



# **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO**

## **FACULTAD DE CONTADURÍA Y ADMINISTRACIÓN DIVISIÓN DE ESTUDIO DE POSGRADO MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN *TESIS***

Que para optar por el grado de Maestro en  
Administración con Área terminal en Finanzas,  
presenta:

**EDUARDO ÁVILA LIZÁRRAGA**

### **MODELO DE NEGOCIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAÍCES A TRAVÉS DE PLATAFORMAS VIRTUALES**

**Director: DOCTORA DENISE GÓMEZ HERNÁNDEZ**

Santiago de Querétaro, Qro., enero de 2024



Dirección General de Bibliotecas y Servicios Digitales  
de Información



Modelo de negocio de Administración de bienes raíces  
a través de plataformas virtuales

**por**

Eduardo Avila Lizarraga

se distribuye bajo una [Licencia Creative Commons  
Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional](#).

**Clave RI:** CAMAN-208453

Universidad Autónoma de Querétaro  
Facultad de Contaduría y Administración  
División de Estudio de Posgrado  
Maestría en Administración

MODELO DE NEGOCIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES RAÍCES A TRAVÉS DE  
PLATAFORMAS VIRTUALES

**TESIS**

Que como parte de los requisitos para obtener el grado de Maestría en Administración con área  
terminal en Finanzas

***Presenta:***

EDUARDO ÁVILA LIZÁRRAGA

Dirigido por:

DOCTORA DENISE GÓMEZ HERNÁNDEZ

DOCTORA DENISE GÓMEZ HERNÁNDEZ

Presidente

\_\_\_\_\_  
Firma

DOCTOR HUMBERTO BANDA ORTIZ

Secretario

\_\_\_\_\_  
Firma

DOCTOR IGNACIO ALMARAZ RODRÍGUEZ

Vocal

\_\_\_\_\_  
Firma

DOCTOR MICHAEL DEMMLER

Suplente

\_\_\_\_\_  
Firma

DOCTOR FRANCISCO SÁNCHEZ RAYAS

Suplente

\_\_\_\_\_  
Firma

## RESUMEN

El presente documento tiene como finalidad la obtención de grado de maestría bajo el estudio de un proyecto de inversión de renta de minidepartamentos, también denominados aparta estudios. El objetivo general es comparar dos modelos de negocios de renta de minidepartamentos bajo la actividad de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes versus la actividad de prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas, dentro del municipio de Querétaro, que permita la generación de mayores beneficios para el retorno de la inversión. La metodología para desarrollar el análisis de resultados hará uso de las herramientas del valor presente neto (VPN), tasa interna de retorno (TIR) y el periodo de recuperación de capital. Los resultados obtenidos de ambas alternativas son positivos, ya que su VPN y la TIR son mayores a cero; la recuperación del retorno de capital, en el caso de la actividad de arrendamiento, se obtiene en el año 12, en tanto que la actividad de ingresos por plataformas digitales se genera en el año 10. En este tenor, se concluye que las dos actividades son viables para ejecutar el proyecto de inversión, sin embargo, la decisión se basará en la propuesta que mayor rentabilidad genera, siendo ésta, la actividad de ingresos por plataformas virtuales, dejando como segunda alternativa la actividad de arrendamiento.

**(Palabras Clave: Bienes raíces, plataformas digitales, modelo de negocio, TIR, VPN, periodo de recuperación de capital).**

## **DEDICATORIA**

A Dios por permitirme estar el día de hoy con ustedes.

A mi Señora Madre (R.I.P.) por su amor incondicional, sus cuidados, enseñanzas y por demostrarme que la vida se disfruta a pesar de las circunstancias que se te presenten, viviendo el día de hoy como si fuera el último de nuestras vidas. Gracias Mamá.

A mi esposa a mi hijo y mis dos hijas, por su amor incondicional y porque son mi motivación para continuar haciendo lo que más me gusta.

A mi padre, hermanos y mi hermana, a mis tíos, por el apoyo incondicional en la familia y por los momentos inolvidables que hemos pasado siempre unidos.

## AGRADECIMIENTOS

A la Universidad Autónoma de Querétaro (UAQ) por haberme acogido como estudiante de grado de maestría y abrirme las puertas hacia mejores oportunidades profesionales.

A la Dra. Denise Gómez Hernández, como mi directora de tesis y por sus enseñanzas dentro del objeto de estudio de este documento.

A la Dra. Patricia Luna Vilchis por sus recomendaciones puntuales en mi tesis.

Al Dr. Ignacio Almaraz Rodríguez, por compartir sus conocimientos en materia financiera.

Al Dr. Michael Demmler por sus aportaciones al presente documento.

Al Dr. Humberto Banda Ortiz y al Dr. Francisco Sánchez Rayas, por su aporte como sinodales.

A Marisol y Mónica Serrano por sus puntuales recomendaciones en las materias de arquitectura, contable y fiscal.

Al Maestro Sergio René Becerril Calderón, por sus aportaciones en mi desarrollo profesional.

A mis amigos de la maestría, Alfonso Jiménez, Marcela Rico y Norma Hernández, por su gran apoyo durante el periodo de estudio y la gran amistad que hemos forjado fuera del aula de clases.

A todas las personas que han sido parte de mi trayectoria profesional y personal y que han aportado una parte de lo que ahora soy como persona.

## ÍNDICE

RESUMEN.....	i
DEDICATORIA .....	ii
AGRADECIMIENTOS.....	iii
ÍNDICE.....	iv
ÍNDICE DE TABLAS .....	vii
1. INTRODUCCIÓN .....	1
1.1 Objetivo General.....	2
1.2 Objetivos Específicos .....	2
1.3 Justificación .....	2
2. MARCO TEÓRICO .....	4
2.1 Conceptos generales de los proyectos de inversión.....	4
2.2 Etapas y estudios de un proyecto de inversión .....	5
2.3 Aspectos legales y fiscales.....	9
2.3.1 Ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes. ....	9
2.3.2 Ingresos por la prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas.....	12
2.4 Plataformas tecnológicas que brindan servicios de hospedaje .....	14
2.4.1 Airbnb.....	15
2.4.2 Vrbo.....	16
3. DESARROLLO DEL PROYECTO .....	17
3.1 Estudio de Ingresos.....	17
3.2 Estudio técnico .....	18
3.2.1 Requerimientos técnicos para el arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes. ....	18

3.2.2	Requerimientos para la actividad de ingresos a través de plataformas digitales. ....	20
3.3	Estudio financiero .....	22
3.3.1	Presupuesto de ingresos de la actividad de arrendamiento. ....	22
3.3.2	Presupuesto de ingresos de la actividad de plataformas tecnológicas. .	23
3.3.3	Presupuesto de costos del servicio de la actividad de arrendamiento. ..	24
3.3.4	Presupuesto de costos del servicio de la actividad de plataformas tecnológicas. ....	26
3.3.5	Presupuesto de gastos de operación de la actividad de arrendamiento.	27
3.3.6	Presupuesto de gastos de operación de la actividad de plataformas tecnológicas. ....	28
3.3.7	Monto de la inversión para la actividad de arrendamiento. ....	29
3.3.8	Monto de la inversión para la actividad de plataformas digitales.....	31
3.3.9	Estado de resultados proyectado de la actividad de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes.....	32
3.3.10	Estado de resultados proyectado de la actividad de plataformas digitales. ....	33
3.4	Evaluación del proyecto de inversión .....	34
3.4.1	Evaluación del proyecto de inversión de la actividad arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes.....	36
3.4.2	Evaluación del proyecto de inversión de la actividad de plataformas digitales. ....	38
3.5	Análisis financiero.....	39
3.5.1	Análisis financiero actividad de arrendamiento. ....	40
3.5.2	Análisis financiero actividad de plataformas digitales.....	41
3.6	Discusión de resultados.....	42

3.6.1 Resultados de la Actividad de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes.....	42
3.6.2 Resultados de la Actividad de prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas. ....	43
CONCLUSIONES .....	45
REFERENCIAS .....	47

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Estudios que integran un proyecto de inversión	8
Tabla 2. Tarifa del pago provisional de ISR	11
Tabla 3. Tarifa del pago provisional de ISR	13
Tabla 4. Estimado de ingreso por actividad por minidepartamento	17
Tabla 5. Requerimiento de activos para la actividad de arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes	18
Tabla 6. Costo mensual y anual de los servicios para la actividad de arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes	19
Tabla 7. Costo anual de los servicios del personal de limpieza para la actividad de arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes	20
Tabla 8. Requerimiento de activos para la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas	21
Tabla 9. Costos mensuales y anuales de los gastos generales de la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas	21
Tabla 10. Costos anuales del personal de servicio de la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas	22
Tabla 11. Presupuesto de ingresos proyectado del año 1 al 12 para la actividad arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes	23
Tabla 12. Presupuesto de ingresos proyectado del año 1 al 12 para la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas	24
Tabla 13. Presupuesto de costos del servicio proyectado del año 1 al 12 para la actividad arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes	26
Tabla 14. Presupuesto de costo del servicio proyectado del año 1 al 12 para la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas	27

Tabla 15. Presupuesto de gastos de administración proyectado del año 1 al 12 para la actividad arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes	28
Tabla 16. Presupuesto de gastos de operación proyectado del año 1 al 12 para la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas	29
Tabla 17. Monto total de la inversión para la actividad de arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes	30
Tabla 18. Gastos financieros y pago a capital del financiamiento de la actividad arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes	30
Tabla 19. Monto total de la inversión para la actividad de prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas.	31
Tabla 20. Gastos financieros y pago a capital del financiamiento para la prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas	32
Tabla 21. Estado de resultados presupuestado del año 1 al 12 de la actividad de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes	33
Tabla 22. Estado de resultados presupuestado del año 1 al 12 de la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas	34
Tabla 23. Periodo de recuperación de capital de la actividad arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes	37
Tabla 24. Resumen del año 01 al 12 de utilidad neta, flujo de efectivo, flujo de efectivo descontado y recuperación de capital de la actividad de la prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas	39
Tabla 25. Razones financieras de rentabilidad	40
Tabla 26. Resumen de resultados del año 01 a 12 de razones de rentabilidad de la actividad de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes	41

Tabla 27. Resumen de resultados del año 01 a 12 de razones de rentabilidad de la actividad de prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas	41
---	----

# 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como objetivo el análisis puntual de dos alternativas de inversión para un proyecto de inversión relacionado con el arrendamiento de minidepartamentos o también llamados aparta estudios. Su arquitectura está integrada por una recamara, cocineta, sala o comedor, espacio para trabajo de oficina. El precio incluye los costos derivados de los servicios básicos de agua, luz e internet.

Las alternativas de inversión están sujetos a dos modalidades de servicio:

- Arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes.
- Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas.

En este capítulo se detallan los objetivos generales y específicos de la investigación, así como la justificación del proyecto.

En el capítulo 2 se desarrolla el marco teórico con los conceptos de proyectos de inversión y sus generalidades, los aspectos legales y fiscales que implican estas dos actividades en la generación de ingresos, así como las principales plataformas que ofrecen renta de espacios temporales, tal como habitaciones, minidepartamentos o casas.

En el capítulo 3 se desarrolla el proyecto de inversión de cada una de las alternativas de negocio: estudio de mercado, estudio técnico, estudio financiero en donde se muestra el estado de resultados presupuestado, así como la evaluación del proyecto de inversión con la aplicación del valor presente neto, tasa interna de retorno y periodo de recuperación de la inversión. Por último, se agrega el análisis financiero para determinar la rentabilidad en cada uno de los casos de estudio.

En el apartado de conclusiones se hace el análisis comparativo entre las dos alternativas de solución, destacando las ventajas y desventajas de cada uno de los

sistemas de inversión. Se concluye con la decisión para la ejecución de la alternativa que represente una mayor rentabilidad.

### **1.1 Objetivo General**

Comparar dos modelos de negocios de renta de minidepartamentos bajo la actividad de *arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes* versus la actividad de *prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas* dentro del municipio de Querétaro, que permita la generación de mayores beneficios para el retorno de la inversión.

### **1.2 Objetivos Específicos**

1. Identificar los conceptos generales y las etapas de un proyecto de inversión, así como los aspectos legales y fiscales de las actividades económicas de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes y de prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas, establecidos en la ley del impuesto sobre la renta y la ley del impuesto al valor agregado.
2. Recopilar información relacionada con los precios de renta de minidepartamentos y de espacios en renta a través de plataforma digitales.
3. Desarrollar las etapas de estudio de mercado, estudio técnico y estudio financiero para una correcta formulación y evaluación de proyectos de inversión.
4. Evaluar los resultados, resaltando los beneficios en términos de valor presente neto, tasa interna de retorno y periodo de recuperación de la inversión.

### **1.3 Justificación**

El desarrollo de este proyecto pretende ofrecer un espacio para pernoctar, ya sea, a los vacacionistas que buscan un lugar confortable en estancias cortas, o bien, a personas que busquen una estancia por periodos mayores a 6 meses, por lo que es de suma importancia la toma de decisiones en la ejecución de una alternativa de

inversión, pues obliga al inversionista a conocer e interpretar los resultados que brinda la correcta formulación y evaluación de proyectos de inversión en términos de valor presente neto, tasa interna de retorno y periodo de recuperación de la inversión, con la finalidad de minimizar el riesgo de pérdida en su patrimonio neto, por lo contrario, si un inversionista no toma en consideración estos resultados, maximiza el riesgo de pérdida de su inversión.

## 2. MARCO TEÓRICO

### 2.1 Conceptos generales de los proyectos de inversión

Es imprescindible que el inversionista identifique el concepto de proyecto, el cual se define como *“la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema, la cual tiende a resolver una necesidad humana”* (Baca Urbina, 2010), ya que le permitirá enfocar sus esfuerzos en la satisfacción de necesidades humanas. En este sentido, un proyecto de inversión se define como *“un plan que, si se le asigna determinado monto de capital y se le proporcionan insumos de varios tipos, producirá un bien o un servicio, útil al ser humano o a la sociedad”*, (Baca Urbina, 2010). Por último, la evaluación de los resultados se basa en indicadores como el valor presente neto, tasa interna de retorno y el periodo de recuperación del capital, que en su conjunto *“tiene por objeto conocer su rentabilidad económica y social, de manera que asegure resolver una necesidad humana en forma eficiente, segura y rentable”* (Baca Urbina, 2010, pág. 2).

Los hermanos Arturo y José Antonio Morales Castro, en su libro proyectos de inversión, coinciden con las definiciones de Baca Urbina al establecer que un proyecto de inversión:

Comprenden los cálculos y planes, así como la proyección de asignación de recursos financieros, humanos y materiales con la finalidad de producir un satisfactor de necesidades humanas. Esta actividad se lleva a cabo en las empresas, pero también en el ámbito gubernamental o personal siempre y cuando dichas asignaciones de recursos tengan las siguientes características:

La recuperación es a largo plazo. Son de carácter irreversible. Comprometen en gran medida los recursos de las organizaciones o de las personas.

La inversión comprende la asignación de recursos en activos o actividades que permiten aumentar el valor global de mercado de la empresa o de la persona.

Se exigen varios estudios que permitan justificar la viabilidad y adecuada recuperación de la inversión.

Aumentan el potencial de formación bruta de capital o ventajas competitivas de las unidades que aplican los recursos como proyectos de inversión (Morales Castro, José Antonio; Morales Castro, Arturo;, 2009).

En este sentido, se confirma que el inversionista deberá desarrollar un plan a través de un proyecto de inversión, en el que establezca la oferta de los bienes y servicios que satisfagan necesidades humanas y que al final tenga como recompensa un retorno de su capital con un rendimiento aceptable.

## **2.2 Etapas y estudios de un proyecto de inversión**

El inversionista deberá de conocer las etapas y los estudios que se involucran en el desarrollo de un proyecto de inversión con la finalidad de que se conteste las preguntas siguientes:

¿Existe un mercado que acepte los productos y servicios que ofrece la compañía?

¿Se cuentan con los elementos técnicos para desarrollar el producto o servicio?

¿El retorno de la inversión es viable con relación a la vida del proyecto?

Es importante definir un mercado meta en el que existan clientes potenciales a quienes ofrecer bienes y servicios. El estudio de mercado “*consta de la determinación y cuantificación de la demanda y la oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización*” (Baca Urbina, 2010, pág. 7), dicho estudio puede provenir de fuentes primarias y de fuentes secundarias. Un estudio de mercado:

permite conocer con cierta precisión si los productos o servicios que la empresa desea generar serán aceptados por el mercado. Si el estudio determina que es preciso hacer modificaciones a los productos o servicios, la organización deberá valorar la conveniencia de hacerlos para disminuir el riesgo de que posteriormente sean rechazados por los consumidores. Asimismo, el estudio de mercado proporciona un perfil de los canales de distribución más adecuados para colocar el producto en el mercado, especifica las características de los competidores, precios, servicios, garantías y, en resumen, contiene todo lo relacionado con los productos, precios, consumidores, canales de distribución, etcétera (Morales Castro, José Antonio; Morales Castro, Arturo;, 2009, pág. 35).

La decisión de continuar con el desarrollo del proyecto de inversión se basa en la existencia de un mercado potencial que acepte el producto o servicio que ofrecerá la empresa.

Con relación a los requerimientos técnicos para el desarrollo de los productos y servicios, es importante que los inversionistas cuenten con los insumos, procesos de producción, técnicas, licencias, personal, instalaciones, etc., a esta etapa se le conoce como estudio técnico *“puede subdividirse a su vez en cuatro partes, que son: determinación del tamaño óptimo de la planta, determinación de la localización óptima de la planta, ingeniería del proyecto y análisis organizativo, administrativo y legal”* (Baca Urbina, 2010, pág. 7).

El estudio técnico tiene como objetivo constatar que existe viabilidad para desarrollar bienes y servicios, *“en caso afirmativo, se realiza la planeación de la planta de producción, actividad que incluye los equipos y maquinaria necesarios para efectuar los procesos de manufactura, con lo cual se garantiza que el producto se podrá fabricar”* (Morales Castro, José Antonio; Morales Castro, Arturo;, 2009, pág. 35).

El estudio administrativo, independientemente si los autores lo integran en la etapa del estudio técnico, o bien lo establecen con una etapa independiente, *“permite establecer las necesidades de personal administrativo, de equipos y materiales que se necesitarán para hacer funcionar a la organización proyectada”* (Morales Castro, José Antonio; Morales Castro, Arturo;, 2009, pág. 35).

En resumen, el estudio técnico permite al inversionista tener en forma clara requerimientos técnicos, legales y administrativos para el desarrollo de productos y servicios. En caso de que no sea positivo el resultado, se recomienda no continuar con el desarrollo del proyecto de inversión.

Por lo que respecta a la viabilidad financiera, el inversionista deberá conocer información sobre los flujos de efectivo en cada uno de los años de vida del proyecto, con la finalidad de evaluar los resultados bajo los indicadores de valor presente neto, tasa interna de retorno y periodo de recuperación del capital. Se requiere de un estudio económico cuyo *“objetivo es ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que proporcionan las etapas anteriores y elaborar los cuadros analíticos que sirven de base para la evaluación económica”* (Baca Urbina, 2010, pág. 8), Con el término de etapas anteriores, el autor hace referencia a los estudios de mercado y técnico. El siguiente paso para el desarrollo del proyecto se le denomina evaluación económica que:

describe los métodos actuales de evaluación que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo, como son la tasa interna de rendimiento y el valor presente neto; se anotan sus limitaciones de aplicación y se comparan con métodos contables de evaluación que no toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo, y en ambos se muestra su aplicación práctica.

Esta parte es muy importante, pues es la que al final permite decidir la implantación del proyecto (Baca Urbina, 2010, pág. 8)

El estudio financiero genera información imprescindible para la toma de decisiones, ya que:

Se calcula la rentabilidad del proyecto con base en las utilidades que posiblemente generará y el monto de la inversión. Las pruebas financieras que se utilizan son: periodo de recuperación, tasa simple de rendimiento, tasa promedio de rendimiento, valor presente neto, tasa interna de rendimiento, costo-beneficio e índice de rendimiento, entre otras. (Morales Castro, José Antonio; Morales Castro, Arturo;, 2009, págs. 35-36).

Con la finalidad de salvaguardar el patrimonio de los inversionistas, es importante que se desarrolle un proyecto de inversión bajo las etapas y análisis de estudio que recomiendan los especialistas. En la Tabla 1 se muestra un esquema con los estudios que integran esta investigación:

Tabla 1.

*Estudios que integran un proyecto de inversión*

<b>TIPO DE ESTUDIO</b>	<b>ELEMENTOS EN LOS QUE SE CONCENTRA EL ESTUDIO</b>
Estudio de mercado	Demanda Oferta Características del producto Precios Distribución Promoción
Estudio técnico	Localización de las instalaciones Tamaño de las instalaciones Tecnología básica Maquinaria y equipo Necesidades de obra civil Descripción de los procesos productivos
Estudio administrativo	Tipo de sociedad legal Trámites legales Estructura orgánica Descripción de las funciones de los puestos
Estudio financiero	Cuantificación de la inversión Fuentes de financiamiento Estados financieros Evaluación financiera Análisis de sensibilidad

Fuente: (Morales Castro y Morales Castro, 2009 b)

### **2.3 Aspectos legales y fiscales**

Para el desarrollo del proyecto de inversión es relevante que el inversionista conozca los aspectos legales y fiscales de los ingresos provenientes de las actividades de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes y, prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas. Ambas actividades son parte del estudio de esta investigación. Se tomarán como base las leyes del impuesto sobre la renta (ISR) y la del impuesto al valor agregado (IVA).

#### ***2.3.1 Ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes.***

La legislación tributaria en México “*consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes: Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma*” (Ley del impuesto sobre la renta, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de diciembre de 2013, Art. 114 DOF 08-12-2020). Toda actividad económica en México tiene la opción de restar a sus ingresos los gastos que considera elementales para el desarrollo de su actividad, por lo que las personas que tributen en el régimen establecido en el título de este apartado:

Podrán efectuar las siguientes deducciones: Los pagos efectuados por el impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como por las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos y, en su caso, el impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble. Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles, siempre y cuando obtenga el comprobante

fiscal correspondiente. (Ley del impuesto sobre la renta, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de diciembre de 2013, Art. 115 DOF 08-12-2020).

La ley del impuesto sobre la renta ofrece como alternativa facilidades administrativas para este régimen, la cual establece que:

“Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35% de los ingresos a que se refiere este Capítulo, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles correspondiente al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda. (Ley del impuesto sobre la renta, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de diciembre de 2013, Art. 116 DOF 08-12-2020).

La facilidad administrativa tiene como ventaja principal para los contribuyentes deducir en automático sus ingresos en un 35 por ciento, como si hubiesen destinado esa cantidad para gastos de su operación. La tarifa de impuestos que establece la Ley del ISR es la que se muestra en la Tabla 2.

Tabla 2.

*Tarifa del pago provisional de ISR*

Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales mensuales correspondientes a 2021, que efectúen los contribuyentes a que se refiere el Capítulo III, del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que obtengan ingresos por arrendamiento y en general por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles.

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	644.58	0.00	1.92
644.59	5,470.92	12.38	6.40
5,470.93	9,614.66	321.26	10.88
9,614.67	11,176.62	772.10	16.00
11,176.63	13,381.47	1,022.01	17.92
13,381.48	26,988.50	1,417.12	21.36
26,988.51	42,537.58	4,323.58	23.52
42,537.59	81,211.25	7,980.73	30.00
81,211.26	108,281.67	19,582.83	32.00
108,281.68	324,845.01	28,245.36	34.00
324,845.02	En adelante	101,876.90	35.00

Fuente: Elaboración propia basado en el Diario Oficial de la Federación (11 de enero de 2021) Tarifa aplicable para el cálculo de pagos provisionales

Por lo que respecta a la Ley del Impuesto al valor agregado (IVA), establece que:

Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes: Enajenen bienes, Presten servicios independientes, otorguen el uso o goce temporal de bienes. Importen bienes o servicios.

El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores. (Ley del impuesto al valor agregado, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1978, Art. 1 DOF 08-12-2020).

Tanto la ley del ISR como la del IVA, establecen los lineamientos legales y fiscales que deben considerar los inversionistas cuyos proyectos de inversión están encuadrados en la actividad de arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes inmuebles.

### ***2.3.2 Ingresos por la prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas.***

Esta actividad está considerada como un servicio de hospedaje, por lo que aplica lo conducente a la Leyes del IVA, ISR y Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, en este sentido se establece que:

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta Sección, los contribuyentes personas físicas con actividades empresariales que enajenen bienes o presten servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas, aplicaciones informáticas y similares que presten los servicios a que se refiere la fracción II del artículo 18-B de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, por los ingresos que generen a través de los citados medios por la realización de las actividades mencionadas, incluidos aquellos pagos que reciban por cualquier concepto adicional a través de los mismos. (Ley del impuesto sobre la renta, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de diciembre de 2013, Art. 113-A DOF 08-12-2020).

Las tarifas que establece la Ley del ISR se muestran en la Tabla 3.

Tabla 3.

*Tarifa del pago provisional de ISR*

Tarifa para el pago provisional del mes de diciembre de 2021, aplicable a los ingresos que perciban los contribuyentes a que se refiere el Capítulo II, Sección I, del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	7,735.00	0.00	1.92
7,735.01	65,651.07	148.51	6.40
65,651.08	115,375.90	3,855.14	10.88
115,375.91	134,119.41	9,265.20	16.00
134,119.42	160,577.65	12,264.16	17.92
160,577.66	323,862.00	17,005.47	21.36
323,862.01	510,451.00	51,883.01	23.52
510,451.01	974,535.03	95,768.74	30.00
974,535.04	1,299,380.04	234,993.95	32.00
1,299,380.05	3,898,140.12	338,944.34	34.00
3,898,140.13	En adelante	1,222,522.76	35.00

Fuente: Elaboración propia basado en el Diario Oficial de la Federación (11 de enero de 2021) Tarifa aplicable para el cálculo de pagos provisionales.

Con relación a lo establecido en la ley del ISR, al respecto, la ley del IVA establece que:

Se consideran únicamente los servicios digitales los que a continuación se mencionan, cuando éstos se proporcionen mediante aplicaciones o contenidos en formato digital a través de internet u otra red, fundamentalmente automatizados, pudiendo o no requerir una intervención humana mínima, siempre que por los servicios mencionados se cobre una contraprestación: Los de intermediación entre terceros que sean oferentes de bienes o servicios y los demandantes de estos. (Ley del impuesto al valor agregado, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1978, Art. 18B DOF 08-12-2020).

Este artículo encuadra a las plataformas digitales que tienen como objetivo el promover los servicios de hospedaje de las personas físicas o morales, por lo cual también son sujetas al pago del IVA a una tasa del 16%.

En virtud de que la actividad de prestación de servicios a través de plataformas digitales se considera un servicio de hospedaje la ley local establece que:

Están obligadas al pago de este impuesto las personas físicas o morales que presten el servicio de hospedaje en el Estado de Querétaro.

El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que reciban los servicios de hospedaje. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en este Capítulo.

El impuesto a pagar será el que resulte de aplicar tasa del 2.5% sobre la base de este. (Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, 18/07/2014, Art. 44 y 46 La Sombra de Arteaga 18 junio de 2014).

Con la compilación de la información establecida en el marco normativo para los ingresos obtenidos por las actividades de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes y, prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas, es importante destacar que la diferencia radica en que la primera actividad tiene como ventaja una facilidad administrativa que le permite deducir sin comprobar el 35% de los ingresos; por lo que respecta a la segunda actividad, podrá deducir el total de gastos ejercidos para su operación. Con relación a las tasas de impuestos, en ambas actividades se toman como referencia a las mismas tarifas, por lo que se consideran los ingresos anuales para el cálculo del impuesto sobre la renta de los dos casos de estudios.

#### **2.4 Plataformas tecnológicas que brindan servicios de hospedaje**

La modalidad de hospedaje compartido, también llamada gestión de casas de alquiler vacacional, concurren oferentes y demandantes de habitaciones privadas, departamentos y casas habitación, como un producto sustituto de la oferta que ofrece el sector hotelero en el ámbito mundial, buscando una ubicación cercana a

sus destinos turísticos o de trabajo, así como un mejor precio que coadyube al ahorro de sus viajes.

Entre las plataformas o aplicaciones más comunes se observan las siguientes:

#### **2.4.1 Airbnb.**

Una de las plataformas de mayor movimiento en México entre los oferentes y demandantes de alojamiento es AIRBNB, la cual se autodenomina como:

Una comunidad con un pilar muy claro: crear vínculos entre las personas y lograr que todos nos sintamos como en casa donde vayamos. Nacida en 2008, cuando dos amigos recibieron a tres huéspedes en su alojamiento en San Francisco, cuenta ahora con 4 millones de anfitriones que han hospedado a más de 800 millones de viajeros en unas 100 000 ciudades de casi todos los países y regiones del mundo. Los anfitriones son personas como tú y como yo, que abren las puertas de su mundo a los huéspedes para conectar con ellos y hacer que se sientan como en su propio hogar. En Airbnb, creemos que es nuestra responsabilidad estar al servicio de los anfitriones, los viajeros y las comunidades en las que estamos presentes, y también de nuestros empleados e inversores, con el fin de garantizar el éxito de la empresa a largo plazo. (Airbnb, 2021).

La plataforma tecnológica AIRBNB establece que, *“los huéspedes tienen el alojamiento para ellos; el espacio cuenta con entrada privada y no incluye áreas comunes. Por lo regular incluye recámara, baño y cocina”* (AIRBNB, 2021), y proporciona como referencia de ingresos por noche por cada habitación para dos personas la cantidad de \$6,444 (seis mil cuatrocientos cuarenta y cuatro pesos 00/100), los cuales determina a través de la siguiente metodología:

Las estimaciones de ingresos predeterminadas que mostramos corresponden a anuncios de alojamientos enteros con capacidad para cuatro huéspedes. Se basan en los datos de las reservas de los últimos 12 meses en tu zona y, para calcularlas, multiplicamos el precio por noche por el

número total de noches en las que hay huéspedes en el alojamiento (índice de ocupación). Tomamos como referencia la mediana de los precios medios de los últimos 12 meses (sin incluir gastos, comisiones e impuestos). Las estimaciones semanales se basan en una ocupación de 7 noches. Para calcular las estimaciones, utilizamos los índices de ocupación del 50% de anuncios que más reservas reciben en esa zona. De este modo, mostramos a los anfitriones los ingresos que podrían obtener. Solo tenemos en cuenta los anuncios con suficiente disponibilidad. Para calcular los ingresos, tomamos como referencia la información que nos facilites sobre el anuncio que quieres publicar, como la latitud/longitud, el número de habitaciones y el tipo de habitación. Los importes son estimaciones y no garantizamos que se obtengan. Lo que ganes dependerá de tu disponibilidad, el precio, las características y los servicios del alojamiento, tus índices de aceptación y cancelación, las evaluaciones de los huéspedes, las restricciones legales aplicables y la demanda en tu zona, entre otros factores. (AIRBNB, 2021).

#### **2.4.2 Vrbo.**

Otra plataforma tecnológica que ofrece servicios de hospedaje en México es la denominada VRBO y tiene como:

objetivo de ofrecerte las mejores experiencias de viaje posible, enfocamos nuestros esfuerzos e inversiones en una única marca global. Vrbo es la marca pionera en alquiler vacacional dentro de la familia HomeAway y, en Estados Unidos, lleva 24 años ayudando a familias y amigos a juntos crear momentos inolvidables (VRBO, 2021).

En conclusión, actualmente estas dos plataformas son las que tienen un mayor número de oferentes y demandantes de servicio de renta de habitaciones, casas, minidepartamentos.

### 3. DESARROLLO DEL PROYECTO

Este capítulo tiene como objetivo desarrollar la metodología de un proyecto de inversión en las etapas de estudio de ingresos, estudio técnico y estudio financiero, así como la evaluación de los resultados bajo dos alternativas: 1) arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes y 2) Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas.

#### 3.1 Estudio de Ingresos

Para los ingresos de arrendamiento de minidepartamentos se tomó como base un estudio de la oferta de mercado durante el año 2020 en el municipio de Querétaro de 30 alojamientos que ofrecen una recamara amueblada, baño independiente, cocina equipada, servicios incluidos (agua, luz, internet), resultando un precio promedio de \$4,200.

Por lo que respecta a los ingresos por parte de las plataformas tecnológicas, se toma como base el ingreso promedio del año 2020 de la plataforma AIRBNB en el que establece que un alojamiento para dos personas registra ingresos promedios de \$6,444.

La oferta de arrendamiento se integra de seis minidepartamentos con las características que se observan en la Tabla 4.

Tabla 4.

*Estimado de ingreso por actividad por minidepartamento*

PRODUCTO	METROS CUADRADOS	INGRESO POR MES	INGRESO POR DÍA
		ARRENDAMIENTO	PLATAFORMAS DIGITALES
Minidepartamento 1	19	\$ 3,800.00	\$ 450.00
Minidepartamento 2	19	\$ 3,800.00	\$ 450.00
Minidepartamento 3	28	\$ 4,200.00	\$ 500.00
Minidepartamento 4	40	\$ 4,600.00	\$ 600.00
Minidepartamento 5	45	\$ 4,600.00	\$ 600.00
Minidepartamento 6	32	\$ 4,200.00	\$ 600.00

Fuente: Elaboración propia.

### 3.2 Estudio técnico

El objetivo del estudio técnico es investigar todos los componentes necesarios que se ocuparán en los presupuestos de costos. Comprende los materiales directos, indirectos, así como sus precios de adquisición, además de los activos y personal necesarios para la operación del proyecto.

#### **3.2.1 Requerimientos técnicos para el arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes.**

En la Tabla 5 se muestran los requerimientos básicos para el equipamiento de 6 departamentos. En el año 2021, se realizó una investigación de precios de 4 diferentes marcas de productos, por lo que se considera un costo promedio de cada uno de los ítems.

Tabla 5.

*Requerimiento de activos para la actividad de arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes*

MOBILIARIO Y EQUIPO	CANTIDAD	PRECIO
Colchón	6	\$ 3,500
Recamara (base, cabecera, buro)	6	\$ 2,000
Silla tipo secretarial	6	\$ 600
Comedor	6	\$ 2,000
Frigobar	6	\$ 3,500
Escritorio	6	\$ 800
Repetidores de señal	2	\$ 600

Fuente: Elaboración propia.

En la Tabla 6 se muestran los conceptos de gastos generales. Para el servicio de luz se toma como base un consumo promedio de 80 kilowatts-hora por departamento, dando como resultado un costo por cada kilowatt hora de la siguiente

manera: consumo básico \$0.841, con un tope de 75 kilowatts-hora; consumo intermedio \$1.016 para los siguientes 65 kilowatts-hora y; para consumo excedente \$2.976. (<https://app.cfe.mx>, 2023).

La Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) establece que *“el consumo promedio mensual de agua potable para uso doméstico por persona es de 5 metros cúbicos”* " (Ramirez Fuentes Alfredo, Soto Montes de Oca Gloria, Maya Gonzalez Lucy Nelly, Acosta Peña Brasil, Sanchez Villareal Francisco, 2012). La Comisión Estatal del Agua (CEA) responsable del suministro del vital líquido en el estado de Querétaro, establece un costo de \$121 para el consumo doméstico de 5 metros cúbicos, por lo que se considera un estimado de \$750 por 6 personas. (<https://www.ceaqueretaro.gob.mx>, 2020).

Concerniente al servicio de internet, se toma como referencia una empresa de telefonía que ofrece este servicio por 200 megas. (<https://telmex.com>, 2020). Para los conceptos de insumos de limpieza y servicio de mantenimiento se estima el costo de acuerdo con un presupuesto mensual, como se observa en la Tabla 6.

Tabla 6.

*Costo mensual y anual de los servicios para la actividad de arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes*

SERVICIO	GASTO MENSUAL	GASTO ANUAL
Servicio de agua	\$ 750	\$ 9,000
Servicio de luz	\$ 600	\$ 7,200
Servicio de internet	\$ 549	\$ 6,588
Insumos de limpieza	\$ 500	\$ 6,000
Servicio de mantenimiento	\$ 1,200	\$14,400

Fuente: Elaboración propia.

El proyecto requiere de una persona responsable del aseo de los minidepartamentos, el costo de renta incluye un servicio de limpieza por semana, así como el aseo en las áreas comunes. La cuota diaria estimada para el año 2021 por este concepto es de \$220 (doscientos veinte pesos 00/100 M.N.) con prestaciones de ley. Para este proyecto se toma el 35% del costo del total del personal, debido a que solo se presentará 2 veces por semana a realizar la limpieza. Los detalles se observan en la Tabla 7.

Tabla 7.

*Costo anual de los servicios del personal de limpieza para la actividad de arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes*

DETERMINACIÓN DEL COSTO DEL PERSONAL DE SERVICIOS	CUOTA DIARIA	CUOTA DIARIA ANUAL	AGUINALDO ANUAL	PRIMA VACACIONAL ANUAL	IMSS PATRÓN ANUAL	INFONAVIT ANUAL
PERSONAL DE LIMPIEZA	\$ 220	\$ 80,300	\$ 3,300	\$ 330	\$ 16,749	\$ 4,197
PARA ESTE PROYECTO SE APLICA EL 35 %, TODA VEZ QUE LABORA 2 DÍAS A LA SEMANA PARA LA LIMPIEZA DE LOS DEPARTAMENTOS						
	TOTAL		PROPORCIÓN 35%			
	\$ 104,876		\$ 36,706			

Fuente: Elaboración propia.

Por lo que respecta a los gastos de administración se toma como concepto el pago a un despacho que llevará a cabo las declaraciones mensuales y anual de los pagos definitivos de la actividad ante la autoridad fiscal. Por lo que se refiere a la promoción para renta de los departamentos y servicio postventa se tiene pactado con una inmobiliaria el 10% de los ingresos obtenidos por arrendamiento de los minidepartamentos.

**3.2.2 Requerimientos para la actividad de ingresos a través de plataformas digitales.**

Para la operación de esta actividad, en la Tabla número 8, se muestran los requerimientos para el equipamiento de 6 departamentos. En el año 2021 se realizó una investigación de precios de 4 diferentes marcas de productos, por lo que se considera un costo promedio de cada uno de los ítems dando como resultado los siguientes:

Tabla 8.

*Requerimiento de activos para la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas*

MOBILIARIO Y EQUIPO	CANTIDAD	PRECIO
Colchón	6	\$3,500
Recamara (base, cabecera, buro)	6	\$2,000
Silla tipo secretarial	6	\$600
Comedor	6	\$2,000
Frigobar	6	\$3,500
Escritorio	6	\$800
Repetidores de señal	2	\$600
Pantallas 32 pulgadas	6	\$ 3,000

Fuente: Elaboración propia.

En la Tabla 9 se muestran los conceptos de gastos generales, cuya metodología para su obtención se hace referencia en la Tabla 6.

Tabla 9.

*Costos mensuales y anuales de los gastos generales de la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas*

SERVICIO	MENSUAL	AÑO 1
Servicio de agua	\$750	\$9,000
Servicio de luz	\$600	\$7,200
Servicio de internet	\$549	\$6,588
Insumos de limpieza	\$500	\$6,000
Servicio de mantenimiento	\$1,200	\$14,400
	TOTAL	\$43,188

Fuente: Elaboración propia.

El proyecto requiere de una persona responsable de la limpieza de los minidepartamentos, la cuota diaria estimada para el año 2021 por este concepto es

de \$220 (doscientos veinte pesos 00/100 M.N.) con prestaciones de ley. Para este proyecto se toma el 35% del costo del total del personal.

Tabla 10.

*Costos anuales del personal de servicio de la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas*

DETERMINACIÓN DEL COSTO DEL PERSONAL DE SERVICIOS	CUOTA DIARIA	CUOTA DIARIA ANUAL	AGUINALDO ANUAL	PRIMA VACACIONAL ANUAL	IMSS PATRÓN ANUAL	INFONAVIT ANUAL
PERSONAL DE LIMPIEZA	\$ 220	\$ 80,300	\$ 3,300	\$ 330	\$ 16,749	\$ 4,197
PARA ESTE PROYECTO SE APLICA EL 35 %, TODA VEZ QUE LABORA 2 DÍAS A LA SEMANA PARA LA LIMPIEZA DE LOS DEPARTAMENTOS						
	TOTAL	PROPORCIÓN35%				
	\$ 104,876	\$ 36,706				

Fuente: Elaboración propia.

Por lo que respecta a los gastos de administración se toma como concepto el pago a un despacho que llevará a cabo las declaraciones mensuales y anual de los pagos definitivos de la actividad ante la autoridad fiscal. Por lo que respecta a la venta y seguimiento de clientes se tiene pactado con una inmobiliaria el 25% de los ingresos obtenidos por arrendamiento de los minidepartamentos.

### 3.3 Estudio financiero

En este apartado se desarrollan los presupuestos de ingresos y egresos, el monto total de la inversión y estado de resultados presupuestados que serán útiles para la evaluación del proyecto de inversión.

#### 3.3.1 Presupuesto de ingresos de la actividad de arrendamiento.

En la Tabla 11 se muestran los ingresos proyectados del año 1 al 12 con una ocupación promedio anual del 90% dando como resultado, para el primer año, un total de \$272,160 con una tasa de incremento del 5% anual por concepto de inflación y para el año 12 una cantidad de \$465,486.

Tabla 11.

*Presupuesto de ingresos proyectado del año 1 al 12 para la actividad arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes*

PRESUPUESTO DE INGRESOS PROYECTADO DEL AÑO 1 AL 12			
PRODUCTO	VENTA PROYECTADA MENSUAL	VENTA PROYECTADA ANUAL	INGRESO 90% DE OCUPACIÓN
DEPARTAMENTO 1	\$ 3,800	\$ 45,600	\$ 41,040
DEPARTAMENTO 2	\$ 3,800	\$ 45,600	\$ 41,040
DEPARTAMENTO 3	\$ 4,200	\$ 50,400	\$ 45,360
DEPARTAMENTO 4	\$ 4,600	\$ 55,200	\$ 49,680
DEPARTAMENTO 5	\$ 4,600	\$ 55,200	\$ 49,680
DEPARTAMENTO 6	\$ 4,200	\$ 50,400	\$ 45,360

  

DEPARTAMENTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
AUMENTO ANUAL	5%	5%	5%	5%	5%	5%
DEPARTAMENTO 1	\$ 41,040	\$ 43,092	\$ 45,247	\$ 47,509	\$ 49,884	\$ 52,379
DEPARTAMENTO 2	\$ 41,040	\$ 43,092	\$ 45,247	\$ 47,509	\$ 49,884	\$ 52,379
DEPARTAMENTO 3	\$ 45,360	\$ 47,628	\$ 50,009	\$ 52,510	\$ 55,135	\$ 57,892
DEPARTAMENTO 4	\$ 49,680	\$ 52,164	\$ 54,772	\$ 57,511	\$ 60,386	\$ 63,406
DEPARTAMENTO 5	\$ 49,680	\$ 52,164	\$ 54,772	\$ 57,511	\$ 60,386	\$ 63,406
DEPARTAMENTO 6	\$ 45,360	\$ 47,628	\$ 50,009	\$ 52,510	\$ 55,135	\$ 57,892
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 272,160	\$ 285,768	\$ 300,056	\$ 315,059	\$ 330,812	\$ 347,353

  

DEPARTAMENTO	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12
AUMENTO ANUAL	5%	5%	5%	5%	5%	5%
DEPARTAMENTO 1	\$ 54,998	\$ 57,747	\$ 60,635	\$ 63,667	\$ 66,850	\$ 70,192
DEPARTAMENTO 2	\$ 54,998	\$ 57,747	\$ 60,635	\$ 63,667	\$ 66,850	\$ 70,192
DEPARTAMENTO 3	\$ 60,787	\$ 63,826	\$ 67,017	\$ 70,368	\$ 73,887	\$ 77,581
DEPARTAMENTO 4	\$ 66,576	\$ 69,905	\$ 73,400	\$ 77,070	\$ 80,923	\$ 84,970
DEPARTAMENTO 5	\$ 66,576	\$ 69,905	\$ 73,400	\$ 77,070	\$ 80,923	\$ 84,970
DEPARTAMENTO 6	\$ 60,787	\$ 63,826	\$ 67,017	\$ 70,368	\$ 73,887	\$ 77,581
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 364,720	\$ 382,956	\$ 402,104	\$ 422,209	\$ 443,320	\$ 465,486

Fuente: Elaboración propia.

### **3.3.2 Presupuesto de ingresos de la actividad de plataformas tecnológicas.**

En la Tabla 12 se muestran los ingresos proyectados del año 1 al 12 con una ocupación promedio anual del 40% (<https://congresocdmx.gob.mx>, 2020) dando como resultado, para el primer año, un total de \$460,800 con una tasa de incremento del 5% anual por concepto de inflación y para el año 12 una cantidad de \$788,124.

Tabla 12

*Presupuesto de ingresos proyectado del año 1 al 12 para la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas-*

PRESUPUESTO DE INGRESOS DEL AÑO 1 AL 12				
DEPARTAMENTO	VENTA PROYECTADA POR NOCHE	NOCHES DE OCUPACIÓN POR MES 40 % OCUPACIÓN	VENTA PROYECTADA MENSUAL	VENTA PROYECTADA ANUAL
DEPARTAMENTO 1	\$ 450	\$ 12	\$ 5,400	\$ 64,800
DEPARTAMENTO 2	\$ 450	\$ 12	\$ 5,400	\$ 64,800
DEPARTAMENTO 3	\$ 500	\$ 12	\$ 6,000	\$ 72,000
DEPARTAMENTO 4	\$ 600	\$ 12	\$ 7,200	\$ 86,400
DEPARTAMENTO 5	\$ 600	\$ 12	\$ 7,200	\$ 86,400
DEPARTAMENTO 6	\$ 600	\$ 12	\$ 7,200	\$ 86,400

DEPARTAMENTO / AUMENTO ANUAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
	5%	5%	5%	5%	5%	5%
DEPARTAMENTO 1	\$ 64,800	\$ 68,040	\$ 71,442	\$ 75,014	\$ 78,765	\$ 82,703
DEPARTAMENTO 2	\$ 64,800	\$ 68,040	\$ 71,442	\$ 75,014	\$ 78,765	\$ 82,703
DEPARTAMENTO 3	\$ 72,000	\$ 75,600	\$ 79,380	\$ 83,349	\$ 87,516	\$ 91,892
DEPARTAMENTO 4	\$ 86,400	\$ 90,720	\$ 95,256	\$ 100,019	\$ 105,020	\$ 110,271
DEPARTAMENTO 5	\$ 86,400	\$ 90,720	\$ 95,256	\$ 100,019	\$ 105,020	\$ 110,271
DEPARTAMENTO 6	\$ 86,400	\$ 90,720	\$ 95,256	\$ 100,019	\$ 105,020	\$ 110,271
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>\$ 460,800</b>	<b>\$ 483,840</b>	<b>\$ 508,032</b>	<b>\$ 533,434</b>	<b>\$ 560,105</b>	<b>\$ 588,111</b>

	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12
	5%	5%	5%	5%	5%	5%
DEPARTAMENTO 1	\$ 86,838	\$ 91,180	\$ 95,739	\$ 100,526	\$ 105,552	\$ 110,830
DEPARTAMENTO 2	\$ 86,838	\$ 91,180	\$ 95,739	\$ 100,526	\$ 105,552	\$ 110,830
DEPARTAMENTO 3	\$ 96,487	\$ 101,311	\$ 106,377	\$ 111,696	\$ 117,280	\$ 123,144
DEPARTAMENTO 4	\$ 115,784	\$ 121,573	\$ 127,652	\$ 134,035	\$ 140,736	\$ 147,773
DEPARTAMENTO 5	\$ 115,784	\$ 121,573	\$ 127,652	\$ 134,035	\$ 140,736	\$ 147,773
DEPARTAMENTO 6	\$ 115,784	\$ 121,573	\$ 127,652	\$ 134,035	\$ 140,736	\$ 147,773
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>\$ 617,516</b>	<b>\$ 648,392</b>	<b>\$ 680,811</b>	<b>\$ 714,852</b>	<b>\$ 750,595</b>	<b>\$ 788,124</b>

Fuente: Elaboración propia.

**3.3.3 Presupuesto de costos del servicio de la actividad de arrendamiento.**

En la Tabla 13 se muestra el presupuesto de servicio para la actividad de arredramiento proyectado del año 1 al 12 Considera tres conceptos a detalle con aumentos del 5% por concepto de inflación anual:

- 1) Presupuesto de personal de servicio: toma en consideración los costos inherentes al personal de limpieza con una cantidad anual de \$36,706 para el año 1 y \$62,781 para el año 12. Es importante resaltar que esta cantidad corresponde a un prorratio del 35% del sueldo total, toda vez que, por la naturaleza del proyecto, solo se presentará dos veces por semana a realizar sus actividades.
- 2) Presupuesto de depreciación de activo fijo: debido a la pérdida del valor de los activos se toma un porcentaje de depreciación lineal establecido en la ley del impuesto sobre la renta. En el primer año da como resultado \$7,800 y en el año 12 no hay activos por depreciar al llegar al final de su vida útil en el año 10.
- 3) Presupuesto de servicios de mantenimiento: Este presupuesto se integra por el pago de servicios y mantenimiento referidos en la Tabla 6 elevados al año. Para el año 1 se registran \$37,188 y para el año 12, \$63,604.
- 4) Presupuesto de servicios de mantenimiento: Este presupuesto se integra por el pago de servicios y mantenimiento referidos en la Tabla 6 elevados al año. Para el año 1 se registran \$37,188 y para el año 12, \$63,604.

En suma, el presupuesto de costos del servicio arroja un total de \$81,694 para el año 1, y para el año 12, \$126,385.

Tabla 13.

*Presupuesto de costos del servicio proyectado del año 1 al 12 para la actividad arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes*

PRESUPUESTO DEL COSTO DEL SERVICIO DEL AÑO 1 AL 12							
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	
PRESUPUESTO DE PERSONAL DE SERVICIO	\$ 36,706	\$ 38,542	\$ 40,469	\$ 42,492	\$ 44,617	\$ 46,848	
PRESUPUESTO DE DEPRECIACIÓN DE ACTIVO FIJO	\$ 7,800	\$ 7,800	\$ 7,800	\$ 7,560	\$ 7,440	\$ 7,440	
PRESUPUESTO DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO	\$ 37,188	\$ 39,047	\$ 41,000	\$ 43,050	\$ 45,202	\$ 47,462	
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>\$ 81,694</b>	<b>\$ 85,389</b>	<b>\$ 89,269</b>	<b>\$ 93,102</b>	<b>\$ 97,259</b>	<b>\$ 101,750</b>	

  

	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	
PRESUPUESTO DE PERSONAL DE SERVICIO	\$ 49,190	\$ 51,650	\$ 54,232	\$ 56,944	\$ 59,791	\$ 62,781	
PRESUPUESTO DE DEPRECIACIÓN DE ACTIVO FIJO	\$ 7,440	\$ 7,440	\$ 7,440	\$ 7,440	\$ -	\$ -	
PRESUPUESTO DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO	\$ 49,835	\$ 52,327	\$ 54,944	\$ 57,691	\$ 60,575	\$ 63,604	
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>\$ 106,466</b>	<b>\$ 111,417</b>	<b>\$ 116,616</b>	<b>\$ 122,075</b>	<b>\$ 120,366</b>	<b>\$ 126,385</b>	

Fuente: Elaboración propia.

**3.3.4 Presupuesto de costos del servicio de la actividad de plataformas tecnológicas.**

En la Tabla 14, el presupuesto de servicio para la actividad de plataformas tecnológicas proyectado del año 1 al 12 considera 4 conceptos a detalle con aumentos del 5% por concepto de inflación anual:

- 1) Presupuesto de materiales: en este se incluyen los insumos para la higiene personal como jabones, papel higiénico, botella de agua, entre otros; el cual asciende a \$41,180 en el primer año y a \$70,431 en el año 12.
- 2) Presupuesto de personal de servicio: toma en consideración los costos inherentes al personal de limpieza con una cantidad anual de \$36,706 para el año 1 y \$62,781 para el año 12. Es importante resaltar que esta cantidad corresponde a un prorrateo del 35% del sueldo total, ya que, por la naturaleza del proyecto solo se presentará dos veces a la semana a realizar sus actividades.
- 3) Presupuesto de depreciación de activo fijo: debido a la pérdida del valor de los activos se toma un porcentaje de depreciación lineal establecido en la ley del impuesto sobre la renta. En el primer año da como resultado \$9,600 y en

el año 12 no hay activos por depreciar al llegar al final de su vida útil en el año 10.

- 4) Presupuesto de servicios de mantenimiento: Este presupuesto se integra por el pago de servicios y mantenimiento referidos en la Tabla 6 elevados al año. Para el año 1 se registran \$43,188 y para el año 12, \$73,866.

En suma, el presupuesto de costos del servicio arroja un total de \$125,242 para el año 1 para el año 12, \$207,078.

Tabla 14.

*Presupuesto de costo del servicio proyectado del año 1 al 12 para la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas*

**PRESUPUESTO DEL COSTO DEL SERVICIO DEL AÑO 01 AL 12**

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
PRESUPUESTO DE MATERIALES	\$ 41,180	\$ 43,239	\$ 45,401	\$ 47,671	\$ 50,054	\$ 52,557
PRESUPUESTO PERSONAL DE SERVICIO	\$ 36,706	\$ 38,542	\$ 40,469	\$ 42,492	\$ 44,617	\$ 46,848
PRESUPUESTO DE DEPRECIACIÓN DE ACTIVO FIJO	\$ 9,600	\$ 9,600	\$ 9,600	\$ 9,360	\$ 7,728	\$ 9,528
PRESUPUESTO DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO	\$ 43,188	\$ 45,347	\$ 47,615	\$ 49,996	\$ 52,495	\$ 55,120
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>\$ 125,242</b>	<b>\$ 131,024</b>	<b>\$ 137,095</b>	<b>\$ 143,230</b>	<b>\$ 148,292</b>	<b>\$ 157,120</b>

	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12
PRESUPUESTO DE MATERIALES	\$ 55,185	\$ 57,944	\$ 60,841	\$ 63,883	\$ 67,077	\$ 70,431
PRESUPUESTO PERSONAL DE SERVICIO	\$ 49,190	\$ 51,650	\$ 54,232	\$ 56,944	\$ 59,791	\$ 62,781
PRESUPUESTO DE DEPRECIACIÓN DE ACTIVO FIJO	\$ 7,440	\$ 7,620	\$ 7,620	\$ 7,620	\$ -	\$ -
PRESUPUESTO DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO	\$ 57,876	\$ 60,770	\$ 63,808	\$ 66,999	\$ 70,349	\$ 73,866
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>\$ 169,691</b>	<b>\$ 177,983</b>	<b>\$ 186,502</b>	<b>\$ 195,446</b>	<b>\$ 197,217</b>	<b>\$ 207,078</b>

Fuente: Elaboración propia.

**3.3.5 Presupuesto de gastos de operación de la actividad de arrendamiento.**

En la Tabla 15 se muestran los gastos de operación divididos en dos categorías:

- 1) Gastos de administración: se considera el pago anual de \$6,000 al despacho contable como una iguala en contrato de prestación de servicios profesionales.
- 2) Gastos de venta: en este apartado se considera una comisión del 10 por ciento de los ingresos para la administración del condominio a través de un contrato de prestación de servicios profesionales con una inmobiliaria. En

este apartado la inmobiliaria se encargará de la administración y servicio al cliente.

Tabla 15.

*Presupuesto de gastos de administración proyectado del año 1 al 12 para la actividad arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes*

PRESUPUESTO DE GASTOS DE OPERACIÓN DEL AÑO 01 AL 12						
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 6,000	\$ 6,300	\$ 6,615	\$ 6,946	\$ 7,293	\$ 7,658
GASTOS DE VENTA	\$ 27,216	\$ 28,577	\$ 30,006	\$ 31,506	\$ 33,081	\$ 34,735
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>\$ 33,216</b>	<b>\$ 34,877</b>	<b>\$ 36,621</b>	<b>\$ 38,452</b>	<b>\$ 40,374</b>	<b>\$ 42,393</b>

  

	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 8,041	\$ 8,443	\$ 8,865	\$ 9,308	\$ 9,773	\$ 10,262
GASTOS DE VENTA	\$ 36,472	\$ 38,296	\$ 40,210	\$ 42,221	\$ 44,332	\$ 46,549
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>\$ 44,513</b>	<b>\$ 46,738</b>	<b>\$ 49,075</b>	<b>\$ 51,529</b>	<b>\$ 54,105</b>	<b>\$ 56,811</b>

Fuente: Elaboración propia.

**3.3.6 Presupuesto de gastos de operación de la actividad de plataformas tecnológicas.**

En la Tabla 16 se muestran los gastos de operación divididos en dos categorías:

- 1) Gastos de administración: se considera el pago anual de \$6,000 al despacho contable como una iguala en contrato de prestación de servicios profesionales.
- 2) Gastos de venta: en este apartado se considera una comisión del 25% de los ingresos para la administración del condominio a través de un contrato de prestación de servicios profesionales con una persona especialista para la administración de rentas vacacionales.

Tabla 16.

*Presupuesto de gastos de operación proyectado del año 1 al 12 para la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas*

**PRESUPUESTO DEL GASTOS DE OPERACIÓN DEL AÑO 1 AL 12**

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 6,000	\$ 6,300	\$ 6,615	\$ 6,946	\$ 7,293	\$ 7,658
GASTOS DE VENTA	\$ 86,400	\$ 90,720	\$ 95,256	\$ 100,019	\$ 105,020	\$ 110,271
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>\$ 92,400</b>	<b>\$ 97,020</b>	<b>\$ 101,871</b>	<b>\$ 106,965</b>	<b>\$ 112,313</b>	<b>\$ 117,928</b>

	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN						
GASTOS DE VENTA	\$ 7,658	\$ 8,041	\$ 8,443	\$ 8,865	\$ 9,308	\$ 9,773
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	\$ 110,271	\$ 115,784	\$ 121,573	\$ 127,652	\$ 134,035	\$ 140,736
	<b>\$ 117,928</b>	<b>\$ 123,825</b>	<b>\$ 130,016</b>	<b>\$ 136,517</b>	<b>\$ 143,343</b>	<b>\$ 150,510</b>

Fuente: Elaboración propia.

**3.3.7 Monto de la inversión para la actividad de arrendamiento.**

En la Tabla 17 se muestra el monto de la inversión considerando tres aspectos básicos:

- 1) El total del activo requerido: Se toma como base una propiedad con valor de acuerdo con el valor catastral de \$1,050,000 y con un presupuesto para modificaciones arquitectónicas de \$400,000. Se adiciona el activo requerido para la operación que se hace referencia en la Tabla 5 resultado un total de \$87,696.
- 2) Capital de trabajo: para el arranque de operaciones se consideran 3 meses de reserva de la cantidad obtenida de los gastos de operación relacionados en la Tabla 6, con un total de \$21,429.
- 3) Este proyecto considera una reserva de 3 meses de pago a crédito, la cual asciende a \$10,000. Esto con la finalidad de tener liquidez al inicio del proyecto.

Los socios aportarán del monto de la inversión un 85% directo a capital, \$1,333,757 y otorgarán un financiamiento por el 15% restante, 235,369 a una tasa del 12% anual a un plazo 10 años.

Tabla 17.

*Monto total de la inversión para la actividad de arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes*

MONTO TOTAL DE LA INVERSIÓN	
TOTAL DEL ACTIVO REQUERIDO	\$ 1,537,696
CAPITAL DE TRABAJO (3 MESES)	\$ 21,429
3 MESES DE PAGO A CRÉDITO	\$ 10,000
TOTAL DE INVERSIÓN INICIAL	\$ 1,569,125
INVERSIÓN SOCIOS 85%	\$ 1,333,757
MONTO DE FINANCIAMIENTO	\$ 235,369

Fuente: Elaboración propia.

En la tabla 18, se muestran los pagos anuales como abono a capital y lo correspondiente a gastos financieros. El plazo del crédito es por 10 años y los socios del proyecto son los responsables de aportar este monto como financiamiento y no como parte del patrimonio. Al final del plazo se tendrá un costo financiero de \$169,854.

Tabla 18.

*Gastos financieros y pago a capital del financiamiento de la actividad de arrendamiento o uso o goce temporal de los bienes*

TABLA DEL PRESUPUESTO DE GASTOS FINANCIEROS DEL AÑO 01 AL 12			TABLA DEL PRESUPUESTO DE PAGOS A CAPITAL DEL CRÉDITO DEL AÑO 01 AL 12		
MES	AÑO	TOTAL DE INTERES	MES	AÑO	PAGO A CAPITAL
12	AÑO 1	\$ 27,546	12	AÑO 1	\$ 12,976
24	AÑO 2	\$ 25,900	24	AÑO 2	\$ 14,622
36	AÑO 3	\$ 24,046	36	AÑO 3	\$ 16,477
48	AÑO 4	\$ 21,956	48	AÑO 4	\$ 18,566
60	AÑO 5	\$ 19,601	60	AÑO 5	\$ 20,921
72	AÑO 6	\$ 16,948	72	AÑO 6	\$ 23,574
84	AÑO 7	\$ 13,958	84	AÑO 7	\$ 26,564
96	AÑO 8	\$ 10,589	96	AÑO 8	\$ 29,933
108	AÑO 9	\$ 6,793	108	AÑO 9	\$ 33,729
120	AÑO 10	\$ 2,515	120	AÑO 10	\$ 37,973
		\$ 169,854			\$ 235,335

  

MONTO DEL CREDITO	\$ 235,369
TASA DE INTERÉS	12%
PLAZO	120 MESES

Fuente: Elaboración propia.

**3.3.8 Monto de la inversión para la actividad de plataformas digitales.**

En la Tabla 19 se muestra el monto de la inversión considerando tres aspectos básicos:

- 1) El total del activo requerido: Se toma como base una propiedad con valor de acuerdo con el valor catastral de \$1,050,000 y con un presupuesto para modificaciones arquitectónicas de \$400,000. Se adiciona el activo requerido para la operación que se hace referencia en la Tabla 5 por la cantidad de \$108,576, resultando un total de \$1,558,576
- 2) Capital de trabajo: para el arranque de operaciones se consideran 3 meses de reserva de la cantidad obtenida de los gastos de operación relacionados en la Tabla 6, con un total de \$35,111.
- 3) Este proyecto considera una reserva de 3 meses de pago a crédito, la cual asciende a \$10,000. Esto con la finalidad de tener liquidez al inicio del proyecto.

Los socios aportarán del monto de la inversión un 85% directo a capital, \$1,363,134 y otorgarán un financiamiento por el 15% restante, 240,553 a una tasa del 12% anual a un plazo 10 años.

Tabla 19.

*Monto total de la inversión para la actividad de prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas.*

TOTAL DEL ACTIVO REQUERIDO	\$ 1,558,576
CAPITAL DE TRABAJO (3 MESES)	\$ 35,111
3 MESES DE PAGO A CRÉDITO	\$ 10,000
TOTAL DE INVERSIÓN INICIAL	\$ 1,603,687
INVERSIÓN DE SOCIOS	\$ 1,363,134
MONTO DE FINANCIAMIENTO	\$ 240,553

Fuente: Elaboración propia.

En la Tabla 20, se muestran los pagos anuales como abono a capital y lo correspondiente a gastos financieros. El plazo del crédito es por 10 años y los socios del proyecto son los responsables de aportar este monto como financiamiento y no como parte del patrimonio. El pago total de gastos financieros asciende a \$173,595.

Tabla 20.

*Gastos financieros y pago a capital del financiamiento para la prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas*

TABLA DEL PRESUPUESTO DE GASTOS FINANCIEROS DEL AÑO 01 AL 12			TABLA DEL PRESUPUESTO DE PAGOS A CAPITAL DEL CRÉDITO DEL AÑO 01 AL 12		
MES	AÑO	TOTAL DE INTERES	MES	AÑO	PAGO A CAPITAL
12	AÑO 1	28,153	12	AÑO 1	13,262
24	AÑO 2	26,471	24	AÑO 2	14,944
36	AÑO 3	24,575	36	AÑO 3	16,839
48	AÑO 4	22,440	48	AÑO 4	18,975
60	AÑO 5	20,033	60	AÑO 5	21,382
72	AÑO 6	17,321	72	AÑO 6	3,451
84	AÑO 7	14,266	84	AÑO 7	27,149
96	AÑO 8	10,823	96	AÑO 8	30,592
108	AÑO 9	6,943	108	AÑO 9	34,472
120	AÑO 10	2,571	120	AÑO 10	38,810
		173,595			219,877
MONTO DEL CREDITO		240,553			
TASA DE INTERÉS		12%			
PLAZO		120 MESES			

Fuente: Elaboración propia.

**3.3.9 Estado de resultados proyectado de la actividad de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes.**

En la Tabla 21 se muestra el estado de resultados presupuestados proforma con una proyección de 12 años para la actividad de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes, periodo en el cual se pretende recuperar la inversión. Se establece una tasa anual de aumento en precio de las rentas del 5%, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor. Se

integran los presupuestos de ingresos y egresos. Se observa que el total de utilidades por los 12 años asciende a \$2,078,236.

Tabla 21.

*Estado de resultados presupuestado del año 1 al 12 de la actividad de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes*

ESTADO DE RESULTADOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
INGRESOS O VENTAS	\$ 272,160	\$ 285,768	\$ 300,056	\$ 315,059	\$ 330,812	\$ 347,353
COSTO DEL SERVICIO	\$ 81,694	\$ 85,389	\$ 89,269	\$ 93,102	\$ 97,259	\$ 101,750
= UTILIDAD BRUTA	\$ 190,466	\$ 200,379	\$ 210,788	\$ 221,957	\$ 233,553	\$ 245,603
- GASTOS DE OPERACIÓN						
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 6,000	\$ 6,300	\$ 6,615	\$ 6,946	\$ 7,293	\$ 7,658
GASTOS DE VENTA	\$ 27,216	\$ 28,577	\$ 30,006	\$ 31,506	\$ 33,081	\$ 34,735
= UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$ 157,250	\$ 165,502	\$ 174,167	\$ 183,505	\$ 193,179	\$ 203,210
- GASTOS FINANCIEROS	\$ 27,546	\$ 25,900	\$ 24,046	\$ 21,956	\$ 19,601	\$ 16,948
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 129,704	\$ 139,602	\$ 150,121	\$ 161,549	\$ 173,577	\$ 186,261
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$ 11,558	\$ 13,247	\$ 15,132	\$ 17,213	\$ 19,782	\$ 22,492
= UTILIDAD NETA	\$ 118,146	\$ 126,355	\$ 134,990	\$ 144,336	\$ 153,795	\$ 163,770

  

ESTADO DE RESULTADOS	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12
INGRESOS O VENTAS	\$ 364,720	\$ 382,956	\$ 402,104	\$ 422,209	\$ 443,320	\$ 465,486
COSTO DEL SERVICIO	\$ 106,466	\$ 111,417	\$ 116,616	\$ 122,075	\$ 120,366	\$ 126,385
= UTILIDAD BRUTA	\$ 258,255	\$ 271,539	\$ 285,488	\$ 300,135	\$ 322,954	\$ 339,101
- GASTOS DE OPERACIÓN						
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 8,041	\$ 8,443	\$ 8,865	\$ 9,308	\$ 9,773	\$ 10,262
GASTOS DE VENTA	\$ 36,472	\$ 38,296	\$ 40,210	\$ 42,221	\$ 44,332	\$ 46,549
= UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$ 213,742	\$ 224,801	\$ 236,413	\$ 248,606	\$ 268,848	\$ 282,291
- GASTOS FINANCIEROS	\$ 13,958	\$ 10,589	\$ 6,793	\$ 2,515	\$ -	\$ -
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 199,784	\$ 214,212	\$ 229,620	\$ 246,090	\$ 268,848	\$ 282,291
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$ 25,380	\$ 28,462	\$ 31,753	\$ 35,271	\$ 40,132	\$ 43,003
= UTILIDAD NETA	\$ 174,404	\$ 185,750	\$ 197,867	\$ 210,819	\$ 228,716	\$ 239,287

Fuente: Elaboración propia.

**3.3.10 Estado de resultados proyectado de la actividad de plataformas digitales.**

En la Tabla 22 se muestra el estado de resultados presupuestados proforma con una proyección de 12 años para la actividad de prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas, periodo en el cual se pretende recuperar la inversión. Se establece una tasa anual de aumento en precio de las rentas del 5%, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor. Se integran los presupuestos de ingresos y egresos. Se observa que el total de utilidades por los 12 años asciende a \$2,737,065.

Tabla 22.

*Estado de resultados presupuestado del año 1 al 12 de la actividad de Prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas*

ESTADO DE RESULTADOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
INGRESOS O VENTAS	\$ 460,800	\$ 483,840	\$ 508,032	\$ 533,434	\$ 560,105	\$ 588,111
-COSTO DEL SERVICIO	\$ 130,674	\$ 136,728	\$ 143,084	\$ 149,518	\$ 154,894	\$ 164,053
= UTILIDAD BRUTA	\$ 330,126	\$ 347,112	\$ 364,948	\$ 383,915	\$ 405,211	\$ 424,058
- GASTOS DE OPERACIÓN						
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 6,000	\$ 6,300	\$ 6,615	\$ 6,946	\$ 7,293	\$ 7,658
GASTOS DE VENTA	\$ 115,200	\$ 120,960	\$ 127,008	\$ 133,358	\$ 140,026	\$ 147,028
= UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$ 208,926	\$ 219,852	\$ 231,325	\$ 243,611	\$ 257,892	\$ 269,373
- GASTOS FINANCIEROS	\$ 28,153	\$ 26,471	\$ 24,575	\$ 22,440	\$ 20,033	\$ 17,321
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 180,773	\$ 193,381	\$ 206,749	\$ 221,171	\$ 237,858	\$ 252,051
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$ 21,319	\$ 24,012	\$ 26,868	\$ 29,948	\$ 33,513	\$ 36,544
UTILIDAD NETA	\$ 159,454	\$ 169,369	\$ 179,882	\$ 191,223	\$ 204,346	\$ 215,507
ESTADO DE RESULTADOS	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12
INGRESOS O VENTAS	\$ 617,516	\$ 648,392	\$ 680,811	\$ 714,852	\$ 750,595	\$ 788,124
-COSTO DEL SERVICIO	\$ 169,691	\$ 177,983	\$ 186,502	\$ 195,446	\$ 197,217	\$ 207,078
= UTILIDAD BRUTA	\$ 447,825	\$ 470,408	\$ 494,310	\$ 519,406	\$ 553,378	\$ 581,047
- GASTOS DE OPERACIÓN						
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 8,041	\$ 8,443	\$ 8,865	\$ 9,308	\$ 9,773	\$ 10,262
GASTOS DE VENTA	\$ 154,379	\$ 162,098	\$ 170,203	\$ 178,713	\$ 187,649	\$ 197,031
= UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$ 285,406	\$ 299,868	\$ 315,242	\$ 331,385	\$ 355,956	\$ 373,753
- GASTOS FINANCIEROS	\$ 14,266	\$ 10,823	\$ 6,943	\$ 2,571	\$ -	\$ -
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 271,140	\$ 289,045	\$ 308,299	\$ 328,814	\$ 355,956	\$ 373,753
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$ 40,622	\$ 44,446	\$ 48,559	\$ 53,048	\$ 59,431	\$ 63,617
UTILIDAD NETA	\$ 230,518	\$ 244,599	\$ 259,741	\$ 275,767	\$ 296,524	\$ 310,136

Fuente: Elaboración propia.

### 3.4 Evaluación del proyecto de inversión

En este apartado se evaluarán los datos que arrojó el estado de resultados proyectados bajo las siguientes técnicas de evaluación de proyectos de inversión:

#### 1) Valor presente neto (VPN)

El valor presente neto (VPN) es la diferencia entre la inversión y los flujos de efectivo descontados,

Se obtiene restando la inversión inicial de un proyecto ( $FE_0$ ) del valor presente de sus flujos de entrada de efectivo ( $FE_t$ ) descontados a una tasa ( $k$ ) equivalente al costo de capital de la empresa.

Si el VPN es mayor que \$0, el proyecto se acepta.

Si el VPN es menor que \$0, el proyecto se rechaza.

Si el VPN es mayor que \$0, la empresa ganará un rendimiento mayor que su costo de capital. (Lawrence J & Chad J., 2012)

La fórmula para calcular el valor presente neto es la siguiente:

$$VPN = \sum_{t=1}^n \frac{FE_t}{(1+k)^t} - FE_0$$

2) Tasa interna de Retorno (TIR).

La tasa interna de retorno es técnica de evaluación para el presupuesto de capital, es la tasa de descuento que iguala el VPN de una oportunidad de inversión con \$0 (debido a que el valor presente de las entradas de efectivo es igual a la inversión inicial); es la tasa de rendimiento que ganará la empresa si invierte en el proyecto y recibe las entradas de efectivo esperadas.

Si la TIR es mayor que el costo de capital, se acepta el proyecto.

La fórmula para calcular la TIR es la siguiente:

$$\$0 = \sum_{t=1}^n \frac{FE_t}{((1+TIR))^t} - FE_0$$

$$\sum_{t=1}^n \frac{FE_t}{((1+TIR))^t} = FE_0$$

Si la TIR es menor que el costo de capital, se rechaza el proyecto. (Lawrence J & Chad J., 2012).

La TIR y VPN son técnicas de evaluación en los proyectos de inversión; ambas herramientas concluyen que, si el resultado es mayor a cero, se acepta el proyecto; por lo que, en el caso particular de este documento se tomará la opción que mayores beneficios le represente a los inversionistas.

3) Tasa de rendimiento estimada mínima aceptada (TREMA).

La TREMA es la tasa mínima que los inversionistas están dispuestos a obtener de cada uno de los flujos de efectivo y que, al descontarlos de los flujos anuales de efectivo, al final del plazo, el VPN y la TIR sean mayor a cero. Puede interpretarse como una tasa de descuento aplicada a los flujos de capital.

4) Periodo de recuperación de capital.

El periodo de recuperación de capital, también llamado *Payback*, es el tiempo en que los socios recuperarán su capital, es decir, en el momento en que el acumulado de los flujos de efectivo descontados sea mayor a la inversión, será el periodo en el que el socio retorne su inversión.

**3.4.1 Evaluación del proyecto de inversión de la actividad arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes.**

En la Tabla 23 se muestra la siguiente información:

1. Periodo: Son los años proyectados para la recuperación de capital del año 1 al 12.
2. Utilidad neta: Son los resultados de la utilidad neta de cada uno de los 12 periodos del proyecto con un total de \$2,078,236.
3. Pago a capital: Son los flujos de salida pertenecientes al pago de capital del crédito proyectado a 10 años con un total de \$235,335.
4. Depreciación: Es el monto de la depreciación de los activos del año 1 al 10. Representa la vida útil en materia fiscal de los activos, resultando un total de \$75,600.

5. Flujo de efectivo anual: es el flujo de efectivo obtenido de restar a la utilidad neta los pagos a capital del crédito obtenido y sumar los montos por concepto de depreciación debido a que no representan una salida de efectivo para el proyecto, dando como resultado un total de \$1,918,501.
6. Flujo de efectivo descontado anual: Al flujo de efectivo anual se aplica la tasa de rendimiento estimado mínima aceptada (TREMA) del 5% como tasa de descuento, dando como resultado el flujo de efectivo descontando con un total de \$1,364,027.
7. Flujo de efectivo descontado acumulado: se obtiene de sumar en forma acumulada cada uno de los periodos de estudio y el resultado final coincide con el total de flujo de efectivo descontado \$1,364,027.
8. Periodo de recuperación del capital: Se obtiene al restar a cada uno de los flujos acumulados el total del monto de la inversión teniendo como resultado la recuperación del capital en el año 12 con valor presente neto de la cantidad de \$31,630.

Tabla 23.

*Periodo de recuperación de capital de la actividad arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes*

PERIODO	= UTILIDAD NETA	- PAGO A CAPITAL DEL CRÉDITO	+ DEPRECIACIÓN	FLUJO DE EFECTIVO ANUAL	FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO ANUAL	FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO ACUMULADO	PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL
AÑO 1	\$ 118,146	\$ 12,976	\$ 7,800	\$ 112,970	\$ 107,590	\$ 107,590	-\$ 1,226,167
AÑO 2	\$ 126,355	\$ 14,622	\$ 7,800	\$ 119,533	\$ 108,420	\$ 216,010	-\$ 1,117,746
AÑO 3	\$ 134,990	\$ 16,477	\$ 7,800	\$ 126,313	\$ 109,114	\$ 325,124	-\$ 1,008,632
AÑO 4	\$ 144,336	\$ 18,566	\$ 7,560	\$ 133,330	\$ 109,691	\$ 434,815	-\$ 898,941
AÑO 5	\$ 153,795	\$ 20,921	\$ 7,440	\$ 140,314	\$ 109,940	\$ 544,755	-\$ 789,002
AÑO 6	\$ 163,770	\$ 23,574	\$ 7,440	\$ 147,636	\$ 110,168	\$ 654,923	-\$ 678,833
AÑO 7	\$ 174,404	\$ 26,564	\$ 7,440	\$ 155,280	\$ 110,355	\$ 765,278	-\$ 568,479
AÑO 8	\$ 185,750	\$ 29,933	\$ 7,440	\$ 163,257	\$ 110,499	\$ 875,777	-\$ 457,980
AÑO 9	\$ 197,867	\$ 33,729	\$ 7,440	\$ 171,578	\$ 110,601	\$ 986,377	-\$ 347,379
AÑO 10	\$ 210,819	\$ 37,973	\$ 7,440	\$ 180,286	\$ 110,680	\$ 1,097,057	-\$ 236,699
AÑO 11	\$ 228,716	\$ -	\$ -	\$ 228,716	\$ 133,726	\$ 1,230,783	-\$ 102,974
AÑO 12	\$ 239,287	\$ -	\$ -	\$ 239,287	\$ 133,244	\$ 1,364,027	\$ 30,271
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 2,078,236</b>	<b>\$ 235,335</b>	<b>\$ 75,600</b>	<b>\$ 1,918,501</b>	<b>\$ 1,364,027</b>		

Fuente: Elaboración propia.

Tomando como base la inversión inicial aportada por los socios para el proyecto de inversión por la cantidad de \$1,333,757 se observa que los resultados son los siguientes: tomando en cuenta una TREMA del 5%, el VPN es de \$30,271 la TIR anual de 0.34% y, la recuperación del capital se registra en el año 12.

### ***3.4.2 Evaluación del proyecto de inversión de la actividad de plataformas digitales.***

En la Tabla 24 se muestra la siguiente información:

1. Periodo: Son los años proyectados para la recuperación de capital del año 1 al 12.
2. Utilidad neta: Son los resultados de la utilidad neta de cada uno de los 12 periodos del proyecto con un total de \$2,737,065.
3. Pago a capital: Son los flujos de salida pertenecientes al pago de capital del crédito proyectado a 10 años con un total de \$219,877.
4. Depreciación: Es el monto de la depreciación de los activos del año 1 al 10. Representa la vida útil en materia fiscal de los activos, resultando un total de \$85,716.
5. Flujo de efectivo anual: es el flujo de efectivo obtenido de restar a la utilidad neta los pagos a capital del crédito obtenido y sumar los montos por concepto de depreciación debido a que no representan una salida de efectivo para el proyecto, dando como resultado un total de \$2,602,904.
6. Flujo de efectivo descontado anual: Al flujo de efectivo anual se aplica la tasa de rendimiento estimado mínima aceptada (TREMA) del 5% como tasa de descuento, dando como resultado el flujo de efectivo descontando con un total de \$1,364,027.
7. Flujo de efectivo descontado acumulado: se obtiene de sumar en forma acumulada cada uno de los periodos de estudio y el resultado final coincide con el total de flujo de efectivo descontado \$1,856,616.

8. Periodo de recuperación del capital: Se obtiene al restar a cada uno de los flujos acumulados el total del monto de la inversión teniendo como resultado la recuperación del capital en el año 10 con valor presente neto al final del periodo de \$493,481.

Tabla 24.

*Resumen del año 01 al 12 de utilidad neta, flujo de efectivo, flujo de efectivo descontado y recuperación de capital de la actividad de la prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas*

PERIODO	= UTILIDAD NETA	- PAGO A CAPITAL DEL CRÉDITO	+ DEPRECIACIÓN	FLUJO DE EFECTIVO ANUAL	FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO ANUAL	FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO ACUMULADO	PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL
AÑO 1	\$ 159,454	\$ 13,262	\$ 9,600	\$ 155,792	\$ 148,373	\$ 148,373	-\$ 1,214,761
AÑO 2	\$ 169,369	\$ 14,944	\$ 9,600	\$ 164,025	\$ 148,775	\$ 297,149	-\$ 1,065,986
AÑO 3	\$ 179,882	\$ 16,839	\$ 9,600	\$ 172,642	\$ 149,135	\$ 446,283	-\$ 916,851
AÑO 4	\$ 191,223	\$ 18,975	\$ 9,360	\$ 181,608	\$ 149,409	\$ 595,693	-\$ 767,442
AÑO 5	\$ 204,346	\$ 21,382	\$ 7,728	\$ 190,692	\$ 149,412	\$ 745,105	-\$ 618,029
AÑO 6	\$ 215,507	\$ 3,451	\$ 9,528	\$ 221,584	\$ 165,349	\$ 910,454	-\$ 452,680
AÑO 7	\$ 230,518	\$ 27,149	\$ 7,440	\$ 210,809	\$ 149,818	\$ 1,060,272	-\$ 302,862
AÑO 8	\$ 244,599	\$ 30,592	\$ 7,620	\$ 221,627	\$ 150,006	\$ 1,210,278	-\$ 152,856
AÑO 9	\$ 259,741	\$ 34,472	\$ 7,620	\$ 232,889	\$ 150,122	\$ 1,360,400	-\$ 2,734
AÑO 10	\$ 275,767	\$ 38,810	\$ 7,620	\$ 244,577	\$ 150,149	\$ 1,510,549	\$ 147,415
AÑO 11	\$ 296,524	\$ -	\$ -	\$ 296,524	\$ 173,372	\$ 1,683,920	\$ 320,786
AÑO 12	\$ 310,136	\$ -	\$ -	\$ 310,136	\$ 172,695	\$ 1,856,616	\$ 493,481
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 2,737,065</b>	<b>\$ 219,877</b>	<b>\$ 85,716</b>	<b>\$ 2,602,904</b>	<b>\$ 1,856,616</b>		

Fuente: Elaboración propia.

Tomando como base la inversión inicial aportada por los socios para el proyecto de inversión por la cantidad de \$1,363,134 se observa que los resultados son los siguientes: tomando en cuenta una TREMA del 5%, el VPN es de \$493,481, la TIR anual de 5% y, la recuperación del capital se registra en el año 10.

### 3.5 Análisis financiero

En este apartado se desarrollará el análisis financiero sobre las razones de rentabilidad en ambas alternativas de inversión. Las razones financieras se muestran en la Tabla 25 y tienen como finalidad observar la rentabilidad que tiene el proyecto en los rubros de utilidad bruta, utilidad de operación, utilidad neta, retorno de la inversión y la rotación de activos.

Tabla 25.

*Razones financieras de rentabilidad*

RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN		
RENDIMIENTO DE LOS ACTIVOS (ROA)	=	UTILIDAD NETA ACTIVOS TOTALES PROMEDIO
RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN (ROI)	=	UTILIDAD NETA CAPITAL CONTABLE
RENTABILIDAD		
MARGEN DE UTILIDAD BRUTA	=	UTILIDAD BRUTA VENTAS
MARGEN DE UTILIDAD DE OPERACIÓN	=	UTILIDAD DE OPERACIÓN VENTAS
MARGEN DE UTILIDAD NETA	=	UTILIDAD NETA VENTAS

Fuente: (Wild, John; Subramanyan, KR; Halsey, Robert, 2007 b)

**3.5.1 Análisis financiero actividad de arrendamiento.**

En la Tabla 16 se muestran los resultados del análisis financiero, en promedio se obtiene un margen de utilidad bruta del 70%, un margen operativo del 58% y un margen de utilidad neta del 43%, en tanto que el promedio del retorno de la inversión es de 9% en promedio y la rotación de activos del 8%.

Tabla 26.

*Resumen de resultados del año 01 a 12 de razones de rentabilidad de la actividad de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes*

RAZONES FINANCIERAS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
MARGEN DE UTILIDAD BRUTA	70%	70%	70%	70%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	73%	73%
MARGEN DE OPERACIÓN	58%	58%	58%	58%	58%	59%	59%	59%	59%	59%	61%	61%
MARGEN DE UTILIDAD NETA	43%	44%	45%	46%	46%	47%	48%	49%	49%	50%	52%	51%
ROE ROI	9%	9%	10%	11%	12%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%
ROA (RETURN OF ASSETS)	8%	8%	9%	9%	10%	11%	11%	12%	13%	14%	15%	16%

Fuente: Elaboración propia.

**3.5.2 Análisis financiero actividad de plataformas digitales.**

En la Tabla 27 se muestran los resultados del análisis financiero, en promedio se obtiene un margen de utilidad bruta del 72%, un margen operativo del 45% y un margen de utilidad neta del 35%, en tanto que el promedio del retorno de la inversión es de 12% en promedio y la rotación de activos del 10%.

Tabla 27.

*Resumen de resultados del año 01 a 12 de razones de rentabilidad de la actividad de prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas*

RAZONES FINANCIERAS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
MARGEN DE UTILIDAD BRUTA	72%	72%	72%	72%	72%	72%	73%	73%	73%	73%	74%	74%
MARGEN DE OPERACIÓN	45%	45%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	47%	47%
MARGEN DE UTILIDAD NETA	35%	35%	35%	36%	36%	37%	37%	38%	38%	39%	40%	39%
ROE ROI	12%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	22%	23%
ROA (RETURN OF ASSETS)	10%	11%	12%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%

Fuente: Elaboración propia.

### **3.6 Discusión de resultados**

#### ***3.6.1 Resultados de la Actividad de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes.***

La suma de los ingresos totales durante los ejercicios del año 01 al 12, dan como resultado \$4,332,005, se le resta el costo del servicio \$1,251,788, con lo que se obtiene una utilidad bruta de 3,080,217, a la que se le descuentan los gastos de administración y venta que ascienden a \$ 95,503 y \$ 433,201, respectivamente; por lo que da como resultado una utilidad de operación de \$2,551,514. Para determinar la utilidad neta, se tiene que disminuir a esta cifra los conceptos de gastos financieros y pago de impuestos por los montos de \$169,854 y \$303,424, respectivamente.

La suma total de la utilidad neta de los ejercicios del año 01 al 12 dan como resultado \$2,078,236, se le restan las salidas de efectivo por concepto del crédito \$235,335 y se le suma el monto total de las depreciaciones de equipo \$75,600 por lo que se obtiene un flujo de efectivo al final del periodo de \$1,918,501.

Los inversionistas establecen una tasa de descuento del 5% anual, la cual es descontado a cada uno de los flujos de efectivo en términos anuales, para que al final del plazo resulte la cantidad \$1,364,027 por concepto de flujos de efectivo descontados. A este monto se le reduce a la aportación hecha por los inversionistas \$1,333,757, lo que da como resultado al final del periodo de 12 años, un valor presente neto de la inversión de \$30,271.

El proyecto genera una tasa interna de retorno (TIR) de 0.34% de cada uno de los flujos anuales. Por lo que respecta al periodo de recuperación, se obtiene en el año 12, momento en el cual comienza a generar flujos de efectivo positivos.

De acuerdo con los resultados obtenidos en esta alternativa de inversión, el proyecto es viable, toda vez que cumple con la recuperación de capital invertido por los socios al inicio del proyecto y con su expectativa de la tasa de descuento del

5%. Adicionalmente se genera un valor presente neto de \$ 30,271, es decir es un monto extra al esperado.

### ***3.6.2 Resultados de la Actividad de prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas.***

La suma de los ingresos totales durante los ejercicios del año 01 al 12 dan como resultado \$7,334,612, se le resta el costo del servicio \$2,012,868, con lo que se obtiene una utilidad bruta de \$5,321,744, a la que se le descuentan los gastos de administración y venta que ascienden a \$95,503 y \$1,833,653, respectivamente; por lo que da como resultado una utilidad de operación de \$3,392,588. Para determinar la utilidad neta, se tiene que disminuir a esta cifra los conceptos de gastos financieros y pago de impuestos por los montos de \$173,595 y \$481,928, respectivamente.

La suma total de la utilidad de los ejercicios del año 01 al 12 dan como resultado \$2,737,065, se le restan las salidas de efectivo por concepto del crédito \$219,877 y se le suma el monto total de las depreciaciones de equipo \$85,716, por lo que se obtiene un flujo de efectivo al final del periodo de \$2,602,904.

Los inversionistas establecen una tasa de descuento del 5% anual, la cual es descontado a cada uno de los flujos de efectivo en términos anuales, para que al final del plazo resulte la cantidad de \$1,856,616 por concepto de flujo de efectivo descontado; este monto se le reduce a la aportación hecha por los inversionistas \$1,363,134, lo que da como resultado al final del periodo de 12 años, un valor presente neto de la inversión de \$493,481.

El proyecto genera una tasa interna de retorno de 5% de cada uno de los flujos anuales, por lo que respecta al periodo de recuperación, se obtiene en el año 10, momento en el cual comienza a generar flujos de efectivo positivos.

De acuerdo con los resultados obtenidos en esta alternativa de inversión, el proyecto es viable toda vez que cumple con la recuperación de capital invertido por los socios al inicio del proyecto y con su expectativa de la tasa de descuento del 5%. Adicionalmente se obtiene un valor presente neto de \$493,481, en otras palabras, es un monto extra al esperado.

## CONCLUSIONES

Con el presente proyecto se identificaron los conceptos generales y las etapas de un proyecto de inversión, destacando los estudios de mercado, técnico, financiero, administrativo, fiscal y legal de las dos actividades económicas como alternativas de inversión; la de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes y, la de prestación de servicios a través de internet, mediante plataformas tecnológicas; ambas establecidas en la ley del impuesto sobre la renta y la ley del impuesto al valor agregado.

La búsqueda en el estudio de mercado arroja que los precios son mayores en los espacios en renta a través de plataforma digitales con una ocupación del 40% en comparación con arrendamiento de los minidepartamentos con una ocupación del 90 %. Siendo ésta última la que mayor certeza de ingreso tiene al no depender de ocupaciones vacacionales.

Por lo que respecta al estudio técnico, la renta a través de plataforma digitales considera costos variables por cada noche de ocupación, es decir, insumos de limpieza para higiene personal en tanto que la de arrendamiento de minidepartamentos no incurre en estos costos ya que son cubiertos por el mismo arrendador.

Con relación al análisis financiero, se concluye que, durante la vida del proyecto los márgenes de utilidad bruta, de operación y neta, así como en el retorno de la inversión y de los activos, es mayor en la actividad de plataformas digitales en comparación con la de arrendamiento de los minidepartamentos.

Por lo que respecta a la evaluación de los proyectos de inversión, los resultados en ambas alternativas de solución son positivos, ya que su valor presente neto y la tasa interna de retorno son mayores a cero. Asimismo, el periodo de recuperación del retorno de capital, en el caso de la actividad de arrendamiento se obtiene en el año 12, en tanto que la actividad de ingresos por plataformas digitales se genera en el año 10. Por lo que se concluye que ambas actividades son viables para ejecutar

el proyecto de inversión, sin embargo, la decisión debe ir en sentido de la propuesta que mayor rentabilidad genera, siendo ésta, la actividad de ingresos por plataformas digitales.

Se recomienda que la alternativa de arrendamiento de minidepartamentos se tenga como una opción B, ya que financieramente es viable para ejecutarse, en virtud de que ocupa los activos de la opción de plataformas digitales; por lo que, si se desea poner en práctica, se deberá ajustar con relación a los costos variables y los temas fiscales y legales.

## REFERENCIAS

- AIRBNB. (26 de Enero de 2021). *Descubre cuánto podrías ganar*. Cómo calculamos tus ingresos potenciales: <https://www.airbnb.mx/host/homes>
- Airbnb. (26 de 01 de 2021). *News Airbnb*. <https://news.airbnb.com/es/about-us/>
- Baca Urbina, G. (2010 b). Evaluación de proyectos. En G. Baca Urbina, *Evaluación de Proyectos* (p. 2). México, D.F.: The McGraw-Hill Companies.
- Baca, G. (2010 a). *Evaluación de Proyectos*. México: Mc Graw Hill.
- Brealey, R. A. (2015). *Principios de finanzas corporativas*. Mexico: Mc Graw Hill Education.
- Constanza Díaz, María; Parra, Ramiro; López, Lina María. (2016). *Presupuestos*. México: Pearson.
- Coss, B. (2017). *Análisis y evaluación de proyectos de inversión*. Mexico: Limusa.
- Diario Oficial de la federación (11 de enero de 2021 a). anexo 8 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021, p. 182, publicada el lunes 11 de enero de 2021.
- Diario Oficial de la federación (11 de enero de 2021 b). anexo 8 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021, p. 181, publicada el lunes 11 de enero de 2021.
- García Padilla, V. (2015). *Análisis Financiero*. México: Larousse - Grupo Editorial Patria.
- Guerra Frías, M., Peña Alfaro González, S. R., y Viveros Fuentes, S. (2010). *Manual de Publicaciones de la American Psychological Association*. México: Manual Moderno.
- Guerra Frías, M., y Peña Alfaro Gonzáles, S. R. (2010). *Manual de publicaciones de la American Psychological Association*. México: Manual .
- <https://app.cfe.mx>. (21 de 06 de 2023).  
[https://app.cfe.mx/aplicaciones/ccfe/tarifas/tarifas/tarifas\\_casa.asp?Tarifa=DACTAR1&Anio=2020](https://app.cfe.mx/aplicaciones/ccfe/tarifas/tarifas/tarifas_casa.asp?Tarifa=DACTAR1&Anio=2020)
- <https://congresocdmx.gob.mx>. (2020). <https://congresocdmx.gob.mx/comsoc-ciudad-mexico-ocupacion-hoteleria-2020-sera-entre-30-40-frente-al-68-pasado-secretario-turismo-1820-1.html#:~:text=En%20la%20Ciudad%20de%20M%C3%A9xico,a%C3%B1o%20pasado%3A%20secretario%20de%20Turismo>

<https://telmex.com>. (2020). [https://telmex.com/web/hogar/internet-sin-telefono?gclid=CjwKCAjwv8qkBhAnEiwAkY-ahv9mPIW5zzsvHKvnaMhnnv0s\\_gSpGyKUKSe8wlpO-0VP-whZHjPsxRoCzkMQAvD\\_BwE&gclidsrc=aw.ds](https://telmex.com/web/hogar/internet-sin-telefono?gclid=CjwKCAjwv8qkBhAnEiwAkY-ahv9mPIW5zzsvHKvnaMhnnv0s_gSpGyKUKSe8wlpO-0VP-whZHjPsxRoCzkMQAvD_BwE&gclidsrc=aw.ds)

<https://www.ceaqueretaro.gob.mx>. (01 de 2020). <https://www.ceaqueretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2020/01/TARIFAS-METRO-A-METRO-ENERO-MARZO-2020.pdf>

Lara Flores, Elías; Lara Ramírez, Leticia. (2016). *Primer Curso de Contabilidad*. México: Trillas.

Lawrence J, G. (2016). *Principios de administración financiera*. Mexico: Pearson.

Lawrence J, G., y Chad J., Z. (2012). *Principios de Administración Financiera*. México: Pearson Educación.

Manuel, V. A. (2017). *Matemáticas financieras*. México: Cengage Learning.

Morales Castro, J. A., y Morales Castro, A. (2009 b). *Proyectos de inversión*. McGRAW-HILL.

Morales Castro, José Antonio; Morales Castro, Arturo. (2009). *Proyectos de Inversión Evaluación y Formulación*. En J. A. Morales Castro, y A. Morales Castro, *Proyectos de Inversión Evaluación y Formulación* (p. 31). México, D.F.: Mc Graw Hill.

Ramirez Fuentes Alfredo, Soto Montes de Oca Gloria, Maya Gonzalez Lucy Nelly, Acosta Peña Brasil, Sanchez Villareal Francisco. (2012). *Estimación de los factores y funciones de la demanda de agua potable en el sector doméstico en A/léxico*. México.

VRBO. (26 de enero de 2021). *Conoce Vrbo, el nuevo nombre de HomeAway*. <https://www.vrbo.com/es-mx/l/hola-vrbo/>

Wild, J., Subramanyan, K., y Halsey, R. (2007). *Análisis de Estados Financieros*. México: Mc Graw Hill.

Wild, John; Subramanyan, KR; Halsey, Robert. (2007 b). *Análisis de Estados Financieros*. McGRAW-HILL.