

Tijuana, Baja California; 22 de Noviembre de 2017



# PROYECTO DE INVERSION

**DEPORTIVO POWER** | Jorge Arizmendi



## **JUSTIFICACION**

Actualmente vivimos en una época en la cual la mitad de la población de nuestro país no practica actividad física y la mitad de los que se ejercitan no reciben beneficios a su salud, ya que no lo realizan de manera educada debido a que los implementos y espacios deportivos no son lo suficientemente novedosos, por lo cual se está presentando la necesidad de desarrollar hábitos saludables de vida que contribuyan a prolongar la salud, a prevenir posibles enfermedades y a su vez mejorar la imagen corporal. De esta manera es necesario disponer de mayores y mejores servicios deportivos que promuevan en general el practicar un deporte.

## **MISIÓN**

Impulsar y motivar la práctica deportiva a nuestros asociados con la finalidad de concientizar a la población por el hábito de actividad física, para contribuir a mejorar su calidad de vida y el bienestar de las personas en un ambiente confortable, con espacios modernos que promueven la integración, amistad y el valor de la salud y ejercicio.

## **VISIÓN**

Ser una empresa innovadora e integradora dentro del sector, formada por un equipo de profesionales cualificados y altamente motivados, que promueva la actividad física y mejora en la calidad de vida, brindando bienestar a nuestros asociados y en general a la población, generando valor a nuestra empresa, a nuestros colaboradores y posicionándonos en la mente de nuestra región como la primer opción.



### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Gasmart siendo una empresa líder del sector gasolinero en la región, se ha destacado también por el bienestar de sus empleados y clientes, demostrándonos que apoya cien por ciento el deporte y lo hemos visto a través de estos años con su gran equipo de beisbol Toros de Tijuana, así como también su ya famosa carrera atlética anual de 5 km que cuenta con muchos seguidores y sus torneos de futbol en verano.

Es por ello que nace la idea de la creación de un centro "Deportivo Power" que impulse y motive la práctica deportiva contribuyendo a mejorar la calidad de vida de nuestros colaboradores y clientes.

Deportivo Power ofrecerá mediante sus innovadoras instalaciones y equipos las áreas de pesas, Queenax, Cardio, body combat, crossfit, spinning y ejercicios en grupo. También contara con área de baño a vapor, jacuzzi, sauna, regaderas, casilleros-vestidores, alberca semiolimpica techada y baños.

Para ejercitarse es necesario hidratarse por ello existirá una barra de jugos naturales, bebidas energéticas y suplementos alimenticios.



El área externa se conformara con una cancha de futbol 7, de básquetbol, cancha de raquetball y una cancha de usos múltiples, una pista de 400 metros y un área de entrenamiento de bateos. Así mismo contaremos con un amplio estacionamiento. Cabe mencionar que nuestros colaboradores tendrán el beneficio de descuentos en los servicios ofrecidos por Deportivo Power.

Una de las frases de Gasmart hacia sus colaboradores dice: Tú preocúpate por el cliente y nosotros nos preocupamos por tu familia, por lo tanto Deportivo Power ofrecerá el servicio de guardería mientras nuestros colaboradores practican deporte

Deportivo Power es importante ya que actualmente no existe ningún centro deportivo en la región que brinde en conjunto todos los servicios que este ofrece.

## **VENTAJA COMPETITIVA**

Es un concepto diferente en ejercicio y nutrición se ofrecen todos los servicios tradicionales de un gimnasio más servicios únicos como nutrición, y programas de entrenamiento

El servicio que se brinda va totalmente enfocado al marketing de relaciones, es decir, se busca establecer un lazo con el asociado de por vida, a través de un excelente servicio al cliente.

- ✓ Personal profesional altamente capacitado
- ✓ Calidad en nuestros espacios y equipos
- ✓ Se ofrece el servicio complementario de baños de vapor, jacuzzi y sauna
- ✓ Altos estándares de limpieza y diseño
- ✓ Cancha de futbol 7, cancha de básquet, cancha de raquetball y de usos múltiples
- ✓ Alberca semiolimpica techada
- ✓ Servicio de guardería
- ✓ Pista de 400 metros
- ✓ Freshop (barra de jugos)



## **ALCANCE**

El objetivo de Deportivo Power es brindar un servicio integral tanto en el cuidado de la salud, la actividad física y como en la recreación de cada uno de nuestros colaboradores y clientes, buscando de esta manera realizar todos los esfuerzos necesarios para poner en primer lugar a la persona y brindarle la mejor comodidad dentro de la organización.

- Generar un sentido de pertenencia hacia la organización.
- Motivar e instruir a los empleados.
- Captar la mayor cantidad de clientes.
- Transmitir las creencias y valores propios del gimnasio.
- Brindar las herramientas necesarias para que los empleados puedan desempeñar sus funciones y tareas de manera eficiente.

## CANVAS



## FODA

A continuación se presenta el análisis FODA para conocer las situaciones a las que nos enfrentaremos apoyándonos en él, para el planteamiento de estrategias

<p><b>Factores Internos</b></p> <p><b>Factores externos</b></p>	<p><b>FORTALEZAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contamos con las mejores instalaciones</li> <li>• Buen trato al cliente</li> <li>• Personal altamente capacitado</li> <li>• Precio accesible</li> <li>• Horarios Flexibles</li> <li>• Equipo sofisticado</li> <li>• Amplio estacionamiento</li> </ul>	<p><b>DEBILIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuevos en el mercado y no tener experiencia como empresa en el sector</li> <li>• Costos elevados en el mantenimiento de los equipos</li> </ul>
<p><b>OPORTUNIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adquisición de equipos por medio arrendamiento</li> <li>• La demanda de los gimnasios cada vez es mayor</li> <li>• Acuerdos con empresas</li> <li>• Necesidad de las personas de verse y sentirse bien.</li> <li>• Altos niveles de sedentarismo</li> </ul>	<p><b>ESTRATEGIAS – FO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Creación de convenios con establecimientos dedicados a la salud y belleza para promover la constancia del usuario</li> <li>• Ofrecer promociones de venta a clientes potenciales</li> </ul>	<p><b>ESTRATEGIA – DO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Generar una alianza estratégica con el centro de alto rendimiento que tiene gran reconocimiento en la ciudad para que apalanque y fortalezca el negocio.</li> </ul>
<p><b>AMENAZAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disminución de clientes</li> <li>• Falta de cultura en la práctica deportiva</li> <li>• La competencia, ya sea directa o indirecta</li> <li>• La lealtad del cliente a su gimnasio</li> </ul>	<p><b>ESTRATEGIA – FA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar seguimiento a los precios de la competencia para ofrecer al usuario mejores alternativas de inversión.</li> <li>• Informar a nuestros clientes sobre los beneficios de la práctica deportiva.</li> </ul>	<p><b>ESTRATEGIA – DA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ofrecer a nuestros clientes paquetes atractivos.</li> </ul>

## BENCHMARKING

Nuestra principal competencia se determina directa ya que en la ciudad se encuentra con un deportivo que ofrece servicios semejantes a Deportivo Power para la práctica del deporte de nuestros colaboradores y clientes en la ciudad. También cuenta con competencia indirecta debido a que en nuestra región existen varios gimnasios con características similares como se plasma en la siguiente tabla.

Nombre de competidor	Tipo de competidor	Ubicacion	Principales ventajas (competitivas)	Desventajas	Acciones para posicionarse
	DIRECTO	Laguna Mayaran S/N Fracc. El Lago Tijuana B.C.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cafeteria</li> <li>- Alberca semiolimpica</li> <li>- Cancha de Raquetball</li> <li>- Cancha de futbol y volibol playero</li> <li>- Cancha de Fronton</li> <li>- Consultorio medico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alberca en mal estado</li> <li>- Deterioro en sus instalaciones</li> <li>- Espacio muy reducido en Gimnasio</li> <li>- Falta de Limpieza</li> </ul>	<p>Se llevara a cabo estrategias publicitarias detonando las características competitivas de nuestro Deportivo Gasmart como lo son nuestras amplias instalaciones, canchas al aire libre, alberca techada y nuestro distinguido servicio al cliente</p>
	INDIRECTO	Saturnino Hernan 2725 zona rio Tijuana B.C.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jacuzzi</li> <li>- Alberca semiolimpica</li> <li>- Zona de arreglo con planchas y secadoras para cabello</li> <li>- Clase de Belly dance</li> <li>- Ring de Box</li> <li>- Nutriologo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estacionamiento poco amplio</li> <li>- Servicio al cliente malo</li> <li>- Poco mantenimiento en regaderas</li> <li>- puertas de regaderas transparentes</li> </ul>	
	INDIRECTO	Bldv. Sanchez Taboada #10262 esq. Blvd Cuauhtémoc zona rio Tijuana B.C.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pared para escalar</li> <li>- SPA</li> <li>- Guarderia</li> <li>- Buena ubicación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicio deficiente de Alberca</li> <li>- Cobro de estacionamiento</li> <li>- Cobro de membresía en dólares</li> <li>- Personal poco profesional en servicio al cliente</li> </ul>	
	INDIRECTO	Bldv. Insurgentes 18015 Rio Tijuana 3ra Etapa B.C.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Juice Bar</li> <li>- Buen servicio al Cliente</li> <li>- Servicio de Guardería</li> <li>- Area de vapor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No hay Alberca</li> <li>- Estacionamiento de la plaza</li> <li>- Espacios reducidos</li> <li>- No cuentan con canchas</li> </ul>	
	INDIRECTO	Torre Aguacaliente 4558 22420 Tijuana B.C.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Clases de crossfit</li> <li>- Cuenta con salas de clases</li> <li>- Buena ubicacion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vestidores en mal estado</li> <li>- Banos sin puertas</li> <li>- No hay ventilacion</li> <li>- Equipo viejo en area de pesas y cardio</li> </ul>	



## MERCADO

En este proceso identificaremos nuestro grupo de clientes con características similares conforme a los diferentes deseos, gustos y preferencias de compra, así como su ubicación, estilo de vida y los motivos de compra, entre otros aspectos; de esta manera podremos ofrecerles servicios que ellos deseen a un precio adecuado pero **Deportivo Power** no ve la necesidad de segmentar ya que nuestros clientes potenciales puede ser cualquier persona.

**“CUALQUIER ACTIVIDAD SE PUEDE HACER, POR EL ENTUSIASMO Y POR LA CAPACIDAD QUE UNO MISMO TIENE”**, esa es la filosofía que queremos seguir.

Sin embargo, nos interesa el segmento de los adultos de 30-50:

### ¿POR QUE?

Por la estabilidad económica del grupo

Por el estrés (haciendo deporte podrán relajarse y evitar sus terribles consecuencias)

Por la conciencia de cada persona que aumenta.

El **INEGI** da a conocer los resultados del Módulo de Práctica Deportiva y Ejercicio Físico (**MOPRADEF**), correspondientes a noviembre de 2016. Este Módulo tiene como principal finalidad obtener información sobre la participación de hombres y mujeres de 18 y más años de edad en la práctica de algún deporte o ejercicio físico en su tiempo libre, así como algunas características asociadas a las actividades físico-deportivas.

El **MOPRADEF** revela que 58.2% de la población mexicana de 18 y más años en el agregado urbano de 32 ciudades de 100 mil y más habitantes es inactiva físicamente.

Por sexo, 63.3% de la población femenina es inactiva físicamente, en tanto que 52.3% de la población masculina declaró que no realiza ninguna actividad físico-deportiva.

Considerando sexo y grupo de edad, 59.8% de la población masculina de 18 a 24 años declaró sí realizar alguna actividad físico-deportiva. Por su parte, el mayor número de mujeres activas lo conforma el grupo de 35 a 44 años, con 42.8 por ciento.



### **Variables socioeconómicas**

Edad: preferentemente gente adulta de 30-50 años de edad que se preocupa por su salud.

Ingreso: personas con ingresos de entre \$6,000 a \$12,000 pesos mensuales que cuenten con los recursos necesarios para poder comprar y disfrutar los servicios que proporciona **Deportivo Power** sin afectar sus bolsillos.

### **Variables pictográficas**

**Estilo de vida:** personas que se cuidan para mantener una vida saludable mediante la práctica deportiva y alimentándose sanamente.

**Motivos de la compra:** para mantener su salud, para prevenir padecimientos gracias a los beneficios que ofrece el realizar deporte.



## Presupuesto de Inversión

En este caso el presupuesto de inversión para la instalación de **Deportivo Power** se ha subdividido en tres importante rubros para una mejor ubicación y comprensión que en conjunto representan un estimado de información económica.

1.- Recursos Materiales

2.- Recursos Humanos

3.- Recursos Financieros

Para la cuantificación de la inversión necesaria de cada rubro ha sido necesario llevar a cabo una investigación basada en la realización de cotizaciones aproximadas a lo más conveniente para el proyecto.

### Recursos Materiales

- **Especificaciones de la obra civil**

Las especificaciones de construcción para la instalación de un centro deportivo en un espacio de 32,550 m<sup>2</sup> corresponde a los parámetros de costos de JAD en el que se incluye, para este caso los siguientes sistemas de construcción.

## Formato de sistemas constructivos aplicables a este proyecto



Num.	SISTEMA	INCLUYE
<b>AREA GIMNASIO</b>		
1	Preliminares	Trazo y nivelacion
2	Cimentacion	Excavacion Armado de acero Concreto cimbrado.
3	Estructura	Losas Trabes Columnas.
4	Cubierta exterior e interior	Fachadas Colindancias Ventaneria Pintura.
5	Techos	Impermeabilizacion Tragaluces.
6	Construccion interior	Muros Acabados Particiones.
7	Mecanicos	Instalacion hidraulica Instalacion sanitaria.
8	Sistema electrico	Electricidad Iluminacion Sonido Comunicacion.
<b>ALBERCA Y CUARTO DE VAPOR</b>		
1	Etapa 1	Excavacion con retroexcavadora. Construccion de alberca a base de armado con acero de refuerzo de 3/8 a 15 cms Suministro y aplicacion de concreto f'c =250 kg/cms2 agregado de 3/4 y con impermeabilizante cimbrado, vibrado, y curado. Suministro de instalacion de tuberia de suscion y retorno (8) coladras, (3) nicho para lampara, (4) desnatador y tirado hacia cuarto de maquinas.
2	Etapa 2	Suministro y aplicacion de full-flex , para linea de aceite y skratckote como preparativo de emplaste. Emplaste tipo POOL-PLASTER, suministro e instalacion de linea de aceite modelo allure peackoc, boquilla epoxica, baldoza de concreto de 50cm x 30 cms para borde de la alberca.
3	Etapa 3	Suministro e instalacion de equipo de filtracion, bombeo, aspiradora automatica y caldera para alberca
4	Etapa 4	Suministro e instalacion de generador de vapor asi como acondicionamiento de cuarto de vapor, instalaciones hidraulicas y electricas

<b>BARDA PERIMETRAL</b>		
1	Preliminares	Trazo y nivelacion
2	Cimentacion	Excavacion Armado de acero Concreto cimbrado.
3	Barda	Cerco perimetral
<b>SALON USOS MULTIPLES</b>		
1	Preliminares	Trazo y nivelacion
2	Cimentacion	Excavacion Armado de acero Concreto cimbrado.
3	Estructura	Losas Trabes Columnas.
4	Cubierta exterior e interior	Fachadas Colindancias Ventaneria Pintura.
5	Techos	Impermeabilizacion Tragaluces.
6	Construccion interior	Muros Acabados Particiones.
7	Mecanicos	Instalacion hidraulica Instalacion sanitaria.
8	Sistema electrico	Electricidad Iluminacion Sonido Comunicacion.
<b>CANCHAS</b>		
1	Trazo y Nivelacion	Movimientos de tierra y terraceria
2	Cimentacion	Excavacion Armado de acero Concreto cimbrado.
3	Estructura concreto	Losas
4	Cubierta exterior e interior	Malla ciclonica Pintura.
5	Sistema electrico	Luminarias
6	Equipamiento deportivo	Tableros Porterias Bases
7	Sistema Hidraulico	Canaletas
<b>PISTA</b>		
1	Preliminares	Trazo y nivelacion
2	Cimentacion	Excavacion Armado de acero Concreto cimbrado.
3	Estructura Asfaltica	Asfalto
4	Sistema electrico	Iluminarias
5	Sistema Hidraulico	canaletas
<b>ESTACIONAMIENTO</b>		
1	Preliminares	Trazo y nivelacion
2	Cimentacion	Excavacion Armado de acero Concreto cimbrado.
3	Cubierta exterior	pintura
4	Sistema electrico	Luminarias
5	Sistema Hidraulico	canaletas
6	Rampas	Rampas

<b>CAJAS DE BATEO</b>		
1	Preliminares	Trazo y nivelacion
2	Cimentacion	Excavacion Armado de acero Concreto cimbrado.
3	Estructura	Malla
4	Cubierta exterior e interior	Colindancias
6	Construccion interior	Muros
8	Sistema electrico	Luminaria
<b>ASENSO Y DESENSO DE TRANSPORTE</b>		
1	Preliminares	Trazo y nivelacion
2	Cimentacion	Excavacion Armado de acero Concreto cimbrado.
3	Cubierta exterior	pintura
4	Sistema electrico	Luminarias
5	Sistema Hidraulico	canaletas
6	Rampas	Rampas

<b>BANOS DE EXTERIOR</b>		
1	Preliminares	Trazo y nivelacion
2	Cimentacion	Excavacion Armado de acero Concreto cimbrado.
3	Estructura	Losas Trabes Columnas.
4	Cubierta exterior e interior	Fachadas Colindancias Ventaneria Pintura.
5	Techos	Impermeabilizacion Tragaluces.
6	Construccion interior	Muros Acabados Particiones.
7	Mecanicos	Instalacion hidraulica Instalacion sanitaria.
8	Sistema electrico	Electricidad Iluminacion Sonido Comunicacion.

Para llevar a cabo el cálculo de los costos estimados de edificación para la creación de Deportivo Power a continuación se presenta un balance de obras físicas en los que se especifican los requerimientos básicos para su construcción.

### Balance de obras físicas

No.	PARTIDA	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL	
<b>AREA GIMNASIO</b>							
1	Preliminares	Trazo y nivelación	M2	32,550.00	10.50	341,775.00	
2	Cimentación	Excavación Armado de acero Concreto cimbrado.				1,253,986.28	
3	Estructura	Losas Trabes Columnas.				1,684,454.67	
4	Cubierta exterior e interior	Fachadas Colindancias Ventanearía Pintura.	M2			936,845.79	
5	Techos	Impermeabilización Tragaluces.	m2	1,765.00	750.00	1,323,750.00	
6	Construcción interior	Muros Acabados Particiones.	M2			141,037.76	
7	Mecánicos	Instalación hidráulica Instalación sanitaria.	SAL	18.00	1,200.00	21,600.00	
8	Sistema eléctrico	Electricidad Iluminación Sonido Comunicación.	SAL	160.00	406.00	64,960.00	<b>\$ 5,768,409.50</b>
<b>ALBERCA Y CUARTO DE VAPOR</b>							
1	Etapa1	Excavación con retroexcavadora. Construcción de alberca a base de armado con acero de refuerzo de 3/8 a 15 cms Suministro y aplicación de concreto f'c =250 kg/cms2 agregado de 3/4 y con impermeabilizante cimbrado, vibrado, y curado. Suministro de instalación de tubería de succión y retorno (8) coladeras, (3) nicho para lámpara, (4) desnatador y tirado hacia cuarto de maquinas.		N/A		1,757,769.21	

2	Etapa 2	Suministro y aplicación de full-flex , para línea de aceite y skratckote como preparativo de emplaste. Emplaste tipo POOL-PLASTER, suministro e instalación de línea de aceite modelo allure peackoc, boquilla epoxica, baldoza de concreto de 50cm x 30 cms para borde de la alberca.		N/A		744,500.91	
2	Etapa 3	Suministro e instalación de equipo de filtración, bombeo, aspiradora automática y caldera para alberca	Equipo	N/A		518,369.47	
4	Etapa 4	Suministro e instalación de generador de vapor así como acondicionamiento de cuarto de vapor, instalaciones hidráulicas y eléctricas		36.00	8,694.97	313,019.00	
							<b>\$ 3,333,658.59</b>
<b>CANCHAS</b>							
1	Preliminares	Trazo y nivelación	M2	5,360.00	10.50	56,280.00	
2	Cimentación	Excavación Armado de acero Concreto cimbrado.		5,360.00		2,004,646.96	
3	Estructura concreto	Losas		5,360.00	277.88	1,489,436.80	
4	Cubierta exterior e interior	Malla ciclónica Pintura.	ML	880.00	83.47	73,453.60	
5	Sistema eléctrico	Luminarias	PZA	64.00	16,000.00	1,024,000.00	
6	Equipamiento deportivo	Tableros Porterías Bases	PZA	16.00	12,023.43	192,374.88	
7	Sistema Hidráulico	Canaletas	ML	880.00	120.00	105,600.00	<b>\$ 4,945,792.24</b>
<b>PISTA</b>							
1	Preliminares	Trazo y nivelación	ML	3,888.00	10.50	40,824.00	
2	Cimentación	Excavación Armado de acero Concreto cimbrado.		4,017.00	179.22	719,926.74	
3	Base Arcilla	Base Arcilla	M2	4,017.00	2,100.00	8,435,700.00	
4	Sistema eléctrico	Iluminarias	PZA	6.00	16,000.00	96,000.00	
5	Sistema Hidráulico	canaletas	ML	864.00	120.00	103,680.00	<b>\$ 9,396,130.74</b>
<b>ESTACIONAMIENTO</b>							
1	Preliminares	Trazo y nivelación	M2	4,900.00	10.50	51,450.00	
2	Cimentación	Excavación Armado de acero Concreto cimbrado.	ML	298.00		1,245,626.37	

3	Cubierta exterior	pintura	ML	478.50	160.00	76,560.00	
4	Sistema eléctrico	Luminarias	PZA	16.00	16,000.00	256,000.00	
5	Sistema Hidráulico	canaletas	ML	298.00	120.00	35,760.00	
6	Rampas	Rampas	M2	4.00	2,170.00	8,680.00	<b>\$ 1,674,076.37</b>
<b>BARDA PERIMETRAL</b>							
1	Preliminares	Trazo y nivelación	M2	730.00	10.50	7,665.00	
2	Cimentación	Excavación Armado de acero Concreto cimbrado.	ML	730.00	2,750.00	2,007,500.00	
3	Barda	Cerco perimetral	ML	730.00	600.00	438,000.00	<b>\$ 2,453,165.00</b>
<b>SALON USOS MULTIPLES</b>							
1	Preliminares	Trazo y nivelación	M2	761.22	10.50	7,992.81	
2	Cimentación	Excavación Armado de acero Concreto cimbrado.				1,253,986.28	
3	Estructura	Losas Trabes Columnas.				1,684,454.67	
4	Cubierta exterior e interior	Fachadas Colindancias Ventanearía Pintura.	M2			936,845.79	
5	Techos	Impermeabilización Tragaluces.	m2	693.05	750.00	519,787.50	
6	Construcción interior	Muros Acabados Particiones.	M2			70,518.88	
7	Mecánicos	Instalación hidráulica Instalación sanitaria.	SAL	18.00	1,200.00	21,600.00	
8	Sistema eléctrico	Electricidad Iluminación Sonido Comunicación.	SAL	80.00	406.00	32,480.00	<b>\$ 4,527,665.93</b>
<b>BANOS DE EXTERIOR</b>							
1	Preliminares	Trazo y nivelación	M2	650.24	10.50	6,827.52	
2	Cimentación	Excavación Armado de acero Concreto cimbrado.				1,141,687.28	
3	Estructura	Losas Trabes Columnas.				1,522,249.71	
4	Cubierta exterior e interior	Fachadas Colindancias Ventanearía Pintura.	M2			624,563.86	

5	Techos	Impermeabilización Tragaluces.		650.24	750.00	487,680.00	
6	Construcción interior	Muros Acabados Particiones.	M2			58,933.35	
7	Mecánicos	Instalación hidráulica Instalación sanitaria.	SAL	125.00	1,200.00	150,000.00	
8	Sistema eléctrico	Electricidad Iluminación Sonido Comunicación.	SAL	80.00	406.00	32,480.00	
<b>\$ 4,024,421.72</b>							
<b>CAJAS DE BATEO</b>							
1	Preliminares	Trazo y nivelación	M2	220.58	10.50	2,316.09	
2	Cimentación	Excavación Armado de acero Concreto cimbrado.				387,292.97	
3	Estructura	Malla	ML	88.20	600.00	52,920.00	
4	Sistema eléctrico	Luminaria	PZA	3.00	16,000.00	48,000.00	
<b>\$ 490,529.06</b>							
<b>ASCENSO Y DESCENSO DE TRANSPORTE</b>							
1	Preliminares	Trazo y nivelación	M2	1,587.60	10.50	16,669.80	
2	Cimentación	Excavación Armado de acero Concreto cimbrado.				886,150.30	
3	Cubierta exterior	pintura	M2	144.00	2,200.00	316,800.00	
4	Sistema eléctrico	Luminarias	PZA	11.00	35,654.00	392,194.00	
5	Sistema Hidráulico	canaletas	ML	112.00	120.00	13,440.00	
6	Rampas	Rampas	M2	3.00	2,170.00	6,510.00	
<b>\$ 1,631,764.10</b>							

**\$ 38,245,613.25**

NOTA: NO INCLUYE PREDIO, NO INCLUYE MOVIMIENTO DE TIERRAS

## Terreno donde se ubicara Deportivo Power

Entre Blvd Insurgentes y via rápida oriente, el terreno se encuentra a un costado de autotransportes Tufesa



### Mobiliario y Equipo

La inversión en mobiliario y equipo comprenden todos aquellos rubros que intervendrán en la operación normal del proyecto.

En términos generales, la inversión en mobiliario y equipo comprenderá los siguientes rubros

No.	Partida	Costo
1	Muebles y equipo de oficina	85,000.00
2	Aparatos y accesorios de ejercicio	2,500,000.00
3	Barra de jugos naturales	136,000.00
4	Decoración	150,000.00
5	Equipo de limpieza	15,000.00
6	Equipo auxiliar	20,000.00
	<b>Total Mobiliario y Equipo</b>	<b>2,906,000.00</b>

## Recursos Humanos

La mano de obra constituye un importante recurso en la operación de un proyecto. Por tal motivo, es necesario identificar y cuantificar el tipo de personal que el proyecto requiere; así como determinar el costo en remuneración que ello implica.

### Requerimiento de personal

CARGO	NUMERO DE PUESTOS	MONTO MENSUAL POR PUESTO	MONTO MENSUAL TOTAL
<b>Personal externo</b>			
Instructores pesas, aerobics, queenax, body combat y natación	5	7,200.00	36,000.00
Mantenimiento y Limpieza	3	4,000.00	12,000.00
<b>Personal interno</b>			
Encargado e instructor de pesas	2	7,200.00	14,400.00
Recepcionista, encargado de barra de jugos, encargada de guardería y Guardia de estacionamiento.	3	7,200.00	21,600.00
Guardia de estacionamiento	2	3,200.00	6,400.00
<b>Inversión Total en RH</b>	<b>15</b>		<b>90,400.00</b>

### Inversión fija total

(Cifras expresadas en pesos)

Concepto	Monto
<b>Obra civil</b>	
Construcción	38,245,613.25
<b>Mobiliario y Equipo</b>	
Muebles y equipo de oficina	85,000.00
Aparatos y accesorios de ejercicio	2,500,000.00
Barra de jugos naturales	136,000.00
Decoración	150,000.00
Equipo de limpieza	15,000.00
Equipo auxiliar	20,000.00
<b>Subtotal</b>	<b>\$41,151,613.25</b>
Imprevistos (5%)	2,057,580.66
<b>INVERSION FIJA TOTAL</b>	<b>\$43,209,193.91</b>

## Inversión diferida total

CONCEPTO	MONTO
Constitución legal de la empresa	30,000.00
Permiso de uso de suelo	3,373.00
Permiso de bomberos	260,000.00
Permiso de operación	2,969.00
Permiso de ecología	12,653.00
Contrato de energía eléctrica	10,000.00
Contrato de servicio de agua	5,000.00
<b>INVERSION DIFERIDA TOTAL</b>	<b>\$323,995.00</b>

### Capital de trabajo

La inversión en capital de trabajo constituye el conjunto de recursos necesarios para la operación normal del proyecto, cuya función consta en financiar el desfase que se produce entre los egresos y la generación de los ingresos de la empresa o bien, financiar la primera producción antes de percibir ingresos.

En este sentido, el capital de trabajo necesario para poner en marcha el proyecto, consta de tres rubros principalmente: Materia prima, insumos y mano de obra; los cuales se especifican en los siguientes cuadros:

#### MATERIA PRIMA

CONCEPTO	MONTO MENSUAL
Oficina	2,000.00
Freshop	15,000.00
Baños y vestidores	2,500.00
Material de limpieza y mantenimiento.	5,000.00
<b>Inversión total en materias primas</b>	<b>\$ 24,500.00</b>

#### INSUMOS

No.	Balance de insumos	Costo mensual
1	Agua	50,000.00
2	Luz	85,000.00
3	Teléfono e Internet	5,000.00
4	Gas	40,000.00
	<b>Total Insumos</b>	<b>\$ 180,000.00</b>

### MANO DE OBRA

CARGO	NUMERO DE PUESTOS	MONTO MENSUAL POR PUESTO	MONTO MENSUAL TOTAL
<b>Personal externo</b>			
Instructores pesas, aerobics, queenax, body combat y natación	5	7,200.00	36,000.00
Mantenimiento y Limpieza	3	4,000.00	12,000.00
<b>Personal interno</b>			
Encargado e instructor de pesas	2	7,200.00	14,400.00
Recepcionista, encargado de barra de jugos, encargada de guardería y Guardia de estacionamiento.	3	7,200.00	21,600.00
Guardia de estacionamiento	2	3,200.00	6,400.00
<b>Inversión Total en RH</b>	<b>15</b>		<b>90,400.00</b>

### CAPITAL DE TRABAJO

CONCEPTO	MONTO MENSUAL
Materia prima	24,500.00
Insumos	180,000.00
Mano de obra	90,400.00
<b>Inversión total en capital de trabajo</b>	<b>\$ 294,900.00</b>

### INVERSION TOTAL

El monto de inversión total requerido para la instalación de **Deportivo Power** se resume a continuación.

### INVERSION TOTAL DEPORTIVO Power

CONCEPTO	MONTO
Inversión Fija	43,209,193.91
Inversión Diferida	323,995.00
Capital de trabajo (mensual)	288,500.00
Imprevistos	2,057,580.66
<b>INVERSION TOTAL DE PROYECTO</b>	<b>\$ 45,885,669.57</b>

## PRESUPUESTO DE INGRESOS

Este presupuesto presenta el monto de ingresos generados por la venta de los servicios que se ofrecen en Deportivo Power por los siguientes conceptos.

- Cuota de mensualidad
- Freshop (tienda de jugos)
- Clases de natación
- Renta de canchas deportivas (futbol)
- Estacionamiento

Para el cálculo de los ingresos estimados se toman en cuenta las siguientes especificaciones:

- ✓ La capacidad promedio de Deportivo Gasmart en cuanto número de personas sobre la capacidad instalada, es de 400 personas en promedio al mes
- ✓ El pronóstico de ingresos se realizara por cinco años (2018-2022)
- ✓ El primer año se trabajara a una capacidad del 40% con un incremento de 10% para cada uno de los cinco años subsecuentes considerado así, captar una mayor cantidad de demanda, una vez que el servicio sea conocido y tenga una posición en el mercado.
- ✓ La estimación de ingresos generados por la venta de los servicios mencionados con anterioridad, presenta incrementos anuales que corresponden al ajuste de cuotas y precios de dichos servicios en respuesta a variaciones en los costos de materias primas e insumos que se originen en años venideros.
- ✓ El cálculo de los ingresos no incluye inscripción ni promociones debido a la variabilidad con que se aplicaran estos.

## RESUPUESTO DE INGRESOS ANUALES

(Cifras expresadas en pesos)

Año	2018	2019	2020	2021	2022
<b>CONCEPTO</b>					
Cuota mensual	9,600,000.00	10,560,000.00	11,616,000.00	12,777,600.00	14,055,360.00
Clase de natación	480,000.00	528,000.00	580,800.00	638,880.00	702,768.00
Renta de canchas de futbol	40,000.00	44,000.00	48,400.00	53,240.00	58,564.00
<b>TOTAL</b>	<b>10,120,000.00</b>	<b>11,132,000.00</b>	<b>12,245,200.00</b>	<b>13,469,720.00</b>	<b>14,816,692.00</b>
Freshop (barra de jugos)	480,000.00	528,000.00	580,800.00	638,880.00	702,768.00
Estacionamiento	48,000.00	52,800.00	58,080.00	63,888.00	70,276.80
<b>TOTAL</b>	<b>528,000.00</b>	<b>580,800.00</b>	<b>638,880.00</b>	<b>702,768.00</b>	<b>773,044.80</b>

Cabe señalar que los ingresos percibidos en Freshop y estacionamientos se exponen por separado en dicho presupuesto al no representar ingresos fijos, por ser solo parte complementaria del servicio de Deportivo Power.

Sin embargo, los ingresos estimados promedio por tales conceptos no se excluyen, ya que en caso de que se demanden podrán generar ingresos extras al proyecto.

## PRESUPUESTO DE EGRESOS



Este presupuesto comprende costos de producción (Directos e Indirectos), gastos de operación (Gastos de venta, de administración y financieros).

### PRESUPUESTOS DE EGRESOS ANUALES

ANIO	2018	2019	2020	2021	2022
<b>CONCEPTO</b>					
<b>COSTO DE PRODUCCION</b>					
<b>COSTOS DIRECTOS</b>					
Materia prima:					
Fresh shop	180,000.00	198,000.00	217,800.00	239,580.00	263,538.00
Baños y vestidores	30,000.00	33,000.00	36,300.00	39,930.00	43,923.00
Material de limpieza y mantenimiento.	60,000.00	66,000.00	72,600.00	79,860.00	87,846.00
HONORARIOS:					
Personal operativo	508,800.00	559,680.00	615,648.00	677,212.80	744,934.08
<b>TOTAL DE COSTOS DIRECTOS</b>	<b>778,800.00</b>	<b>856,680.00</b>	<b>942,348.00</b>	<b>1,036,582.80</b>	<b>1,140,241.08</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS:</b>					
Insumos					
Energía eléctrico, agua, gas y teléfono	2,160,000.00	2,376,000.00	2,613,600.00	2,874,960.00	3,162,456.00
HONORARIOS:					
Servicios externo	576,000.00	633,600.00	696,960.00	766,656.00	843,321.60
<b>TOTAL DE COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>2,736,000.00</b>	<b>3,009,600.00</b>	<b>3,310,560.00</b>	<b>3,641,616.00</b>	<b>4,005,777.60</b>
<b>GASTOS DE OPERACION</b>					
Gastos de administración:					
Útiles de oficina	24,000.00	26,400.00	29,040.00	31,944.00	35,138.40
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<b>24,000.00</b>	<b>26,400.00</b>	<b>29,040.00</b>	<b>31,944.00</b>	<b>35,138.40</b>
Gastos de venta:					
Publicidad	120,000.00	132,000.00	145,200.00	159,720.00	175,692.00
<b>TOTAL DE GASTOS DE VENTA</b>	<b>120,000.00</b>	<b>132,000.00</b>	<b>145,200.00</b>	<b>159,720.00</b>	<b>175,692.00</b>
Gastos financieros	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DE GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>\$3,658,800.00</b>	<b>\$4,024,680.0</b>	<b>\$4,427,148.00</b>	<b>\$4,869,862.80</b>	<b>\$5,356,849.08</b>

## INGRESOS NETOS

Una vez estimados los ingresos brutos y egresos de Deportivo Power se procede al cálculo de los ingresos netos que resultan de la substracción de los egresos menos los ingresos brutos, como se presentan en el cuadro siguiente.

### INGRESOS NETOS ANUALES

Año	INGRESOS BRUTOS	EGRESOS BRUTOS	INGRESOS NETOS
2018	10,648,000.00	3,664,800.00	6,983,200.00
2019	11,712,800.00	4,031,280.00	7,681,520.00
2020	12,884,080.00	4,434,408.00	8,449,672.00
2021	14,172,488.00	4,877,848.80	9,294,639.20
2022	15,589,736.80	5,365,633.68	10,224,103.12

## ESTADO DE RESULTADOS

También conocido como estado de pérdida y ganancias porque precisamente en él se muestran los resultados obtenidos por la empresa. En el cuadro siguiente muestra el estado de resultados proyectado de cinco años posteriores al 2017

### ESTADO DE RESULTADOS

Año	2018	2019	2020	2021	2022
<b>CONCEPTO</b>					
<b>INGRESO POR VENTAS</b>	10,120,000.00	11,132,000.00	12,245,200.00	13,469,720.00	14,816,692.00
- Costo de ventas	3,484,800.00	3,833,280.00	4,216,608.00	4,638,268.80	5,102,095.68
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>6,635,200.00</b>	<b>7,298,720.00</b>	<b>8,028,592.00</b>	<b>8,831,451.20</b>	<b>9,714,596.32</b>
- Gastos de administración	30,000.00	33,000.00	36,300.00	39,930.00	43,923.00
- Gastos de venta	120,000.00	132,000.00	145,200.00	159,720.00	175,692.00
- Gastos financieros	-	-	-	-	-
<b>UTILIDAD DE OPERACION</b>	<b>6,485,200.00</b>	<b>7,133,720.00</b>	<b>7,847,092.00</b>	<b>8,631,801.20</b>	<b>9,494,981.32</b>
+ Otros productos	528,000.00	580,800.00	638,880.00	702,768.00	773,044.80
- Costo de otros productos	180,000.00	198,000.00	217,800.00	239,580.00	263,580.00
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6,833,200.00</b>	<b>7,516,520.00</b>	<b>8,268,172.00</b>	<b>9,094,989.20</b>	<b>10,004,446.12</b>
- ISR (35%)	2,391,620.00	2,630,782.00	2,893,860.20	3,183,246.22	3,501,556.14
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>4,441,580.00</b>	<b>4,885,738.00</b>	<b>5,374,311.80</b>	<b>5,911,742.98</b>	<b>6,502,889.98</b>

## BALANCE GENERAL

El balance general es uno de los estados contables de mayor importancia en una empresa, puesto que muestra sintetizadamente su situación financiera durante un periodo determinado.

El balance general que se detalla en el cuadro siguiente solo corresponde al balance inicial, debido a que una vez que se generan utilidades, no se sabe con certeza el destino de las mismas, puesto que su aplicación dependerá de la decisión de los propietarios de Deportivo Power.

<b>Año</b>	<b>Inicial</b>
<b>ACTIVO</b>	
Activo Circulante	
Caja y Bancos	288,500.00
Cuentas por cobrar	-
<b>TOTAL</b>	<b>288,500.00</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	
Obra civil	41,151,613.25
Mobiliario y Equipo	2,906,000.00
Imprevistos	2,057,580.66
Depreciaciones	-
<b>TOTAL</b>	<b>46,115,193.91</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>	
Constitución legal de la empresa	30,000.00
Permiso de uso de suelo	3,373.00
Permiso de bomberos	260,000.00
Permiso de operación	2,969.00
Permiso de ecología	12,653.00
Contrato de energía eléctrica	10,000.00
Contrato de servicio de agua	5,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>323,995.00</b>
<b>ACTIVO TOTAL</b>	<b>46,727,688.91</b>
<b>PASIVO</b>	
<b>PASIVO TOTAL</b>	-
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	
Aportación de los socios	46,727,688.91
Resultados del ejercicio	-
Resultados de ejercicio anterior	-
<b>TOTAL</b>	<b>46,727,688.91</b>
<b>PASIVO + CAPITAL</b>	<b>46,727,688.91</b>

## ETORNO SOBRE LA INVERSION (ROI)

Es un indicador financiero que mide la rentabilidad de una inversión, es decir, la relación que existe entre la utilidad neta o la ganancia obtenida, y la inversión.

La fórmula del índice de retorno sobre la inversión es:

$$\text{ROI} = (\text{Utilidad neta o Ganancia} / \text{Inversión}) \times 100$$

ROI	UTILIDAD	INVERSION	X 100	RESULTADO
ROI	4,441,580.00	45,885,669.57	100.00	9.68

$\text{ROI} = (4,441,580 / 45,885,669.57) \times 100 = 9.68 \%$  lo cual nos indica que Deportivo Power es rentable.

## FASES DE IMPLEMENTACION

Fases de implementación													
CONCEPTO	MESES												TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Costitucion legal de la empresa													30,000.00
Permiso de uso de suelo													3,373.00
Permiso de bomberos													260,000.00
Permiso de operacion													2,969.00
Permiso de ecologia													12,653.00
Contrato de energia electrica													10,000.00
Contrato de servicio de agua													5,000.00
Construccion													38,245,613.25
Contrato de servicio telefonico													1,600.00
Adqusicion de mobiliario y equipo													2,755,000.00
Adquisicion de materia prima													176,000.00
Contratacion de personal													-
<b>TOTAL</b>													<b>41,502,208.25</b>

## PUNTO DE EQUILIBRIO

El punto de equilibrio es el nivel de producción que deberá mantener una empresa para cubrir todos sus costos de operación, sin incurrir en pérdidas o utilidades.

Año	2018
CONCEPTO	
<b>VENTAS TOTALES</b>	<b>10,648,000.00</b>
<b>COSTOS FIJOS</b>	
Honorarios a personal operativo	508,800.00
Materia prima	180,000.00
Insumos	2,160,000.00
<b>TOTAL COSTOS FIJOS</b>	<b>2,848,800.00</b>
<b>COSTOS VARIABLES</b>	
Baños y vestidos	30,000.00
Material de limpieza y mantenimiento.	60,000.00
Útiles de oficina	24,000.00
Publicidad	120,000.00
Honorarios por servicios externos	576,000.00
<b>TOTAL COSTOS VARIABLES</b>	<b>810,000.00</b>
Formula: $PE = \frac{CF}{1 - (CV/VT)}$	<b>3,083,352.55</b>
Donde: CF= Costos fijo CV= Costos variables VT= Ventas totales	
<b>Porcentaje:</b> $(PE/VT) \times 100$	<b>28.96</b>

**Deportivo Power necesita un 29% de su capacidad para estar en su punto de equilibrio**

## COSTO BENEFICIO

El análisis costo-beneficio es una herramienta financiera que mide la relación entre los costos y beneficios asociados a un proyecto de inversión con el fin de evaluar su rentabilidad.

Mientras que la relación costo-beneficio (B/C), también conocida como índice neto de rentabilidad, es un cociente que se obtiene al dividir el Valor Actual de los Ingresos totales netos o beneficios netos (VAI) entre el Valor Actual de los Costos de inversión o costos totales (VAC) de un proyecto.

$$B/C = VAI / VAC$$

<b>Inversión Inicial</b>	41,151,613.25
<b>Tasa de descuento</b>	10%

<b>Año</b>	<b>INGRESOS BRUTOS</b>	<b>EGRESOS BRUTOS</b>
2018	10,648,000.00	3,658,800.00
2019	11,712,800.00	4,024,680.00
2020	12,884,080.00	4,427,148.00
2021	14,172,488.00	4,869,862.80
2022	15,589,736.80	5,356,849.08

VAI	48,400,000.00
VAC	16,630,909.09
C + INV	57,782,522.34
<b>B/C</b>	<b>0.84</b>

En este caso, el costo benefició resulto menor a 1 podemos decir que Deportivo Power dentro de los primeros 5 años no es rentable, se estima que para recuperar la inversión inicial sería de aproximadamente 7 años. Como se muestra en la siguiente tabla.

Inversión Inicial	41,151,613.25
Tasa de descuento	10%

Año	INGRESOS BRUTOS	EGRESOS BRUTOS
2018	10,648,000.00	3,658,800.00
2019	11,712,800.00	4,024,680.00
2020	12,884,080.00	4,427,148.00
2021	14,172,488.00	4,869,862.80
2022	15,589,736.80	5,356,849.08
2023	17,148,710.48	5,892,533.99
2024	18,863,581.53	6,481,787.39

VAI	\$67,760,000.00
VAC	\$23,283,272.73
C + INV	64,434,885.98
B/C	1.05

## Conclusión

Debido a la situación actual en nuestro país, podemos concluir que existe la necesidad de crear un espacio deportivo y novedoso en donde la población se pueda motivar mejorando su calidad de vida y bienestar, así mismo concientizar por el hábito de la actividad física.

Para finalizar cabe mencionar que **Deportivo Power** es un proyecto rentable que beneficiaría a todos.