



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ECONOMÍA

**PROYECTO DE INVERSIÓN PARA EL ESTABLECIMIENTO DE UNA
ESTANCIA GERIÁTRICA EN IZTAPALAPA**

T E S I S

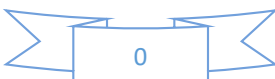
**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADA EN ECONOMÍA PRESENTA**

CASSANDRA YSAIRA COVARRUBIAS OROZCO

DIRECTOR DE TESIS:

MTRO. RAYMUNDO MORALES ORTEGA

CIUDAD UNIVERSITARIA, CD.MX., 2019





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO I. ESTUDIO DE MERCADO	6
1. El servicio en el mercado.....	6
1.1. Características del servicio.....	6
1.2. Normas y requerimientos técnicos	7
2. El área del mercado.....	8
2.1. Población consumidora	8
3. Comportamiento de la demanda	8
3.1. Situación actual.....	9
3.2. Situación futura	11
4. Comportamiento de la oferta	12
5. Precio del servicio	12
CAPÍTULO II. ESTUDIO TÉCNICO	15
1. Localización	15
1.1. Macrolocalización	15
1.2. Microlocalización.....	17
1.3. Tamaño de la estancia	19
1.4. Disponibilidad del terreno.....	19
1.5. Descripción general de la instalación	20
2. Equipo	22
2.1. Equipo principal.....	22
2.2. Equipo adicional.....	24
2.3. Equipo de transporte.....	25
2.4. Equipo de oficina	25
2.5. Equipo de mantenimiento.....	25
3. Requerimiento de insumos	26
4. Requerimiento de mano de obra	26
CAPÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO	27
1. Estimación de la inversión	27
1.1. Inversión fija.....	27
1.2. Inversión diferida	32
1.3. Capital de trabajo.....	33
1.4. Materias primas	34
1.5. Insumos	34
1.6. Mano de obra.....	35
1.7. Resumen de las inversiones	35
1.8. Calendario de Inversiones.....	36
2. Depreciación y amortización.....	37

3. Presupuesto de ingresos	38
4. Presupuesto de egresos	39
CAPITULO IV. EVALUACIÓN FINANCIERA	41
1. Estado de resultados	41
2. Balance General.....	42
3. Flujo neto de efectivo	43
4. Valor Presente Neto	44
5. Tasa interna de retorno.....	46
6. Periodo de recuperación de la inversión (PRI).....	47
CAPITULO V. ESTUDIO ORGANIZACIONAL	49
1. Organización de la empresa	49
1.1. Constitución de la empresa	49
2. Organigrama	54
3. Funciones del personal	55
CONCLUSIONES	57
BIBLIOGRAFÍA	59
BIBLIOGRAFÍA ELECTRÓNICA	60

INTRODUCCIÓN

Para realizar un proyecto de inversión se necesita de un plan ordenado que reúna todos los elementos necesarios para desarrollar exitosamente el proyecto a desarrollar. Básicamente estos elementos los podemos enumerar de la siguiente manera: Estudio de mercado, estudio técnico, estudio administrativo y legal, estudio económico y evaluación financiera.

Gráfico 1. Elementos de un proyecto de inversión



Fuente: Elaboración propia con base en "Evaluación de Proyectos" (2010) Baca Urbina.

Esta metodología será empleada en un Proyecto de inversión de una Estancia Geriátrica en Iztapalapa con el fin de determinar la viabilidad del mismo y que cumpla con la satisfacción de necesidades básicas como vivienda, alimentación, salud, entre otras; a fin de crear un ambiente de convivencia para poder desarrollarse en el aspecto social, además de contar con espacios que ayuden a reintegrar a las personas mayores y darles una mejor calidad de vida.

Es importante destacar que se trata de una estancia privada que se destina a ofrecer la mejor estancia para disfrutar plenamente de la tercera edad dentro de un ambiente de comodidad y tranquilidad compartiendo la filosofía y estilo de vida del hogar. Se pretende analizar la factibilidad de una estancia con atención las 24 horas al día durante estancias prolongadas. Analizar la situación actual del servicio que reciben los adultos mayores en lugares que prestan servicios similares y estructurar una adecuada orientación del servicio en el corto y largo plazo, identificando los clientes potenciales y obteniendo una apreciación de disponibilidad al pago.

La situación de los ancianos se agrava ante un panorama de crisis económica donde todos los miembros de una familia tienen que salir a trabajar y sus presiones laborales les presentan horarios inflexibles. Aunque existen algunos avances y acciones enfocadas a los adultos mayores, desarrollados a partir de organismos públicos como el Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF) y el Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM), como clubes sociales, casas hogar, grupos de autoayuda y apoyo económico, son insuficientes incluso en la situación actual, según los especialistas.

Este trabajo se encuentra dividido en cinco capítulos. El primer capítulo se refiere al estudio del mercado, en el cual analizan las características del servicio, las normas oficiales mexicanas, la demanda por parte de la población, así como la oferta existente; con estos datos realiza un pronóstico de la futura oferta y demanda.

El segundo capítulo se inicia con la selección del lugar donde será instalada la estancia, se analiza el entorno y las condiciones de la alcaldía. Se describe el tamaño de la estancia, el terreno que se encontró adecuado para la misma, así como la descripción de la instalación y del equipo. De la misma manera se hace un resumen de la mano de obra que será necesaria para echar a andar el proyecto.

El tercer capítulo tiene como conclusión la cantidad de recursos económicos necesarios para la instalación de la estancia, estos están conformados por la inversión fija, la cual contiene todos los bienes tangibles necesarios para establecerla; entre los cuales encontramos el costo del terreno, la obra civil, la maquinaria y equipo y finalmente el

equipo de transporte; por otra parte tenemos la inversión diferida, que se refiere a los bienes intangibles de la empresa como los son el estudio de prefactibilidad, la constitución legal, licencias e imprevistos, los cuales sirven para creación y conformación legal de la empresa. La tercera parte de la inversión total es el capital de trabajo, que representa la adquisición de las materias primas, el pago de la mano de obra directa y los insumos. Incluyendo también el análisis de la depreciación y amortización de los bienes.

En el cuarto capítulo, la evaluación financiera, se hacen los cálculos necesarios para saber cuál va a ser la utilidad por haber invertido en este proyecto, es decir, se llega a la Tasa Interna de Retorno, al periodo de recuperación de la inversión y punto de equilibrio, resultados que nos pueden permitir tomar la decisión de invertir o no en el proyecto.

El quinto y último capítulo de este trabajo se refiere a la parte administrativa del proyecto, es decir, cuál es su estructura organizacional, las funciones del personal, y los pasos para la constitución jurídica de la empresa.

La última parte de la tesis se refiere a las conclusiones sobre la viabilidad del proyecto, y se mencionan los puntos más importantes.

CAPÍTULO I. ESTUDIO DE MERCADO

La Estancia Geriátrica de la que se trata el presente proyecto es una empresa dedicada a proporcionar servicios especializados para el retiro de los adultos mayores.

Los servicios especializados a los que se hace referencia son vivienda, alimentación, cuidados médicos y actividades recreativas. Cada una de las actividades anteriormente mencionadas serán ejecutadas por personal calificado permitiendo su desarrollo de manera efectiva.

Es de recordar que el primer paso para llevar a cabo la realización de un proyecto de inversión es necesario el reconocimiento de las necesidades del mercado, ya que se deberá identificar la situación actual de la oferta y demanda del giro del negocio.

El estudio de mercado consiste en reunir, planificar, analizar y comunicar de manera sistemática los datos relevantes para la situación de mercado específica que afronta una organización. (Kloter, 2003). Para llevar a cabo la realización del estudio de mercado, se deberán tomar en cuenta los siguientes puntos:

- Definir la necesidad: Identificar el producto o servicio que satisfaga la necesidad del consumidor.
- Métodos de recopilación de información.
- Diseño de recopilación y tratamiento estadístico de la información.
- Procesamiento y análisis de la información recopilada.
- Informe, procurando que cuente con veracidad y no sea tendencioso

1. El servicio en el mercado

1.1. Características del servicio

El servicio que se plantea en este caso, es un servicio único. La entrada de una estancia geriátrica al mercado es de consumo directo.

Se considera consumo directo ya que no pasa por un proceso productivo ni industrial para poder ofrecerlo a los consumidores, es un servicio que se da directamente a las personas que están interesadas en hacer uso de este.

El centro que se plantea durante este proyecto, a diferencia de los que actualmente existen en el mercado, se propone no promover el abandono y rechazo de los adultos

mayores, se plantea lo contrario con las diferentes actividades y terapias que persiguen como objetivo la reintegración de este grupo poblacional a la sociedad, haciéndolos sentir útiles, valiosos e importantes.

También se deben considerar las características de infraestructura y adecuación de las instalaciones, todo lo que en definitiva lo convierte en una propuesta única en el mercado, razón por la cual no cuenta con competidores directos y por ende no existe rivalidad entre las empresas existentes.

En la fase inicial, la principal barrera de entrada estaría dada por la fuerte inversión inicial requerida para la construcción y adecuación de la infraestructura e instalaciones necesarias para un servicio de éstas características; la sostenibilidad de este negocio estaría dada por una estrategia de innovación y diversificación permanente de los servicios, que conlleven a la consecuente especialización.

1.2. Normas y requerimientos técnicos

"Las normas son especificaciones técnicas, científicas o tecnológicas que establecen criterios con los que deben cumplir los productos y servicios. Las normas son diseñadas con fines adversos, tales como la protección al consumidor, la salud pública, el medio ambiente, la seguridad pública y la promoción del comercio, entre otros ".¹

La siguiente información, obtenida en la página de Internet de la Secretaria de Salud² es importante para un ejercicio más informado de los derechos de este grupo de la población y, por otra, una más eficiente formulación de estrategias y acciones dirigidas a mejorar el bienestar de las personas adultas mayores. A manera general: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (artículo 4: Toda persona tiene derecho a la protección de la salud)

Ley General de Salud

Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores

Ley General para la Igualdad entre Mujeres y Hombres

Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018

Programa Sectorial de Salud 2013-2018

¹ SECOFI. Manual de Normas, monografía núm. 8, Octubre 2000

² <http://www.gob.mx/salud>

Ley de los Institutos Nacionales de Salud

Decreto de Creación del Instituto Nacional de Geriátría

NOM-031-SSA3-2012, Asistencia social. Prestación de servicios de asistencia social a adultos y adultos mayores en situación de riesgo y vulnerabilidad.

Y por último, y la ley que nos compete destinada al servicio que se pretende brindar es la Ley de albergues privados para personas adultas mayores del Distrito Federal publicada en la gaceta oficial del distrito federal el 4 de noviembre de 2009.

2. El área del mercado

2.1. Población consumidora

La población a la que va dirigida este proyecto es la denominada de la tercera edad. Según la Organización Mundial de la Salud (OMS) las personas de 69 a 74 años son consideradas de edad avanzada; de 75 a 95 años viejas o ancianas y las que sobrepasan los 90 años se les denomina grandes viejos o grandes longevos. A toda persona mayor de 60 años se le llamara de forma indistinta de la tercera edad. Es así, como se concluye que el centro estará orientado principalmente a adultos de 65 años en adelante de clase media-alta.

Datos obtenidos en la página de internet de la OMS indican que se pronostica que de aquí al año 2050 la cantidad de ancianos que no pueden valerse por sí mismos se multiplicará por cuatro en los países en desarrollo. Muchos ancianos de edad muy avanzada pierden la capacidad de vivir independientemente porque padecen limitaciones de la movilidad, fragilidad u otros problemas físicos o mentales. Muchos necesitan alguna forma de asistencia a largo plazo, que puede consistir en cuidados domiciliarios o comunitarios y ayuda para la vida cotidiana, reclusión en asilos y estadías prolongadas en hospitales.

3. Comportamiento de la demanda

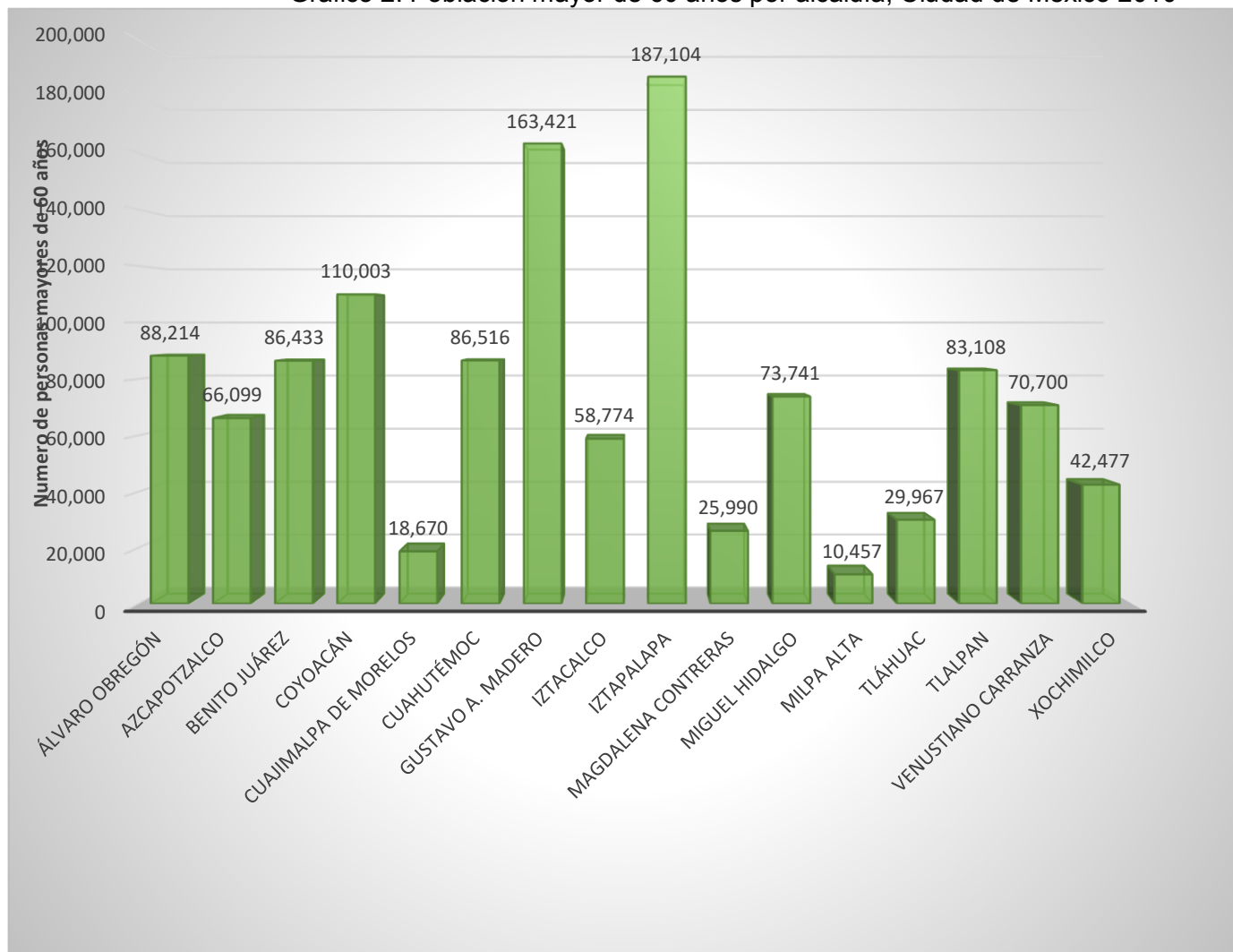
Se recurrió para realizar el análisis de la demanda una encuesta en la delegación Iztapalapa y esta información arrojada se ha complementado con datos sociodemográficos que ofrece el INEGI a nivel delegación. La razón por la que se seleccionó este lugar se debe al interés propio en llevar a cabo este proyecto y debido a

que soy habitante del mismo, de referencia conllevará a una mayor facilidad para la obtención de la información local que se requiere, como es el caso de la aplicación de la encuesta.

3.1. Situación actual

Los datos que a continuación se presentan fueron recabados en la página de internet del INEGI con los datos del año 2000. Se obtuvieron los siguientes resultados:

Gráfico 2. Población mayor de 60 años por alcaldía, Ciudad de México 2010



Fuente. Elaboración propia con datos de INEGI

La demanda potencial por alcaldía es la siguiente, en el que las tres alcaldías con mayor número de habitantes de la tercera edad son: Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Coyoacán.

Cuadro No. 1. Población por alcaldía en la Ciudad de México

Alcaldía	Número de personas
Álvaro Obregón	88,214
Azcapotzalco	66,099
Benito Juárez	86,433
Coyoacán	110,003
Cuajimalpa de Morelos	18,670
Cuahutémoc	86,516
Gustavo A. Madero	163,421
Iztacalco	58,774
Iztapalapa	187,104
Magdalena Contreras	25,990
Miguel Hidalgo	73,741
Milpa Alta	10,457
Tláhuac	29,967
Tlalpan	83,108
Venustiano Carranza	70,700
Xochimilco	42,477
Total	1,201,674
Fuente: Elaboración propia con base a INEGI	

Según los resultados de la Encuesta Intercensal 2015, realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y publicados en diciembre del mismo año, en la Ciudad de México hay un total de 1, 276, 452 personas de 60 años y más; de éstas, más de la mitad (57.5%) son mujeres y el resto (42.5%) son hombres.

Cuadro No. 2. Población en la Ciudad de México, grupos quinquenales de edad (2015)

Grupos	Hombres	Mujeres	Población total
00-04 años	277,904	265,073	542,977
05-09 años	308,457	297,402	605,859
10-14 años	319,532	311,604	631,136
15-19 años	325,388	325,121	650,509
20-24 años	372,050	374,556	746,606
25-29 años	346,778	368,472	715,250
30-34 años	346,186	375,547	721,733
35-39 años	322,733	365,527	688,260
40-44 años	319,481	372,128	691,609
45-49 años	269,908	320,745	590,653
50-54 años	262,950	314,995	577,945
55-59 años	213,768	256,051	469,819
60-64 años	178,943	227,353	406,296
65-69 años	133,325	171,619	304,944
70-74 años	96,937	130,459	227,396
75 años y más	132,660	205,156	337,816
No especificado	4,650	5,195	9,845
Total	4,231,650	4,687,003	8,918,653

Fuente: Elaboración propia con base a Estimaciones y Proyecciones de la Población por entidad Federativa 2010-2030, DF. Población a mitad de año por sexo y edad 2010-2030. CONAPO

3.2. Situación futura

Como se puede observar, la tendencia a futuro es que aumentará la proporción de personas mayores en la Ciudad de México en los siguientes años:

Cuadro No. 3 Tendencia a futuro de la población en la Ciudad de México.

Rango de edad	2020	2030	% en 2020	% en 2030
0-14 años	1,792,508	1,587,150	20.5	18.8
15-29 años	1,960,290	1,734,052	22.4	20.5
30-59 años	3,620,443	3,392,722	41.4	40.2
60 y más años	1,365,674	1,725,863	15.6	20.4
Total	8,738,914	8,439,786	100	100

Fuente: Elaboración propia con base a Estimaciones y Proyecciones de la Población por entidad Federativa 2010-2030, DF. Población a mitad de año por sexo y edad 2010-2030. CONAPO

4. Comportamiento de la oferta

Si se logra fomentar la cultura del cuidado de las personas “mayores” la oferta se incrementará mucho más, ya que se preferiría no arriesgar la vida de sus seres, y hacer que sus días sean con una convivencia armoniosa. Los servicios que pueden sustituir la atención que brinda el centro geriátrico a los adultos bien pueden ser particulares o públicos.

Un listado publicado por el Gobierno de la Ciudad de México³, permite encontrar los centros que bajo régimen legal funcionan en la Delegación Iztapalapa. De parte del lado privado se encuentran once centros que giran en distintos rubros como son: albergues, casas de día, asilos y casas hogar. Por parte del lado público únicamente existen dos centros.

5. Precio del servicio

Para determinar el precio, se hizo un estudio de acuerdo al precio que nuestra competencia maneja actualmente de acuerdo con sus costos. Los precios para este tipo de servicios son muy variables entre un lugar y otro e incluso en un mismo sitio pueden existir precios muy diversos de acuerdo a las necesidades de cada cliente. A

³ Para mayores detalles consultar la siguiente ruta:
<http://www.adultomayor.df.gob.mx/images/pdf/listadoasilos.pdf>

continuación, se presenta una lista de los centros que pueden ser considerados competencia directa de la estancia.

Cuadro No. 4. Competencia en la alcaldía Iztapalapa

Asilo de ancianos sin nombre	Calle Veracruz , 14 colonia aculco (iztapalapa) 09410, iztapalapa, Ciudad de México
Atención integral a la senectud luz azteca, a.c.	Calle biógrafos , 8 colonia el sifón (iztapalapa) 09400, iztapalapa, Ciudad de México
Casa de asistencia para la tercera edad curiel	Calle prolongación emiliano zapata , 8 colonia unidad modelo (iztapalapa) 09089, iztapalapa, Ciudad de México
Fundación mi querido abuelo	Calle sur 79-a , 304 colonia sinatel (iztapalapa) 09470, iztapalapa, Ciudad de México
Casa de reposo para adultos mayores	Calle sur 73 , 153 colonia el prado (iztapalapa) 09480, iztapalapa, Ciudad de México
Fuente. Elaboración propia con datos de https://www.foro-mexico.com/distrito-federal/iztapalapa/guiaa-asilos.html	

Al tener datos de los precios a los que se va a enfrentar el club, existe ya un parámetro de precios y un rango en el cual colocarse. Es cierto que el precio ofrecido irá siempre en función de las estimaciones financieras para mantener finanzas sanas en la empresa, pero teniendo si presente que el precio debe ser adecuado para poder competir en el mercado. Por otro lado, y viendo otros modelos de fijación de precios en la industria, habrá que hacer valoraciones previas a la entrada de cada miembro en el club para determinar precios personalizados de acuerdo a las necesidades de cada individuo. Por último, como política de precios deberá prevalecer la idea de fijar un precio sostenible y

que no varíe de forma constante a pesar de que los costos de materiales puedan hacerlo. En este sentido las estrategias de fijación de precios serán la de precios incrementales por línea de producto al hacer una valoración previa a cada miembro del club. Otra estrategia a adoptar es la de precios promocionales en ciertos servicios del club para mantener a los clientes y atraer a otros.

De acuerdo con información obtenida, se puede calcular que el precio actual por un servicio de mejor calidad que el de nuestra competencia sería de \$8,700 pesos mensuales para habitación compartida y \$12,500 para habitación sencilla.

Si se logra dar un buen servicio en los primeros años de arranque, se tendrá mucha publicidad extra, que se reflejará en la demanda de esta institución. Lo que se busca es que cada vez más y más gente conozca del lugar, se logre familiarizar y con esto la demanda sea creciente.

CAPÍTULO II. ESTUDIO TÉCNICO

El estudio técnico determina cómo generar el servicio que el mercado está demandando, es decir la viabilidad técnica de fabricación de los productos y/o servicios. Se considera además que el estudio técnico ayudará para analizar ampliamente los recursos con los que se cuenta y los que se necesitarán para llevar a cabo el proceso de comercialización del producto de manera satisfactoria. La importancia de este estudio radica en la necesidad de establecer los elementos que ayudarán a realizar de manera satisfactoria las operaciones.

En resumen, en éste estudio se conocerá a fondo el proceso de brindar la atención geriátrica definida en el proyecto y se obtendrá la información necesaria para calcular la inversión inicial, la determinación de los costos y la elaboración de los presupuestos del proyecto.

1. Localización

1.1. Macrolocalización

En México, siete millones de personas son mayores de 60 años, y el 10 por ciento de ellos, 700 mil, no cuenta con ninguna forma de apoyo ya sea Institucional, familiar o personas conocidas. Por su parte, el Distrito Federal tiene una extensión de 1 495.5 km² que representa el 0.15 del total nacional, se encuentra en la zona centro del país colindando al noreste, este y oeste con el Estado de México y al sur con Morelos. Tiene una latitud norte de entre 19° 36' y 19° 02', una longitud oeste de 98° 56' – 99° 22'.

Tiene 547 localidades en sus 16 alcaldías que son Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo, Milpa Alta, Tlalpan, Tláhuac, Venustiano Carranza y Xochimilco. El 87% de su territorio es de clima templado subhúmedo, el clima templado húmedo se presenta en el 6% del territorio que ocupa parte de las delegaciones de Gustavo A. Madero, Venustiano Carranza, Iztacalco e Iztapalapa, el clima seco y el clima semiseco se presenta en el 7% del territorio del D.F.

Mapa No.1 División geográfica del Distrito Federal



Fuente: <https://www.mexicodesconocido.com.mx/mapa-de-la-ciudad-de-mexico.html>

1.2. Microlocalización

Los sistemas de selección utilizados para la localización del terreno seleccionado están en función de los metros cuadrados de superficie, concretamente de 1000 a 1300 m². De los servicios de luz, agua y drenaje, al costo por metro cuadrado, a la confiabilidad del vendedor del terreno, a las vías de comunicación, en el relieve de terreno, etc. Se seleccionó el terreno ubicado en la calle Santa Cruz Meyehualco, tiene una superficie de 1200 m², con costo de \$2,400,000. Cuenta con servicio de agua, luz y entrada de drenaje.

Mapa No.2 División geográfica de la alcaldía



Fuente: <http://gacetadeiztapalapa.com.mx>

¿Por qué en Iztapalapa?

Iztapalapa, es una de las delegaciones con más población en la Ciudad de México, el interés por la zona está derivado de la posibilidad de obtener información y buscar lugares que pueden ser de utilidad para el proyecto de inversión, al ser este un estudio para encontrar el lugar más adecuado para instalar el proyecto de inversión mi propuesta es Iztapalapa.

Gráfico 3. Ubicación de la estancia



Fuente: <http://casas.trovit.com.mx/santa-cruz-meyehualco-iztapalapa-terreno>

Población

La región con mayor número de habitantes de la tercera edad a nivel nacional es la delegación Iztapalapa, seguido por Ecatepec de Morelos (Estado de México), Tijuana

(Baja California), León, (Guanajuato), Puebla (Puebla), Guadalajara (Jalisco), Ciudad Juárez (Chihuahua), y Zapopan (Jalisco).

Cuadro No. 5

Municipios o alcaldías con mayor población	
Iztapalapa, Distrito Federal	1,827,868
Ecatepec de Morelos, México	1,677,678
Tijuana, Baja California	1,641,570
León, Guanajuato	1,578,626
Puebla, Puebla	1,576,259
Guadalajara, Jalisco	1,460,148
Juarez, Chihuahua	1,391,180
Zapopan, Jalisco	1,332,272
Fuente: Elaboración propia con base a Encuesta Intercensal 2015. Municipios o delegaciones con mayor población de la tercera edad.	

Por su parte, y enfocando a Iztapalapa se encuentra al oriente de la Ciudad de México. Colinda al norte con la delegación Iztacalco y al sur con la delegación Tláhuac.

1.3. Tamaño de la estancia

La determinación y análisis de este punto resulta importante para la posterior realización y evaluación del proyecto porque permitirá en primera instancia llevar a cabo una aproximación de costos involucrados en las inversiones necesarias para la realización y puesta en marcha del proyecto, que conlleven a un grado óptimo de aprovechamiento conforme a lo requerido por un tamaño y capacidad determinados.

La estancia se tiene planificada en un terreno de 1200 m². Su ampliación dependerá del éxito que tenga el proyecto. Más adelante se describe completamente la estancia.

1.4. Disponibilidad del terreno

Dentro de la zona, se han encontrado una serie de terrenos disponibles con las características necesarias, el terreno previsto cuenta con una buena ubicación ya que se encuentra cerca de avenidas principales, así como de lugares conocidos en la zona.

1.5. Descripción general de la instalación

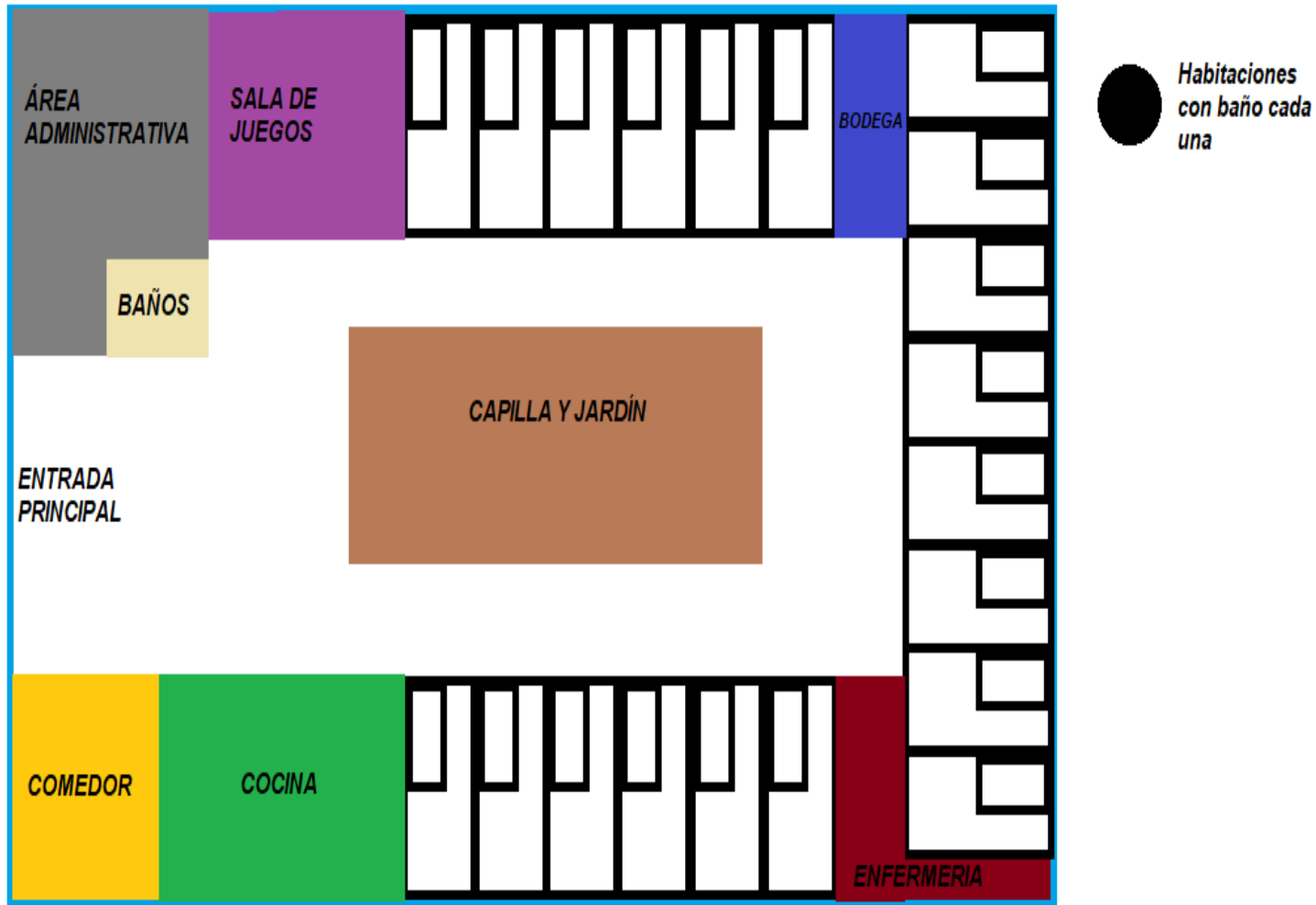
El centro contará con una superficie de 1554 m² construidos, en el que se planea un total de 30 habitaciones sencillas con baño cada una, así como área administrativa, sala de juegos, baños para área social, cocina, comedor, bodega de víveres, y una capilla. Cada habitación habilitada con 1 recámara completa, así como algunas camas hospitalarias para quienes así lo requieran.

La estancia ubicada en la calle Santa Cruz Meyehualco, en la colonia Santa Cruz Meyehualco, tendrá una capacidad para 20 ancianos.

Cuadro No. 6.

Tamaño de la estancia geriátrica (Número de habitaciones)	
Cantidad	Habitación
30	Recámaras
31	Baños
1	Cocina
1	Comedor
1	Área administrativa
1	Enfermería
1	Sala de juegos
1	Bodega de insumos y víveres
1	Capilla y jardín
Fuente. Elaboración propia con base a Estudio Técnico.	

Gráfico 4. Distribución de la estancia



Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico.

- Habitaciones

Las habitaciones contarán con las comodidades necesarias: pisos de primera calidad, baño equipado con todos los accesorios necesarios para los adultos mayores, closet, televisión, teléfono.

- Sala de juegos

Se contará con salas de conversación y visitas, televisión, juegos y música, donde se podrá también recibir visitas de los familiares o amigos.

- Comedor

El comedor es un área común en donde se servirán las tres comidas del día.

- Cocina

Se contará con una cocina completa para el preparado de las comidas y banquetes necesarios del complejo.

- Jardín

El jardín será un área común en donde los residentes del desarrollo podan hacer uso recreativo y a la vez servirá para convivios, eventos especiales y actividades de esparcimiento.

- Enfermería

Un área de enfermería para la atención de primeros auxilios en caso de ser necesario. Esta área será atendida por una enfermera(o) calificado, quien trabajará de tiempo completo durante el día para la atención rutinaria y primeros auxilios. También se asistirá para el control y dosificación de medicinas y tratamientos.

- Área administrativa











La unidad de recepción tendrá el rol de dar la bienvenida a los residentes y visitantes. Al mismo tiempo de ofrecer información sobre la estancia.

2. Equipo

2.1. Equipo principal

El equipo de la estancia está pensado para satisfacer las necesidades de las actividades de la misma. La siguiente lista contempla el equipo principal para arrancar la estancia.

Cuadro No. 7. Equipo principal de la estancia

Cantidad	Equipo principal	Imagen
30	Juego de recámara (incluye cama y dos burós)	
33	Pantalla de 32 Pulgadas	
31	Juego de baño (incluye escusado y lavabo)	
31	Juego de dos llaves y regadera	
31	Espejo	
3	Mesa plegable 1.82m	
30	Silla plegable acojinada	
1	Sillón de espera	
2	Escritorio	
1	Sillas	
1	Computadora de escritorio AMD A10M ram 8gb 1tb WiFi	
6	Estante	

Fuente: Elaboración propia con base en datos de www.homedepot.com.mx y www.walmart.com.mx

2.2. Equipo adicional

En la siguiente lista se contempla equipo adicional al necesario para complementar las actividades de la estancia.

Cuadro No. 8.

Cantidad	Equipo adicional
1	Botiquín de primeros auxilios
1	Báscula
5	Mesas de juego
1	Paquete de juegos de mesa
30	Sillas
3	Mesa para jardín
12	Silla para jardín
1	Imagen religiosa
4	Bancas
2	Floreros
2	Cirios
1	Refrigerador
1	Estufón
1	Licuada
1	Microondas
2	Baterías de cocina
3	Vajillas
1	Alacena
30	Vasos
30	Juegos de cubiertos
1	Cafetera
1	Exprimidor
1	Fregadero
30	Manteles individuales

Fuente: Elaboración propia con base en datos de www.homedepot.com.mx y www.walmart.com.mx

2.3. Equipo de transporte

El equipo de transporte consta de una camioneta Avanza de la marca Toyota, elegida por su espacio y comodidad en la que se pretende dar atención en caso de emergencia, así como medio de transporte a los empleados en caso de necesidad de satisfacer alguna necesidad de la estancia.

2.4. Equipo de oficina

Además del equipo mencionado anteriormente, se hizo una lista de equipo indispensable para el uso del área administrativa de la estancia, consta de artículos de papelería, teléfonos, multifuncional (fotocopiadora, impresora y escanear), regulador, equipo de sonido, proyector, así como pantalla para proyector.

Cuadro No. 9.

Cantidad	Equipo
50	Artículos de papelería en general
1	Multifuncional
1	Regulador
1	Equipo de sonido
1	Proyector
1	Pantalla para proyector
Fuente. Elaboración propia.	

2.5. Equipo de mantenimiento

El equipo presentado a continuación, es el equipo de limpieza de la estancia.

Cuadro No. 10.

Cantidad	Concepto
10	Escobas, jergas, trapos y otros
12	Limpiador liquido
10	Guantes de látex domestico
5	Jabón en polvo
Fuente. Elaboración propia.	

3. Requerimiento de insumos

Los insumos necesarios en el proyecto son los que permiten realizar las actividades dentro de la estancia, ya que no se trata de un proceso productivo sino un servicio en este caso se contemplan agua, luz, gas, internet, línea telefónica y televisión por cable.

4. Requerimiento de mano de obra

La mano de obra de la estancia es únicamente directa al tratarse de un servicio que se está ofreciendo, por tal motivo a continuación se detalla.

Cuadro No. 11.

Mano de obra (pesos)				
Puesto	Cantidad	Sueldo mensual	Costo Mensual	Sueldo anual
Mano de obra para Área Administrativa				
Director	1	17,000	17,000	204,000
Vigilancia	1	8,000	8,000	96,000
Oficinista	1	8,000	8,000	96,000
20% prestaciones			6,600	79,200
Total			39,600	475,200
Mano de obra para otras Áreas				
Ayudante en general	1	3,200	3,200	38,400
Intendente	1	3,200	3,200	38,400
Chofer	1	5,000	5,000	60,000
20% prestaciones			3,380	40,560
Total			20,280	243,360
COSTO TOTAL			59,880	718,560

Fuente: Elaboración propia con base en investigación

CAPÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO

1. Estimación de la inversión

La estimación de la inversión del proyecto es una parte fundamental para saber si es viable o no.

1.1. Inversión fija

La inversión fija son aquellos bienes tangibles y duraderos que es necesario adquirir para cumplir con las funciones de producción, comercialización y distribución del producto final.

La inversión fija consta de:

- Terreno. Tiene una superficie de 1200 m². Cuenta con servicio de agua, luz y entrada de drenaje, se encuentra listo para la construcción de la estancia.

Cuadro No. 12.

Valor del terreno	
Concepto	\$
Precio de venta	2,400,000
Fuente: Elaboración propia con base en investigación.	

- Construcción. La estancia tiene una construcción de 1554 m² construidos.

Cuadro No. 13.

Construcción	
Concepto	\$
Remodelación	100,000
Fuente: Elaboración propia con base en investigación.	

- Equipo principal. Consta de mobiliario para la estancia.

Cuadro No. 14.

Cantidad	Equipo principal	Precio por pieza	Precio total
30	Juego de recámara (incluye cama y dos burós)	7,390	221,700
33	Pantalla de 32 Pulgadas	3,990	131,670
31	Juego de baño (incluye escusado y lavabo)	1,497	46,407
31	Juego de dos llaves y regadera	1,385	42935
31	Espejo	299	9,269
3	Mesa plegable 1.82m	1,299	3,897
30	Silla plegable acojinada	305	9,150
1	Sillón de espera	3,499	3,499
2	Escritorio	2,290	4,580
1	Sillas	1,890	1,890
1	Computadora de escritorio AMD A10 ram 8gb 1tb WiFi	5,990	5990
6	Estante	1,300	7,800
Total			488,787
Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico.			

Cuadro No. 15.

Cantidad	Equipo adicional	Precio por pieza	Precio total
1	Botiquín de primeros auxilios	2,040	2,040
1	Báscula	1,200	1,200
5	Mesas de juego	1,000	5,000
1	Paquete de juegos de mesa	1,500	1,500
30	Sillas	200	6,000
3	Mesa para jardín	2,500	7,500
12	Silla para jardín	550	6,600
1	Imagen religiosa	1,050	1,050
4	Bancas	1,200	4,800
2	Floreros	120	240
2	Cirios	60	120
1	Refrigerador	12,300	12,300
1	Estufón	8,000	8,000
1	Licuada	1,000	1,000
1	Microondas	1,600	1,600
2	Baterías de cocina	1,100	2,200
3	Vajillas	800	2,400
1	Alacena	4500	4500
30	Vasos	18	540
30	Juegos de cubiertos	30	900
1	Cafetera	800	800
1	Exprimidor	500	500
1	Fregadero	850	850
30	Manteles individuales	25	750
Total			72,390
Fuente: Elaboración propia con base en datos de www.homedepot.com.mx y www.walmart.com.mx			

- Equipo de transporte. Contempla una camioneta Avanza, marca Toyota.

Cuadro No. 16.

Precio del equipo de transporte	
Concepto	\$
Avanza 2016	212,000
Fuente: Elaboración propia con base en investigación.	

- Equipo de oficina. Se contemplan los artículos necesarios para el área administrativa de la estancia.

Cuadro No. 17.

Equipo de oficina (Pesos)			
Cantidad	Equipo	Precio unitario	Total
50	Artículos de papelería en general	50	2,500
1	Multifuncional	2,189	2,189
1	Regulador	669	669
1	Equipo de sonido	6,900	6,900
1	Proyector	6,000	6,000
1	Pantalla para proyector	2,000	2,000
Total			20,258
Fuente: Elaboración propia con base en datos de www.officemax.com.mx			

- Equipo de mantenimiento. Incluye limpiadores, guantes, jabón y jarcería.

Cuadro No. 18.

Equipo de mantenimiento (Pesos)			
Cantidad	Concepto	Precio unitario	Total
10	Escobas, jergas, trapos y otros	40	400
12	Limpiador liquido	200	2400
10	Guantes de látex domestico	23	230
5	Jabón en polvo	148	740
Total			3,770

Fuente: Elaboración propia con base en datos de www.mercadolibre.com y www.productosdelimpiezaagranel.com.mx/

En la siguiente tabla se encuentra inversión fija total de la estancia.

Cuadro No. 19.

Inversión fija total (Pesos)		
Obra Civil		
Terreno		2,400,000
Construcción		100,000
Equipo		
Equipo principal		488,787
Equipo adicional		72,390
Equipo de transporte		212,000
Equipo de oficina		20,258
Equipo de mantenimiento		3,770
Inversión fija total		3,297,205

Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico.

La inversión fija total es de \$3,297,205.

1.2. Inversión diferida

La inversión diferida contempla los gastos intangibles pero necesarios para llevar a cabo la inversión del proyecto los cuales son:

- Estudio de perfectibilidad. Comprende los estudios necesarios para la formulación y evaluación del proyecto para disminuir la incertidumbre del proyecto y elevar su eficiencia.

Cuadro No. 20.

Estudio de prefactibilidad	
Concepto	\$
Precio	21.000
Fuente: Elaboración propia con base en investigación.	

- Constitución legal. Gastos necesarios para formalizar jurídicamente el proyecto.

Cuadro No. 21.

Constitución legal	
Concepto	\$
Precio	10.000
Fuente: Elaboración propia con base en investigación.	

- Licencias. Incluye todas las licencias y permisos para el funcionamiento de la estancia.

Cuadro No. 22.

Licencias	
Concepto	\$
Precio	11.000
Fuente: Elaboración propia con base en investigación.	

- Imprevistos. Se refiere a aquellos los gastos que no se han podido calcular en la inversión diferida.

Cuadro No. 23.

Imprevistos	
Concepto	\$
Precio de venta	9.000
Fuente: Elaboración propia con base en investigación.	

En la siguiente tabla se encuentra la inversión diferida total de la estancia.

Cuadro No. 24.

Inversión diferida (pesos)	
Concepto	Costo
Estudio de prefactibilidad	21,000
Constitución legal	10,000
Licencias	11,000
Imprevistos	9,000
Total	51,000
Fuente: Elaboración propia con base en investigación.	

1.3. Capital de trabajo

En este apartado es necesario volver a mencionar la temporalidad contemplada en la realización del proyecto, y es que las cifras dadas consideran un año de operación. Por ello en cada punto las cifras corresponderán a lo que se considera necesario para cubrirlo en un año.

“Al hablar de capital de trabajo se hace referencia a los medio financieros necesarios para la producción mientras se perciben ingresos”.⁴

⁴ Córdoba, Marcial. Formulación y evaluación de proyectos. P. 320

1.4. Materias primas

Las materias primas contempladas para la estancia son las necesarias para dar inicio a las labores en la misma, varían en función a los inquilinos. Se toman datos de PROFECO y el costo de una comida diaria hecha en el país.

Cuadro No. 25.

Materias primas	
Concepto	\$
Despensa	65,000
Medicina	20,000
Productos de limpieza	8,000
Total	93,000
Fuente: Elaboración propia con datos de PROFECO	

1.5. Insumos

Los insumos contemplan los gastos de servicios en la estancia que son básicos para poder hacer las actividades diarias.

Cuadro No. 26.

Insumos	
Concepto	\$
Luz	15,000
Cable, teléfono e internet	4,800
Agua	6,000
Gas estacionario	13,000
Total	38,800
Fuente: Elaboración propia con datos de SACMEX y CFE	

1.6. Mano de obra

En la siguiente tabla, se encuentran los salarios anuales de la mano de obra.

Cuadro No. 27.

Mano de obra	
Puesto	Sueldo anual
Director	204,000
Vigilancia	96,000
Oficinista	96,000
Ayudante en general	38,400
Intendente	38,400
Chofer	60,000
Total sin prestaciones	532,800
20% prestaciones	106,560
Total	718,560

Fuente: Elaboración propia con datos de estudio técnico

1.7. Resumen de las inversiones

En este cuadro se muestran la suma de la inversión fija, diferida y capital de trabajo; lo que representa la inversión total que la empresa debe realizar para su operación.

Cuadro No. 28.

Inversión total (pesos)	
Inversión fija	3,297,205
Inversión diferida	51,000
Capital de trabajo	718,560
Total	4,066,765

Fuente. Elaboración propia

1.8. Calendario de Inversiones

Este representa un cronograma de las inversiones a cubrir por la empresa, el cual abarca desde su constitución jurídica, hasta el momento en el cual la empresa comienza sus operaciones, esto con el fin de coordinar las diferentes fases del proyecto y lograr una óptima planeación y asignación de recursos.

Cuadro No. 29. Calendario de inversiones de la estancia

Calendario de inversiones (pesos)					
Concepto	1 mes	2 mes	3 mes	4 mes	Total
Inversión fija					
Terreno	2,400,000				2,400,000
Construcción		50,000	50,000		100,000
Equipo principal	488,787				488,787
Equipo adicional	72,390				72,390
Equipo de transporte				212,000	212,000
Equipo de oficina				20,258	20,258
Equipo de mantenimiento				3,770	3,770
Inversión diferida					
Estudio de prefactibilidad	21,000				21,000
Constitución legal		10,000			10,000
Licencias				11,000	11,000
Imprevistos		9,000			9,000
Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico					

2. Depreciación y amortización

Se entiende por depreciación la pérdida de valor de un activo producida por factores como el desgaste, la edad, y la obsolescencia entre otros. La amortización tiene la finalidad de recuperar los fondos en la medida en la que se va consumiendo el activo. Del mismo modo, los activos intangibles se amortizan anualmente.

Cuadro No. 30.

Depreciación y amortización				
Depreciación				
Concepto	Costo	Años	Porcentaje	Dep. anual
Construcción	100,000	20	5%	5,000
Equipo principal	488,787	10	10%	48,878,7
Equipo adicional	72,390	10	10%	7,239
Equipo de transporte	212,000	5	20%	42,400
Equipo de oficina	20,258	10	10%	2,025,8
Equipo de mantenimiento	3,770	1	100%	3,7770
Total depreciación				92,409
Amortización				
Concepto	Costo	Años	Porcentaje	Depreciación anual
Estudio de prefactibilidad	21,000	10	10%	2,100
Constitución legal	10,000	10	10%	1,000
Licencias	11,000	20	10%	1,100
Imprevistos	9,000	10	10%	900
Total amortización				5,100
Total de depreciación y amortización				97,509
Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico y Ley de Impuesto sobre la Renta				

3. Presupuesto de ingresos

El presupuesto de ingresos está conformado por la estimación de ventas que produce el proyecto. En este caso será considerada como venta la entrada de cada adulto mayor a la estancia. A continuación, se muestran el volumen a las diferentes capacidades operadas, 80% en el primer año, 90% en el segundo año, y 95% del tercer al décimo año, así como el ingreso esperado en cada una de ellas.

Cuadro No. 31.

Presupuesto de ingresos (pesos)				
Concepto	Años			
	1	2	3 al 10	Ideal
	80%	90%	95%	100%
Inquilinos en habitación compartida (20 habitaciones)	16	18	19	20
Precio de venta habitación compartida	8,700	8,700	8,700	8,700
Ingreso total habitación compartida	1,670,400	1,879,200	1,983,600	2,088,000
Inquilinos en habitación sencilla (10 habitaciones)	8	9	9	10
Precio de venta habitación sencilla	12,500	12,500	12,500	12,500
Ingreso total habitación sencilla	1,200,000	1,350,000	1,350,000	1,500,000
Ingreso total	2,870,400	3,229,200	3,333,600	3,588,000

Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico

4. Presupuesto de egresos

El presupuesto de egresos está conformado por los costos de producción que engloba la mano de obra directa, los costos de administración, teléfono, gasolina y mantenimiento y publicidad. El presupuesto de egresos igual se proyecta a diez años, sin embargo, es importante mencionar que en este caso tanto los insumos como las materias primas consideran los porcentajes mencionados, pero la mano de obra se considera siempre al 100% porque el sueldo de los trabajadores no variará dependiendo el número de personas que contraten el servicio.

Cuadro No. 32.

Presupuesto de egresos (pesos)				
Año	1	2	3 al 10	Ideal
Concepto	80%	90%	95%	100%
Materia prima				
Despensa	52,000	58,500	61,750	65,000
Medicina	16,000	18,000	19,000	20,000
Productos de limpieza	6,400	7,200	7,600	8,000
Subtotal	74,400	83,700	88,350	93,000
Insumos				
Luz	12,000	13,500	14,250	15,000
Cable, teléfono e internet	3,840	4,320	4,560	4,800
Agua	4,800	5,400	5,700	6,000
Gas estacionario	10,400	11,700	12,350	13,000
Subtotal	31,040	34,920	36,860	38,800
Mano de obra directa				
Año	1	2	3 al 10	Ideal
Director	204,000	204,000	204,000	204,000
Vigilancia	96,000	96,000	96,000	96,000

Oficinista	96,000	96,000	96,000	96,000
Ayudante en general	38,400	38,400	38,400	38,400
Intendente	38,400	38,400	38,400	38,400
Chofer	60,000	60,000	60,000	60,000
Total sin prestaciones	532,800	532,800	532,800	532,800
20% prestaciones	106,560	106,560	106,560	106,560
Total mano de obra	718,560	718,560	718,560	718,560
TOTAL	824,000	837,180	843,770	850,360
Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico				

CAPITULO IV. EVALUACIÓN FINANCIERA

1. Estado de resultados

El estado de resultados es un documento cuya finalidad es mostrar de manera general las utilidades netas del proyecto tomado en cuenta los ingresos y los egresos. En el proyecto se estiman los resultados con las diferentes capacidades de producción. Tomando en cuenta un 80% para el primer año, 90% para el segundo año y 95% del tercer al décimo año, adicionalmente, se incluye una columna calculada al 100%.

Cuadro No. 33.

Estado de resultados (pesos)				
	Años			
	1	2	3 al 10	Ideal
	80%	90%	95%	100%
Ingresos	2,870,400	3,229,200	3,333,600	3,588,000
Egresos	105,440	118,620	125,210	131,800
Utilidad bruta	2,764,960	3,110,580	3,208,390	3,456,200
Gastos administrativos	718,560	718,560	718,560	718,560
Utilidad antes de impuestos	2,046,400	2,392,020	2,489,830	2,737,640
ISR 34%	695776	813286.8	846542.2	930797.6
PTU 10%	204640	239202	248983	273764
Utilidad neta	1,145,984	1,339,531	1,394,305	1,533,078
Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico				

2. Balance General

En el balance general es un informe contable donde se muestra la situación financiera de una empresa, tomando en cuenta tanto los activos fijos adquiridos por la empresa como los pasivos esperados.

Cuadro No. 34.

Balance general del primer año contable (pesos)	
Activo circulante	
Mano de obra	718,560
Materia prima	74,400
Insumos	31,040
Total	824,000
Activo fijo	
Terreno	2,400,000
Construcción	100,000
Equipo principal	488,787
Equipo adicional	72,390
Equipo de transporte	212,000
Equipo de oficina	20,258
Equipo de mantenimiento	3,770
Total	3,297,205
Activo diferido	
Estudio de prefactibilidad	21,000
Constitución legal	10,000
Licencias	11,000
Imprevistos	9,000
Total	51,000
TOTAL ACTIVO	4,172,205
Pasivo	
-	
Capital contable	4,172,205
Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico	

Los activos con los que cuenta la empresa a su vez se dividen en activo circulante, activo fijo, y activo diferido.

Por activo circulante entendemos los bienes y derechos que se pueden convertir en efectivo en un periodo menor a un año, estos son: mano de obra, materia prima y los insumos.

Los activos fijos son los que permanecen constantes en la empresa y no pueden convertirse al efectivo en el corto plazo, estos son: el terreno, la construcción, la maquinaria y los equipos destinados a la producción.

Los activos diferidos son los gastos por los que se recibirá algún servicio o cuyo valor se podrán recuperar a lo largo del tiempo, estos son: estudio de prefactibilidad, constitución legal, licencias e imprevistos. Por el momento no se tienen pasivos, por lo que se toma el monto total de la suma de los activos, que asciende a \$4,964,966.

3. Flujo neto de efectivo

El flujo neto de efectivo representa la clasificación de los ingresos menos los egresos durante el proyecto, sin importar de las fuentes de financiamiento. En este caso se restan antes de la utilidad antes de impuesto y estas se sumarán depreciaciones y amortizaciones después de la utilidad neta, ya que estas se recuperan por el concepto fiscal.

Se considera que son gastos virtuales ya que la empresa los realiza durante la primera etapa del proyecto, que es el año de inversión que es el año cero pero que se aplican durante toda la vida del proyecto es decir durante su vida útil que son diez años.

Flujo neto de efectivo (pesos)				
	Años			
	1	2	3 al 10	Ideal
	80%	90%	95%	100%
Ingresos	2,870,400	3,229,200	3,333,600	3,588,000
Egresos	105,440	118,620	125,210	131,800
Utilidad bruta	2,764,960	3,110,580	3,208,390	3,456,200
Gastos administrativos	718,560	718,560	718,560	718,560
Utilidad de operación	2,046,400	2,392,020	2,489,830	2,737,640
Depreciación	92,409	92,409	92,409	92,409
Amortización	5,100	5,100	5,100	5,100
Utilidad antes de impuestos	1,948,891	2,294,511	2,392,321	2,640,131
ISR 34%	662,622.94	780133.74	813389.14	897644.54
PTU 10%	194,889.1	229,451.1	239,232.1	264,013.1
Utilidad neta	1,091,379	1,284,926	1,339,700	1,478,473
Depreciación	92,409	92,409	92,409	92,409
Amortización	5,100	5,100	5,100	5,100
Flujo neto de efectivo	1,188,888	1,382,435	1,437,209	1,575,982
Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico				

4. Valor Presente Neto

Es el valor que resulta de la diferencia entre la actualización de los flujos netos de efectivo del proyecto y la inversión inicial, esto con el fin de traer al valor presente los ingresos esperados y poder establecer si el proyecto será rentable.

Cuadro No. 36. Valor actual neto de la estancia (1)

Valor Actual Neto (pesos)			
Año	Flujo neto de efectivo	Factor de actualización i = 15%	Flujo neto de efectivo actualizado * FSA
0	-4,172,205		
1	1,188,888	0.8696	1,033,857.00
2	1,382,435	0.7561	1,045,259.10
3	1,437,209	0.6575	944,964.92
4	1,437,209	0.5718	821,796.11
5	1,437,209	0.4972	714,580.31
6	1,437,209	0.4323	621,305.45
7	1,437,209	0.3759	540,246.86
8	1,437,209	0.3269	469,823.62
9	1,437,209	0.2843	408,598.52
10	1,437,209	0.2472	355,278.06
		SUMA	6,955,709.97
		VAN	2,783,504.97
Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico			

$$\text{VAN} = -4,172,205 + 6,955,709.97 = 2,783,504.97$$

Dado a que el flujo neto de efectivo futuro a valor actual es mayor que la inversión inicial, se considera aceptable el proyecto.

Cuadro No. 37. Valor actual neto de la estancia (2)

Valor Actual Neto (pesos)			
Año	Flujo neto de efectivo	Factor de actualización i = 35%	Flujo neto de efectivo actualizado * FSA
0	-4,172,205		
1	1,188,888	0.7407	880657.778
2	1,382,435	0.5487	758537.723
3	1,437,209	0.4064	584142.255
4	1,437,209	0.3011	432697.966
5	1,437,209	0.2230	320517.012
6	1,437,209	0.1652	237420.009
7	1,437,209	0.1224	175866.673
8	1,437,209	0.0906	130271.61
9	1,437,209	0.0671	96497.4888
10	1,437,209	0.0497	71479.6213
		SUMA	3,688,088.14
		VAN	-484,116.86
Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico			

$$\text{VAN} = -4,172,205 + 3,688,088.14 = -484,116.86$$

5. Tasa interna de retorno

La TIR es la tasa a la cual el Valor Presente Neto de un proyecto se vuelve cero, es uno de los indicadores más usados para evaluar el rendimiento financiero que puede tener un proyecto de inversión. La fórmula para calcular la TIR es:

$$TIR = FA1 + (FA2 - FA1) * \left(\frac{VPN1}{VPN1 - VPN2} \right)$$

Dónde:

FA1: Factor de actualización o la tasa que se utilizó en el VPN1

FA2: Factor de actualización o la tasa que se utilizó en el VPN2

VPN1: Valor Presente Neto del primer cuadro

VPN2: Valor Presente Neto del segundo cuadro

Sustituyendo:

$$TIR = .15 + (.35 - .15) * 2,783,504.97 / (2,783,504.97 - (-484,116.86))$$

TIR = 32%

Al obtener 32% de TIR se concluye que el proyecto es viable, debido a que está por encima del 10% de rendimiento aceptable para cualquier proyecto de inversión.

6. Periodo de recuperación de la inversión (PRI)

El periodo de recuperación de inversión es el tiempo en el que las utilidades futuras del proyecto cubren el monto de la inversión. Dado que la vida útil del proyecto es de 10 años y el periodo de recuperación de inversión inicial es de 2 años y 6 meses, se considera aceptable el proyecto.

Cuadro No. 38.

Periodo de recuperación de la inversión		
Año	FNE	FNE acumulado
0	-4,172,205	-4,172,205
1	1,188,888	-2,983,317
2	1,382,435	-1,600,882
3	1,437,209	163,673
4	1,437,209	
5	1,437,209	
6	1,437,209	
7	1,437,209	
8	1,437,209	
9	1,437,209	
10	1,437,209	

Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Técnico

La fórmula para calcular el Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI) es la siguiente:

$$PRI = (N - 1) + \left(\frac{FNE_{An-1}}{FNE_n} \right)$$

Dónde:

N-1: Último periodo con FNE acumulado negativo

FNE_{AN-1}: FNE acumulado de su último periodo negativo

FNE_N: FNE del primer periodo positivo del FNE acumulado

Sustituyendo:

$$PRI = (1) + \left(\frac{-1,600,882}{1,382,435} \right)$$

PRI = 2.1580

El periodo de recuperación de la inversión para el proyecto dados los datos proyectados es de 2 años y poco más de un mes.

CAPITULO V. ESTUDIO ORGANIZACIONAL

1. Organización de la empresa

Las condiciones de vulnerabilidad y la modernización de las políticas públicas de atención al adulto mayor han llevado a que éste sea un sector altamente regulado por las autoridades. Todo emprendimiento en este campo debe acatar la Norma Oficial Mexicana NOM-167-SSA1-1999 para la Prestación de Servicios de Asistencia Social para Menores y Adultos Mayores, vigente desde el 17 de noviembre de 1999 (<http://dof.gob.mx>). Esta norma detalla los requisitos que se deben cumplir cuando se les brinde el alojamiento, así como la operatividad de un centro para el adulto mayor. Para abrir una estancia geriátrica se necesita el permiso de la Secretaría de Salud, que periódicamente inspeccionará la misma. En primer lugar, la legislación señala que las instalaciones deben tener el espacio necesario, según las condiciones motrices de las personas, tanto para las que aún pueden valerse por sí mismas como para quienes deben trasladarse en silla de ruedas.

1.1. Constitución de la empresa

En todos los países existe una legislación enfocada a regular la actividad de toda unidad económica que en nuestro caso es la estancia geriátrica, en la formulación y evaluación de proyectos así como en la toma de decisiones se debe de considerar las limitantes para que su realización puede establecer la legislación, tanto la política económica de la región o el país en que se ubique el proyecto en lo que lo anterior ya se establece la ubicación que es en el Distrito Federal más específicamente en Iztapalapa.

En México la Constitución acepta la participación de todos los sectores en la economía nacional, limitando en la misma la participación para que el Estado decida cuales son y en qué proporción. El conocimiento en los aspectos legales en la formulación y evaluación de proyectos puede favorecer o limitar por ejemplo aspectos como la localización, ya que puede repercutir directamente en los costos.

Tenemos que tomar en cuenta distintas leyes como lo son:

- La ley orgánica de la administración pública federal
- La ley de sociedades de inversión

- La regulación sobre inversión en México


En México la legislación mercantil establece que toda unidad económica debe estar constituida de forma legal bajo la forma de una sociedad. Como primer paso para la constitución de una empresa, deberá presentarse ante la Secretaria de Relaciones Exteriores, poniendo cinco posibles nombres de la empresa en orden para su aprobación, este formato se consigue en la delegación federal de la SER, lo cual tiene un costo de \$ 5,653.

Una sociedad puede estar constituida por personas físicas y morales el mismo día si la solicitud se presenta antes de las 11:00 A.M. Protocolización del Acta Constitutiva ante Notario o Corredor Público las sociedades mercantiles tienen como fundamento legal un contrato de sociedad, en el cual los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos y/o esfuerzos para la realización de un objetivo común. Una vez que se ha obtenido el permiso para la utilización del nombre elegido en la Secretaria de Relaciones Exteriores el siguiente paso es el acta constitutiva deben incluirse los siguientes datos:

- Datos generales de cada socio: nombre, nacionalidad, domicilio, ocupación, lugar y fecha de nacimiento, registró federal de contribuyentes, en su caso y copia de identificación con fotografía de los socios.
- Objeto social: es la descripción de cada actividad que estará autorizada a realizar la sociedad todas ellas dentro del marco de las leyes mexicanas.
- Entidad federativa
- Importe del capital
- Designación del administrador único o miembros de la asamblea

Una vez que el notario o Corredor Público la da de alta el costo se encuentra entre \$5,000 a \$8,500.

Una vez hecha el acta constitutiva se tiene que dar de alta la nueva sociedad mercantil, inscribiéndola en el Registro Federal de Contribuyentes del SAT, para este trámite las personas morales deben presentar el formulario de registro R-1 y sus respectivos anexos, acta constitutiva, comprobante del domicilio fiscal, identificación del representante legal y la Clave Única de Registro de Población.

<p style="text-align: center;">1. ACUSE DE RECIBO POR CERTIFICACIÓN O RELOJ FRANQUEADOR (PARA USO EXCLUSIVO DE LA AUTORIDAD)</p>	 <p style="text-align: right;">R-1 <small>RETIADO</small></p> <p>SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN AL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES <small>ANTES DE INICIAR EL LLENADO DE ESTA SOLICITUD, LEA LAS INSTRUCCIONES</small></p> <p>2 CURP: CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (Solo Personas Físicas)</p> <input style="width: 100%;" type="text"/>
<p>3 ANOTE LA LETRA CORRESPONDIENTE AL TIPO DE SOLICITUD QUE PRESENTA:</p> <p>3.1 COMPLEMENTARIA, INDICAR EL NÚMERO DE FOLIO ASIGNADO POR LA AUTORIDAD A LA SOLICITUD ANTERIOR.</p> <p style="text-align: right;">N= NORMAL <input type="checkbox"/> C= COMPLEMENTARIA <input type="checkbox"/></p> <input style="width: 100%;" type="text"/>	
4 DATOS DEL CONTRIBUYENTE QUE SE INSCRIBE	
4.1 SÓLO TRATÁNDOSE DE PERSONAS FÍSICAS (Ver instrucciones)	
APELLIDO PATERNO	<input style="width: 95%;" type="text"/>
APELLIDO MATERNO	<input style="width: 95%;" type="text"/>
NOMBRE (S)	<input style="width: 95%;" type="text"/>
4.2 SÓLO TRATÁNDOSE DE PERSONAS MORALES (Ver instrucciones)	
DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	<input style="width: 95%;" type="text"/>
<input style="width: 95%;" type="text"/>	
4.3 TRATÁNDOSE DE CONTRIBUYENTES RESIDENTES EN EL EXTRANJERO SIN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE EN MÉXICO	
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL ASIGNADO EN EL PAÍS EN QUE RESIDAN	<input style="width: 95%;" type="text"/>
PAÍS DE RESIDENCIA FISCAL	<input style="width: 95%;" type="text"/>
4.4 DATOS POR FIDEICOMISO	
SI SE TRATA DE LA INSCRIPCIÓN DE UN FIDEICOMISO, INDIQUE:	
DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DE LA FIDUCIARIA	<input style="width: 95%;" type="text"/>
RFC DE LA FIDUCIARIA	<input style="width: 40%;" type="text"/>
NÚMERO DE FIDEICOMISO	<input style="width: 40%;" type="text"/>
4.5 DOMICILIO FISCAL DEL CONTRIBUYENTE QUE SE INSCRIBE O DEL REPRESENTANTE DE LA PERSONA RESIDENTE EN EL EXTRANJERO	
CALLE	<input style="width: 95%;" type="text"/>
NÚMERO Y/O LETRA EXTERIOR	<input style="width: 15%;" type="text"/>
NÚMERO Y/O LETRA INTERIOR	<input style="width: 15%;" type="text"/>
ENTRE LAS CALLES DE Y DE	<input style="width: 60%;" type="text"/>
COLONIA	<input style="width: 95%;" type="text"/>
LOCALIDAD	<input style="width: 95%;" type="text"/>
MUNICIPIO O DELEGACIÓN	<input style="width: 95%;" type="text"/>
CÓDIGO POSTAL	<input style="width: 20%;" type="text"/>
TELÉFONO	<input style="width: 20%;" type="text"/>
ENTIDAD FEDERATIVA	<input style="width: 95%;" type="text"/>
CORREO ELECTRÓNICO	<input style="width: 95%;" type="text"/>
<p style="text-align: center;">5 DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA SOLICITUD SON CIERTOS</p> <div style="border: 2px dashed black; height: 80px; margin: 10px 0;"></div> <p style="text-align: center; font-size: small;">FIRMA O HUELLA DIGITAL DEL CONTRIBUYENTE, DEL ASOCIANTE, O BIEN DEL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN MANIFIESTA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE A ESTA FECHA EL MANDATO CON EL QUE SE OBTENTA NO LE HA SIDO MODIFICADO O REVOCADO</p>	
SE PRESENTA POR DUPLICADO	

Fuente: <https://www.sat.gob.mx/empresas/otros-tramites-y-servicios>

Después de realizar los trámites anteriores, el Corredor o Notario realiza lo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Una vez registrada la sociedad mercantil, se entrega una copia original a cada uno de los accionistas. Costo: Incluido en los honorarios del Notario Público \$ 300 a \$ 700.

❖ Solicitud de Uso de Suelo y Edificación ante el Municipio

Cuando se pretende establecer una empresa en un inmueble, debe acudirse a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) del municipio correspondiente, de acuerdo a la ubicación geográfica de la empresa, para obtener el permiso de Uso de Suelo, Uso de la Edificación y de Construcción (los tres se conocen generalmente como permiso de Uso de Suelo). Para realizar el trámite hay que presentar la siguiente documentación:

- Solicitud, firmada por el Propietario, y/o Poseedor, y/o Apoderado y responsable del Proyecto (para Licencia de Edificación), Responsable de Obra (para Licencia de Construcción). 8 copias.

Plano para Visto Bueno, 2 copias (formato Oficial).

- Avalúo Catastral, Original y copia.
- Recibo de pago del Impuesto Predial al corriente, 2 copias.
- Escrituras notariadas y con sello del registro Público de la Propiedad, 2 copias.
- Licencia de Uso de Suelo y/o Edificación u otro antecedente, 1 copia.
- Identificación del Propietario y/o Poseedor, 2 copias (credencial de elector por ambos lados).
- Copia de Cédula Profesional del Responsable de la Obra.
- Pago de derechos correspondientes.

El costo depende del tamaño del terreno, es pagado en cuotas y el pago puede ser desde \$240.60 hasta \$1,203 pesos.

❖ Inscripción ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT).

Este trámite consta de dos etapas, ya que el empresario debe registrarse como patrón y además inscribir a los trabajadores. Durante la primera etapa, el empresario tiene que

registrar su alta a través del formato “Aviso de inscripción de Patrón”, dentro de los cinco días hábiles siguientes al inicio de operaciones o de una relación laboral; además debe presentar para completar el trámite:

- Persona Moral: una copia del acta constitutiva, formulario de registro ante SHCP.
- Persona Física: una copia de apertura o alta ante la SHCP e identificación. (Credencial de elector, pasaporte o cartilla).

Respecto de la segunda etapa, para que el empresario pueda registrar a sus trabajadores, tendrá que llenar el formato “Aviso de inscripción del Trabajador” y presentar su credencial como patrón en el área de Afiliación y Vigencia. Este trámite deberá realizarse en un plazo de cinco días a partir de que el trabajador comenzó a laborar en la empresa. Una vez elaborado el trámite, a los 15 días de haberse realizado la inscripción, los trabajadores podrán gozar de los servicios médicos del IMSS

❖ Trámites ante la Secretaría de Salud.

Cuando se va a establecer una empresa, la Secretaría de Salud considera tres esquemas de responsabilidad hacia dicha Secretaría:

- La licencia sanitaria para las empresas de mayor riesgo.
- El aviso de funcionamiento para las empresas de menor riesgo.
- La liberación total de los giros que no constituyen riesgo para la salud.

Para realizar cualquiera de los trámites anteriores ante la Secretaría de Salud, existen diversos formularios para los distintos giros comerciales, como es el caso en el relacionado con giro de alimentos, así como el de otras actividades industriales que solo requieren un aviso de funcionamiento. Los requisitos que la Secretaria de Salud solicita dependen del giro en que se desarrolle la empresa, el formulario que se deberá presentar debe contener la forma oficial de la secretaria de salud, una copia del acta constitutiva, copia del acta ante el SAT, copia de identificación oficial con fotografía del representante legal.

❖ Secretaría del Trabajo.

Este trámite se deriva de la obligación que tiene el empresario en su papel de patrón, de crear una comisión, cuyo objetivo sea investigar las causas de los accidentes y

enfermedades dentro de la empresa, proponer medidas para prevenirlos y vigilar que se cumplan estas normas.

Para constituir la Comisión, el patrón debe realizar una sesión con los miembros que haya seleccionado para la Comisión, y con la representación del Sindicato, si lo hubiera. En dicha sesión se levantará el acta de integración correspondiente que debe contener los siguientes datos:

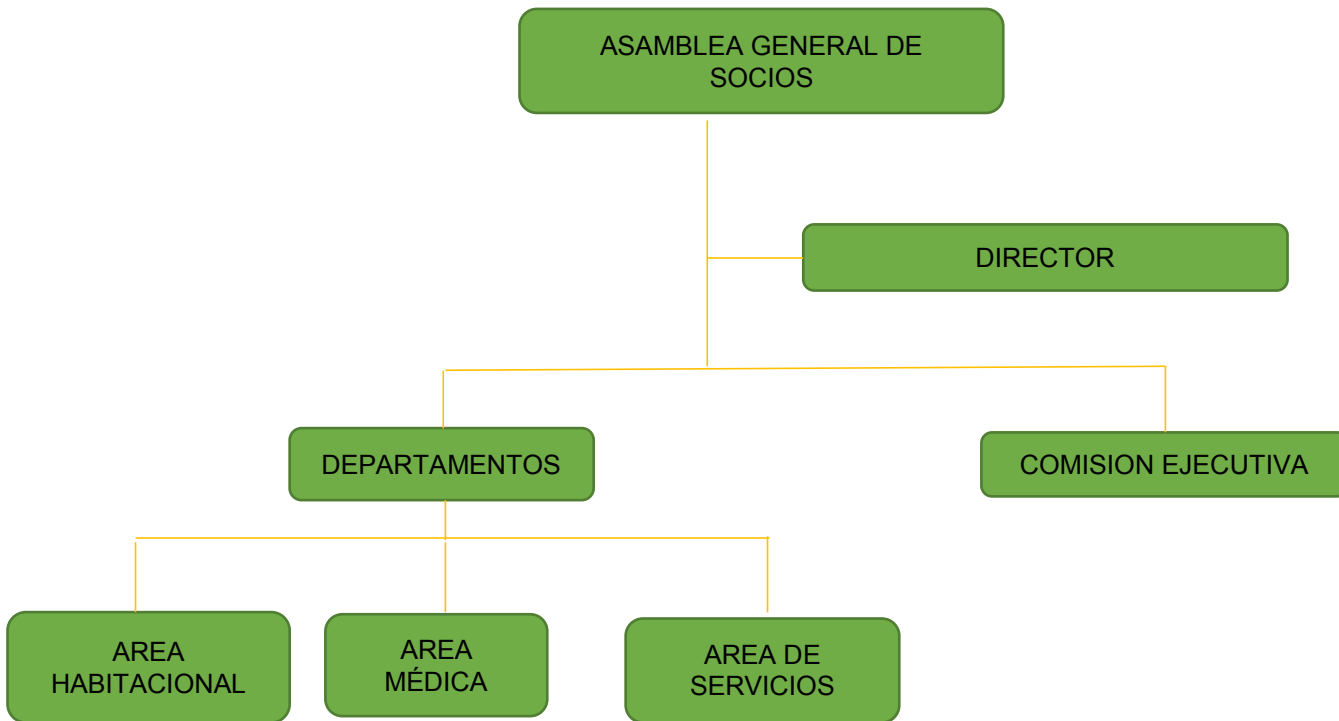
- Datos generales de la empresa;
- Registro Federal de Contribuyentes.
- Registro patronal ante el IMSS.
- Domicilio, teléfono, fax, correo electrónico.
- Rama o actividad económica.
- Fecha de inicio de actividades.
- Número de trabajadores de la empresa.
- Nombre de los integrantes de la Comisión: Coordinador, Secretario, Vocales.
Número y datos de los centros de trabajo en los que rige la Comisión.
Fecha de integración.

Para poder constituir una empresa hay una serie de pasos que se tienen que seguir para que la empresa pueda ser legal y así pueda tener derechos y obligaciones por medio de un representante legal, los pasos mencionados anteriormente ayudan a que la empresa pueda darse de alta en diferentes organismos del gobierno entre los que se encuentra la Secretaria de Relaciones exteriores, así como el Servicio de Administración Tributaria entre otros.

2. Organigrama

El desarrollo contará con un organigrama detallado para todas las actividades necesarias.

Gráfico No. 6 Organigrama de la estancia



Fuente: Elaboración propia con base en Estudio Organizacional

3. Funciones del personal

- Director

Dirigir y coordinar las actividades de la empresa.

Toma las decisiones pertinentes para asegurar el buen funcionamiento de la empresa.

Plantear metas y objetivos e impulsa a su equipo de trabajo a lograrlas.

Análisis de los estados contables de la empresa.

Delegar responsabilidades.

Compra de materias primas.

- Oficinista

Publicidad.

Llevar el control de las asistencias de los empleados.

Coordinar el sistema de pagos al personal de la empresa.

Pago por concepto de proveedores.

Apoyo directo al director.

Coordinación del personal.

Coordinación de actividades y procedimientos.

Registro de las operaciones diarias en almacén.

Control de entradas y salidas del almacén.

Control de calidad

- Ayudante en general

Actividades diversas en el proceso de producción.

- Intendente

Encargado de la limpieza de la estancia en general.

- Chofer

Mantener la unidad asignada en óptimas condiciones.

Reportar al supervisor el estado del equipo de transporte.

- Vigilancia

Encargado de la seguridad externa de la estancia.

CONCLUSIONES

Ante el deterioro económico que vive México hay fragilidad en los hogares mexicanos, por lo que sus miembros son incapaces de atender a sus adultos mayores en todos los aspectos, a pesar de ser esta la situación ideal. Sin embargo, existen casos en que las personas mayores necesitan un servicio más profesional, especialmente si se encuentran en una situación que requiere de cuidados específicos, seguir un horario, etc.

En estos casos, los centros especializados pueden ser la mejor opción debido a que sus instalaciones proporcionan mejor atención en términos de cuidar a los ancianos, especialmente para los que requieren atención médica las 24 horas del día. La mayoría de las instalaciones especializadas no sólo proporcionan un lugar donde las personas reciben atención médica diaria, también pueden ofrecer entretenimiento orientado a que disfruten y se diviertan de acuerdo a sus condiciones. Estos centros ofrecen diferentes opciones de relajación que también aportan un enfoque positivo a la curación. En la Zona Metropolitana de la capital se concentra el 20 por ciento del total de personas mayores de 60 años que hay en la República Mexicana, es decir, alrededor de un millón 400 mil ancianos.

La evaluación financiera del proyecto a lo largo de este trabajo arroja resultados positivos. Las diferentes estimaciones indican que después de un periodo de recuperación de la inversión realizada el proyecto podrá ser rentable y generará utilidades importantes.

El tipo de mercado al que se enfrentará este y otro tipo de empresas enfocadas a los adultos mayores irá creciendo paulatinamente según las estimaciones presentadas, además de que el proyecto está pensado para realizarse en la ciudad más poblada y con mayor índice de personas mayores con relación a la población.

La inversión total es de \$4,066,765, de los cuales \$3,297,205 corresponden a la inversión fija, que incluyen tanto al terreno como la obra civil, la maquinaria y equipo, la cual, aunque para efectos fiscales su vida útil es de diez años.

La inversión diferida es considerada en \$51,000 lo que representa una cantidad simbólica, pero que es suficiente para la constitución legal de esta empresa.

La capacidad de producción, que en este caso es la cantidad de inquilinos, se calculó del 80% de la capacidad instalada para el primer año donde los ingresos equivalen a \$, **2,870,400** para el segundo año la producción se estima del 90% que representa \$, **3,229,200** mientras que del tercer al décimo año se consideró que la estancia trabajará al 95% con ingresos por **\$3,333,600**.

En cuanto a los resultados de los estados financieros proforma se puede decir que este es un proyecto que va a permitir obtener buenas utilidades ya que la tasa interna de retorno es de del 35%.

En cuanto al periodo de la recuperación de la inversión es de poco más de dos años, tiempo bastante factible contemplando los costos del proyecto.

De acuerdo a lo anterior e puede concluir que es un excelente proyecto con muy buenas utilidades y además de muy bajo riesgo.

BIBLIOGRAFÍA

1. Baca Urbina G. "Evaluación de proyectos", Ed. Mc Graw-Hill, 5ta edición, México, 2010.
2. Bucero Alfonso, "La dirección de proyectos: una nueva visión", Ed. Lito-Grapo, México, 2002.
3. Burton Celia y Michael Norma, "Guía práctica para la gestión por proyectos", Ed. Patios Empresa, España, 1992.
4. Córdoba Padilla Marcial, "Formulación y evaluación de proyectos", Ed. Eco ediciones, México, 2006.
5. Fischer de la Vega Laura y Espejo Callado Jorge Angel, "Mercadotecnia", Ed. Mc Graw-Hill, México, 2004.
6. Gido Clements, "Administración exitosa de proyectos", Ed. Soluciones empresariales, México, 1999.
7. Harberger Arnold, "Evaluación de proyectos", Ed. Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, España, 1990.
8. Hinojosa J. Arturo y Alfaro Héctor, "Evaluación económica-financiera de proyectos de inversión", Ed. Trillas, México, 2000.
9. Kootz Harold y Weihrich Heinz. "Administración una perspectiva global". Ed. Mc. Graw-Hill, México, 1998.
10. Lara Flores Elías, "Primer curso de Contabilidad", Ed. Trillas, México, 2004.
11. Méndez Morales, José Silvestre, "Economía y la empresa". Ed. Mc Graw-Hill. México 1988.
12. Morales Castro José Antonio, Arturo Morales Castro. "Proyectos de inversión en la práctica". Formulación y Evaluación, Gasca Sisco, México 2003.
13. Nassir Sapag Chain, "Preparación y evaluación de proyectos", Ed. Mc Graw- Hill, México, 2001.
14. Peumans, H. "Valoración de proyectos de inversión", Deusto. 1967.
15. Porter Michael, "Estrategia competitiva", Ed. CECSA, México, 2001.
16. Reyes Ponce Agustín, "Administración de empresas", Ed. Limusa Wiley, México, 1971.
17. Sapag Chain Nassir. "Proyectos de inversión, Formulación y Evaluación", Pearson

18. Valbuena Alvarez Rubén, “Guía de proyectos formulación y evaluación”, Ed. MACCHI, México, 2006.
19. Varela Villegas Rodrigo, “Evaluación económica de proyectos” Ed. IBERPAMERICA, Colombia, 1997.
20. Webster Allen, “Estadística aplicada a los negocios y la economía”, Ed. Mc Graw-Hill, Colombia, 2000.

BIBLIOGRAFÍA ELECTRÓNICA

1. www.conapo.gob.mx
2. www.inegi.gob.mx/
3. www.mercadolibre.com.mx/
4. www.homedepot.com.mx
5. www.sat.gob.mx/