siguientes:

- Senderismo
- Palapas
- Comedor
- Zona para acampar
- Tirolesa
- Renta de Kayaks
- Ruta de competencia MTB

- Pista
- Asadores
- Estacionamiento
- Cabañas para estancia

5.3 Análisis de la demanda

Derivado de la importancia de conocer si la población se encuentra interesada en consumir los servicios que brinda actualmente el parque y si hay algún otro que le gustaría que se incorpore, así como sus preferencias de gasto, aunado a la necesidad de sustentar la viabilidad de capacidad de producción del parque eco-recreativo, se realizó un trabajo de investigación de campo, mediante un cuestionario de nueve preguntas relacionadas con lo ya descritos. Se optó por aplicar las encuestas a 100 personas de Chetumal, una vez reunidas las respuestas y tabulados debidamente, se procedió a elaborar las gráficas correspondientes. Los resultados se presentan a continuación:

Ítem 1.- De acuerdo a la siguiente lista, marque su edad con una “X”.

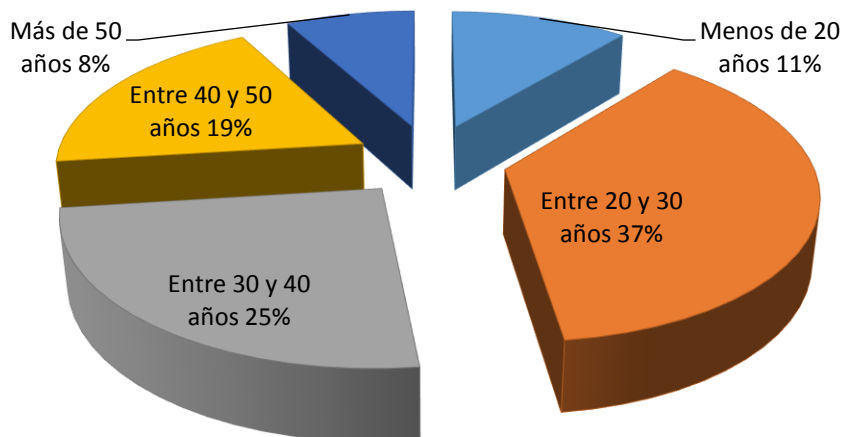


Figura 1. Ítem Encuestados que indicaron su edad

Análisis e interpretación: De los 100 encuestados, el 37% están entre los 20 y 30 años, el 25% entre los 30 y 40 años, el 19% entre los 40 y 50 años, el 11% son menores de 20 años y el 8% resultó ser mayor de 50 años.

Ítem 2.Sexo.

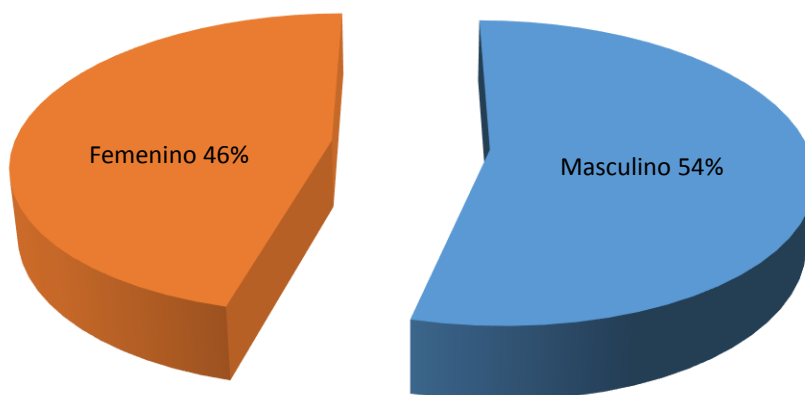


Figura 2. Ítem Encuestados que indicaron su sexo

Análisis e interpretación: De los 100 encuestados, el 54% resultó ser del sexo masculino y el 46% del sexo femenino.

Ítem 3. Actividad laboral

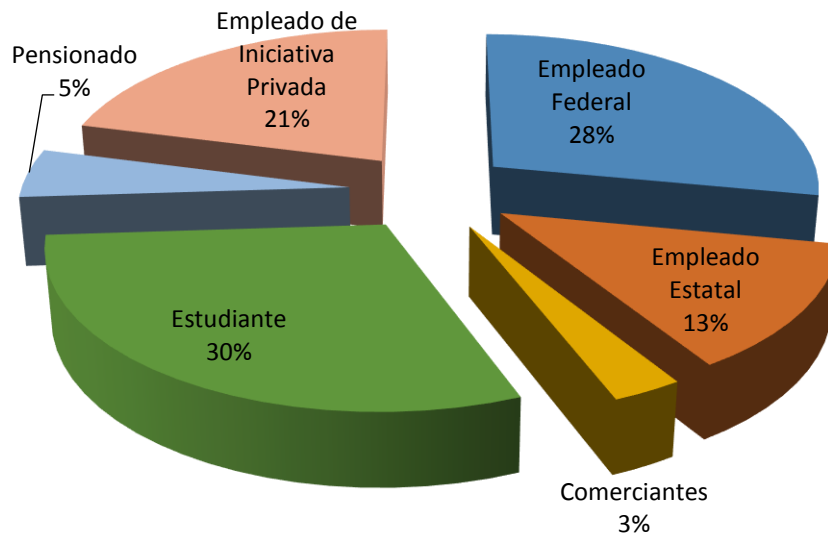


Figura 3. Ítem Encuestados que indicaron su actividad laboral

Análisis e interpretación: De los 100 encuestados, el 30% resultaron ser estudiantes, el 28% empleados federales, el 21% empleados de iniciativa privada, el 13% empleados estatales, el 5% pensionados y el 3% comerciantes.

Ítem 4. ¿Por qué motivo visitaría usted un parque eco-recreativo?

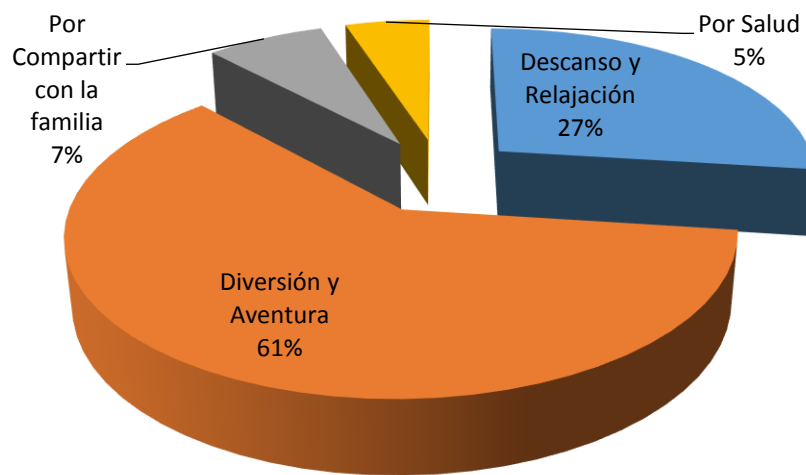


Figura 4. Ítem Encuestados que indicaron el motivo por el cual visitaría un parque eco-creativo

Análisis e interpretación: De los 100 encuestados, el 61% visita un parque eco-recreativo por diversión y aventura, el 27% lo hace por descanso y relajación, el 7% por compartir con la familia y el 5% lo hace por salud.

Ítem 5. Usted iría.

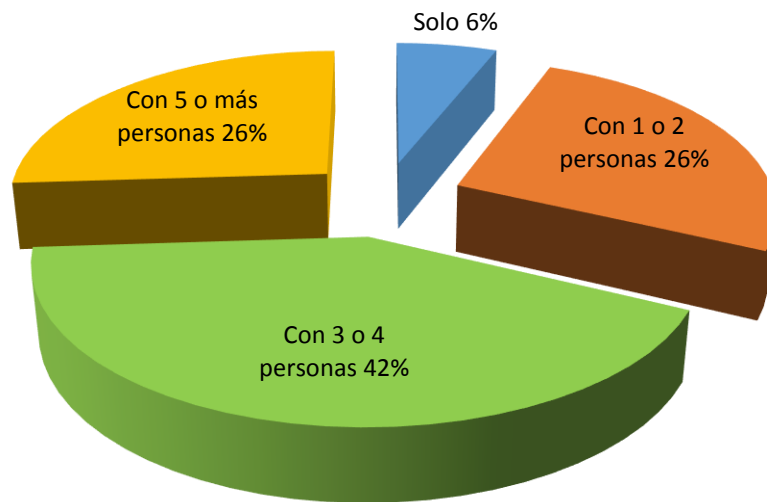


Figura 5. Ítem Encuestados que indicaron con la cantidad de personas que asistirían al parque eco-recreativo

Análisis e interpretación: De los 100 encuestados, el 42% iría con 3 o 4 personas, el 26% con 5 o más personas, otro 26% iría con 1 o 2 personas y un 6% solo.

Ítem 6. De la siguiente lista enumere del 1 al 6, donde 1 es el más importante y 6 el menos importante, los factores que toma en consideración al momento de elegir un lugar a visitar.

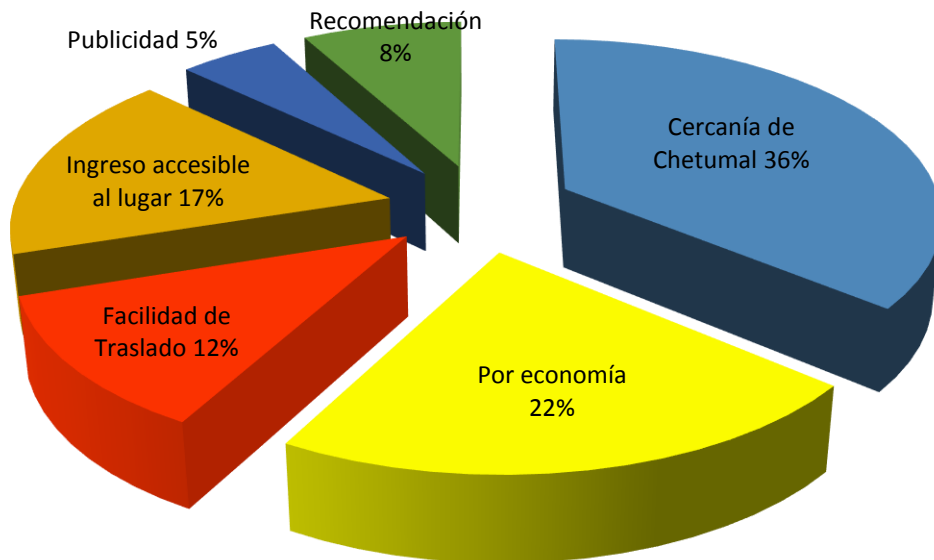


Figura 6. Ítem Encuestados que indicaron que factores consideran al momento de elegir un lugar

Análisis e interpretación: De los 100 encuestados, el 36% señaló que el factor más importante a considerar para visitar un lugar es la cercanía a Chetumal, el segundo factor es la economía con 22%, en tercero con un 17% es el ingreso accesible al lugar, en cuarto esta la facilidad de traslado con 12%, en quinto con 8% está la recomendación y en sexto es la publicidad con 5%.

Ítem 7. De la siguiente lista enumere del 1 al 7, donde 1 es el más importante y 7 el menos importante, que servicios le gustaría que ofreciera el parque eco-recreativo.

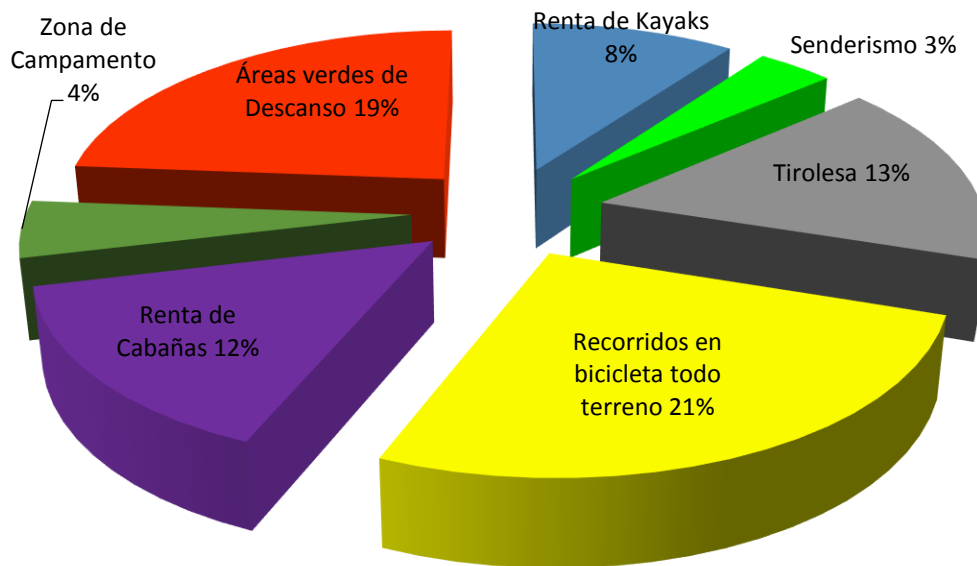


Figura 7. Ítem Encuestados que indicaron que servicios le gustaría que ofreciera el parque eco-recreativo

Análisis e interpretación: De los 100 encuestados, el 21% señaló que la actividad que más le gustaría del parque eco-recreativo es la de recorridos en bicicleta todo terreno, en segundo lugar con 19% es la de áreas verdes de descanso con palapas, en tercero con 13% es la tirolesa, en cuarto esta la renta de cabañas con 12%, en quinto con 8% esta la renta de kayaks, en sexto es la zona de campamento con 4% y finalmente, el senderismo con 3%.

Ítem 8. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar?

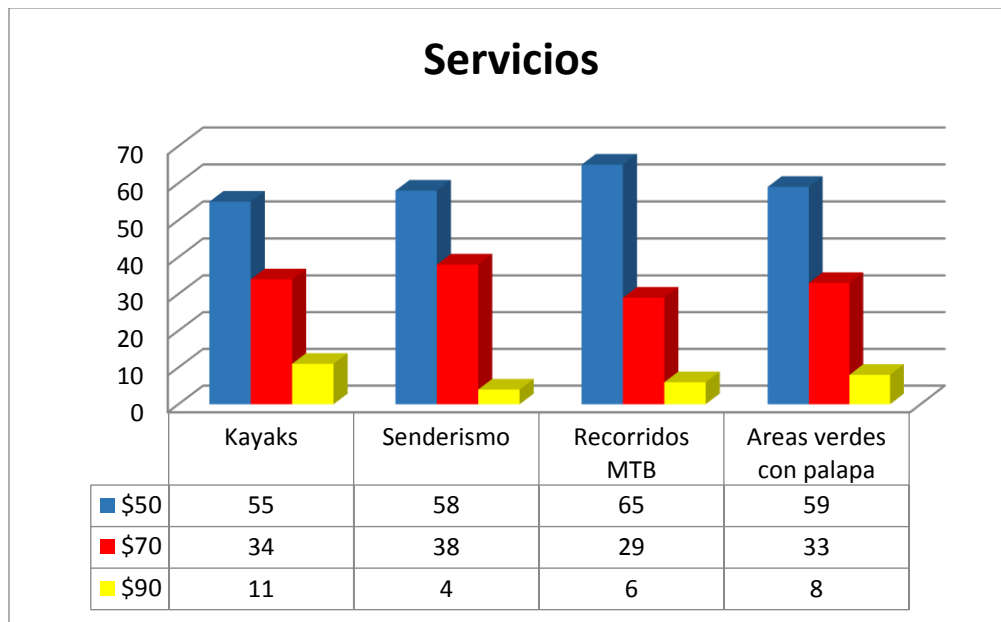


Figura 8. Ítem Encuestados indicaron cuanto están dispuesto a pagar los servicios del parque

Análisis e interpretación: En cuanto a la fijación de los precios, el 55% de los 100 encuestados pagaría \$50 por la renta de kayaks, el 34% pagaría \$70 y un 11% \$90. Por senderismo, de los 100 encuestados, el 58% respondió que pagaría \$50, 38% pagaría \$70 y sólo un 4% \$90. De los recorridos en bicicleta, un 65% de los 100 encuestados respondió que pagarían \$50 por el uso de la ruta, el 29% pagaría \$70 y un 6% \$90. Por la renta de áreas verdes con palapas, el 59% de los 100 encuestados contestó que pagaría \$50, el 33% pagaría \$70 y un 8% pagaría \$90 por la renta.

Camping

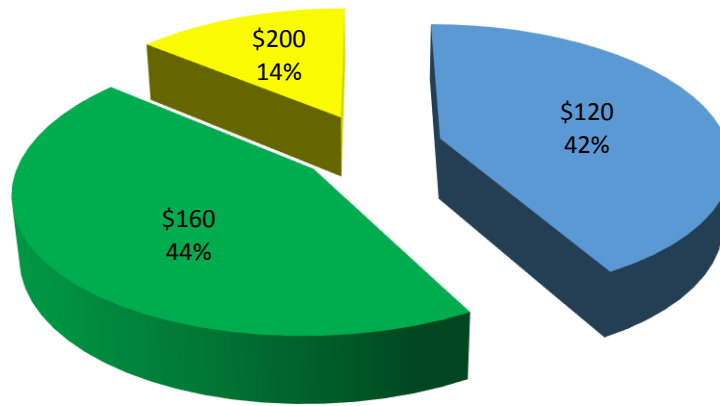


Figura 9. Encuestados que indicaron que pagarían por el servicio de camping

Análisis e interpretación: De los 100 encuestados, el 44% pagaría \$160 por el uso de para camping, el 42% respondió \$120 y el 14% estaría dispuesto a pagar \$200.

Tirolesa

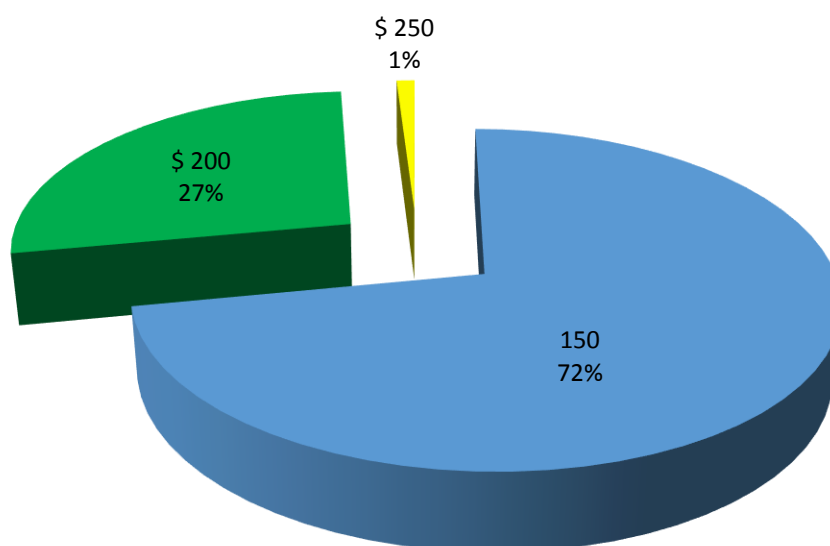


Figura 10. Encuestados que indicaron cuanto estarían dispuesto a pagar por el uso de tirolesa

Análisis e interpretación: De los 100 encuestados, el 72% pagaría \$150 por el uso de la tirolesa, el 27% respondió \$200 y sólo el 1% estaría dispuesto a pagar \$250.

Renta de Cabañas

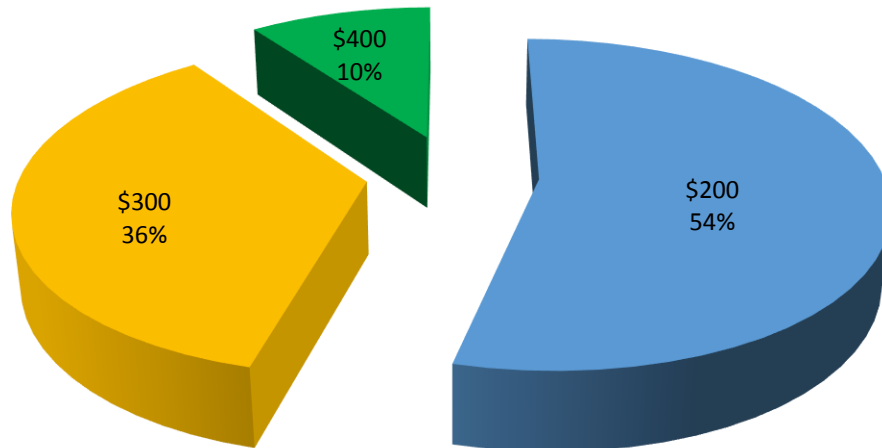


Figura 11. Encuestados que indicaron cuanto estarían dispuestos a pagar por la renta de cabañas

Análisis e interpretación: De los 100 encuestados, el 54% pagaría \$200 por la renta de cabañas, el 36% respondió \$300 y el 10% estaría dispuesto a pagar \$400.

Ítem 9. De la siguiente lista enumere del 1 al 4, donde 1 es el más importante y 4 el menos importante, otros de los servicios que le gustaría que contara el parque eco-recreativo.

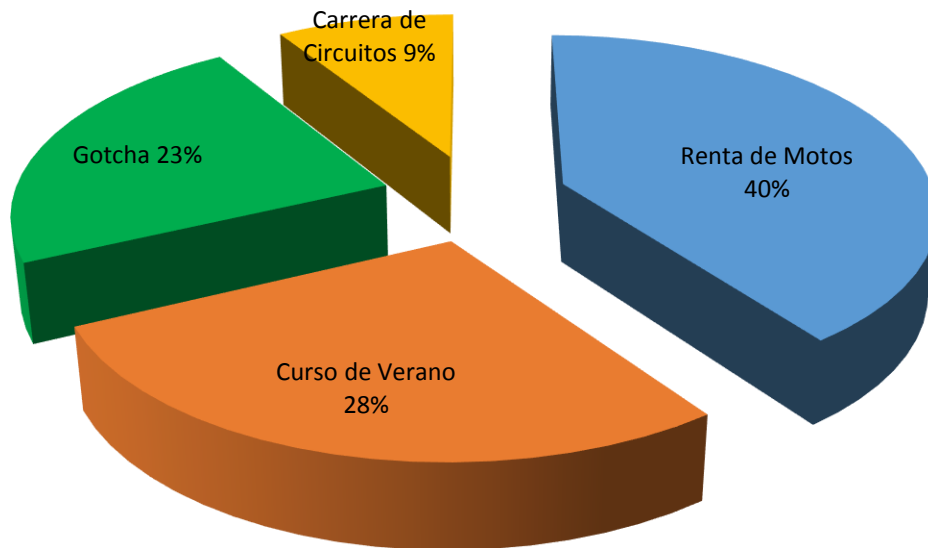


Figura 12. Ítem Encuestados que indicaron con que otros servicios les gustaría que contara el parque

Análisis e interpretación: De los 100 encuestados, el 40% señaló que otros de los servicios de su agrado sería la renta de motos, el 28% optó por cursos de verano, con un 23% el gotcha y finalmente, con 9% las carreras de circuitos.

5.4. Diferenciación con otros servicios de la competencia

Motor Park Chetumal ofrece a sus visitantes un lugar diferente, donde la adrenalina es parte esencial del recorrido; ya sea en moto, en bici, caminando, en las tirolesas o dando un paseo por el río en kayaks.

De igual forma Motor Park Chetumal promoverá las competencias de ruta MTB siendo el primer parque eco-recreativo en la entidad que realice este tipo de eventos, mismos que servirán para dar promoción e impulso turístico al Municipio de Othón P. Blanco.

El personal de Motor Park Chetumal será constantemente capacitado en las áreas de Protección Civil, primeros auxilios y servicio al cliente, esto con la finalidad orientar, apoyar y ayudar a los visitantes en caso de una contingencia o accidente.

Es importante señalar que en el municipio de Othón P. Blanco no existe a la fecha ninguna prestadora de servicios iguales a los que ofrece este proyecto.

5.4.1 Factores clave

- Organizar campamentos tanto en verano como en invierno para niños enfocados a realizar actividades de turismo eco-recreativo.
- Impartir cursos de formación para futuros monitores de tiempo libre.
- Alquilar o vender material deportivo.
- Promover las competencias de ruta MTB en las categorías de principiantes, intermedios y elite.

5.5 Ventajas competitivas

Para diferenciarse de la competencia se ofrecerá calidad en el servicio, se cuidará la imagen del negocio y se dará un trato personalizado a los clientes. Para triunfar en este sector los servicios se dirigirán a grupos colectivos, tales como: colegios, asociaciones, empresas, etc.

No existe en la zona un lugar eco-recreativo que ofrezca las actividades que presta Motor Park Chetumal, por ello es importante destacar a través de las competencias de ruta MTB, ya que es un servicio que ningún inversionista ofrece en la localidad y así poder obtener un buen posicionamiento en el mercado, ofertando siempre un servicio de calidad, donde se seguirá una política de promoción y de precios accesibles para que los usuarios y clientes potenciales conozcan el parque.

Actualmente Motor Park Chetumal cuenta con:

- Un terreno de 35 hectáreas
- 15 kilómetros de pista de ruta MTB en donde practican niños, principiantes y expertos.
- Baños rústicos
- Palapa de 5x4 metros

5.6 Características del mercado (actual y potencial) e identificación de la competencia.

5.6.1 Mercado actual

Hoy en día asisten a Motor Park niños entre 6 a 10 años acompañados de sus padres, jóvenes entre los 14 hasta 18 años y adultos entre 40 hasta 60 años que practican MTB, para un evento de competencia de ruta MTB, hablamos que aproximadamente asisten entre 400 y 500 personas.

5.6.2 Mercado potencial

El servicio de Motor Park Chetumal es apto para el público que gusta de vivir experiencias cercanas con la naturaleza, y se pretende:

Llevar a cabo una política activa de captación de clientes potenciales, dirigida no solo a los clientes de origen regional o nacional, sino también a clientes extranjeros. Los clientes potenciales pueden clasificarse en los siguientes segmentos:

- Agencias de viaje, tour operadores: permiten acceder a mercados amplios, nacionales y extranjeros, y facilitan la captación de grupos de clientes finales, además contribuyen a romper con la estacionalidad típica de la actividad.
- Empresas: estos servicios son adecuados para empresas que buscan incentivar a sus empleados.
- Asociaciones culturales y deportivas: que buscan cada vez más este tipo de turismo activo de sensaciones, organizado por profesionales y especialistas al aire libre que les dan seguridad para poder disfrutar de los riesgos controlados que conlleva dicha actividad.
- Escuelas de diversos niveles académicos que trabajan con jóvenes y escolares: que apuestan por el contacto con la naturaleza y el deporte como parte del proyecto educativo.
- Particulares: clientes que contratan directamente estos servicios. Bien individualmente o en grupo, en pareja o en familia. Se trata de personas que disfrutan de unas vacaciones o del fin de semana en nuestra zona y buscan actividades complementarias a las habituales, y que desean disfrutar de la naturaleza de forma activa y segura.

5.6.3 Identificación de la competencia

En el ejido de Juan Sarabia, Quintana Roo no existe interés por los locatarios y ejidatarios para promover este tipo de servicios, ya que por su naturaleza los costos son elevados. Esto ofrece una ventaja competitiva para el parque eco-recreativo ya que el mercado no

se encuentra saturado y permitirá colocarse de forma estratégica en el agrado de los habitantes de la ciudad capital y ejidos aledaños.

5.7 Estrategia de mercadotecnia

Se debe estar conscientes que no todos los clientes son iguales, y por esta razón, más allá de hacer una venta, se tiene que generar un ambiente de confianza con los consumidores y cubrir sus expectativas.

Para ello, es indispensable saber identificar cuáles son sus motivadores para el consumo de nuestros servicios y a qué segmento pertenece. Es evidente que se le debe ofrecer servicios complementarios de recreación más variados y de mayor calidad en todo proporcionando ante todo seguridad.

Lo principal es crear una buena conexión entre los servicios que ofrece el parque eco-recreativo con sus visitantes, a fin de crear vínculos a largo plazo.

Las cinco claves que se tendrán en cuenta son:

1. Identificar y segmentar los mercados potenciales
2. Concentrar los esfuerzos en esos segmentos
3. Aplicar las técnicas de marketing con publicidad efectiva
4. Tratar a los visitantes sin distinción alguna
5. Buscar a través de nuestros servicios la fidelidad de nuestros clientes

5.7.1 Producto

Actualmente, el servicio de recorridos en bicicleta de montaña en una pista de ruta ya establecida, es la que distingue a Motor Park. Dado que los únicos atractivos que se ofrecen en el entorno, están limitados a balnearios y ocasionalmente incluyen renta de kayaks.

5.7.2 Precio

El precio se determinó teniendo en cuenta diversos factores establecidos como son el tiempo de duración de cada actividad, los gastos que conlleva cada salida (materiales, monitores, desplazamientos) y el número de actividades que pueden realizarse al día.

Motor Park Chetumal ofrece un servicio de calidad, con un precio relativamente bajo con el fin de atraer a los clientes locales y potenciales.

La tarifa de precios de Motor Park Chetumal será la siguiente:

Actividad	Precio por persona	Precio por grupo (grupo mínimo 10 personas)
<i>Ingreso motor park chetumal</i>	Sin costo	\$ 100.00
<i>Senderismo</i>	\$ 50.00	\$ 250.00
<i>Renta de palapa</i>	\$ 30.00	
<i>Zona para acampar</i>	\$ 120.00 por día	\$ 250.00 por día
<i>Kayak</i>	\$ 50.00	
<i>Tirolesa</i>	\$ 150.00	
<i>Asador</i>	\$ 50.00	
<i>Uso de la pista</i>	\$ 50.00	
<i>Renta de cabañas</i>	\$ 300.00	

Cuadro 2. Tarifa de precios Motor Park Chetumal

El cobro será realizado directamente en el área de caja Motor Park Chetumal.

5.7.3 Promoción

Motor Park Chetumal llevará a cabo una cuidada e intensa política de comunicación dirigida a la captación proactiva de clientes locales, nacionales y extranjeros. Para ello utilizará diversos tipos de medios de comunicación:

- Publicidad en medios locales; anuncios en prensa y en radio.
- Folletos informativos, que se distribuirán en los establecimientos de la hostelería de la zona (alojamientos rurales, restaurantes), así como en las oficinas de turismo, agencias de turismo y cualquier otro punto que pueda ser visitado por potenciales

clientes. Estos folletos tendrán un diseño completo que permita a sus potenciales clientes ver todos los productos y servicios que ofertamos y cuáles son los aspectos que nos hacen diferentes de la competencia.

- Boca-boca: es un elemento muy importante cuyo éxito radica en nuestra capacidad para satisfacer al cliente y fidelizarlo, y así hable bien de nuestros servicios y atraiga nuevos clientes.
- Página Web: será una herramienta clave en la captación de clientes. Se introducirán información no solo de los servicios ofertados (horarios, localización, y contacto), sino sobre el entorno en el que nos situamos, sus atractivos turísticos y culturales y los alojamientos y servicios turísticos disponibles. También se ofrecerán servicios adicionales, como las reservas, la información meteorológica.
- Visitas a centros educativos, asociaciones, agencias de viajes, oficinas gubernamentales, etc. para dar a conocer los servicios de Motor Park Chetumal.
- Imagen corporativa; (tarjetas, vehículos rotulados, etc.) para darse a conocer a los clientes potenciales.
- Como estrategia de promoción se realizarán ofertas en temporada baja, descuentos a grupos y ofreceremos paquetes turísticos.

5.8 Canales de distribución

La empresa será quien venda el producto: Este sistema requiere mucho esfuerzo de planificación y ejecución por parte de la propia empresa así como recursos económicos propios e inversión para conocer bien el mercado en el que se opera, pero tiene la ventaja de poder controlar todo el proceso de venta además del precio.

Por supuesto no siempre será factible que la empresa venda directamente su producto, por ello recurrirá a intermediarios que permitan que la empresa se libere de algunas funciones. Además esto tiene una serie de ventajas como es la posibilidad de abrir nuevos mercados y no tener que gestionar aspectos como la reserva, el pago, realizar el seguimiento, etc.

La empresa centrará sus ventas de manera directa al cliente final que se acerque a las instalaciones gracias a la información obtenida mediante la web de la empresa, el boca-boca o por indicación de oficinas de turismo o establecimientos turísticos de la zona. Este canal es el que más predomina ya que, normalmente, el cliente localiza la empresa por internet, mediante la web de la empresa o a través de portales especializados para posteriormente contactar con nosotros.

Por lo tanto los canales de distribución serán:

- Contacto con el cliente directamente, por teléfono, correo electrónico o por la Web de la empresa.
- Se informará al cliente de las distintas actividades que se ofrecen, así como los tiempos necesarios para cada actividad, su costo y el material necesario.
- Se ubicará al grupo o a los clientes en la fecha solicitada o cuando exista un grupo suficiente.

5.9. Cumplimiento de Normas Sanitarias, Ambientales y otras.

Para la creación de un negocio eco-recreativo, se deben consultar, acatar y respetar las normas y reglamentos emitidos por las autoridades competentes, mismas que indican los requisitos y condiciones que se tienen que llevar a cabo a fin de poder poner en marcha el parque eco-recreativo.

Se deberá conocer la Ley General Federal de Turismo y su reglamento, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su reglamento, la Ley Agraria, la Ley General de Población, también se deben considerar lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) las cuales en materia ecológica, son un instrumento para controlar los procesos productivos, induciendo cambios de conducta en el manejo de los recursos para la protección ambiental. Para el caso de proyectos ecos turísticos, existe la Norma NMX-AA133-SFI-2006, que trata acerca de los requisitos y especificaciones de sustentabilidad del ecoturismo.

Por tratarse de una parcela ejidal asignada y registrada ante la Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Rural (SEDARU) y Registro Agrario Nacional (RAN) a nombre del C. Filiberto Doblado, las actividades deportivas en espacios naturales respetarán la normatividad vigente para llevar a cabo las diversas actividades. Estas tendrán muy en cuenta la conservación del medio ambiente, por ello se adoptarán las medidas que sean precisas para respetar la normativa medioambiental emitida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), por la Procuraduría Agraria (PA) y demás leyes que de ella emanen.

Es necesario contar con la autorización en materia de Impacto Ambiental para el cambio de uso de suelo parcial en áreas forestales emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Cabe señalar que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente las violaciones a los preceptos de esa Ley, sus reglamentos y las disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas administrativamente con multa por el equivalente de treinta a cincuenta mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de imponer la sanción.

VI. ESTUDIO TÉCNICO

6.1 Localización Geográfica del proyecto

6.1.1 Macro localización

6.1.1.1 Quintana Roo

El estado de Quintana Roo representa el 2.26% de la superficie del país y es uno de los 31 estados que junto con la Ciudad de México conforman las 32 entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos. Hasta el año 2015 el Estado contaba con 1,501, 562 habitantes de los cuales 750,024 son mujeres y 751,534 son hombres, ocupando el No. 26 a nivel nacional de los estados por su número de habitantes (INEGI, 2015).

De acuerdo con la información consultada en el Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal (INAFED, 2010), el estado de Quintana Roo se localiza en la Península de Yucatán en el Sureste de la República Mexicana con las coordenadas las coordenadas extremas 19 ° 19´ y 17° 50´de latitud norte y a los 87 ° 15´ y 89 ° 25´de longitud oeste. Colinda al norte con Yucatán y con el Golfo de México; al este con el Mar Caribe; al sur con la Bahía de Chetumal, Belice y Guatemala; al oeste con Campeche y Yucatán.

La extensión del estado es de 50,843 Km², incluye las islas de Cozumel, Isla Mujeres, Holbox, Isla Blanca, Contoy, entre las más importantes.



Figura 13. Ubicación Geográfica de Quintana Roo

6.1.1.2 Othón P. Blanco

El municipio de Othón P. Blanco se encuentra en la zona sur del estado, entre las coordenadas extremas 19 ° 19' y 17° 50' de latitud norte y a los 87 ° 15' y 89 ° 25' de longitud oeste. Tiene como colindancias, al norte con los municipios de Felipe Carrillo Puerto y José María Morelos, al este con el Mar Caribe, al Sur con Belice y Guatemala y al oeste con el estado de Campeche.

Limita al norte con el municipio de Bacalar del estado de Quintana Roo; al oeste con el Municipio de Calakmul del estado de Campeche, al sur con Belice, en particular con el Distrito de Corozal y el Distrito de Orange Walk y al extremo suroeste con Guatemala, en el Departamento de El Petén.

6.1.1.2.1 Extensión

El municipio de Othón P. Blanco tiene una extensión territorial de 18,760 km², lo que lo convierte en el más grande del estado de Quintana Roo, representando el 36.9% del territorio estatal (más de la tercera parte) y ocupa toda la zona sur del estado, es además el quinto municipio más grande de México. (Plan de desarrollo municipal OPB, 2013-2018)

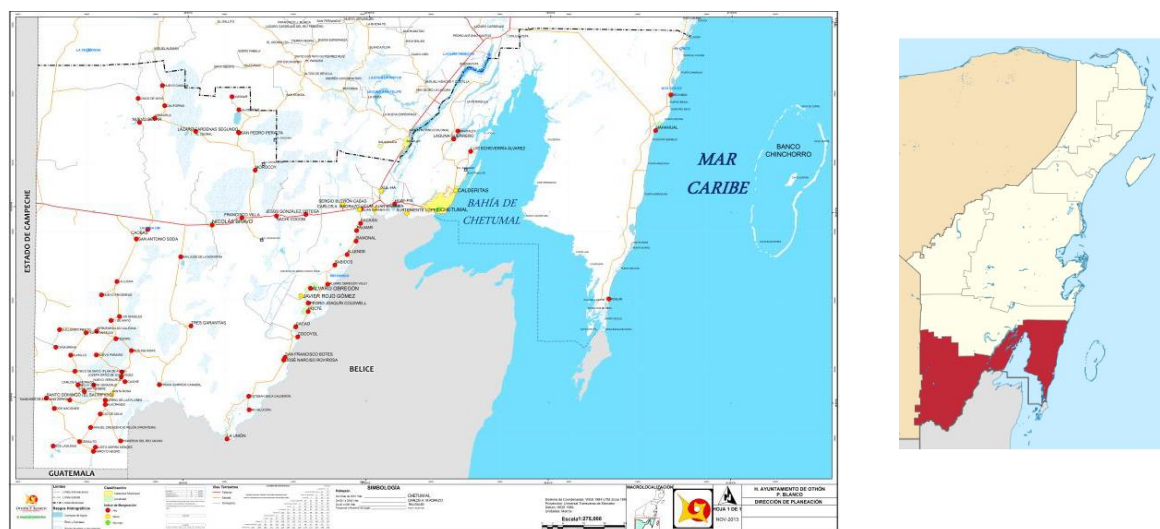


Figura 14. Ubicación geográfica del municipio de OPB

6.1.1.2.2 Orografía

En este municipio se encuentran las mayores altitudes del estado, que son de alrededor de los 250 metros sobre el nivel del mar. En el extremo este del municipio destaca la Meseta de Zohlaguna, en donde se presentan altitudes de 250 metros.

Esta zona elevada está separada de la zona de planicies por bruscos escalones que corresponden a líneas de falla. En la zona de planicie, la más extensa del municipio, se encuentra un gran número de áreas deprimidas denominadas "bajos" en las que se forman las aguadas (INAFED, 2010).

6.1.1.2.3 Clima

En la época invernal los frentes fríos son característicos en la temporada que va de noviembre a abril. Un período relativamente seco se observa en los meses de abril y mayo (época de estiaje). Desde este último mes y hasta octubre, la situación meteorológica en la región se ve fuertemente influenciada por la presencia de ondas tropicales que acarrearán una cantidad importante de humedad y que constituyen la temporada anual de lluvias, que son del tipo tropical.

Conforme a la clasificación climática de Köppen, modificado por Enriqueta García, la península de Yucatán presenta un clima que va desde semi-seco, muy cálido, en la franja costera del Estado de Yucatán, hasta el tropical lluvioso, húmedo, cálido en la zona de Candelaria, Campeche.

La condición climática general en el estado de Quintana Roo es cálido subhúmedo con lluvias en verano, más extrema en la parte Norte que limita con el estado de Yucatán, y en menor grado hacia el extremo Sur, la zona de estudio presenta lluvias en verano y marcada sequía en la mitad caliente del año (canícula).

En la zona de estudio ocurre el mismo tipo de clima que se presenta en la mayoría del territorio del Municipio de Othón P. Blanco, el cual está clasificado en general como cálido con lluvias en verano (AwI). Específicamente se ha establecido que el área posee un clima cálido, subhúmedo intermedio Ax' (w1) (i1) gw', con temperatura media que oscila entre 18.8°C y 33° C y precipitación entre 1,100 y 1,300 mm anuales.

La precipitación pluvial anual es de 1,327.4 mm, con estación de lluvia de mayo a noviembre. Esta zona es afectada por los ciclones, que aumentan la precipitación pluvial sobre todo en el verano.

Si bien se cuenta con una época de lluvias fuertes en verano, con sequía interestival, de hecho se presentan precipitaciones en todos los meses, aún en los que se toman como los más secos, marzo y abril, cuando se presentan precipitaciones exógenas traídas por las perturbaciones tropicales que se manifiestan en estas épocas, dado que el área se encuentra precisamente en la ruta de estos fenómenos hidroclimatológicos migrantes (OPB, 2015).

6.1.1.2.4 Principales ecosistemas

Los ecosistemas del municipio al igual que los del resto del estado se constituyen exclusivamente por asociaciones típicas de clima cálido. Se tiene la presencia de selvas medianas y altas subperennifolias y de selva mediana subcaducifolia. También hay zonas importantes que corresponden a humedales, manglares y dunas costeras (INAFED, 2014).

La selva alta subperennifolia se constituye por dos o tres estratos arbóreos con alturas de entre 6 y 30 metros, entre las especies destacan el chicozapote (*manilkara zapota*), el ramón (*brosimun alicastrum*), el júcaro (*bucida buceras*) y el chechem (*metopium brownet*).

La selva mediana subperennifolia comprende varios estratos cuyas alturas fluctúan entre los 7 y 25 metros, las especies más representativas son: el chacá (*bursera simaruba*), el chicozapote (*manilkara zapota*), el ramón (*brosimun alicastrum*), el guayabillo (*psidium sartorium*) y el yaxnic (*vitex gaumeri*).

Por otra parte, la selva mediana subcaducifolia cuenta con varios estratos arbóreos y uno arbustivo con gran cantidad de trepadoras y epífitas, las especies más abundantes son:

el siricote (*cordia dodecandra*), cuya flor se considera la representativa de la entidad; el palo de tinte (*haematoxylum campechianum*) y el chunup (*clusia salvini*).

La fauna más representativa del municipio después del caracol rosado (*strombus gigas*) emblema de la entidad y del mismo municipio son los mamíferos, entre ellos destaca por su importancia ecológica el manatí (*trichecus manatus*), también existe el tepezcuintle (agouti paca), el jabalí (*dicotyles tajacu*), el venado cola blanca (*odocoileus virginianus*) y el cereque (*daysprocta punctata*), en menor abundancia se encuentran nutrias (*lutra longicaudis*) y reptiles como el lagarto (*crocodilus moreletti*) y las tortugas caguama (*caretta caretta*), carey (*eretmochelis imbricata*) y blanca (*cheloniamidias*). En cuanto a las aves, el más importante es el tucán (*ramphastus sulfuratus*).

En cuanto a especies marinas también destacan: la langosta espinosa (*panulirus argus*), los meros, los pargos, la barracuda (*sphyraena barracuda*) y la chihua (*gerres cinereus*); además de la diversidad de corales que se pueden hallar en la barrera arrecifal.

Para preservar esta riqueza natural se tienen aproximadamente 517 480 Ha. decretadas como áreas protegidas, de las cuales 262 750 corresponden a superficie terrestre; considerando la superficie municipal, corresponde el 14% a áreas protegidas. Las áreas protegidas son:

Área de protección de flora y fauna Uaymil, situada en el litoral norte con una extensión de 89,118 Ha; la Zona sujeta a conservación ecológica Santuario del Manatí, situada en la Bahía de Chetumal, con una extensión de 281,320 Ha y la Reserva de la Biósfera Banco Chinchorro, situada en el Banco del mismo nombre con una extensión de 144,360 Ha.

6.1.1.2.5 Recursos naturales

Se cuenta con gran diversidad de recursos naturales, existen grandes extensiones de áreas boscosas donde predominan las maderas preciosas como el cedro y la caoba y también buena cantidad de maderas duras tropicales, el litoral del municipio cuenta con el segundo arrecife más grande del mundo, el llamado Banco Chinchorro, la Bahía de Chetumal donde desemboca el Río Hondo es también hábitat de los manatíes, por ello se ha decretado como "Santuario del Manatí". La parte sur, cercana a la ribera del Río Hondo es zona de vocación agrícola, también se tienen áreas donde se practica la ganadería (INAFED, 2014).

6.1.1.6 Características del uso del suelo

Se registran varios tipos de suelo, de ellos destacan por su importancia, los de gley o akalché, son arcillosos y como ocupan las zonas más bajas se inundan durante la época de lluvias. Son aptos para los cultivos como el arroz y la caña de azúcar. Existen también suelos tzekel que corresponden a los redzinas y litosoles, que son poco aptos para la agricultura. También existen luvisoles, que por su profundidad permiten una agricultura mecanizada.

El 41% del territorio municipal es superficie forestal; el 36% se dedica a la actividad pecuaria; el 13% a la agricultura y el restante se destina a otros usos, incluidos los asentamientos humanos. (INAFED, 2014)

6.1.2 Micro localización

El ejido Juan Sarabia está situado la localidad en el municipio de Othón P. Blanco (en el estado de Quintana Roo) aproximadamente a 26 kilómetros de distancia de la cabecera municipal y cuenta con 847 habitantes.

Colindancias

<i>Al norte:</i>	Con el municipio de Bacalar
<i>Al Sur:</i>	Con la zona federal del municipio de Bacalar
<i>Al Este</i>	Con el Río Hondo
<i>Al Oeste</i>	Con el ejido Sergio Butrón Casas

Cuadro 3. Expediente PROCEDE de la Procuraduría Agraria



Figura 15. Ubicación geográfica Chetumal-Juan Sarabia

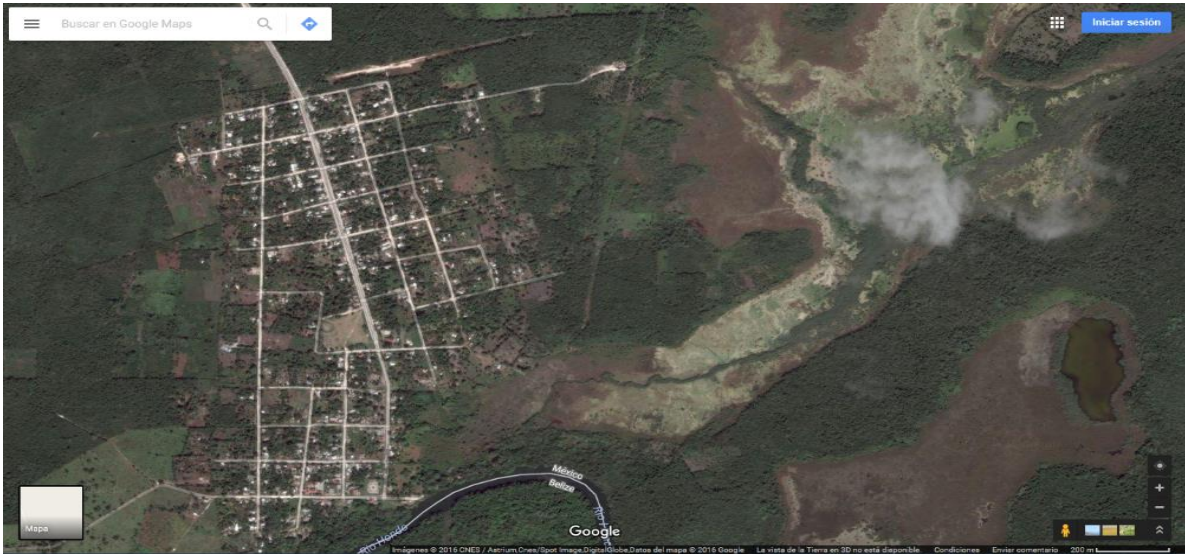


Figura 16. Ubicación geográfica de Juan Sarabia, Q.Roo

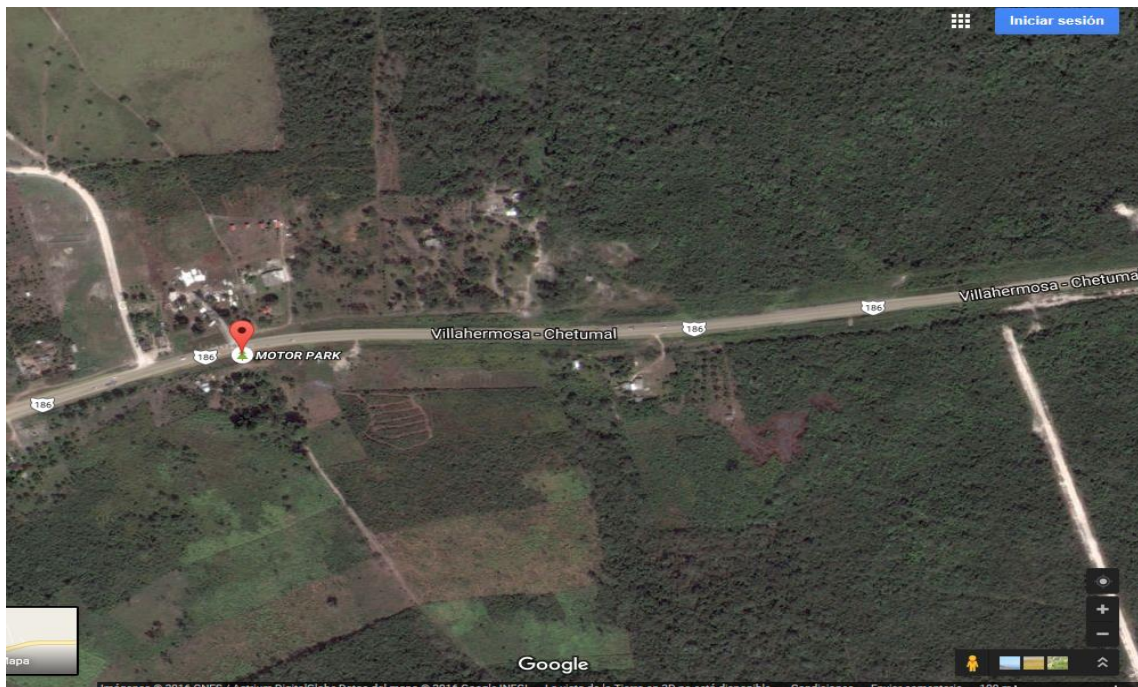


Figura 17. Ubicación geográfica de Motor Park Chetumal

Motor Park Chetumal se encuentra ubicado dentro del ejido Juan Sarabia, en el municipio de Othón P. Blanco, aproximadamente a 25 minutos de la capital del estado de Quintana Roo, son terrenos de uso común a nombre del ejidatario Filiberto Doblado Dzul.

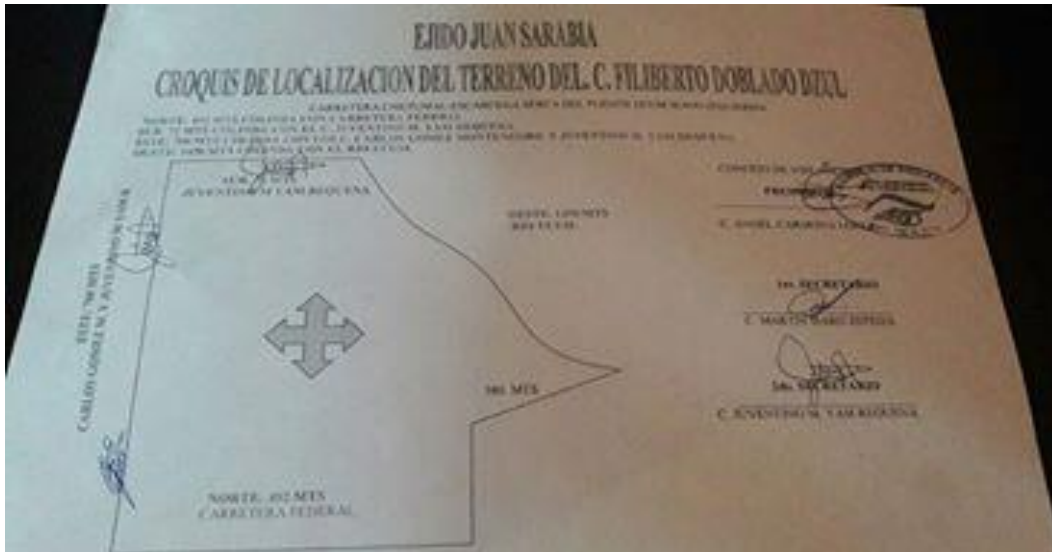


Figura 18. Mapa de colindancias de Motor Park

Su cercanía con la capital del estado y ante la falta de lugares en donde se realicen actividades al aire libre en contacto con la naturaleza, permite que los habitantes Othón P. Blanco consideren la opción de visitar el parque en temporada de vacaciones, días inhábiles o fines de semana.

Se llega a Motor Park Chetumal tomando la carretera federal Chetumal –Villahermosa en el kilómetro 186, antes de llegar a la comunidad de Ucúm, casi a la altura de una subestación de la Comisión Federal de Electricidad.

6.2 Descripción Técnica del proyecto

6.2.1 Tamaño de la planta (Capacidad productiva y su distribución)

El parque eco-recreativo Motor Park Chetumal es propiedad del inversionista y ejidatario Filiberto Doblado Dzul de Juan Sarabia, Quintana Roo, el terreno cuenta con una extensión de 35 ha, de las cuales 30 son utilizadas para llevar a cabo las diversas actividades que el parque ofrece a sus visitantes.

La ubicación de los servicios del parque están distribuidos de tal manera que se puedan aprovechar todos y cada uno de los espacios naturales a fin de conservar su forma.

Los espacios que actualmente se encuentran habilitados, se aprecian en las figuras siguientes:



Figura 19. Entrada principal Motor Park



Figura 20. Bodega



Figura 21 Pista de ruta MTB



Figura 22 Colindancia del terreno con el rio Hondo



Figura 23 Motor Park Chetumal ha sido sede de eventos a nivel peninsular

Por ser la única pista de ruta MTB que se encuentra en el municipio de Othón P. Blanco, los organizadores del evento Mayan Revenge definieron como lugar sede a Motor Park Chetumal ya que las condiciones físicas naturales dan un mayor realce a la actividad de competencia de ruta MTB.

6.2.2 Capacidad de Producción

La capacidad de producción del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal está proyectada para recibir aproximadamente a 500 personas para un evento masivo de fin de semana y 300 para eventos eventuales o visitas cotidianas.

Es importante indicar que debido a que el parque cuenta con diversidad de servicios, la capacidad de producción se verá reflejada de acuerdo a las preferencias de los clientes, lo que permitirá llevar controles de forma semanal, evaluándolos trimestral y anualmente.

Servicio	Disponibilidad por semana	Disponibilidad por mes	Disponibilidad por año	Ingreso anual
Kayaks	50 visitantes	200 visitantes	2,440 (x\$50.00)	\$ 120,000.00
Áreas verdes con palapas (6)	50 visitantes	200 visitantes	6,000 (x\$30.00)	\$ 72,000.00
Senderismo	20 visitantes	80 visitantes	4,000 (x\$ 50.00)	\$ 48,000.00
Cabañas	8 rentas	32 rentas	9,600 (x\$300.00)	\$ 115,200.00
Zona de campamento	6 rentas	24 rentas	2,880 (x\$120.00)	\$ 34,560.00
Ruta MTB	100 visitantes	400 visitantes	20,000 (x\$50.00)	\$ 240,000.00
Tirolesa	50 visitantes	200 visitantes	30,000 (x\$150.00)	\$ 360,000.00
Totales	270 visitantes	1,080 visitantes		\$ 989,760.00

Cuadro 4. Capacidad de producción de Motor Park Chetumal

6.2.3 Distribución



Figura 24 Zonificación del parque eco creativo

La distribución del parque eco-recreativo está diseñada con la finalidad de poder hacer uso de cada área, ofreciendo espacios cómodos a los visitantes.

6.2.4 Requerimientos

Con la finalidad de ofrecer un servicio de calidad, se requiere de lo siguiente:

Construcción cabaña

	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Total	4	\$ 9,424.00	\$ 37,696.00

Cuadro 5. Costo construcción cabaña.

Construcción Palapa

	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Total	6	\$ 6,000.00	\$ 36,000.00

Cuadro 6. Costo construcción palapa

Tirolesa


Una Tirolesa es una cuerda o cable en tensión por la cual la gente se desliza con el uso de una polea para cruzar de un lado a otro un barranco, un río, una cañada o simplemente cruzar de un árbol a otro, esto con el fin de transportarse. Actualmente la finalidad ha cambiado ya que modernas técnicas han revolucionado la actividad y la tirolesa ahora se utiliza como una forma de extraer adrenalina y emociones de las personas de una manera muy segura y divertida.


Material que se requiere para la construcción de tirolesa


Material	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Cable de acero certificado	200 metros	400.00 m2	\$ 80,000.00
Nudos de hierro forjado	2	\$ 500.00	\$ 1,000.00
Guardacabos reforzados	2	\$ 500.00	\$ 1,000.00
Destocadores de acero inoxidable	2	\$ 1,000.00	\$ 2,000.00
Anclajes mecánicos de acero inoxidable	2	\$ 1,500.00	\$ 3,000.00
Anclajes de acero inoxidable	2	\$ 1,000.00	\$ 2,000.00
Sistemas de frenado	1	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00
Plataforma de salida	1	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00


Material	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Plataforma de llegada	1	\$ 5,000.00	\$ 5,000,00
Cascos, pecheras y Arnés.	10 juegos	\$ 600.00	\$ 6,000.00
Total			\$ 108,000.00


Cuadro 7. Costo construcción tirolesa

Kayak	Descripción	Cantidad requerida	Costo por unidad	Costo total
	<p>KAYAK PARA 2 PERSONAS MODELO K2 DE LA MARCA ATLANTIKAYAKS</p> <p>Características: Kayak abierto para 1 o 2 personas. Super estable y ligero en el agua. 10 Imbornales que lo hace auto-vaciable. Un tambucho en proa. Manijas para su fácil traslado. Pequeño tapón para equilibrar presión. Baúl porta objetos para caja de pesca.</p> <p>Especificaciones: Eslora: 4,00 mts. Manga: 0,72 mts. Peso: 30 Kg Peso Máx.: 250 Kg + Carga Tripulantes: 1 o 2</p>	7 unidades	\$ 6,500	\$ 45,500

Chaleco salvavidas adultos	Descripción	Cantidad requerida	Costo por unidad	Costo total
	<p>Chaleco salvavidas para adulto color azul, para personas que pesan arriba de 41Kg, tiene 3 cintillos ajustables para mayor seguridad, relleno resistente que no se deforma, son lavables.</p> <p>Características:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Foam de alta duración. - Cubierta de 200 denier de nylon. - Tipo III. - Aprobado por la guardia costera de EUA. 	14 piezas	\$ 460.00	\$ 6,440.00

Chaleco salvavidas jóvenes	Descripción	Cantidad requerida	Costo por unidad	Costo total
	<p>Chaleco salvavidas color azul para jóvenes que pesan entre 23 a 41Kg, tiene 3 cintillos ajustables para mayor seguridad, relleno resistente que no se deforma, son lavables.</p> <p>Características:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo 3 aprobado por la guardia costera US. - Chaleco salvavidas de Nylon. - Foam. - Cerrado lateral. - Este chaleco esta tratado para que no crezca en el la bacteria que produce malos olores, moho. - Es Eco Friendly y no es toxico - 23 - 41 kg 	14 piezas	\$ 429.00	\$ 6,006

Chaleco salvavidas niños	Descripción	Cantidad requerida	Costo por unidad	Costo total
	<p>Chaleco salvavidas para niños, que pesan de 14 a 23Kg, sirve para cualquier tipo de agua, tiene 3 cintillos ajustables para mayor seguridad, relleno resiste que no se deforma, son lavables.</p> <p>Características:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo 3 aprobado por la guarda costera. - Nylon. - Foam. - Correa de 1 Pulgada. - Laterales cerrados. - Correa para pierna. 	7 unidades	\$ 400	\$ 2,800

Bicicleta de ruta MTB	Descripción	Cantidad requerida	Costo por unidad	Costo total
	<p>Se caracterizan por tener tres platos y generalmente cambio de 7 piñones, en total 21 velocidades que nos permiten afrontar con comodidad todo tipo de desniveles. También suelen llevar ruedas de tacos para moverse por caminos de tierra. Las más sencillas carecen de amortiguación.</p>	10 unidades	\$ 8,000	\$ 80,000

6.2.5 Proceso del bien o servicio

Por las características propias de cada servicio que ofrece el parque es necesario identificar cuál es la preferencia de los clientes. El proceso inicia desde que el cliente decide visitar el parque eco-recreativo y de allí decide qué actividad realizar, si inicia con senderismo pagará una cuota de recuperación que le permitirá a cliente hacer uso de la pista realizando recorridos por el parque de aproximadamente dos horas.

Si el cliente ingresa al parque para hacer uso de la pista con bicicleta propia solo pagará la cuota de recuperación por el uso de pista, y tardará el tiempo que el determine para concluir con el recorrido.

Si el cliente decide rentar cabañas para pernoctar durante los días que él requiera, tan sólo pagará por día de estancia, teniendo accesibilidad al área de balneario sin ningún costo.

Si el cliente decide rentar el área de camping para pernoctar durante los días que él requiera, tan solo pagara por día de estancia, teniendo accesibilidad al área de balneario sin ningún costo.

Si el cliente decide hacer uso del balneario, entonces deberá pagar a cuota de uso y disfrute de palapa y el tiempo de estancia es dentro de horario laboral del parque.

Si el cliente decide por la tirolesa, entonces deberá pagar la cuota de uso para subir a la plataforma, se coloca el equipo de seguridad y se desliza hasta llegar a la otra estructura instalada al otro lado.

6.2.6 Requerimientos de mano de obra

El recurso humano es el factor más importante de una empresa, por ello es necesario realizar procesos a fin de poder contar con el personal indicado para el puesto adecuado.

La contratación del personal se realizará con base en los aspectos administrativos del proceso de reclutamiento y selección de personal, como a continuación se mencionan:

Reclutamiento, Selección, Contratación, Inducción y Capacitación.

El desarrollo de las actividades en Motor Park Chetumal requerirá el desempeño de trabajo del siguiente personal:

Cargo	Cantidad	Sueldo Diario	Sueldo Mensual	Sueldo Anual	Salarios mínimos
Administrador	1	\$ 190.42	\$ 5,331.76	\$ 63,981.12	2.6
Auxiliar Contable	1	\$ 146.08	\$ 4,090.24	\$ 49,082.88	2.0
Guía	1	\$ 146.08	\$ 17,754.96	\$ 21,035.52	2.0
Encargado de Kayak	1	\$ 120.70	\$ 1,448.40	\$ 17,380.80	1.6
Encargado de tirolesa	2	\$ 120.70	\$ 1,448.40	\$ 17,380.80	1.6
Encargado de senderismo	1	\$ 120.70	\$ 1,448.40	\$ 17,380.80	1.6
Encargado de la pista de ruta	1	\$ 120.70	\$ 1,448.40	\$ 17,380.80	1.6
Chofer	1	\$ 99.25	\$ 1,191.00	\$ 14,292.00	1.35
Velador	1	\$ 97.11	\$ 2,719.08	\$ 32,628.96	1.32
Mecánico	1	\$ 97.11	\$ 582.66	\$ 6,991.92	1.32
Staff	1	\$ 97.11	\$ 1,165.32	\$ 13,983.84	1.32
Total	11	\$ 1,355.96	\$22,626.62	271,519.44	18.31

Cuadro 8. Sueldos del personal de Motor Park

En lo que respecta al pago de sueldos y salarios, se aplicará lo señalado en la ley relativo al salario único mínimo vigente en el territorio nacional mexicano, conforme a lo mencionado por el Servicio de Administración Tributaria (SAT, 2015).

6.2.6.1 Proceso de selección

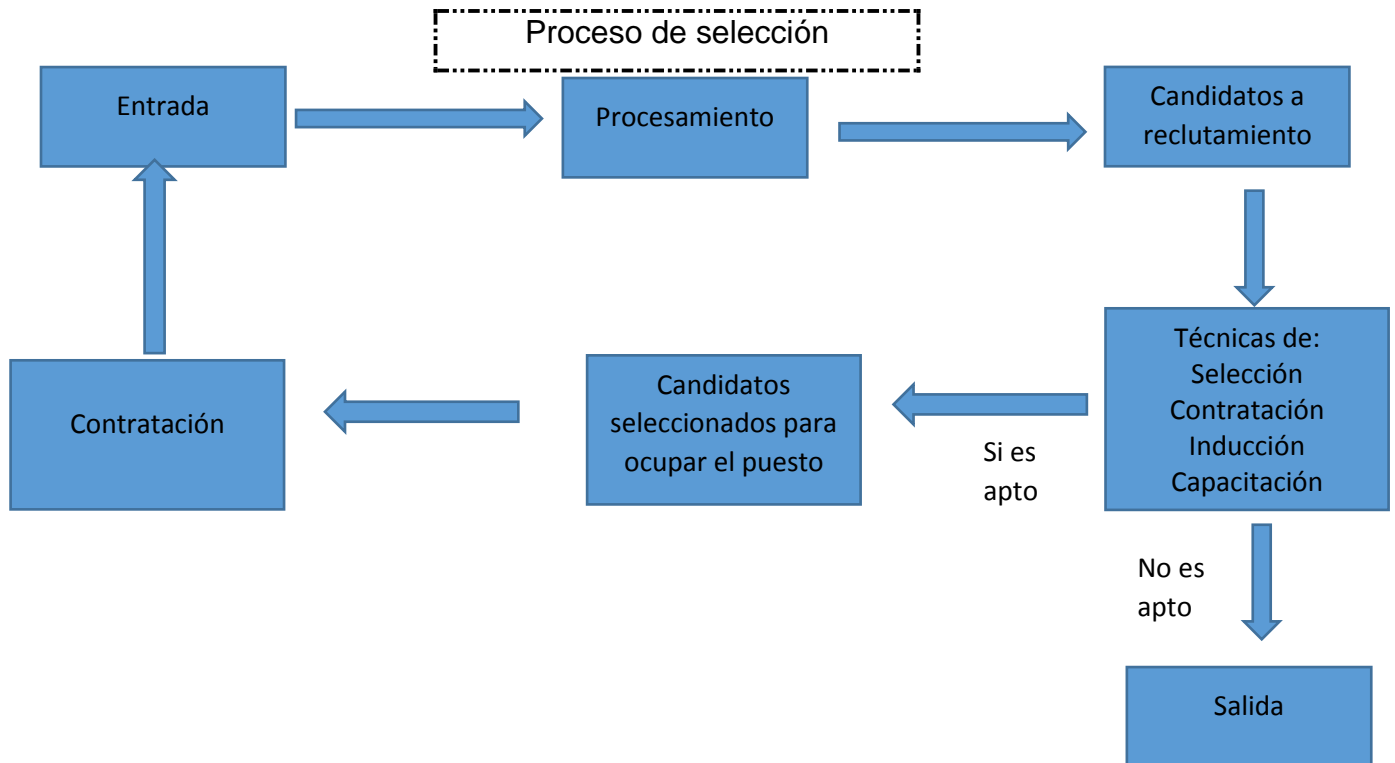


Figura 25 Proceso de selección de personal

VII. ASPECTOS ORGANIZACIONALES

7.1 Elección de la forma jurídica

Para la elección de la forma jurídica Motor Park Chetumal se han tomado en cuenta diversos criterios como es el número de emprendedores, ya que es un negocio familiar, los recursos económicos necesarios, el tipo de actividad de la empresa y las posibles responsabilidades frente a terceros.

Teniendo en cuenta la actividad que realiza Motor Park Chetumal y sus implicaciones en cuanto a seguridad de las personas (clientes y colaboradores) y al uso de espacios públicos, así como el deseo de ofrecer una imagen de solidez y seriedad tanto al cliente final, como a los distribuidores (agencias de viaje, escuelas, etc.), se decidió por parte del inversionista que es conveniente adoptar la forma de Sociedad Anónima (S.A).

Sociedad Anónima (S. A.)	
Ley que la regula	Ley General de Sociedades Mercantiles
Características	Capital representado por acciones nominativas Socios obligados al pago de sus acciones, ya sea en efectivo o en especie. En este caso, la tenencia de las acciones los acredita como socios.
Proceso de constitución	Simultánea: Junta de socios para elaborar proyecto de estatutos Autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) Protocolización ante notario público Inscripción en el Registro Público de Comercio
Nombre	Denominación
Capital Social	Mínimo fijo \$ 50,000.00
Reservas	Cinco por ciento de las utilidades anuales hasta reunir un 20% del capital social fijo.
Número de Socios	Mínimo dos, máximo ilimitado
Responsabilidad de los socios	Hasta por el monto de sus acciones (aportación) Los administradores responsabilidad ilimitada.

Cuadro 9. Datos generales de una Sociedad Anónima

7.2 Organigrama de la empresa

La estructura organizacional de Motor Park Chetumal estará conformada de la siguiente manera:

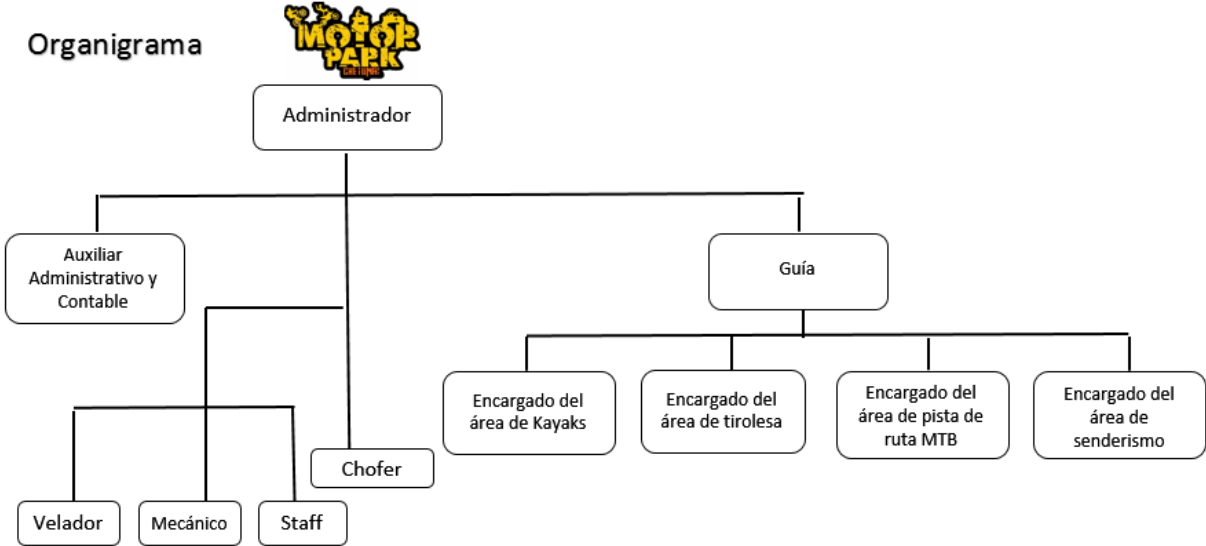


Figura 26 Estructura Organizacional Motor Park

7.2.1 Descripción de funciones específicas

Descripción del puesto			
Puesto:	Administrador		
Área:	Atención a clientes		
Puesto al que se reporta:	Ninguno		
Propósito general del puesto.	Atender y responder a todas las necesidades de los clientes actuales y potenciales, con el fin de lograr la satisfacción de los mismos y por ende lograr un incremento en las ventas de todos los servicios que el parque ofrece. Asegurándose la satisfacción total del cliente.		
Características generales			
Edad:	Entre 25-50 años		
Sexo:	Masculino		
Estado civil:	Casado		
Formación académica requerida	Formación		Documento que acredita la escolaridad
	Mínima	Deseable	
Carrera Técnica en Turismo	√		Certificado
Licenciatura en Turismo		√	Título y Cédula
Conocimientos y aptitudes			
Cursos de capacitación	Cursos de capacitación en materia de protección civil, primeros auxilios, seguridad e higiene en el trabajo y atención al cliente Indispensable presentar constancias o reconocimientos.		
Experiencia	Haber laborado en el sector público o privado de su competencia		
Criterio	Prevenir y resolver situaciones que se presenten dentro del parque. Emitir dictámenes para la toma de decisiones de trascendencia para el buen funcionamiento del parque eco-recreativo.		
Iniciativa	Desarrollar habilidades y conocimientos para resolver asuntos jurídicos, administrativos, contables, financieros y labores. Permanecer en constante actualización, a través de cursos de capacitación para el buen desempeño de sus funciones.		
Habilidad	Mental y verbal, dinamismo y conocimientos en el aspecto financiero, administrativo y contable.		

	<p>Manejo adecuado de recursos humanos, financieros y materiales. Don de mando Capacidad para la toma de decisiones Manejo de personal Relaciones humanas Liderazgo Dirección Conciliación Responsabilidad Saber conducir automóvil, motocicleta y bicicleta Saber nadar Facilidad de palabra Habilidades de negociación.</p>
<p>Funciones a realizar:</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Vigilar que el personal operativo del parque proporcione un servicio de calidad a los visitantes conforme a los atributos y estándares establecidos en los servicios institucionales. -Convocar a reuniones de trabajo a fin de informar las actividades a realizar y compromisos adquiridos dentro del parque. - Estricta vigilancia y comunicación constante con el auxiliar contable a fin de supervisar los controles de ingresos y egresos del parque. -Verificar que se lleven a cabo con calidad los servicios que ofrece el parque, teniendo constante comunicación con los colaborados. -Administrar y coordinar las actividades del parque eco-recreativo en cada una de las áreas con el fin de mantener un control del mismo. -Llevar un control y registro de los visitantes al parque. -Coordinar, supervisar y dirigir la promoción de actividades que se realizan en el parque. -implementar medidas eficaces de publicidad y mercadotecnia a fin de atraer el mayor número de visitantes.

Cuadro 10. Perfil y funciones del Administrador

Descripción del puesto			
Puesto:	Auxiliar administrativo y contable		
Área:	Contabilidad y Administración		
Puesto al que se reporta:	Administrador		
Propósito general del puesto.	Atender y responder a todas las necesidades financieras y administrativas del parque eco-recreativo.		
Características generales			
Edad:	Entre 25-45 años		
Sexo:	Masculino o femenino		
Estado civil:	Casado		
Formación académica requerida	Formación		Documento que acredita la escolaridad
	Mínima	Deseable	
Carrera Técnica en contabilidad	√		Certificado
Licenciatura en alguna carrera afin económica-administrativa		√	Título y Cédula
Conocimientos y aptitudes			
Cursos de capacitación	Cursos de capacitación y actualización en materia contabilidad, finanzas, economía, manejo de personal.		
Experiencia	Haber laborado en el sector público o privado de su competencia		
Criterio	Aplicación de políticas, reglas y normatividad que para cada caso aplique.		
Iniciativa	<p>Desarrollar habilidades y conocimientos para resolver asuntos financieros, contables y administrativos</p> <p>Permanecer en constante actualización para el desempeño de sus funciones.</p> <p>Proponer y estructurar al departamento que permita la optimización de recursos humanos, financieros y materiales.</p> <p>Oportunidad en la toma de decisiones.</p>		
Habilidad	<p>Mental, verbal y dinámico</p> <p>Capital de liderazgo</p> <p>Don de mando</p> <p>Capacidad para la toma de decisiones</p> <p>Saber conducir vehículo (Carro, moto y bicicleta)</p>		
Funciones a realizar:	-En ausencia del administrador, será el responsable directo del parque eco-recreativo.		

	<ul style="list-style-type: none"> -Establecer los procedimientos de avisos de puestos vacantes. -Coordinar la publicación de dichas vacantes. - Establecer los mecanismos para llevar a cabo el cobro de los servicios que otorga el parque eco-recreativo -Realizar los movimientos filiatorios del personal ante el IMSS -Realizar reportes y controles administrativos, contables a fin de mantener informado al administrador de los ingresos, y egresos del parque. -Llevar un control de las incidencias administrativas de los colaboradores del parque. -Realizar pago de nómina a los colaboradores del parque. -Realizar los pagos a proveedores -Deberá llevar bitácoras de registro de asistencia del personal -Responsable del dinero y valores que maneja en la cobranza. -Recibir, registrar la correspondencia, distribuirla y controlar la gestión de los asuntos turnados. -Atender las llamadas telefónicas y, en su caso, controlar su registro. -Capturar los oficios, tarjetas, circulares y demás documentación oficial. -Tramitar las firmas de autorización de los oficios. -Tramitar los viáticos y pasajes de las comisiones del personal del área y efectuar las comprobaciones dentro del tiempo establecido. - Integrar, controlar y actualizar los expedientes del área. -Controlar el archivo del área y, en su caso, el préstamo de expedientes. -Elaborar y mantener actualizados los directorios y agendas.
--	---

Cuadro 11. Perfil y funciones del auxiliar administrativo y contable

Descripción del puesto			
Puesto:	Guía		
Área:	Atención al cliente		
Puesto al que se reporta:	Administrador		
Propósito general del puesto.	Atender y responder a todas las necesidades que requieran los usuarios		
Características generales			
Edad:	Entre 25-45 años		
Sexo:	Masculino o femenino		
Estado civil:	Casado		
Formación académica requerida	Formación		Documento que acredita la escolaridad
	Mínima	Deseable	
Carrera Técnica en Turismo	√		Certificado
Licenciatura en Turismo o Educación física		√	Título y Cédula
Conocimientos y aptitudes			
Cursos de capacitación	de	Cursos de capacitación y actualización en materia de Protección civil, primeros auxilios, seguridad e higiene en el trabajo, servicio al cliente	
Experiencia	Haber laborado en el sector público o privado de su competencia		
Criterio	Aplicación de políticas, reglas y normatividad que para cada caso aplique.		
Iniciativa	<p>Desarrollar habilidades y conocimientos para resolver asuntos internos con los colaboradores.</p> <p>Permanecer en constante actualización para el desempeño de sus funciones.</p> <p>Proponer y estructurar al departamento que permita la optimización de recursos humanos, financieros y materiales.</p> <p>Oportunidad en la toma de decisiones.</p>		
Habilidad	<p>Mental, verbal y dinámico</p> <p>Capital de liderazgo</p> <p>Don de mando</p> <p>Capacidad para la toma de decisiones</p> <p>Saber conducir vehículo (Carro, moto y bicicleta)</p> <p>Saber nadar</p>		

<p>Funciones realizar:</p>	<p>a</p> <ul style="list-style-type: none"> -En ausencia del administrador y encargado del departamento Administrativo y contable, será el responsable directo del parque eco-recreativo. -Realizar reportes y controles administrativos, a fin de mantener informado al administrador la cantidad de usuarios que utilizan este servicio. -Llevar un control y reportar de las incidencias administrativas que se susciten en el área. -Brindar atención, apoyo y control a los usuarios dentro del parque eco-recreativo. Orientar, informar y canalizar a los participantes de los eventos con el personal responsable del área para que sean atendidos - Mantener estrecha comunicación con el administrador para mantenerlo informado de cualquier situación que se presente en el parque. -Apoyar en las actividades del parque en la promoción y publicad. -Verificar con los encargados de área que las instalaciones estén en óptimas condiciones a fin de brindar un servicio de calidad. -Convocar a reunión de trabajo de forma ordinaria y extraordinaria, conforme a fechas calendario a fin de mantener informado de las incidencias que ocurren en las diversas áreas. -Estar pendiente de las necesidades que se requieran en las áreas de Senderismo, Kayaks, Tirolesa y paseo en bicicleta de montaña, manteniendo constante comunicación con los colabores de dichas áreas. -Asistir a las reuniones convocadas por el administrador o guía.
----------------------------	---

Cuadro 12. Perfil y funciones del guía

Descripción del puesto			
Puesto:	Encargado del área de kayaks		
Área:	Atención al cliente en el área de Kayaks		
Puesto al que se reporta:	Administrador y Guía		
Propósito general del puesto.	Atender y responder a todas las necesidades que requieran los usuarios		
Características generales			
Edad:	Entre 25-45 años		
Sexo:	Masculino o femenino		
Estado civil:	Casado		
Formación académica requerida	Formación		Documento que acredita la escolaridad
	Mínima	Deseable	
Bachillerato o técnico en Turismo	√		Certificado
Licenciatura en Turismo o Educación física		√	Título y Cédula
Conocimientos y aptitudes			
Cursos de capacitación	Cursos de capacitación y actualización en materia de Protección civil, primeros auxilios, seguridad e higiene en el trabajo, servicio al cliente		
Experiencia	Haber laborado en el sector público o privado de su competencia		
Criterio	Aplicación de políticas, reglas y normatividad que para cada caso aplique.		
Iniciativa	<p>Desarrollar habilidades y conocimientos para resolver asuntos internos con los colaboradores.</p> <p>Permanecer en constante actualización para el desempeño de sus funciones.</p> <p>Proponer y estructurar al departamento que permita la optimización de recursos humanos, financieros y materiales.</p> <p>Oportunidad en la toma de decisiones.</p>		
Habilidad	<p>Mental, verbal y dinámico</p> <p>Capital de liderazgo</p> <p>Don de mando</p> <p>Capacidad para la toma de decisiones</p> <p>Saber conducir vehículo (Carro, moto y bicicleta)</p> <p>Saber nadar</p>		

<p>Funciones realizar:</p>	<p>a</p> <ul style="list-style-type: none"> -Realizar reportes y controles administrativos, a fin de mantener informado al administrador y guía de la cantidad de usuarios que utilizan este servicio. -Llevar un control y reportar de las incidencias administrativas que se susciten en el área. -Brindar atención, apoyo y control a los usuarios del área de kayaks. <p>Orientar, informar y canalizar a los participantes de los eventos con el personal responsable del área para que sean atendidos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantener estrecha comunicación con el administrador y guía para informar de cualquier situación que se presente en el parque. -Apoyar en las actividades del parque en la promoción y publicad. -Verificar que el área asignada y las instalaciones estén en óptimas condiciones a fin de brindar un servicio de calidad. -Estar pendiente de las necesidades que se requieran en el área de Kayaks, manteniendo constante comunicación con el guía y administrador
----------------------------	--

Cuadro 13. Perfil y funciones del encargado de kayaks

Descripción del puesto			
Puesto:	Encargado del área de senderismo		
Área:	Atención al cliente en el área de senderismo		
Puesto al que se reporta:	Administrador y Guía		
Propósito general del puesto.	Atender y responder a todas las necesidades que requieran los usuarios		
Características generales			
Edad:	Entre 25-45 años		
Sexo:	Masculino o femenino		
Estado civil:	Casado		
Formación académica requerida	Formación		Documento que acredita la escolaridad
	Mínima	Deseable	
Bachillerato o técnico en Turismo	√		Certificado
Licenciatura en Turismo o Educación física		√	Título y Cédula
Conocimientos y aptitudes			
Cursos de capacitación	de	Cursos de capacitación y actualización en materia de Protección civil, primeros auxilios, seguridad e higiene en el trabajo, servicio al cliente	
Experiencia	Haber laborado en el sector público o privado de su competencia		
Criterio	Aplicación de políticas, reglas y normatividad que para cada caso aplique.		
Iniciativa	<p>Desarrollar habilidades y conocimientos para resolver asuntos internos con los colaboradores.</p> <p>Permanecer en constante actualización para el desempeño de sus funciones.</p> <p>Proponer y estructurar al departamento que permita la optimización de recursos humanos, financieros y materiales.</p> <p>Oportunidad en la toma de decisiones.</p>		
Habilidad	<p>Mental, verbal y dinámico</p> <p>Capital de liderazgo</p> <p>Don de mando</p> <p>Capacidad para la toma de decisiones</p> <p>Saber conducir vehículo (Carro, moto y bicicleta)</p> <p>Saber nadar</p>		

<p>Funciones realizar:</p>	<p>a</p> <ul style="list-style-type: none"> -Realizar reportes y controles administrativos, a fin de mantener informado al administrador y guía de la cantidad de usuarios que utilizan el servicio. -Llevar un control y reportar de las incidencias administrativas que se susciten en el área. -Brindar atención, apoyo y control a los usuarios del área de senderismo. <p>Orientar, informar y canalizar a los participantes de los eventos con el personal responsable del área para que sean atendidos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantener estrecha comunicación con el administrador y guía para informar de cualquier situación que se presente en el parque. -Apoyar en las actividades del parque en la promoción y publicad. -Verificar que el área asignada y las instalaciones estén en óptimas condiciones a fin de brindar un servicio de calidad.
----------------------------	--

Cuadro 14. Perfil y funciones del encargado de senderismo

Descripción del puesto			
Puesto:	Encargado del área de la ruta MTB		
Área:	Atención al cliente en el área de ruta MTB		
Puesto al que se reporta:	Administrador y Guía		
Propósito general del puesto.	Atender y responder a todas las necesidades que requieran los usuarios		
Características generales			
Edad:	Entre 25-45 años		
Sexo:	Masculino o femenino		
Estado civil:	Casado		
Formación académica requerida	Formación		Documento que acredita la escolaridad
	Mínima	Deseable	
Bachillerato o técnico en Turismo	√		Certificado
Licenciatura en Turismo o Educación física		√	Título y Cédula
Conocimientos y aptitudes			
Cursos de capacitación	de	Cursos de capacitación y actualización en materia de Protección civil, primeros auxilios, seguridad e higiene en el trabajo, servicio al cliente	
Experiencia	Haber laborado en el sector público o privado de su competencia		
Criterio	Aplicación de políticas, reglas y normatividad que para cada caso aplique.		
Iniciativa	<p>Desarrollar habilidades y conocimientos para resolver asuntos internos con los colaboradores.</p> <p>Permanecer en constante actualización para el desempeño de sus funciones.</p> <p>Proponer y estructurar al departamento que permita la optimización de recursos humanos, financieros y materiales.</p> <p>Oportunidad en la toma de decisiones.</p>		
Habilidad	<p>Mental, verbal y dinámico</p> <p>Capital de liderazgo</p> <p>Don de mando</p> <p>Capacidad para la toma de decisiones</p> <p>Saber conducir vehículo (Carro, moto y bicicleta)</p> <p>Saber nadar</p> <p>Hablar inglés 60%</p>		

<p>Funciones realizar:</p>	<p>a</p> <ul style="list-style-type: none"> -Realizar reportes y controles administrativos, a fin de mantener informado al administrador y guía de la cantidad de usuarios que utilizan el servicio. -Llevar un control y reportar de las incidencias administrativas que se susciten en el área. -Brindar atención, apoyo y control a los usuarios del área de ruta MTB. <p>Orientar, informar y canalizar a los participantes de los eventos con el personal responsable del área para que sean atendidos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantener estrecha comunicación con el administrador y guía para informar de cualquier situación que se presente en el parque. -Apoyar en las actividades del parque en la promoción y publicad. -Verificar que el área asignada y las instalaciones estén en óptimas condiciones a fin de brindar un servicio de calidad.
----------------------------	--

Cuadro 15. Perfil y funciones del encargado de la ruta MTB

Descripción del puesto			
Puesto:	Encargado del área de tirolesa		
Área:	Atención al cliente en el área de ruta MTB		
Puesto al que se reporta:	Administrador y Guía		
Propósito general del puesto.	Atender y responder a todas las necesidades que requieran los usuarios		
Características generales			
Edad:	Entre 25-45 años		
Sexo:	Masculino o femenino		
Estado civil:	Casado		
Formación académica requerida	Formación		Documento que acredita la escolaridad
	Mínima	Deseable	
Bachillerato o técnico en Turismo	√		Certificado
Licenciatura en Turismo o Educación física		√	Título y Cédula
Conocimientos y aptitudes			
Cursos de capacitación	Cursos de capacitación y actualización en materia de Protección civil, primeros auxilios, seguridad e higiene en el trabajo, servicio al cliente.		
Experiencia	Haber laborado en el sector público o privado de su competencia.		
Criterio	Aplicación de políticas, reglas y normatividad que para cada caso aplique.		
Iniciativa	<p>Desarrollar habilidades y conocimientos para resolver asuntos internos con los colaboradores.</p> <p>Permanecer en constante actualización para el desempeño de sus funciones.</p> <p>Proponer y estructurar al departamento que permita la optimización de recursos humanos, financieros y materiales.</p> <p>Oportunidad en la toma de decisiones.</p>		
Habilidad	<p>Mental, verbal y dinámico</p> <p>Capital de liderazgo</p> <p>Don de mando</p> <p>Capacidad para la toma de decisiones</p> <p>Saber conducir vehículo (Carro, moto y bicicleta)</p> <p>Saber nadar</p> <p>Hablar inglés 60%</p>		

<p>Funciones a realizar:</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Realizar reportes y controles administrativos, a fin de mantener informado al administrador y guía de la cantidad de usuarios que utilizan el servicio. -Llevar un control y reportar de las incidencias administrativas que se susciten en el área. -Brindar atención, apoyo y control a los usuarios del área de tiroles. <p>Orientar, informar y canalizar a los participantes de los eventos con el personal responsable del área para que sean atendidos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantener estrecha comunicación con el administrador y guía para informar de cualquier situación que se presente en el parque. -Apoyar en las actividades del parque en la promoción y publicad. -Verificar que el área asignada y las instalaciones estén en óptimas condiciones a fin de brindar un servicio de calidad.
------------------------------	--

Cuadro 16. Perfil y funciones del encargado de tirolesa

Descripción del puesto			
Puesto:	Chofer		
Área:	Estacionamiento		
Puesto al que se reporta:	Administrador		
Propósito general del puesto.	Conducir los vehículos oficiales para la transportación de personal, documentación o bienes muebles de la empresa.		
Características generales			
Edad:	Entre 20-45 años		
Sexo:	Masculino o femenino		
Estado civil:	Soltero		
Formación académica requerida	Formación		Documento que acredita la escolaridad
	Mínima	Deseable	
Secundaria	√		Certificado
Bachillerato		√	Certificado
Conocimientos y aptitudes			
Cursos de capacitación	Mecánica automotriz		
Experiencia	1 año de experiencia		
Criterio			
Iniciativa			
Habilidad	Capacidad para la toma de decisiones Saber conducir vehículo (Carro, moto y bicicleta) Saber nadar.		
Funciones realizar:	a	<ul style="list-style-type: none"> -Realizar servicio preventivo a las unidades del parque -Coordinar el acomodo de vehículos de los visitantes al parque. -Reportar con el mecánico del parque cualquier incidente que se dé con los vehículos oficiales. -Transportar personal, documentos, materiales y paquetería de acuerdo a indicaciones precisas. - Apoyar el envío y recepción de vehículos al taller y verificar en las unidades los trabajos y reparaciones realizadas. -Revisar y mantener en óptimas condiciones los vehículos oficiales. -Realizar compras menores de oficina 	

Cuadro 17. Perfil y funciones del chofer

Descripción del puesto			
Puesto:	Vigilante		
Área:	Totalidad del parque		
Puesto al que se reporta:	Administrador		
Propósito general del puesto.	Salvaguardar las instalaciones y recursos materiales del parque		
Características generales			
Edad:	Entre 20-45 años		
Sexo:	Masculino o femenino		
Estado civil:	Soltero		
Formación académica requerida	Formación		Documento que acredita la escolaridad
	Mínima	Deseable	
Secundaria	√		Certificado
Bachillerato		√	Certificado
Conocimientos y aptitudes			
Cursos de capacitación	No aplica		
Experiencia	1 año de experiencia		
Criterio			
Iniciativa	Toma de decisiones		
Habilidad	Conducción de vehículos normales y de carga		
Funciones realizar:	a <ul style="list-style-type: none"> -Registrar entradas y salidas tanto del personal administrativo, operativo y visitantes. -Realizar recorridos para vigilar el estado y funcionamiento de las instalaciones para la prevención de delitos. -Informar a través de bitácoras las incidencias diarias. 		

Cuadro 18. Perfil y funciones del vigilante

Descripción del puesto			
Puesto:	Mecánico		
Área:	Taller mecánico		
Puesto al que se reporta:	Administrador		
Propósito general del puesto.	Manejo de equipo y herramientas de mecánica automotriz, conducción de vehículos.		
Características generales			
Edad:	Entre 20-45 años		
Sexo:	Masculino o femenino		
Estado civil:	Soltero		
Formación académica requerida	Formación		Documento que acredita la escolaridad
	Mínima	Deseable	
Secundaria	√		Certificado
Bachillerato		√	Certificado
Conocimientos y aptitudes			
Cursos de capacitación	No aplica		
Experiencia	1 año de experiencia		
Criterio	Requiere comprender instrucciones variables pero sencillas.		
Iniciativa	Toma de decisiones		
Habilidad	Capacidad para la toma de decisiones Saber nadar		
Funciones a realizar:	<ul style="list-style-type: none"> -Dar mantenimiento preventivo y correctivo a las unidades de transporte. -Dar asistencia a las unidades de transporte que sufran descomposturas en las carreteras y caminos. -Verificar los trabajos de mecánica automotriz y sistema eléctrico contratados con prestadores de servicios externos. -Mantener en buen estado los equipos y herramientas de trabajo. -Realizar las actividades afines que de manera especial le sean encomendadas. 		

Cuadro 19. Perfil y funciones del mecánico

VIII. ESTUDIO FINANCIERO

El estudio financiero se puede conceptualizar como el conjunto de instrucciones que determinan la conveniencia de poner en práctica un proyecto de inversión este estudio comprende la inversión, la proyección de los ingresos y de los gastos y la formas de financiamiento que se prevén para todo el período de su ejecución y de su operación (ILPES, Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social, 2001).

Con el tiempo la inversión total inicial dentro de un proyecto es conocida como la adquisición de todos los activos fijos o tangibles, diferidos o intangibles necesarios para iniciar las operaciones de una empresa, con excepción del Capital de Trabajo (Estudio Económico). Permitiendo identificar cuánto se necesita para comenzar la operatividad de un proyecto y la forma en que se estructura el capital para la puesta en marcha del mismo así como garantizar el desarrollo hasta alcanzar un rango considerable de rentabilidad (Wild, 2007).

8.1 Inversión presente

Para efectos del presente proyecto, el monto de la inversión total es de \$ 2,238,355.96 siendo la aportación de los productores de \$ 1,621,855.96 y el capital de riesgo de 616,500.0, tal como se puede observar en cuadro 20.

INVERSION FIJA, DIFERIDA Y CAPITAL DE TRABAJO						
CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO (\$)	INVERSION FIJA	INVERSION DIFERIDA	CAPITAL DE TRABAJO
APORTACION PRODUCTORES						
Terreno	Hectáreas	35	\$ 12,000.00	\$ 420,000.00	\$ -	\$ -
Camioneta	Unidad	1	\$280,000.00	\$ 280,000.00	\$ -	\$ -
Cuatrimoto	Unidad	1	\$ 60,000.00	\$ 60,000.00	\$ -	\$ -
Podadora	Unidad	2	\$ 3,000.00	\$ 6,000.00	\$ -	\$ -
Motosierra	Unidad	2	\$ 3,700.00	\$ 7,400.00	\$ -	\$ -
Contenedor de basura	Unidad	10	\$ 700.00	\$ 7,000.00	\$ -	\$ -
Bomba de agua	Unidad	1	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ -	\$ -
Herramientas de trabajo	Pieza	1	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00	\$ -	\$ -
Acondicionamiento de la pista MTB	Unidad	1.00	\$ 9,000.00	\$ 9,000.00	\$ -	\$ -
Cabañas	Unidad	4	\$ 9,424.00	\$ 37,696.00	\$ -	\$ -
Palapas	Unidad	6	\$ 6,000.00	\$ 36,000.00	\$ -	\$ -
Tirolesa	Unidad	1	\$108,000.00	\$ 108,000.00	\$ -	\$ -
Bicicletas	Unidad	10	\$ 6,000.00	\$ 60,000.00	\$ -	\$ -
Chalecos Salvavidas	Piezas	35	\$ 450.00	\$ 15,750.00	\$ -	\$ -
Kayaks	Unidad	7	\$ 3,200.00	\$ 22,400.00	\$ -	\$ -
Permisos y registros	Registro	1	\$ 5,000.00	\$ -	\$ 5,000.00	\$ -
Capital de trabajo	Servicio	1	\$531,609.96	\$ -	\$ -	\$ 531,609.96
SUBTOTAL				\$ 1,085,246.00	\$ 5,000.00	\$ 531,609.96
APORTACION SOLIDARIA						
Capital de trabajo	Unidad	6	\$ 44,300.83	\$ 265,804.98	\$ -	\$ 265,804.98
SUBTOTAL				\$ 265,804.98	\$ -	\$ 265,804.98
TOTAL				\$ 1,351,050.98	\$ 5,000.00	\$ 797,414.94
TOTAL DE INVERSIONES		\$	2,238,355.96	100.00%		
APORTACION PRODUCTORES		\$	1,621,855.96	72.46%		
CAPITAL DE RIESGO		\$	616,500.00	27.54%		

Cuadro 20. Inversión presente del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal

8.2 Punto de equilibrio

El punto de equilibrio se define como aquel volumen de actividad en donde el margen de contribución es igual a los costos y gastos fijos (Sinisterra Valencia, 2007).

A partir de la información vertida, se observa que en el primer año, el punto de equilibrio se ubica en los \$ 332,347.89 con un índice de absorción del 45.96% que es cuando los costos totales son iguales a las ventas totales, es decir, no hay pérdidas ni ganancias; manteniéndose estable durante los siguientes cuatro años como se aprecia en el cuadro 21.

PUNTO DE EQUILIBRIO

AÑOS	COSTOS FIJOS	COSTOS VARIABLES	COSTOS TOTALES	VENTAS TOTALES	PUNTO DE EQUILIBRIO (\$)	INDICE DE ABSORCIÓN (%)
1	\$303,944.44	\$ 61,800.00	\$ 365,744.44	\$ 723,120.00	\$332,347.89	45.96
2	\$ 349,536.11	\$ 71,070.00	\$ 420,606.11	\$ 831,588.00	\$382,200.07	45.96
3	\$ 401,966.52	\$ 81,730.50	\$ 483,697.02	\$ 956,326.20	\$439,530.08	45.96
4	\$ 462,261.50	\$ 93,990.08	\$ 556,251.58	\$ 1,099,775.13	\$505,459.59	45.96
5	\$ 531,600.73	\$ 108,088.59	\$ 639,689.31	\$ 1,264,741.40	\$581,278.53	45.96
6						
7						
8						

Cuadro 21. Punto de equilibrio del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal

8.3 Estado de resultados

El estado de resultados (o de ingresos o de pérdidas y ganancias) indica los resultados de las actividades de una empresa dirigidas al logro de utilidades durante el periodo que abarca. Indica los ingresos, gastos, ganancias, pérdidas y la utilidad (o pérdida) neta resultante. El estado de resultados presenta cifras de los componentes de la utilidad y de las ganancias por acción (Davidson, 1992).

En el estado de resultados se puede apreciar que los ingresos totales son de \$ 723,120.00 a partir del año uno e incrementándose poco a poco durante los cinco años, teniendo una utilidad neta de \$ 628,895.00 a partir del primer año.

El porcentaje de financiamiento es de 24.53% para el año cinco, presentando un pago acumulado el cual incluye intereses y capital, lo quiere decir que el proyecto se termina de pagar en el año cinco como se aprecia en el cuadro 22.

Estado de Resultados Proforma					
Inversión Total					2,238,355.96
FONAES	616,500.00				27.54%
Alianza	0.00				0.00%
FIRA	0.00				0.00%
Grupo	1,621,856				72.46%
					100.00%

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos Totales	723,120.00	831,588.00	956,326.20	1,099,775.13	1,264,741.40
Costos y gastos totales	61,800.00	71,070.00	81,730.50	93,990.08	108,088.59
Utilidad Bruta	661,320.00	760,518.00	874,595.70	1,005,785.06	1,156,652.81
Gastos de administración	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos de venta					
Utilidad de operación	661,320.00	760,518.00	874,595.70	1,005,785.06	1,156,652.81
Gastos financieros					
Depreciaciones y amortizaciones	32,425.00	32,425.00	32,425.00	32,425.00	32,425.00
Utilidad antes de impuestos	628,895	728,093.00	842,170.70	973,360	1,124,227.81
Impuesto sobre la renta					
P.T.U.					
Utilidad Neta	628,895	728,093.00	842,170.70	973,360	1,124,227.81
Utilidad Repartible	628,895	728,093.00	842,170.70	973,360	1,124,227.81
Utilidad Grupo	442,681.37	520,286.37	603,433.54	695,884	807,489.24
Utilidad de crédito	173,213.63	196,306.63	222,737.16	250,476.42	275,738.57
Pago a crédito	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 crediticio	616,500.00	603,500.00	592,000.00	576,000.00	549,000.00
% de part. crédito	27.54%	26.96%	26.45%	25.73%	24.53%
Capital Grupo	1,621,856	1,633,356	1,649,355.96	1,676,356	1,717,355.96
% de part. Grupo	72.46%	72.97%	73.69%	74.89%	76.72%

Cuadro 22. Estado de resultados del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal

8.4 Flujo neto de efectivo

Es el resultado de un instrumento que resume las entradas y salidas de un proyecto de inversión o empresa en un determinado periodo y tiene como objetivo ser la base del cálculo de los indicadores de rentabilidad económica (Urquidy, 2004).

En el año cero, el flujo neto de efectivo se encuentra en números negativos debido a que en el período de inversión no existe producción; mientras que en el año uno, comienzan a reflejarse los ingresos por ventas y el flujo de efectivo comienza a ser positivo; de los año uno al cinco, las ventas se mantienen constantes, proporcionando flujos positivos, como se puede apreciar en el cuadro 23.

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			\$1,356,050.98	265,804.98			-\$1,621,855.96
1	\$ 723,120	\$ 333,319					\$ 389,800.56
2	\$ 831,588	\$ 388,181					\$ 443,406.89
3	\$ 956,326	\$ 451,272					\$ 505,054.18
4	\$ 1,099,775	\$ 523,827					\$ 575,948.55
5	\$ 1,264,741	\$ 607,264					\$ 657,477.09
8						611,075	\$ 611,075.00

Cuadro 23. Flujo neto de efectivo del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal

8.5 Valor Actual Neto (VAN)

El Valor Anual Neto (VAN) es la diferencia entre el valor presente o valor actualizado de las entradas en caja-flujos positivos en un momento del tiempo y el valor actualizado de las salidas de caja -flujos negativos. Si es positivo el proyecto, es rentable y valdrá la pena estudiar su ejecución (Madico, 2001).

En este proyecto, a una tasa de actualización de 8.7%, el VAN es de \$ 351,032.05, tal como se muestra en el cuadro 24.

VALOR ACTUAL NETO

AÑOS	FLUJO NETO DE EFECTIVO	FACTOR (8.7%)	FNE ACTUALIZADO
0	-\$ 1,621,855.96	1.0000	-\$ 1,621,855.96
1	\$ 389,800.56	0.9200	\$ 358,602.17
2	\$ 443,406.89	0.8463	\$ 375,269.57
3	\$ 505,054.18	0.7786	\$ 393,232.44
4	\$ 575,948.55	0.7163	\$ 412,539.48
5	\$ 657,477.09	0.6589	\$ 433,244.34
6	\$ -		\$ -
7	\$ -		\$ -
8			\$ -
VALOR ACTUAL NETO			\$ 351,032.05

Cuadro 24. Valor actual neto del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal

8.6 Relación Beneficio-Costo (RBC)

La relación Beneficio/Costo se determinó de la siguiente manera y nos sirvió para conocer los beneficios que se obtendrán por invertir en un determinado proyecto con fines lucrativos, la ecuación se expresa a continuación (Muñante, 2000).

Donde:

C/B = Relación Beneficio/Costo

IA = Ingresos actualizados

CA = Costos actualizados

La relación beneficio costo del presente proyecto de inversión tiene ingresos de \$ 3,734,780.06 entre los costos actualizados de \$ 3,383,748.01, el cual tiene un factor de actualización del 8.7%, lo que significa que por cada peso que se invierte, se obtendrán 1.10 de utilidad, como se puede observar en el cuadro 25.

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		\$1,621,855.96	1.0000	\$ 1,621,855.96
1	\$ 723,120.00	0.9200	\$ 665,243.79	\$ 333,319.44	0.9200	\$ 306,641.62
2	\$ 831,588.00	0.8463	\$ 703,799.78	\$ 388,181.11	0.8463	\$ 328,530.21
3	\$ 956,326.20	0.7786	\$ 744,590.38	\$ 451,272.02	0.7786	\$ 351,357.94
4	\$ 1,099,775.13	0.7163	\$ 787,745.11	\$ 523,826.58	0.7163	\$ 375,205.63
5	\$ 1,264,741.40	0.6589	\$ 833,400.99	\$ 607,264.31	0.6589	\$ 400,156.65
6						\$ -
7						\$ -
8						\$ -
			\$ 3,734,780.06			\$ 3,383,748.01

$$\text{Relación Beneficio/Costo} = \frac{\$ 3,734,780.06}{\$ 3,383,748.01} = 1.10$$

Cuadro 25. Relación beneficio costo del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal

8.7 Tasa Interna de Retorno

La tasa interna de retorno (o rentabilidad), es aquella tasa de interés que hace igual a cero el valor actual de un flujo de beneficios netos al final de la vida útil del proyecto o en cualquier otra fecha en que se evalúe.

Por tanto, es conveniente realizar la inversión en un proyecto cuando la tasa interna de retorno es superior a la tasa de interés promedio del mercado (Bonta, 2002).

Para el presente proyecto la tasa interna de retorno es del 15.35 %, tal como se puede apreciar en el cuadro 26.

CÁLCULO DE LA TASA INTERNA DE RETORNO POR INTERPOLACIÓN

AÑOS	FLUJO NETO DE EFECTIVO	TASA DE DESCUENTO 8	FLUJO NETO DE EFECTIVO ACTUALIZADO	TASA DE DESCUENTO 12%	FLUJO NETO DE EFECTIVO ACTUALIZADO
0	-\$ 1,621,855.96	1.0000	-\$ 1,621,855.96	1.0000	-\$ 1,621,855.96
1	\$ 389,800.56	0.9259	\$ 360,926.44	0.8929	\$ 348,036.21
2	\$ 443,406.89	0.8573	\$ 380,149.94	0.7972	\$ 353,481.26
3	\$ 505,054.18	0.7938	\$ 400,928.29	0.7118	\$ 359,487.59
4	\$ 575,948.55	0.7350	\$ 423,339.38	0.6355	\$ 366,025.72
5	\$ 657,477.09	0.6806	\$ 447,467.86	0.5674	\$ 373,070.16
6	\$ -		\$ -		\$ -
7	\$ -		\$ -		\$ -
8	\$ -		\$ -		\$ -
			\$ 390,955.96		\$ 178,244.98

T.I.R.= 15.96%

$$T.I.R. = T_1 + \frac{VAN_1}{VAN_1 - VAN_2} (T_2 - T_1)$$

$$T.I.R. = \frac{32,655.1}{212,711.0} = 15.35\%$$

Donde:	
T ₁ = Tasa menor	8.00%
T ₂ = Tasa mayor	12.00%
VAN ₁ = Valor Actual Neto Positivo	\$ 390,955.96
VAN ₂ = Valor Actual Neto Negativo	\$ 178,244.98

* COLUMNA "D" RENGLÓN 23

Cuadro 26. Tasa interna de retorno del parque eco-recreativo Motor Park Chetumal

IX. RELEVANCIA SOCIAL

9.1 Empleos directos o indirectos generados

Toda apertura de un nuevo negocio, es al mismo tiempo, una oportunidad de 11 empleos directos y aún más cuando éste es desarrollado dentro de un poblado, ya que de manera indirecta da la pauta para que otros habitantes del mismo lugar puedan verse beneficiados ofreciendo sus servicios alternado con la creación del proyecto; mejorando así la vida económica de la gente del poblado.

9.2 Contribución social del proyecto

Con el fin de contribuir a la integración de jóvenes en la práctica de nuevos deportes, Motor Park ofrece las actividades eco-recreativas, para que se desenvuelvan en un ambiente sano, de convivencia familiar y de cuidado al medio ambiente.

X. IMPLICACIONES PRÁCTICAS

Desarrollar este proyecto en el ejido Juan Sarabia, permitirá desde luego apoyar al desarrollo económico del entorno, dada la confluencia de vías de comunicación y lo transitado del lugar, pero aun así, hay otra serie de retos a considerar, entre los que pueden señalarse los siguientes:

- Eventualmente, cuando Motor Park Chetumal tienda a consolidarse, además de capacitación constante, deberá buscar las certificaciones en diversas normas para el personal que atiende y asiste a los visitantes, con la finalidad de incrementar la calidad de los servicios que ofrece.
- Dados los resultados de las encuestas que se aplicaron, hay elementos que no deben pasar desapercibidos, por ejemplo, en el caso de quienes prefieren el senderismo, se puede ampliar la oferta de servicios a senderos interpretativos que faciliten la adquisición de información y potencian un cambio de actitud de los individuos al acercarse con la naturaleza.
- Un aspecto más a considerar, es medir la satisfacción de los clientes en dos momentos, el primero a través de la observación durante su permanencia en las instalaciones y, el segundo, una vez que hayan concluido su estancia en el parque, mediante un breve cuestionario; con los resultados, podrían desarrollarse estrategias que satisfagan de manera directa el gusto del público.

XI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

De acuerdo al estudio de mercado y financiero de este proyecto denominado parque eco-recreativo Motor Park Chetumal, queda demostrado que el proyecto es viable, ya que las utilidades son mayores que los costos y gastos de producción; obteniendo indicadores de evaluación aceptables, con un VAN positivo de \$ 351,032.05, una TIR del 15.35% y una RBC de \$ 1.10. Es decir que por cada peso gastado se recuperan \$ 1 pesos con 10 centavos.

RECOMENDACIONES

Con base en el desarrollo del proyecto motivo del presente y de acuerdo con la planeación estratégica del mismo, las recomendaciones que surgen son las siguientes:

- Constituir formalmente el parque eco-recreativo Motor Park Chetumal de acuerdo a las leyes vigentes en el estado, para poder gestionar la obtención de los recursos que permitirán la realización del presente proyecto.
- A partir de la recomendación anterior, una vez organizados los integrantes de esta sociedad, podrán acercarse a las entidades gubernamentales para solicitar recursos económicos para la adquisición de utensilios o equipamiento que se requiera.
- Consolidar el proceso de capacitación y adoptar mejores prácticas que permitan asegurar la contratación del servicio durante todo el año, para mantener estable la demanda que este servicio genera.
- En la medida de lo posible mantener estable o incrementar la capacidad de producción dirigiéndose a empresas públicas o privadas, manteniendo los precios estimados, a efecto de que las condiciones que se consideraron para este proyecto se lleven a cabo y la fiabilidad del mismo se incremente.
- Contratar un seguro contra desastres naturales que se ajuste a las necesidades y capacidad de pago del presente proyecto.

- Promover cursos de capacitación que permitan planear, organizar, dirigir y controlar las actividades que se desempeñarán en la empresa.

XII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS


- Bonta, .. (julio de 2002). *199 preguntas sobre marketing y publicidad*. bogota: Grupo Editorial Norma. Recuperado el 3 de mayo de 2016
- CONASAMI. (s.f.). *Comisión Naviona*.
- ILPES, Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social. (2001). *Guía para la presentación de proyectos*. (S. X. C.V., Ed.) México, D.F., México.
- INAFED. (30 de 04 de 2010). *Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal*. Recuperado el 30 de Julio de 2016, de <http://www.inafed.gob.mx/>
- INAFED. (31 de marzo de 2014). *Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal*. Recuperado el 11 de agosto de 2016, de www.inafed.gob.mx
- INEGI. (23 de Mayo de 2015). *Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática*. Recuperado el 15 de julio de 2016, de INEGI:
<http://www.cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/qroo/poblacion/default.aspx?tema=me&e=23>
- Madico, D. G. (2001). *Financiación Global de proyectos*. Madrid: ESIC EDITORIAL.
- Marketing Publishing Center. (1994). *Plan de negocios*. México: Díaz de Santos S.A. Recuperado el 29 de 08 de 2016, de <https://books.google.com.mx/books?id=9GnvdQknUeIC&printsec=frontcover&dq=FODA+CONCEPTO+LIBRO&hl=es-419&sa=X&ved=0ahUKEwjok972kOjOAhWCMSYKHQ7vC8YQ6AEIPDAH#v=onepage&q&f=false>
- Muñante, P. (2000). *Formulación y Evaluación de proyectos*. (En D.M. Perez. Primera edición ed.). Programa de Obra Editorial 2000 de la dirección General de Educación Tecnológica Agropecuaria.
- OPB. (25 de septiembre de 2015). *H. Municipio de Othón P. Blanco*. Recuperado el 16 de agosto de 2016, de <http://www.opb.gob.mx/inicio/wp-content/uploads/2014/05/PDM-OPB-2013-2016-V.-FSF.pdf>
- Pech, E. (2013). *Othon P Blanco y Bacalar*. Recuperado el 23 de julio de 2016, de <http://othonybacalar.webcindario.com/index.php>
- Plan de desarrollo municipal OPB*. (2013-2018). Obtenido de [opb.org.mx](http://www.opb.org.mx):
<http://www.opb.gob.mx/inicio/wp-content/uploads/2014/05/PDM-OPB-2013-2016-V.-FSF.pdf>
- SAT. (15 de 03 de 2015). *Sistema de Administración Tributaria*. Recuperado el 27 de 08 de 2016, de SAT:

http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tablas_indicadores/Paginas/salarios_minimos.aspx


Sinisterra Valencia, G. &. (2007). *Contabilidad administrativa*. Bogota: Ecoe Ediciones.

Wild, K. J. (2007). *Análisis de estados financieros*. México, México: Mc Graw Hill.


ANEXOS ENCUESTA




SEP
SECRETARÍA DE
EDUCACIÓN PÚBLICA



INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA ZONA MAYA



SEP
Institutos Tecnológicos



ITZM
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA ZONA MAYA
EJIDO JUAN SARABIA, QUINTANA ROO

ENCUESTA

Somos alumnos del IX semestre de la Carrera de Ingeniería en Gestión Empresarial, del Instituto Tecnológico de la Zona Maya, ubicado en el Ejido de Juan Sarabia.

Estamos realizando una encuesta a los habitantes de Chetumal, para conocer la factibilidad de la creación de un parque eco-recreativo en el Ejido de Juan Sarabia, agradecemos su participación y su sinceridad para el logro de nuestros objetivos.

- 1. De acuerdo a la siguiente lista, marque su edad con una "X".**
 - 15-19
 - 20-30
 - 30-40
 - 40-50
 - Más de 50
- 2. Sexo.**
 - Masculino
 - Femenino
- 3. Actividad Laboral**

<ul style="list-style-type: none">a) Empleado Federalb) Empleado Estatalc) Empleado Municipald) Empresarioe) Ama de casa	<ul style="list-style-type: none">f) Comercianteg) Estudianteh) Pensionadoi) Empleado de Iniciativa Privadaj) Trabajo de campo
--	--
- 4. ¿Por qué motivo visitaría usted un parque eco-recreativo?**

<ul style="list-style-type: none">a) Descanso y relajaciónb) Diversión y aventurac) Por compartir con la familia	<ul style="list-style-type: none">d) Por salud
--	--

1

5. Usted iría.

- Solo.
- Con 1 o 2 personas.
- Con 3 o 4 personas.
- Con 5 o más personas.

6. De la siguiente lista enumera del 1 al 6, donde 1 es el más importante y 6 el menos importante, los factores que toma en consideración al momento de elegir un lugar a visitar.

- Cercanía de Chetumal
- Por economía
- Facilidad de traslado
- Ingreso accesible al lugar
- Publicidad
- Recomendación

7. De la siguiente lista enumera del 1 al 7, donde 1 es el más importante y 7 el menos importante, las actividades que le gustaría que ofreciera el parque eco-recreativo.

- Renta de kayaks
- Senderismo
- Tirolesa
- Recorridos de bicicleta todo terreno
- Renta de cabañas
- Zona de campamento
- Zonas verdes de descanso




  			
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA			
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA ZONA MAYA			
SEP Institutos Tecnológicos			
8. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar?			
Renta de kayaks (x hora)	() \$30	() \$60	() \$90
Senderismo (Recorrido)	() \$30	() \$60	() \$90
Tirolesa (x turno)	() \$100	() \$150	() \$200
Recorridos de bicicleta todo terreno (Recorrido de ruta)	() \$30	() \$60	() \$90
Renta de cabañas (x día)	() \$200	() \$300	() \$400
Zona de campamento (x día)	() \$30	() \$60	() \$90
Áreas verdes con palapas (x día)	() \$30	() \$60	() \$90
<p>9. De la siguiente lista enumera del 1 al 4, donde 1 es el más importante y 4 el menos importante, ¿Con qué otro servicio adicional le gustaría que cuente el parque eco-recreativo?</p> <p>() Renta de motos</p> <p>() Curso de verano</p> <p>() Gotcha</p> <p>() Carrera de circuito</p>			
<p>Agradecemos el tiempo y la participación que nos brindó para la aplicación de esta encuesta, la cual nos será de utilidad para la medición de nuestro proyecto de inversión.</p>			
<hr/>			
<div style="text-align: right; background-color: #4a4a8a; color: white; padding: 5px; width: 50px; margin-left: auto;">3</div>			

Figura 27. Encuesta aplicada

FOTOS



Figura 27. Reunión promoción del proyecto con inversionistas

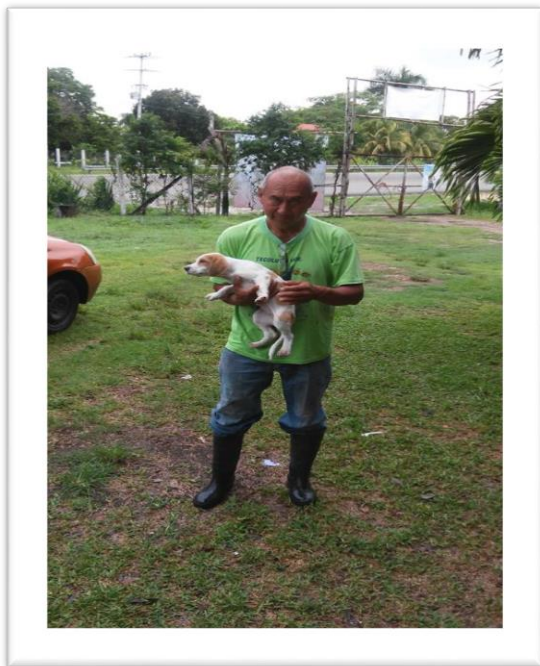


Figura 28. Reunión de promoción del proyecto con el inversionista Filiberto Doblado Dzul.



Figura 29. Área de inversión en el ejido Juan Sarabia, Quintana Roo, inversionista Filiberto Dobaldo Dzul.