

Resumen ejecutivo para el inversionista.

1. Empresa en venta: Columbarios El Descanso, S.A. de C.V.

Giro: Primer recinto memorial en Tijuana dedicado en exclusiva al depósito de cenizas humanas que acepta a familias de todos los credos (ecuménico).

Fecha de creación: Diciembre 2010 Inicio de operaciones: Julio 2011.

Antigüedad: 14 años y medio.



2. Activos de la empresa \$2,721,783 dólares (A+B+C+D+E)

A. Edificio de 390m2 en dos plantas ubicado sobre un terreno de 250m2 ubicado en la zona centro de Tijuana, a escasos metros del panteón jardín uno de los recintos memoriales más reconocidos entre las familias de Tijuana. El valor del edificio con su uso comercial es de **\$585,000 dólares**.

B. La marca comercial registrada en 2011 y renovada en 2025 “Nichos El Descanso”, su slogan “Un recuerdo vivo” y su logotipo. Con un valor actual aproximado de **\$50,000 dólares**.

C. 532 Nichos disponibles para la venta: (1,542 Nichos instalados menos 1,010 nichos vendidos). Valor actual de mercado de cada nicho: 2,777 dólares. Valor de mercado de los nichos disponibles: \$1,477,364 dólares.

D. Cartera de clientes activa con cuentas por cobrar \$127,460 dólares.

E. 788 Clientes que aún pueden aumentar la capacidad de su nicho pagando \$481,555 dólares.



3. Valor potencial máximo del negocio a futuro \$1,271,866 dólares

Capacidad total del edificio: 2,000 nichos. Nichos instalados 1,542. Nichos por instalar 458.

Valor total remanente del negocio en este edificio: $(458 \text{ nichos} \times 2,777 \text{ dólares c/u}) = 1,271,866 \text{ dólares}$

4. Ingreso anual neto por mantenimiento. \$52,310 dólares

900 nichos pagarán un mantenimiento anual de 100 dólares cada uno. Sumando un ingreso total de \$90,000 dólares, se restan los \$27,690 dólares de gastos y \$10,000 dólares de mantenimiento que requerirá el edificio a futuro.

Ingreso máximo futuro del negocio a 10 años. $2+3+(4 \times 10)$ \$4,513,959



5. Pasivos: No tiene! sólo falta una inversión de \$128,114 dólares

a. Costo total de instalar los 458 nichos restantes: \$78,114 dólares.

b. Inversión requerida en publicidad para venderlos \$50,000 dólares.

Dicha inversión no es inmediata y está garantizada con las cuentas por cobrar de los nichos vendidos a crédito, apartado 3D.

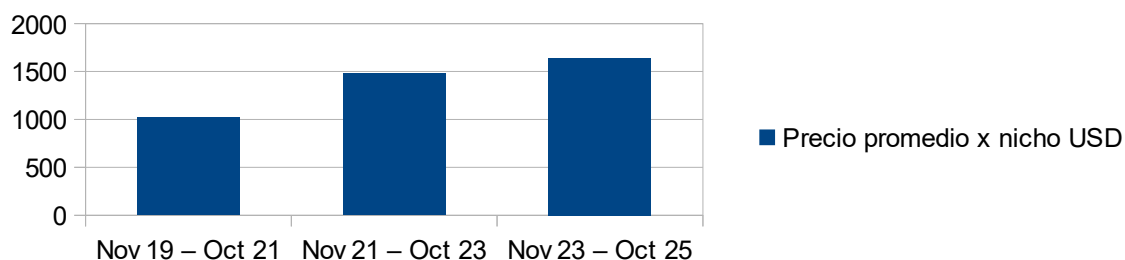
6. Gasto anual operativo del negocio. Sólo \$30,690 dólares.

En nómina \$27,040 dólares.

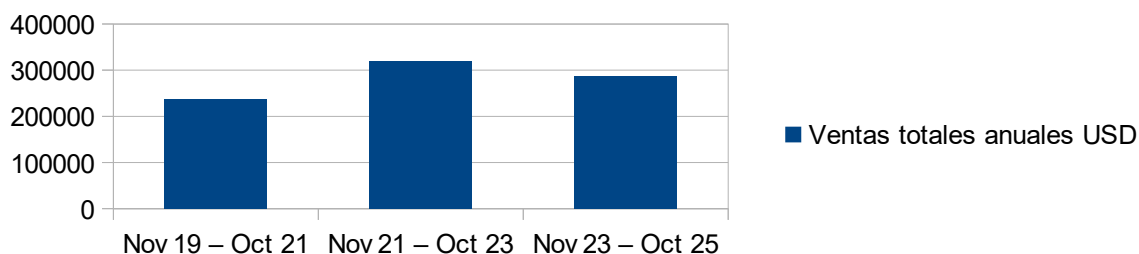
En servicios, derechos y aseguranza \$3,650 dólares.

7. La venta total de los nichos en los últimos 6 años es de \$16,357,363 pesos. (Nov 2019 a Oct 2025)

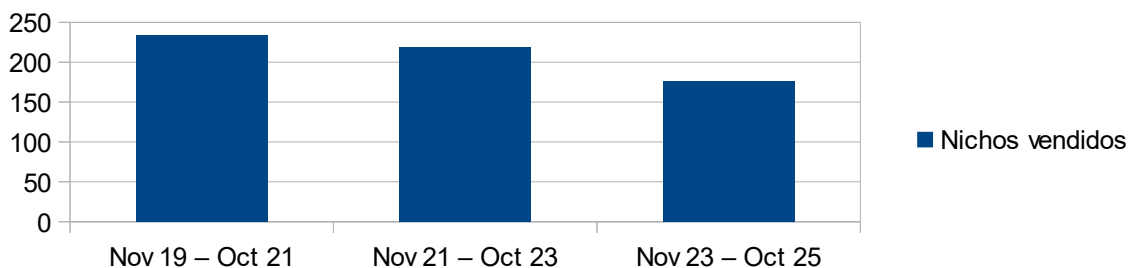
En contraste con los primeros 9 años de operación que sólo se vendieron \$8,318,472 pesos.
El precio por nicho ha ido aumentando.



Las ventas totales están estables en los ultimos 6 años.



El aumento de precio no ha afectado significativamente las ventas en el número de nichos, Aumentando el margen de ganancias.



8. Proyección del crecimiento de ventas:

En los primeros años el precio de introducción de los nichos fue bajos para aclientar el negocio, desde ese punto las ventas han aumentado consistentemente año tras año. Una vez estables los precios en su rango adecuado y de seguir a este ritmo de crecimiento, en los proximos 2 años la venta de nichos se prevee se incremente hasta llegar a las 160 unidades por año. Eso hace que en los próximos 7 años se terminen de vender y en 10 años de cobrarse en su totalidad los nichos vendidos a crédito.

9. Resumen del estudio de mercado usado para la viabilidad del negocio:

- a. La cremación en Tijuana inicia en le año 1990.
- b. Ya desde el año 2010 en Tijuana 7 de cada 10 defunciones son cremaciones, esta técnica está ganando muchos adeptos por ser más económica y ecológica, al tiempo de que es emocionalmente menos apesadumbrada.
- c. La falta de un recinto memorial para guardar cenizas ha hecho que más de 25,000 cenizas estén guardadas en los hogares de Tijuana.
- d. Desde el año 2009 la iglesia católica declaró a trevés de la conferencia episcopal italiana de ese año, que la cremación es aceptada, pero no lo es conservar las cenizas en casa ni esparcirlas en la naturaleza.
- e. Otras iglesias cristianas han adpotado ese mismo criterio desde entonces.
- f. Psicólogos y tanatólogos coinciden con las iglesias de los riesgos en la salud emocional de las personas que no superan el duelo a consecuencia de conservar las cenizas en casa.
- g. La tecnica milenaria oriental Feng-shui afirma que tener las cenizas en casa es un símbolo de muerte que implica quiebra económica y daño espiritual a largo plazo.
- h. Por su condición de frontera, Tijuana tiene la oportunidad de ofrecer este servicio a las familias hispanas al sur de California cuyos familiares ancestrales, hoy en edad avanzada desean que sus restos descansen en México, su país de origen.
- i. La diferencia en el costo de un nicho para depositar cenizas entre Tijuana y San Diego es sustancial, hasta 5 veces más costos del lado americano.

10. Monto de la inversión para adquirir el negocio: \$1,216,900 dólares.