

Panorama de la Industria		2010-2015	2016-2020
Mundial	Tasa Crecimiento Internacional No. Turistas		5.81%
	Tasa Crecimiento Gastos Turistas		9.05%
México	Lugar		8avo
	No. Turistas (millones)		66.015
	Participación de Mercado		5.00%
	Tasa Crecimiento México No. Turistas	1.89%	4.86%
	Tasa Crecimiento Gastos Turistas		9.05%

Ocupación					
Cancún	84.4%	81.9%	86.8%	86.0%	84.5%
Acapulco	56.9%	58.7%	57.2%	53.9%	62.6%
Vallarta	65.4%	70.7%	73.2%	72.6%	76.5%
Ixtapa	50.8%	56.1%	55.7%	62.8%	63.0%
Huatulco	ND	77.3%	70.2%	67.8%	65.9%
Los Cabos	53.3%	54.5%	56.1%	54.2%	57.3%
Variación Los Cabos		2.17%	2.89%	-3.37%	5.81%

Tarifas MXN Los Cabos	2016	2017	2018	2019	2020
Krystal	\$ 927.38	\$ 989.48	\$ 1,028.16	\$ 1,386.72	\$ 1,645.11
Tesoro	\$ 938.72	\$ 902.34	\$ 912.43	\$ 949.32	\$ 1,139.67
Hyatt	\$ 856.27	\$ 811.65	\$ 856.37	\$ 843.75	\$ 967.14
Quinta del Sol	\$ 795.18	\$ 771.69	\$ 866.56	\$ 836.93	\$ 924.92
Otros Playa	\$ 900.00	\$ 939.90	\$ 1,015.47	\$ 1,732.86	\$ 1,801.98
Promedio	\$ 883.51	\$ 883.01	\$ 935.80	\$ 1,149.92	\$ 1,295.76

El Proyecto				
Costo Hundido Estudios	\$ 573,750.00			
Costo Hundido Visitas	\$ 472,500.00			
Costo Terreno 12,000 m2	\$ 10,287,000			
Construcción		Detalles del Proyecto		
Preliminares y Plataformas	\$ 3,942,000	Horizonte de Obra	100%	20 meses
Cimentación, losas y muros	\$ 17,941,500		60%	12 meses
Escaleras	\$ 135,000		40%	8 meses
Techos	\$ 1,228,500	Capacidad	250	habitaciones 35 m2
Albañilería	\$ 20,358,000	Superficie Total	15,000	m2
Exteriores	\$ 4,765,500	Frente de Playa	85	mts.
Instalación Hidráulica	\$ 5,670,000	Construcción	Habitaciones	8,750 m2
Gas	\$ 1,296,000		Area Pública	2,255 m2
Instalación Eléctrica	\$ 9,409,500		Areas Exteriores	1,824 m2
Sistema Contra Incendio	\$ 2,011,500		Areas Servicios	1,634 m2
A/C	\$ 7,182,000		TOTAL	14,463 m2
Coordinación Proyecto	\$ 3,388,500			
Proyecto Ejecutivo	\$ 2,268,000			
Equipo Lúdico	\$ 15,147,000			
Mobiliario	\$ 1,458,000			
Htas. Mnto	\$ 729,000			
Cómputo	\$ 2,632,500			
Vehículos	\$ 1,215,000			
TOTAL	\$ 100,777,500			

Estructura Costos						
Costos Variables	12.80%		Sobre Ventas Sin Depreciación			
Costos Fijos	\$ 18,000,000		Anual si Ocupación 60-69%			
	\$ 21,000,000		Anual si Ocupación 70-80%			
Estructura Costos	Krystal		Tesoro		Hyatt	
	1998	1999	1998	1999	1998	
Costo Ventas	57.1%	57.1%	12.2%	22.4%	37.1%	
Gastos Administración	29.4%	29.9%	66.2%	48.0%	35.9%	
Utilidad Operación	13.5%	13.0%	21.6%	29.6%	27.1%	
Consideraciones	100%	100%	100%	100%	100%	
1. Se considera que la operación sería similar al Krystal						
2. Otros Ingresos x restaurantes, rentas espacios y otros			6.00%		Ingreso Hotel	
3. Capital de Trabajo			\$	1,377,000	1er año	
			\$	2,058,750	2do año	

INVERLAT		% Inversión Total	
Financiamiento	\$ 57,037,500	MXN	51.4%
Plazo	10	años	
Gracia Pago K	2	años	
Pagos	16	Pagos Semestrales Iguales de Capital más intereses	
Costo Financiero			
	Cetes	6.04%	
	Spread	4%	
	Tasa Financiamiento	10.04%	

Depreciación																
Concepto		Plazo		Valor Rescate	Método	Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Depreciación Maquinaria & Equipo	\$ 28,363,500	10 años		20%	Línea Recta	Depreciación	\$ 2,269,080	\$ 2,269,080	\$ 2,269,080	\$ 2,269,080	\$ 2,269,080	\$ 2,269,080	\$ 2,269,080	\$ 2,269,080	\$ 2,269,080	\$ 2,269,080
			D=(C-S)/N	C=Costo Original	S=Valor Rescate											
				N=Años												
Depreciación Construcciones & Instalaciones (incluye Honorarios y Proyectos)	\$ 72,414,000	8 años		0%	Acelerada / Suma de Dígitos		8	7	6	5	4	3	2	1		
			D=Factor (C-S)	C=Costo Original	S=Valor Rescate	Años	1	2	3	4	5	6	7	8		
Total	\$ 100,777,500		Factor=N*(N+1)/2	N=Años	36	Factor	0.222222222	0.194444444	0.166666667	0.138888889	0.111111111	0.083333333	0.055555556	0.027777778		
						Depreciación	\$ 16,092,000	\$ 14,080,500	\$ 12,069,000	\$ 10,057,500	\$ 8,046,000	\$ 6,034,500	\$ 4,023,000	\$ 2,011,500		