



UNIVERSIDAD AUTONOMA DEL ESTADO DE MEXICO

CENTRO UNIVERSITARIO UAEM TEMASCALTEPEC

CREACIÓN DE UNA ESTANCIA PARA ALUMNOS DEL CENTRO
UNIVERSITARIO UAEM TEMASCALTEPEC, LLAMADA "LA CASA DEL
ESTUDIANTE TEMAS"

TESIS

PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN CONTADURIA

QUIEN PRESENTAN

BRENDA CARDOSO MARTINEZ

JARELY ROJO OLEA

DIRECTOR

DRA. en C.Y A. MARCELA JARAMILLO JARAMILLO

ASESOR

DR. en C. SAMUEL REBOLLAR REBOLLAR

TEMASCALTEPEC, ESTADO DE MEXICO, ABRIL 2014.

ÍNDICE GENERAL

Índice de figuras.....	1
Índice de cuadros.....	2
INTRODUCCIÓN	4
Planteamiento del problema.....	6
Justificación	9
Objetivo.....	10
a) Objetivo general.....	10
b) Objetivos específicos	11
Hipótesis	11
Metodología	11
I. GENERALIDADES DEL PROYECTO: CREACIÓN UNA ESTANCIA UNIVERSITARIA	13
1.1 Definición de estancia	14
1.1.2 Objetivo de una estancia.....	14
1.2 Definición de proyecto.....	14
1.2.1 Definición de proyecto de inversión.....	14
1.2.2 Clasificación de un proyecto de inversión.....	15
1.2.3 Estructura de un proyecto de inversión	16
1.3 Procedimiento del proyecto de inversión de una estancia universitaria	18
1.3.1 Descripción de la estancia universitaria	19
1.3.2 Descripción del servicio.....	19
1.3.3 Misión.....	19
1.3.4 Visión	20
1.3.5 Valores empresariales.....	20
1.3.6 Objetivos	21
1.3.7 Funciones.....	22
1.3.8 Ventajas competitivas	22
1.3.9 Análisis FODA.....	23
II. ESTUDIO DE MERCADO	25
2.1 Concepto de mercado	26
2.1.1 Elementos del estudio de mercado	26
2.2 Análisis de la competencia de la estancia universitaria	28
2.2.1 Cuantificación de la demanda	31

2.2.2 Contratación de la oferta y la demanda	40
2.3 Plan de mercadotecnia.....	42
2.4 Conclusión	44
III. ESTUDIO TÉCNICO	45
3.1 Concepto del estudio técnico	46
3.2 Especificaciones Técnicas del servicio.....	47
3.3 Localización	48
3.3.1 Macro localización del Estado de México	49
3.3.1.1 Clima.....	50
3.3.2 Micro localización del municipio de Temascaltepec	51
3.3.2.1 Hidrografía	51
3.3.2.2 Clima.....	51
3.4 Ubicación	53
3.5 Descripción del costo de para la construcción de la estancia universitaria.....	54
3.5.1 Descripción de equipo de oficina.....	57
3.6 Distribución de la estancia	62
3.6.1 Especificaciones de las áreas de la estancia	64
3.6.2 Infraestructura	66
3.7 Capacidad Instalada	67
3.8 Conclusión	67
IV. ESTUDIO ADMINISTRATIVO.....	69
4.1 Objetivo del estudio administrativo.....	71
4.2.1 Organigrama y áreas funcionales de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”	72
4.2.2 Descripción de los perfiles de puesto, determinación de sueldos y número de empleos a generar	74
4.3 Administración jurídica	79
4.3.1 Constitución legal y régimen fiscal	79
4.3.2 Licencias y permisos para iniciar operaciones	81
4.4 Administración para la ejecución del servicio de alojamiento de la esta	83
4.4.1 Reglamento del régimen interno de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”	83
4.4.2 Normas de convivencia	83
4.4.3 Recepción	84
4.4.4 Entradas, salidas y visitas	85

4.4.5 Habitaciones y limpieza.....	86
4.4.6 Espacios comunes y Servicios contratados.....	88
4.4.7 De la seguridad y la red informática	89
4.5 Administración del impacto ecológico.....	90
4.6 Conclusión	91
V. ESTUDIO FINANCIERO	92
5.1 Estudio Financiero	93
5.1.2 Inversión	93
5.1.3 Inversiones en activos fijos o tangibles	93
5.2 Inversión en activos diferidos o intangibles	94
5.2.1 Depreciaciones y amortizaciones	9;Error! Marcador no definido.
5.3 Costos de operación	97
5.3.1 Costos variables.....	97
5.3.2 Costos fijos	97
5.4. Presupuesto de Ingresos	99
5.5 Punto de equilibrio.....	100
5.5.1 Cálculo del punto de equilibrio	101
5.6 Estados financieros Proforma	103
5.6.1 Estado de situación financiera (Balance General).....	103
5.6.2 Estado de resultados o de Pérdidas y Ganancias	105
5.6.3 Flujo de efectivo	106
5.7 Conclusión	108
VI. ESTUDIO ECONÓMICO	109
6.1 Determinación de la tasa de rendimiento mínima aceptable (TREMA)	110
6.2 Cálculo del Valor Presente Neto (VPN).....	111
6.3 Relación Beneficio-Costo (B/C).....	112
6.4 Índice de Rentabilidad (IR)	113
6.5 Obtención de la Tasa Interna de Retorno (TIR).....	114
6.6 Periodo de Recuperación Descontado	116
6.7 Conclusión	118
VII. CONCLUSIONES GENERALES	119
VIII. LITERATURA CITADA	122
ANEXOS	125

Índice de figuras1

Índice de cuadros2

INTRODUCCIÓN4

Planteamiento del problema6

Justificación.9

Objetivo10

a) Objetivo general.10

b) Objetivos específicos11

Hipótesis11

Metodología11

**I. GENERALIDADES DEL PROYECTO: CACIÓN UNA ESTANCIA
UNIVERSITARIA13**

1.1 Definición de estancia14

1.1.2 Objetivo de una estancia14

1.2 Definición de proyecto14

1.2.1 Definición de proyecto de inversión14

1.2.2 Clasificación de un proyecto de inversión15

1.2.3 Estructura de un proyecto de inversión16

1.3 Procedimiento del proyecto de inversión de una estancia universitaria18

1.3.1 Descripción de la estancia universitaria19

1.3.2 Descripción del servicio19

1.3.3 Misión20

1.3.4 Visión20

1.3.5 Valores empresariales20

1.3.6 Objetivos.21

1.3.7 Funciones22

1.3.8 Ventajas competitivas22

1.3.9 Análisis FODA23

II. ESTUDIO DE MERCADO25

2.1 Concepto de mercado26

2.1.1 Elementos del estudio de mercado26

2.2 Análisis de la competencia de la estancia universitaria28 2

2.2.1 Cuantificación de la demanda31

2.2.2 Contrastación de la oferta y la demanda40

2.3 Plan de mercadotecnia42

2.4 Conclusión44

III. ESTUDIO TÉCNICO45

3.1 Concepto del estudio técnico46

3.2 Especificaciones Técnicas del servicio47

3.3 Localización48

3.3.1 Macro localización del Estado de México49

3.3.1.1 Clima50

3.3.2 Micro localización del municipio de Temascaltepec51

3.3.2.1 Hidrografía51

3.3.2.2 Clima51

3.4 Ubicación53

3.5 Descripción del costo de para la construcción de la estancia universitaria54

3.5.1 Descripción de equipo de oficina57

3.6 Distribución de la estancia62

3.6.1 Especificaciones de las áreas de la estancia64

3.6.2 Infraestructura66

3.7 Capacidad Instalada67

3.8 Conclusión69

IV. ESTUDIO ADMINISTRATIVO70

4.1 Objetivo del estudio administrativo71

4.2.1 Organigrama y áreas funcionales de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas” 72

4.2.2 Descripción de los perfiles de puesto, determinación de sueldos y número de empleos a generar74

4.3 Administración jurídica79

4.3.1 Constitución legal y régimen fiscal79

4.3.2 Licencias y permisos para iniciar operaciones81

4.4 Administración para la ejecución del servicio de alojamiento de la esta83

4.4.1 Reglamento del régimen interno de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas” 83

4.4.2 Normas de convivencia83

4.4.3 Recepción84 3

4.4.4 Entradas, salidas y visitas85

4.4.5 Habitaciones y limpieza86

4.4.6 Espacios comunes y Servicios contratados88

4.4.7 De la seguridad y la red informática89

4.5 Administración del impacto ecológico90

4.6 Conclusión91

V. ESTUDIO FINANCIERO

5.1 Estudio Financiero

5.1.2 Inversión

5.1.3 Inversiones en activos fijos o tangibles

5.2 Inversión en activos diferidos o intangibles

5.2.1 Depreciaciones y amortizaciones

5.3 Costos de operación

5.3.1 Costos variables

5.3.2 Costos fijos

5.4. Presupuesto de Ingresos

5.5 Punto de equilibrio5.5.1 Cálculo del punto de equilibrio

5.6 Estados financieros Proforma

5.6.1 Estado de situación financiera (Balance General5.6.2 Estado de resultados o de Pérdidas y Ganancias

5.6.3 Flujo de efectivo

5.7 Conclusión

VI. ESTUDIO ECONÓMICO

6.1 Determinación de la tasa de rendimiento mínima aceptable (TREMA)

6.2 Cálculo del Valor Presente Neto (VPN)

6.3 Relación Beneficio-Costo (B/C)

6.4 Índice de Rentabilidad (IR)

6.5 Obtención de la Tasa Interna de Retorno (TIR)

6.6 Periodo de Recuperación Descontado

6.7 Conclusión

VII. CONCLUSIONES GENERALES

VIII. LITERATURA CITADA

ANEXOS

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Clasificación de habitaciones	19
Cuadro 2. Análisis FODA	23
Cuadro 3. Clasificación de los competidores.....	29
Cuadro 4. Descripción de los competidores.	30
Cuadro 5. División de alumnos por licenciatura.	31
Cuadro 6. Encuestas a aplicar por licenciatura	32
Cuadro 7. Aplicación de encuestas por semestre	33
Cuadro 8. Contrastación de oferta y demanda.....	41
Cuadro 9. Área de Dormitorios.....	54
Cuadro 10. Área de Comedor.	55
Cuadro 11. Área de Papelería y Lavandería	55
Cuadro 12. Cancha de Basquetbol	56
Cuadro 13. Área de vigilancia	56
Cuadro 14. Medidas de cada área de la estancia Cuadro 15. Costo de las instalaciones.....	57
Cuadro 15. Costo de cada instalación.....	57
Cuadro 16. Descripción del equipo requerido	58
Cuadro 17. Costo de Mobiliario para las habitaciones de hombres y mujeres (15 sencillas y 33 dobles)	58
Cuadro 18. Personal para la prestación de servicios Cuadro 19. Descripción de puestos de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”.....	58
Cuadro 19. Descripción de puestos de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas.....	74
Cuadro 20. Constitución legal de la estancia universitaria.	79
Cuadro 21. Las obligaciones fiscales	80
Cuadro 22. Descripción de licencias y permisos	81
Cuadro 23. Presupuesto de inversión total inicial (pesos).....	94
Cuadro 24. Depreciación de activos fijos	95
Cuadro 25. Amortización de los activos diferidos.....	96
Cuadro 26. Depreciación y amortización acumulada del activo fijo y diferido.	96

Cuadro 27. Presupuestos de costos de operación.....	98
Cuadro 28. Presupuestos de costos totales del servicio.	98
Cuadro 29. Presupuesto de ingresos.....	99
Cuadro 30. Punto de equilibrio pesos	101
Cuadro 31. Balance General Proforma	104
Cuadro 32. Estado de resultados	105
Cuadro 33. Flujo de efectivo.....	107
Cuadro 34. Beneficios y costos totales actualizados con la tasa $i_1= 11.86\%$	111
Cuadro 35. Beneficios y costos totales descontados con una tasa de $i_2=20\%$...	115
Cuadro 36. Comparación de las tasas de descuento.....	116
Cuadro 37. Periodo de Recuperación Descontado (PRD)	116

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Logo de la estancia	42
Figura 2. Diseño de la estancia	48
Figura 3. Mapa del Estado de México	50
Figura 4. Mapa del Municipio de Temascaltepec	51
Figura 5. Localización del terreno	52
Figura 6. Diagrama de flujo	60
Figura 7. Diseño de la estancia	63
Figura 8. División de los bloques habitacionales.....	63
Figura 9. Diseño de comedor	64
Figura 10. Diseño del cubículo de vigilancia	65
Figura 11. Diseño de papelería y lavandería.....	65
Figura 12. Diseño de la habitación individual	67
Figura 13. Diseño de la habitación doble.	68
Figura 14. Gráfica del punto de equilibrio.....	102

INTRODUCCIÓN

La Universidad Autónoma del Estado de México con el propósito de llevar la educación superior al sur de la entidad. En el año de 1982 crea la unidad de Extensión Académica Profesional de Temascaltepec, ofertando la Licenciatura de Ingeniero Agrónomo Fitotecnista, para el año 1983, y debido a las necesidades de la región sur de la entidad, cuya actividad principal es la agricultura y la ganadería, se cierra la convocatoria de nuevo ingreso para la Licenciatura de Ingeniero Agrónomo Fitotecnista y se inicia con la Licenciatura de Ingeniero Agrónomo Zootecnista.

Sin embargo con la creciente población y su demanda de educación de calidad, en septiembre del año 2000 se modifica su estructura orgánica y se transforma en Unidad Académica Profesional, ofertando tres licenciaturas más: Contaduría, Informática Administrativa y Derecho, para abril de 2006 se transforma de Unidad Académica Profesional de Temascaltepec, a Centro Universitario UAEM Temascaltepec, para 2014 se prevé incorporar la Licenciatura en Turismo incrementando la oferta educativa (UAEM, 2014).

Por lo mencionado anteriormente, en el Municipio de Temascaltepec, existe una demanda de lugares que ofrecen servicios de alojamiento temporales a estudiantes, catedráticos y administrativos que estudian o laboran en el Centro Universitario Temascaltepec, estos lugares pueden ser departamento, casas habitacionales o cuartos pequeños dentro de la casa del arrendatario.

Se conoce como servicios de alojamiento temporal, al tiempo en el que los estudiantes alquilan una habitación durante su preparación académica profesional, esto con la finalidad de cumplir con los horarios de clase y una mejor organización del tiempo durante dicho proceso.

Es por ello, que en el presente proyecto se propone la creación de una estancia universitaria la cual, ofrezca servicios de alojamiento temporal, y demás servicios

como lavandería, papelería, comedor y estacionamiento para los alumnos del Centro Universitario UAEM Temascaltepec.

El proyecto está dividido en 6 capítulos. En el primer capítulo se analiza el contenido del proyecto y la descripción de la prestación del servicio de alojamiento temporal para los estudiantes, el segundo capítulo se refiere al estudio de mercado en el cual se hace un análisis de la oferta y la demanda existentes en el mercado para conocer las necesidades insatisfechas referentes al servicio. En el tercer capítulo se detalla el estudio técnico en el cual se muestra la ubicación de la estancia y brinda una explicación de lo que son los números generadores, los rendimientos con los que se calculan los costos de materiales y de mano de obra por actividad, En el cuarto capítulo se muestra la estructura de la organización y el régimen legal del proyecto, así como también se analizan los principales artículos de las distintas leyes que son de vital importancia para la estancia.

El capítulo quinto lo integra el estudio financiero, cuya información muestra el costo de la obra en su totalidad, es decir: la inversión fija y diferida, así como también el punto de equilibrio de la estancia y sus estados financieros proforma (Balance General, Estados de Resultados y Flujo de Efectivo), y muestra los cuadros analíticos que sirven de base para la evaluación económica. El sexto capítulo es el estudio económico en el cual se evalúa el proyecto con los indicadores económicos como es la TREMA, TIR, VAN, C/B, PR.

Planteamiento del problema

El incremento acelerado de la demanda educativa de nivel superior en los últimos años ha generado que miles de bachilleres de todas las provincias se movilicen hacia las grandes ciudades en busca de un ambiente académico y formación de calidad. Consecuentemente, la oferta de alternativas inmobiliarias para alojamiento de larga estancia, principalmente aquellas dirigidas a estudiantes universitarios, ha sido escasamente explotada y desarrollada, por lo que la oferta actual es reducida y no supe las necesidades reales de la creciente población universitaria. Es por ello que se han implementado estancias universitarias para satisfacer dicha necesidad.

En Julio de 2006 se inauguró el complejo llamado Residencias Universidad De Monterrey (UDEM) cuentan con un terreno de 14 hectáreas donde foráneos y extranjeros conviven un ambiente cercano y seguro. Asesorados por directivos de las universidades Harvard, Yale, Loyola y la Universidad de las Américas (UDLA), y con benefactores como Jane Wright de la firma Hanbury Evans Wright Vlattas, se logró construir éstas instalaciones que albergan hasta 450 estudiantes de la Universidad de Monterrey.

La UDEM es una institución educativa privada de inspiración católica, abierta a todo credo y condición, fundada en 1969. El Campus UDEM se encuentra localizado en el municipio de San Pedro Garza García, perteneciente al Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León, México. La Universidad de Monterrey tiene una población estudiantil de más de 12 mil alumnos distribuidos en los diferentes campus donde se ofrecen cuatro bachilleratos, 35 carreras profesionales, 15 de posgrados, 29 especialidades médicas, maestrías y doctorados (Residencias UDEM, 2013).

La Residencia Universitaria Panamericana, RUP, es una Residencia Mayor para varones, afiliada a las mejores universidades de la Ciudad de México y fundada en 1949. Vienen a vivir cada año a la RUP estudiantes universitarios de diferentes universidades: Universidad Panamericana (UP), Instituto Tecnológico Autónomo

de México (ITAM), Escuela Libre de Derecho, Universidad Autónoma de México (UNAM), Universidad Iberoamericana, etc. En la residencia ayudamos a vivir en el D.F, estudiantes universitarios que buscan un lugar seguro y amable para vivir.

Se ofrece alojamiento con servicio de limpieza y alimentación, y un completo plan de actividades culturales, así como orientación académica y profesional, que son un complemento a la formación universitaria. La Residencia ofrece un ambiente que propicia el estudio universitario, en una atmósfera a la vez profesional y de compañerismo, con atención individual a los estudiantes y sus necesidades específicas (Residencias RUP, 2013).

La Universidad Autónoma Chapingo (UACH) (antes Escuela Nacional de Agricultura o ENA), es una institución pública de educación media superior y superior encargada de la enseñanza e investigación sobre cuestiones agronómicas, ambientales y del medio rural. La oferta educativa ofrece además de la educación preparatoria, diversas ingenierías, licenciaturas y posgrados. Es de tipo asistencialista, lo que involucra cubrir en su mayoría los gastos de sus estudiantes como: comida, hospedaje, gastos médicos, servicio de lavandería, zapatería y ropería para los alumnos que viven en el internado.

En la UACH existen 3 clases de alumnos: becados Internos (aquellos que viven dentro del plantel, en un internado), becados externos (que reciben una compensación económica mas no tiene derecho al internado) y externos (aquellos que no reciben servicios asistenciales). Dentro de las instalaciones existen dos comedores que proporcionan tres servicios al día; cuenta también con internado, Seguro social y Asistencia médica dentro del plantel.

Es la universidad de enseñanza agronómica superior más importante y de mayor tradición en América Latina. Debido a que sus estudiantes provienen de todo el país, cuenta con una gran variedad cultural (Residencias UACH, 2013).

Una estancia universitaria es un centro que proporciona alojamiento a los estudiantes universitarios. Frecuentemente el centro se encuentra integrado en una institución universitaria, pero también existen residencias independientes de las universidades.

En general, suelen ofrecer una serie de servicios demandados por los estudiantes universitarios, desde el alojamiento, alimentación, acceso a internet, lavandería, seguridad, limpieza y un lugar donde practicar algún deporte. Un lugar donde se puedan desarrollar todas las actividades necesarias de un estudiante para un mejor rendimiento estudiantil y personal sin tener que salir de este.

Actualmente, en el municipio de Temascaltepec, existe una demanda de lugares de alojamiento, por parte de alumnos que estudian o desean estudiar en el Centro Universitario UAEM, los cuales provienen de lugares lejanos al municipio, siendo este uno de los principales motivos de deserción o cambio de plantel, al no tener un lugar seguro, apropiado donde puedan desempeñar al máximo sus estudios.

Existen lugares de alojamiento dentro del municipio, sin embargo, no cubren con expectativas del estudiante, ya que solo se ofrecen servicios de alojamiento en habitaciones pequeñas, con baño compartidos, pisos cuarteados, paredes rayadas o bastante inseguridad social para el alumno, además de un alto precio en donde por lo general no cuentan con otros servicios que son indispensables, lo cual implica que el estudiante busque otras opciones fuera para cubrirlas, ejemplo de ello, alimentación, internet, lavandería, papelería etc., pero al no tener otras alternativas aceptan lo que actualmente se ofrece o deciden viajar.

Para realizar esta investigación se planea analizar la viabilidad del estudio de mercado, técnico, administrativo, financiero y privado-económico, donde se identificara nuestro mercado meta, así como también los competidores potenciales. A través de encuestas se identificarán gustos y preferencias, el precio que está dispuesto el estudiante a pagar por el servicio, cuánto dinero costará implementar la construcción del edificio, así como el personal que estará laborando en la estancia y a qué tiempo se recuperará la inversión.

Justificación

Las Universidades de México y el mundo, desde tiempo pasado, han implementado el sistema de alojamiento temporal a los estudiantes, cuyos nombres conocidos como internados, residencias o estancias universitarias o simplemente casas del estudiante, dichas universidades usan la estancia como un medio de atracción estudiantil, y en consecuencia incrementar su matrícula, pero no tan solo en las universidades se ofrece este tipo de alojamiento a los alumnos sino que también existen desde la educación preescolar, básica, estos últimos funcionan como un cuidado, mientras que la de media superior y superior es con fin de alojamiento temporal.

Durante el ciclo escolar 2001-2002 a fin de cursos en México, se registró una inscripción total de 27 659 322 alumnos (sin incluir datos referentes a educación superior) de los cuales 5 de cada 100 alumnos abandonaron sus estudios antes de concluir el ciclo escolar.

Los niveles educativos donde hubo las tasas de deserción más altas fueron: profesional técnico (14.8%) y bachillerato (8.4%). En educación superior, el área de Ciencias Sociales y Administrativas registró la mayor cantidad de alumnos inscritos, egresados y titulados con porcentajes de 49.0%, 54.7% y 53.3% respecto al total nacional (INEGI, 2005).

Sin embargo una estancia Universitaria es una opción muy atractiva para quienes desean culminar los estudios fuera de su lugar de origen y poder trasladarse a un sitio donde la oferta educativa cumpla con sus necesidades.

Dichas instituciones universitarias, ofrecen a los inquilinos la seguridad y tranquilidad de alojarse en un sitio de excelente ambiente de trabajo, y de contar con los departamentos dentro del organismo académico, como lo es la Universidad Autónoma de Chapingo (UACH).

La actual oferta de habitaciones en alquiler en el municipio de Temascaltepec no satisfacen las necesidades del estudiante debido a que no son apropiadas, tampoco brindan servicios necesarios para cubrir necesidades básicas que requiere un estudiante para aprovechar su tiempo en los estudios profesionales, además de que los costos son elevados no se tiene un control de arrendamiento.

Con la creación de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”, los estudiantes y académicos tendrán una alternativa de hospedarse o rentar en un lugar que los proporcione los elementos o servicios necesarios para un mejor desempeño académico. De igual manera se busca garantizar a los padres de familia que sus hijos están en un lugar seguro y cómodo que les permita una ventaja para aprovechar al máximo sus estudios, siendo este resultado de un mejor rendimiento académico.

Debido a que una estancia universitaria funciona con reglas y estatutos a los cuales los inquilinos deben acatarse se tiene la certeza de un control que fomenta a los buenos hábitos como la responsabilidad, respeto y tolerancia, entre otros; generando un ambiente de hogar, siendo este uno de los puntos más importantes en consideración de los padres de familia teniendo la tranquilidad de que sus hijos se dedicaran a estudiar y por lo consecuente se tiene la satisfacción que los gastos que se generan es la inversión de la preparación profesional de sus hijos.

Objetivo

a) Objetivo general

Evaluar el proyecto de inversión para determinar la viabilidad comercial, técnica, financiera y económica de una estancia universitaria para estudiantes del Centro Universitario UAEM Temascaltepec, llamada “La casa del estudiante Temas”.

b) Objetivos específicos

- Elaborar un estudio de mercado para ratificar la existencia de las necesidades insatisfechas de los estudiantes de las diferentes licenciaturas del Centro Universitario UAEM Temascaltepec.
- Desarrollar un estudio técnico y administrativo para determinar el monto de las inversiones, capacidad de operación, procedimientos legales, requerimientos y estructura organizacional que se tendrá en la estancia universitaria.
- Formular y evaluar un estudio financiero para determinar la rentabilidad a través de indicadores financieros.

Hipótesis

La creación de la estancia universitaria Temas, es viable, de acuerdo a estudios de mercado, técnico, administrativo y financiero, ya que cada año estudiantes de las Licenciaturas en Contaduría, Informática Administrativa, Derecho e Ingeniero Agrónomo Zootecnista, buscan realizar sus estudios profesionales en el Centro Universitario UAEM Temascaltepec.

Metodología

Para realizar la presente investigación, se utilizará el método descriptivo, el cual busca especificar propiedades, características, y perfiles de personas, grupo, comunidades, procesos, objetos y cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis, así como también se utilizará el método analítico el cual permitirá distinguir las características de un servicio y proceder a evaluar y examinar ordenadamente cada una de ellas por separado para obtener la mejora del mismo.

Para la recopilación de información de campo se realizará a través de herramientas como:

Población: es el conjunto de todos los casos que concuerdan una serie de especificaciones (Hernández, 2006).

Muestra: es una esencia un subgrupo de la población. Es decir, es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características a que llamamos población (Hernández, 2006).

Encuestas: son entrevistas con un gran número de personas utilizando un cuestionario prediseñado, el método de encuesta incluye un cuestionario estructurado que se da a los encuestados y que está diseñado para obtener información específica (Malhotra, 2004).

La estructura de las preguntas de la encuesta serán abiertas, cerradas y en escala likert, esto con la finalidad de obtener información congruente que nos lleve al análisis de los estudios ya antes mencionados.

I. GENERALIDADES DEL PROYECTO: CREACIÓN DE UNA ESTANCIA UNIVERSITARIA



"Vive, Gradúate y Trasciende "

1.1 Definición de estancia

Es la institución que brinda alojamiento a ciertos grupos de personas (establecidos según la edad, la ocupación, el estado, etc.) también recibe el nombre de residencia (<http://definicion.de/estancia/#ixzz2fCLmMnNa>).

1.1.2 Objetivo de una estancia

Brindar un espacio adecuado a estudiantes universitarios, jóvenes que no residen en su lugar de origen, ofreciendo servicios de alojamiento, comedor, internet, lavandería etcétera.

1.2 Definición de proyecto

- a) Un proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema, la cual tiende a resolver una necesidad humana (Baca, 2010).
- b) Se entiende por proyecto toda la gama de actividades que van desde la intención o pensamiento de ejecutar algo hasta el término de su ejecución y su puesta en marcha normal (Malhotra, 2004).

1.2.1 Definición de proyecto de inversión

- a) Se debe entender la propuesta de inversión, documentada y analizada técnica y económicamente, destinada a una futura unidad productiva, que prevé la obtención organizada de bienes o servicios para satisfacer las necesidades físicas y psicosociales de una comunidad, en tiempo y espacio debidamente definidos (Araujo, 2012).
- b) Es un plan que, si se le asignan determinado monto de capital y se le proporcionan insumos de varios tipos, producirá un bien o servicio, útil al ser humano o a la sociedad (Baca, 2010).

1.2.2 Clasificación de un proyecto de inversión

a) De acuerdo con el sector al que van dirigidos, pueden ser:

- **Agropecuarios.** Son los que se ubican el sector privado. Al explotarlos no se efectúa ninguna transformación; son, por ejemplo:

Porcícolas. Los que se encargan de la cría y engorda de cerdos.

Caprinos. Aquellos que se dedican a la cría y engorda de cabras.

Frutícolas. Los que se dedican a la explotación de frutales.

- **Industriales.** Son los que se ubican al sector secundario, el sector industrial. Su principal característica es la transformación de productos. Estos proyectos pueden ser:

Del cemento. Los que se dedican a la fabricación del cemento y cuyo producto es utilizado en la construcción.

Del calzado. La que se dedica a la fabricación del calzado en todas sus modalidades.

Farmacéutica. Los que se encargan de producir los medicamentos, etcétera.

- **De servicios.** Son los que se ubican en el sector terciario y pueden ser de:
 - Educación.** En sus diferentes niveles: escuelas comerciales, técnicas, profesionales, etcétera.
 - Carreteros.** Los que se dedican a la construcción de carreteras concesionadas.
 - Hidráulicos.** Los que se encargan del aprovechamiento del agua, como suministro de agua potable, de riego. Para prevenir inundaciones, etcétera.

b) De acuerdo con su naturaleza.

- **Dependientes.** Son dos o más proyectos relacionados, que al ser aprobado uno los demás también se aceptan.

- **Independientes.** son dos o más proyectos que son analizados y son aprobados o rechazados de forma individual, sin que la decisión incida a los demás.
- **Mutuamente excluyentes.** Este caso ocurre cuando se analiza un conjunto de proyectos y al seleccionar alguno, los demás quedan descartados.

c) **Por bienes y servicios.**

- **De bienes.** Los bienes pueden ser:
Agrícolas, forestales, industriales, marítimos, mineros, pecuarios, etcétera.
- **De servicios.** los servicios se dividen en:
 - Infraestructura social:** alcantarillado, educación, recreativos, acueductos, salud.
 - Infraestructura física:** aeropuertos, electrificación, ferrocarriles, carreteras, comunicación.
 - Infraestructura hidráulica:** presas, pozos, mantos acuíferos, etcétera.
 - Transporte:** en todas sus modalidades (Hernández, 2005).

1.2.3 Estructura de un proyecto de inversión

Los objetivos del proyecto está en función de las intenciones de quienes lo promueven y se pueden agregar cuáles son las limitaciones que se imponen, dónde sería preferible la localización de la planta, el tipo de productos primarios que se desea industrializar, el monto máximo de la inversión y los elementos como:

El estudio de mercado, se denomina la primera parte de la investigación formal, consta de la determinación y cuantificación de la demanda y oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización. También es útil para para prever una política adecuada de precios, estudiar la mejor forma de comercializar el producto y contestar la primera pregunta del estudio: ¿existe el mercado viable

para el producto que se pretende laborar? Si la respuesta es positiva, el estudio continúa (Baca, 2010).

Por otro lado, el estudio técnico presenta la determinación óptimo del tamaño de la planta utilizando técnicas, métodos, tecnologías, este también depende de los turnos a trabajar. La determinación de la localización optima del proyecto, tomando factores cuantitativos y cualitativos, como los costos de transporte de materia prima y del producto terminado, apoyos fiscales, el clima, la actitud de la comunidad, y otros. Así mismo se determina la ingeniería del proyecto en esta parte se engloban otros estudios, como el análisis y la selección de los equipos necesarios, dada la tecnología elegida; la distribución física de tales equipos en la planta, así como la distribución general, en donde se calculan todas y cada una de las áreas que formaran la empresa (Hernández, 2005).

El estudio administrativo, se determinara la estructura de la organización y el régimen legal del proyecto, realizando una selección adecuada y precisa del personal, elaborar un manual de procedimientos y desglose de funciones, analizando los principales artículos de las distintas leyes que sean de vital importancia para la empresa (Araujo, 2013).

En la etapa del estudio económico-financiero su objetivo es ordenar y sistematizar la información de carácter monetario, elaborar cuadros que sirvan para la evaluación económica, determinando los costos totales y la inversión inicial a partir de los estudios de ingeniería, así como la determinación de la depreciación y amortización de toda la inversión inicial.

Otro de sus puntos importantes es el cálculo del capital del trabajo, la determinación de la tasa de rendimiento mínima aceptable y los cálculos de los flujos netos de efectivo con y sin financiamiento, el punto de equilibrio, así mismo describe los métodos actuales de evaluación que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo, como la tasa interna de rendimiento y el valor presente neto (Morales, 2009).

Tomado en cuenta estos cuatro elementos del proyecto de inversión, se realizara un análisis de cada uno de ellos para determinar la viabilidad de la creación de una estancia universitaria dirigida a los estudiantes del Centro Universitario UAEM Temascaltepec.

1.3 Procedimiento del proyecto de inversión de una estancia universitaria

Para conocer la factibilidad de la estancia universitaria se realizará el estudio de mercado en donde se determinará la aceptación del mercado al que se dirige y se buscará la mejor opción para captar la atención de los estudiantes del Centro Universitario UAEM Temascaltepec, así mismo se aplicará un cuestionario a los estudiantes cuyo objetivo es conocer sus necesidades insatisfechas actuales del servicio de alojamiento temporal.

Una vez realizado el estudio de mercado, se procede con el estudio técnico para saber la ubicación y tamaño de la estancia. Se establece el tamaño de la estancia en donde se ofrecerán los servicios, así como la infraestructura para un funcionamiento eficiente de la misma. En este estudio, se especifica el medio físico donde se implantara la estancia, se analiza si la zona cuenta con las condiciones necesarias para que la estancia inicie adecuadamente sus actividades, y una vez analizada la zona, se determina la ubicación de la misma.

Cumplidos el estudio de mercado y el técnico, se realiza el estudio legal y organizacional, en donde se especifican los aspectos organizacionales y se analizan los requerimientos funcionales de la empresa.

También se prevén los lineamientos que se deben cumplir, así como las leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas que competen a la estancia.

Finalmente, el estudio financiero presenta información de carácter monetario ligada a la inversión requerida para el proyecto de la estancia. Esta información es muy importante para proceder con la evaluación económica, que es el estudio en el que se proyecta el rendimiento o viabilidad y rentabilidad del negocio.

1.3.1 Descripción de la estancia universitaria

Una estancia universitaria es un lugar que brinda alojamiento temporal a ciertos grupos de personas (establecidos según la edad, la ocupación, el estado, etc.) también recibe el nombre de residencia; el cual tiene como objetivo brindar un espacio adecuado a estudiantes universitarios, jóvenes que no residen en su lugar de origen, ofreciendo servicios de alojamiento con habitaciones amuebladas, comedor, internet, lavandería, papelería, estacionamiento y lavandería.

La Estancia Universitaria “la casa del estudiante Temas”, ofrecerá el servicio de alojamiento temporal a los estudiantes del Centro Universitario UAEM Temascaltepec que provienen de los lugares lejanos a este municipio como son; Tejupilco, Amatepec, Tlatlaya, Luvianos, Bejucos, Valle de Bravo pertenecientes al Estado de México.

1.3.2 Descripción del servicio

La estancia será mixta por lo cual se distribuirá en dos bloques; femenino y masculino, cada uno tendrá su punto de acceso para la tranquilidad de los alumnos y padres de familia, las habitaciones se equiparán de acuerdo al precio del paquete que el estudiante elija, según se especifica en el siguiente cuadro:

Cuadro 1. Clasificación de habitaciones

Habitación Individual:	Habitación Doble:
° Cama individual	° Cama (Litera)
° Escritorio y silla	° Escritorio y dos sillas
° Closet	° Closet
° Baño	° Baño

Fuente: elaboración propia

La estancia contará con servicio de internet inalámbrico para que todos los alumnos tengan libre acceso en cualquier parte de la misma. Las áreas de lavandería, papelería, y comedor estarán a cargo de personal externo a la estancia los cuales darán un pago mensual el cual será acordado por la persona encargada de la estancia, esto con el propósito de ahorrar en mobiliario, y a su vez crear una fuente de trabajo en el municipio.

1.3.3 Misión

Ofrecer un servicio de alojamiento temporal a estudiantes universitarios, satisfaciendo sus necesidades a través de un servicio de calidad, acorde con sus exigencias y considerando a nuestro factor humano como la clave del éxito.

1.3.4 Visión

Convertirse en una empresa consolidada y competitiva que responda a las más estrictas exigencias de los estudiantes de la estancia universitaria dentro del municipio de Temascaltepec, ofreciendo un servicio más completo y de calidad, cubriendo siempre sus expectativas.

1.3.5 Valores empresariales

- Honestidad: ofrecer las mejores alternativas de servicio de alojamiento temporal que se sujeten a las necesidades de los estudiantes.
- Servicio al cliente: llevar una comunicación cordial entre los inquilinos y los administrativos que laboran dentro de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”, que propicie un buen ambiente de convivencia.
- Responsabilidad: mantener las instalaciones en buen estado para el uso de los inquilinos de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”.

1.3.6 Objetivos

Objetivo general

Brindar servicios de alojamiento temporal en habitaciones individuales o dobles amuebladas, que se sujeten a las necesidades de los inquilinos, ofreciendo un ambiente de compañerismo y convivencia.

- Corto plazo:

Dar a conocer en diferentes anuncios publicitarios la existencia y los servicios que brinda la estancia.

Satisfacer las necesidades de alojamiento temporal de los estudiantes del CU UAEM Temascaltepec.

Contar con las instalaciones en su completa terminación, e iniciar operaciones con 16 habitaciones.

- Mediano plazo:

Extender la capacidad de la estancia y brindar servicio de alojamiento en 48 habitaciones.

Lograr un ingreso en la estancia del 60% de los estudiantes del CU UAEM Temascaltepec.

Lograr que un mínimo de 70% de los estudiantes conozcan y recomienden la estancia universitaria.

- Largo plazo:

Posicionar la estancia universitaria como la primera opción de alojamiento para los estudiantes en el municipio de Temascaltepec.

Establecer estancias en municipios como Tejupilco, Toluca, Ixtlahuaca.

Recuperar la inversión en un plazo menor a 5 años.

1.3.7 Funciones

- Se ofrecerán habitaciones amplias, amuebladas y cómodas.
- Se brindarán servicios de comedor, lavandería, internet, papelería, gimnasio y estacionamiento con la finalidad de ahorrar el tiempo y gastos de los estudiantes.
- Se propiciará formar un ambiente de compañerismo, respeto y responsabilidad entre los residentes.
- Se brindará confianza a padres y alumnos de la seguridad que habrá en la estancia.

1.3.8 Ventajas competitivas

La ventaja competitiva es uno de los indicadores de gestión de negocios y se encuentra relacionada con el modelo de negocio, sus estrategias basadas en las herramientas o lienzos de generación de estrategias y con la curva de valor correspondiente a temas de alcance y barreras a la competencia.

Una ventaja competitiva sostenida o sustentable es cuando la empresa aplica una estrategia que crea valor que otras no son capaces de imitar o considerar que es demasiado costoso hacerlo (Hoskisson, 2004).

La estancia universitaria contará con habitaciones cómodas, espaciosas y amuebladas lo que es de suma importancia para el estudiante ya que a la mayoría se les dificulta el traslado de sus muebles desde su lugar de origen a Temascaltepec, así como también tendrá una gran variedad de servicios como internet inalámbrico, papelería, comedor y lavandería; además de recibir un trato digno y respetuoso por parte de los colaboradores de la estancia, de esta forma se genera una opción más para el estudiante y padre de familia, donde puede tener

mayor concentración en sus estudios, y un lugar cerca del CU UAEM Temascaltepec para cumplir con sus horarios de clase.

Para todo ello, es importante identificar, la oportunidad que se tiene dentro del mercado en el servicio de hospedaje.

Otro aspecto importante, para cualquier empresa, es hacer un análisis de su situación actual, el cual es un punto de partida para una mejora o un reconocimiento de que algo se debe hacer. Es por ello que en la estancia universitaria se realizó un análisis FODA el cual permitirá conformar un panorama de la situación actual de la misma, y apoyar en las decisiones acordes con los objetivos planteados anteriormente.

1.3.9 Análisis FODA

En el presente cuadro se muestran las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades, y Amenazas de acuerdo al análisis de oferta y demanda actual en el municipio de Temascaltepec.

Cuadro 2. Análisis FODA

FORTALEZA	DEBILIDADES
<p>Ofrecer a los estudiantes servicios de comedor, lavandería, papelería entre otros.</p> <p>La estancia tendrá un estilo arquitectónico juvenil, con áreas verdes como punto de atracción social y cultural para el estudiante.</p> <p>Las habitaciones serán amplias, cómodas, y agradables.</p> <p>Su localización es estratégica ya que estará a aproximadamente 5 minutos caminando del CUT.</p>	<p>Posibles conflictos entre los inquilinos.</p> <p>Poca experiencia en el servicio de alquiler de habitaciones.</p> <p>Posibles conflictos entre socios.</p> <p>Falta de atención de los administrativos a los inquilinos.</p>

OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<p>Proyección a futuro de incorporación de nuevas carreras en el CUT.</p> <p>Aproximadamente un 70% de los alumnos del CUT son de lugares lejanos de la cabecera municipal de Temascaltepec.</p> <p>La oferta actual de alquiler de habitaciones, no satisface la demanda actual.</p> <p>Tener precios accesibles en los paquetes.</p>	<p>La creación de nuevas estancias que ofrezcan servicios similares.</p> <p>Susceptible a la crítica social.</p> <p>Aumento del índice de baja o reprobación en los estudiantes.</p> <p>Que los padres de familia no puedan cubrir el gasto en la estancia.</p>

Fuente: Investigación del análisis de la demanda, información proporcionada por Centro Universitario Temascaltepec.

Una de las oportunidades de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”, es que en la actualidad en el municipio de Temascaltepec no existe un lugar de alojamiento temporal que ofrezca servicios de alimentación, papelería, comedor o internet en el mismo sitio y que además este cerca de la Universidad, razón por la cual es de gran atracción para el mercado, es decir, los estudiantes que desean culminar sus estudios profesionales en el CU UAEM Temascaltepec. A pesar de que no se cuenta con experiencia en este servicio, la estancia tendrá personal capacitado en este campo para poder brindar un buen servicio y ser la mejor opción de alojamiento temporal para el estudiante.

III. ESTUDIO DE MERCADO



"Vive, Gradúate y Trasciende "

2.1 Concepto de mercado

Se entiende por mercado el conjunto de demandantes y oferentes que se interrelacionan para el intercambio de un bien o servicio en una área terminada (Araujo, 2010).

2.1.1 Elementos del estudio de mercado

Para el análisis de mercado se reconocen cuatro variables fundamentales que conforman la estructura de este, las cuales son:

- Análisis de la oferta.
- Análisis de la demanda.
- Análisis de precios.
- Análisis de la comercialización.

El principal propósito que se persigue con el análisis de la demanda es determinar y medir cuales son las fuerzas que afectan los requerimientos del mercado respecto a un bien o servicio, así como establecer la posibilidad de participación del producto del proyecto en satisfacción de dicha demanda. La demanda está en función de una serie de factores, como son la necesidad real que se tiene del bien o servicio, su precio, el nivel de ingreso de la población, y otros, por lo que en el estudio habrá que tomar en cuenta información proveniente de fuentes primarias secundarias, de indicadores econométricos, etcétera (Baca, 2010).

El propósito que se persigue mediante el análisis de la oferta es determinar o medir las cantidades y las condiciones en que una economía puede y quiere poner a disposición del mercado un bien o servicio. La oferta, al igual que la demanda, está en función de una serie de factores, como son los precios en el mercado del producto, los apoyos gubernamentales a la producción, etc. La investigación de campo que se haga deberá tomar en cuenta todos estos factores junto con el entorno económico en que se desarrolla el proyecto (Baca, 2010).

El análisis de los precios se realiza tomando como referencia la unidad usual en el mercado, como kilogramo, litro, tonelada, metro, etc. Se identifican los diferentes precios observados y, con referencia a la medida estadística se realiza una descripción de los encontrados fuera de ésta y los rangos que se registren.

Los precios, además de contener los diferentes costos de producción comprenden los costos correspondientes a los canales de comercialización empleados en la distribución y venta de los productos. Es decir, el precio de venta está representado por las repercusiones derivadas de las inversiones necesarias para la comercialización y los costos en que se incurre, más su utilidad. Conocer los precios en cada uno de los canales de distribución permite calcular los márgenes de ingreso a los que se renuncia o bien identificar si el proyecto estará en condiciones de implementar un esquema con canales propios a partir de dichos márgenes (Sapag, 2001, Araujo, 2012).

El análisis de los canales de comercialización o distribución requiere especial énfasis por parte de los impulsores del proyecto, ya que de ello depende el proyecto sea exitoso, aunque también puede distorsionar el potencial de un producto. Se denomina canal de comercialización en el trayecto y los agentes involucrados en la intermediación que hace posible que el producto llegue a manos del consumidor. Los agentes pueden ser mayoristas y minoristas y pueden influir directa o indirectamente en el manejo del producto.

El análisis del mercado para un proyecto de inversión, además de plantear su caracterización general, deberá consignarlas particularidades que los oferentes y demandantes presente, segmentando cada elemento en atención a las principales variables vigentes. La segmentación permite conocer con mayor detalle y certeza el mercado y su conjunto (Baca, 2010; Araujo, 2012).

A continuación se muestra la segmentación realizada por la estancia universitaria la cual es una forma de buscar nuevas oportunidades en el mercado local a través del conocimiento real de los consumidores, así como también se examina el

mercado para determinar las necesidades específicas satisfechas por las ofertas actuales, las que no lo son y las que podrían ser reconocidas.

2.3 Segmentación y mercado meta de la estancia

La creación de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” está dirigida, principalmente, a los estudiantes Universitarios del Centro Universitario UAEM Temascaltepec, hombres y mujeres de edad entre 17 a 24 años que son originarios de los Municipios de Tejupilco, Toluca, Valle de Bravo, Amatepec, Tlatlaya, Luvianos, San Martín Oztoloapan pertenecientes al Estado de México, y que por cuestiones de tiempo o económica prefieren rentar en el Municipio de Temascaltepec.

Otro aspecto importante es analizar la oferta que actualmente ofrece alojamiento temporal dentro del municipio, ya que de esta manera se puede identificar a la competencia y su aceptación dentro del mercado.

2.2 Análisis de la competencia de la estancia universitaria.

En Temascaltepec, se encuentran actualmente ocho competidores que se dedican al alquiler de habitaciones a estudiantes o demás personas que por motivos laborales o personales deciden alojarse temporalmente en dicho municipio, en el presente cuadro 3 se muestran los servicios, costos, ubicación y ventajas de los competidores de la estancia.

Cuadro 3. Clasificación de los competidores.

Competencia	Servicios						Precios de las habitaciones			Ubicación del Depto.		
	habitación con baño compartido	habitación con baño propio	luz	agua caliente (boiler)	seguridad	internet	\$ 700 a \$1000	\$1100 a \$1500	\$ 2000 a \$2500	Barrio Santiago	Centro	Barrio Milán
Sr. Ríos	x		x	x			x			x		
Sr. Alfonso		x	x	x				x	X	x		
Sr. Jesús Rincón Frutis		x	x	x				x	x	x		
Vecindad de los abuelos	x		x	x	x		x	x	x			
Sra. Berenice	x	x	x	x			x	x				
Sr. Armando	x	x	x	x	x		x	x		x		
Sr. Víctor Martín		x	x	x	x	x		x	x	x		
Doña. Luz	x		x		x		x			x		
Doña. Josefina	x		x	x	x		x					x

Elaboración propia.

De acuerdo al cuadro 3, se determina que los competidores que actualmente ofrecen servicios de alquiler de habitaciones o departamentos en la cabecera municipal de Temascaltepec, son de poca calidad y a un alto precio, ya que el estudiante debe comprar sus propios muebles, pagar servicios de agua, gas y luz independientemente del alquiler de la habitación, además de que las habitaciones son pequeñas o están dentro del hogar de los arrendatarios lo que resulta incómodo para los estudiantes y para las propias familias.

Por lo anterior se realizó una análisis de las características descriptivas de los servicios que ofrecen los competidores considerando para ello la siguiente escala.1: Bueno, 2: Regular, 3: Malo. Véase el cuadro 4.

Cuadro 4. Descripción de los competidores

Competidores	Servicio	Precio	Infraestructura	Calidad	Ubicación	Publicidad
Sr. Ríos	2	1	2	2	2	2
Sr. Alfonso	2	3	2	2	1	3
Sr. Jesús Rincón Frutis	1	2	1	2	1	2
Vecindad los abuelos	1	3	1	1	2	2
Sra. Berenice	3	2	3	3	1	2
Sr. Armando	2	3	1	2	1	2
Sr. Víctor Marín	1	3	1	1	1	2
Doña Luz	2	1	3	2	2	2
Don José	2	1	2	2	2	3

Fuente: elaboración propia.

Analizando el cuadro anterior quienes obtienen los valores más altos en cuanto al brindar mejores servicios que los demás oferentes son, el Sr. Alfonso y el Sr. Armando, entendiendo así que ellos son los competidores más fuertes. Por lo cual se ha investigado algunos de los factores claves de éxito de la competencia.

- Existe precios accesibles de acuerdo a las necesidades de los estudiantes.
- Su ubicación está cercana de la universidad.
- Se cuenta con los servicios que son indispensables para el estudiante (luz, agua, gas e internet).
- Ser una persona sociable, amable y preocuparse por sus inquilinos dentro y fuera de la habitación.
- Cuentan con mayor experiencia en brindar servicios de alojamiento temporal.

Después de revisar los puntos clave de la competencia, es indispensable cuantificar la demanda ya que se debe saber cuántos estudiantes estarían dispuestos a adquirir el servicio y a qué precio estaría dispuesto a pagarlo.

2.2.1 Cuantificación de la demanda

La estancia universitaria es una propuesta de negocio del sector privado que ofrece alojamiento temporal para los estudiantes originarios de municipios lejanos a Temascaltepec y que residen en este, mientras realizan sus estudios de licenciatura en el CU UAEM Temascaltepec.

Los estudiantes universitarios que conforman el mercado potencial del proyecto, son jóvenes cuyo domicilio familiar se localiza fuera de la urbe y que actualmente viven en habitaciones o departamentos, casas de familiares y/o amigos e incluso retornan a sus hogares diariamente.

Para conocer la cuantificación de la demanda se aplicó una encuesta, adquiriendo información sobre el número de alumnos que asisten al CU UAEM Temascaltepec, con lo cual se determinó que la matrícula 2013A es de 606 alumnos en total, divididos en las 4 licenciaturas.

A continuación se anexa una tabla de población de estudiantes en el CU UAEM Temascaltepec, que muestra el total de los alumnos correspondientes a cada licenciatura.

Cuadro 5. División de alumnos por licenciatura.

Licenciatura	Alumnos
Derecho	221
Contaduría	114
Informática Administrativa	102
Ing. Agrónomo Zootecnista	160

Elaboración propia.

Con la población de estudiantes de las diversas licenciaturas se tomara una muestra representativa, utilizando para ello la siguiente formula (Rebollar y Jaramillo 2012).

$$n = \frac{NZ^2pq}{E^2(N - 1) + Z^2pq}$$

N =población

1: constante

E^2 = Margen de error (0.03^2)

Z = Distribución normalizada. Si $Z= 1.96$ el porcentaje de confiabilidad es 95%.

p = proporción de aceptación deseada para el producto si es del 5%(0.05)

q =proporción de rechazo, $1-p$ (en este caso $1-0.05 = 0.95$)

$$n = \frac{606(1.96^2)(0.05)(0.95)}{0.03^2(606-1)+1.96^2(0.05)(0.95)} = 152.11 = 152$$

Teniendo como resultado que se aplicarán 152 encuestas de forma aleatoria en toda la población estudiantil de la siguiente manera:

Cuadro 6. Encuestas a aplicar por licenciatura

Licenciatura	Encuestas
Derecho	38
Contaduría	38
Informática Administrativa	38
Ing. Agrónomo Zootecnista	38

Fuente: elaboración propia.

En el cuadro 6, muestra que se aplicarán 38 encuestas de manera equivalente por cada una de ellas.

Cuadro 7. Aplicación de encuestas por semestre

Licenciatura	semestre	no. de encuestas
Contaduría		
	1°	8
	3°	8
	5°	8
	7°	7
	9°	7
Derecho.		
	1°	10
	3°	10
	5°	8
	7°	8
Informática Administrativa		
	1°	8
	3°	8
	5°	8
	7°	8
	9°	7
Ing. Agrónomo Zootecnista		
	1°	8
	3°	8
	5°	8
	7°	7
	9°	7

Fuente: elaboración propia.

De acuerdo con los datos del cuadro 7, se dividió el número de cuestionarios a aplicar por licenciatura entre los semestres que actualmente cursan, obteniendo así que se aplicarán 7, 8 o hasta 10 encuestas por semestre, sumando los 38 cuestionarios de cada licenciatura, esto con la finalidad de contemplar la opinión

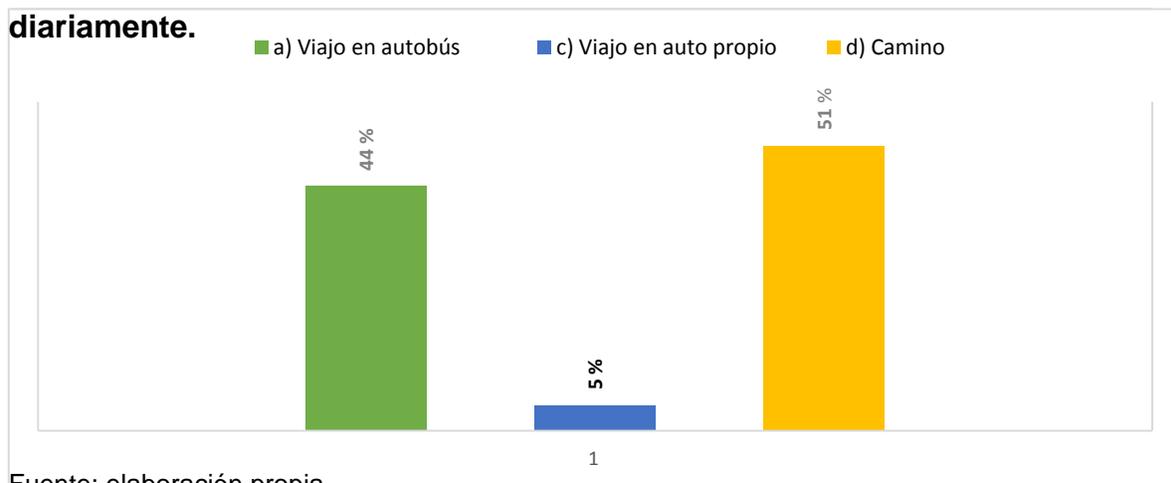
de los estudiantes del CU UAEM Temascaltepec respecto a los servicios de alojamiento temporal que se les ofrecerá.

Para esto, la encuesta pretende determinar la cantidad de estudiantes que necesitan un servicio de alojamiento temporal, así como conocer sus preferencias en precios y servicios.

La encuesta contiene once preguntas de las cuales se estructuran en preguntas cerradas, abiertas y en escala likert, con la finalidad de ser entendible y obtener resultados más precisos.

A continuación en las siguientes graficas se expone la interpretación del cuestionario utilizado y sus resultados.

Gráfica 1. Medios que utilizan los estudiantes para asistir al CUT diariamente.

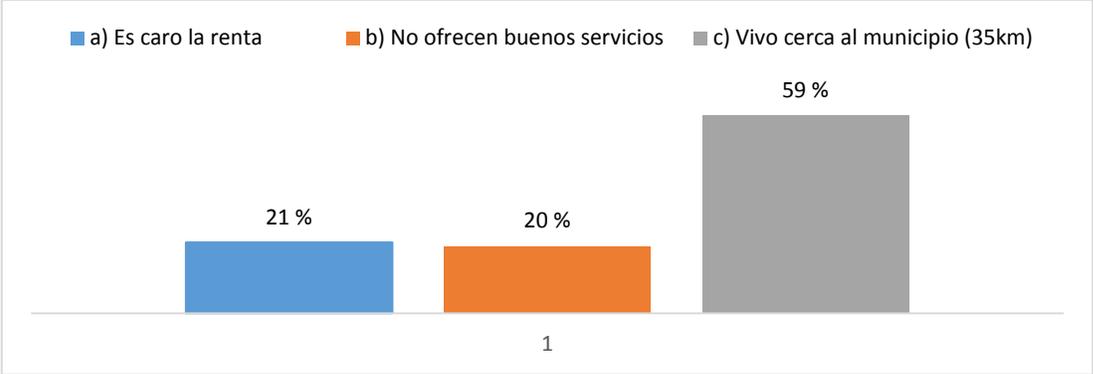


Fuente: elaboración propia.

En la gráfica 1, se observa que el 44% de estudiantes encuestados del CU UAEM Temascaltepec, prefieren retornar diariamente a sus hogares, dado que son originarios del municipio de Temascaltepec o lugares aledaños (San Simón de Guerrero, Tenería, Carboneras, San Andrés de los Gamas, La Cuadrilla, El Fresno, Valle de Bravo), y el 51% de los alumnos que deciden rentar una habitación, son originarios de municipios (Tejupilco, Amatepec, Tlatlaya) a más de una hora de distancia de Temascaltepec, e incluso de otros estados como

Oaxaca, Guerrero y Michoacán. Por lo tanto, el servicio de alojamiento temporal resulta viable para dichos estudiantes.

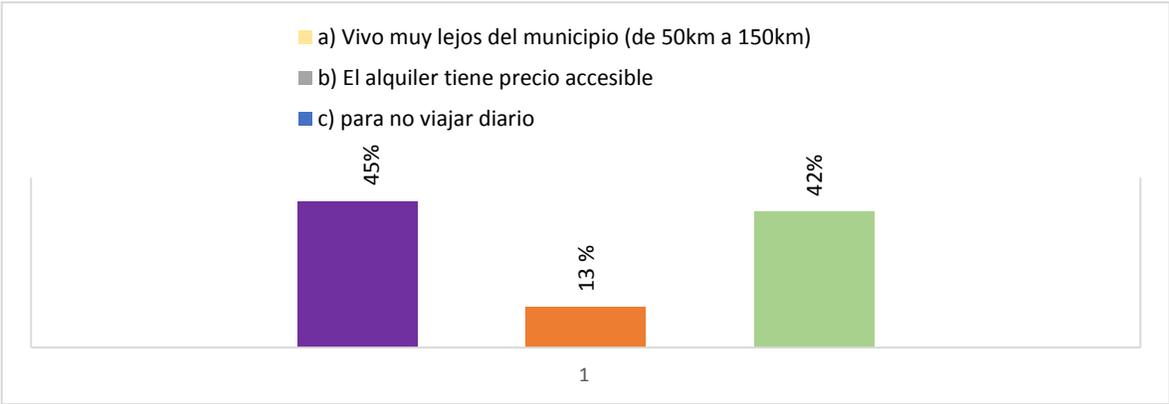
Gráfica 2. Razón por la cual los estudiantes deciden viajar diario al CUT.



Fuente: elaboración propia

En este gráfico se muestra que el 59% de los estudiante es preferible viajar diario ya que la distancia de sus hogares al Centro Universitario Temascaltepec es corta (30 a 40 minutos) viajando en autobús, taxi o auto propio, Así mismo el 21% y 20% de los alumnos que viven en distancias más largas, por no tener un servicio de alojamiento temporal adecuado, opta por esta opción y así cumplir con sus horarios de clase.

Gráfica 3. Razón por la cual decide alquilar una habitación.



Fuente: elaboración propia

En la gráfica 3. Muestra que la razón principal, por la que el 45% de los estudiantes decide rentar una habitación o departamento dentro de la cabecera municipal, es porque provienen de lugares lejanos al CU UAEM Temascaltepec, por lo tanto para el estudiante es preferible estar lo más cerca posible de la universidad.

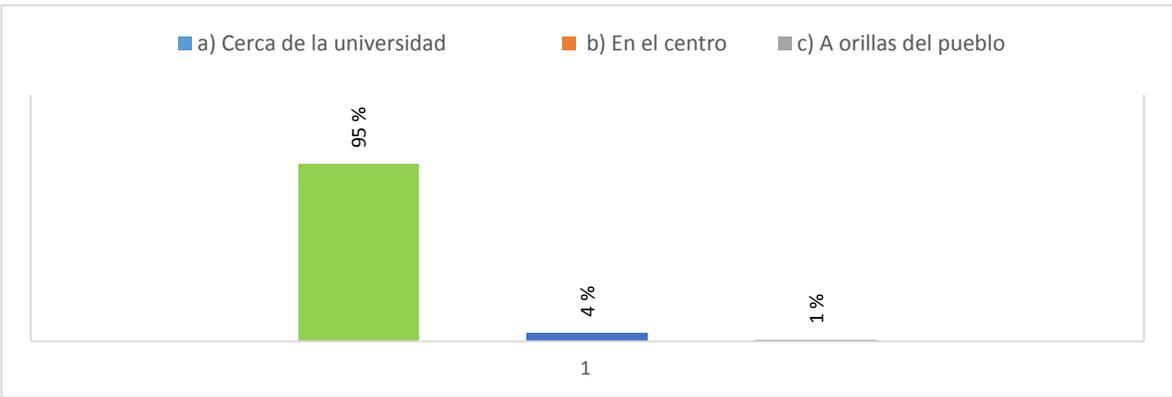
Gráfica 4. Gastos aproximados de los estudiantes por mes.



Fuente: elaboración propia

La encuesta arrojó que el 51% gasta aproximadamente de \$2,500 a \$3,500 mensuales, sin embargo, algunos de ellos suelen gastar hasta \$5,000 incluyendo pasajes, comida, renta, papelería, internet etc.

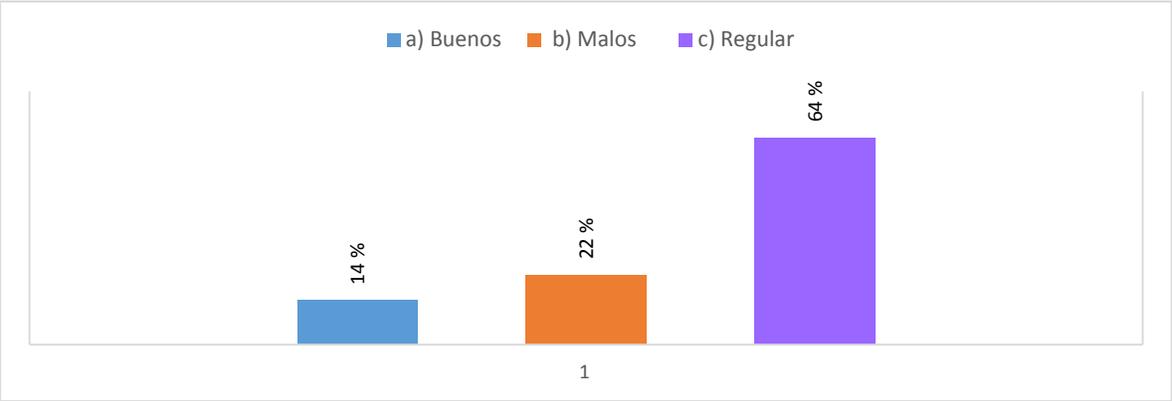
Gráfica 5. Ubicación de la estancia.



Fuente: elaboración propia

En la gráfica 5. Se puede observar que un 95% de los estudiantes encuestados prefieren rentar una habitación cerca del Centro Universitario Temascaltepec, ya que de esta forma no tendrían problema para llegar a tiempo a sus clases.

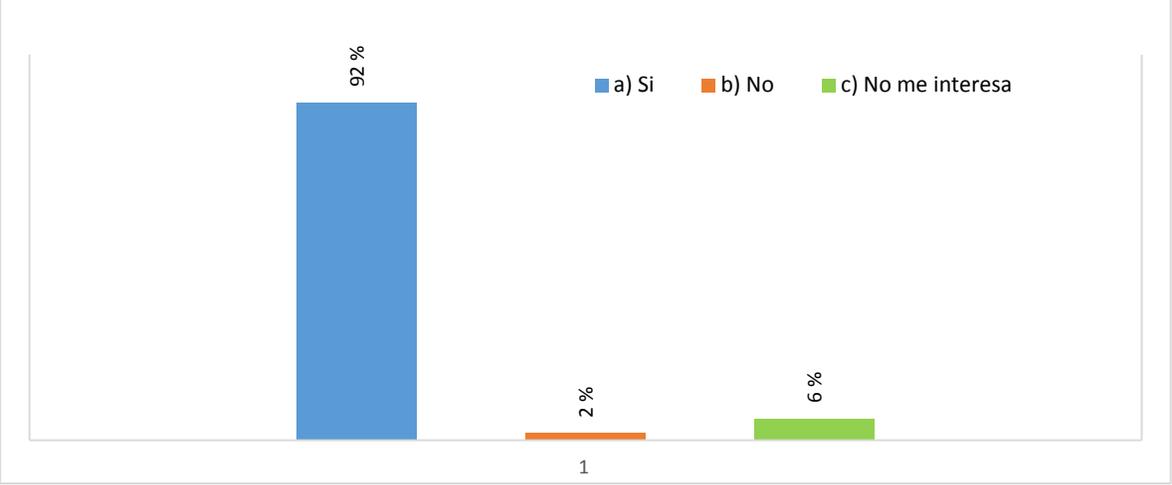
Gráfica 6. Valoración de los servicios que actualmente se ofrecen.



Fuete: elaboración propia

En este gráfico se observa que el 64% de los estudiantes del CU UAEM Temascaltepec, califican los servicios de alojamiento temporal como regulares, ya que no cubren el 100% de las expectativas de los estudiantes.

Gráfica 7. Personas que les gustaría que existiera una estancia universitaria.

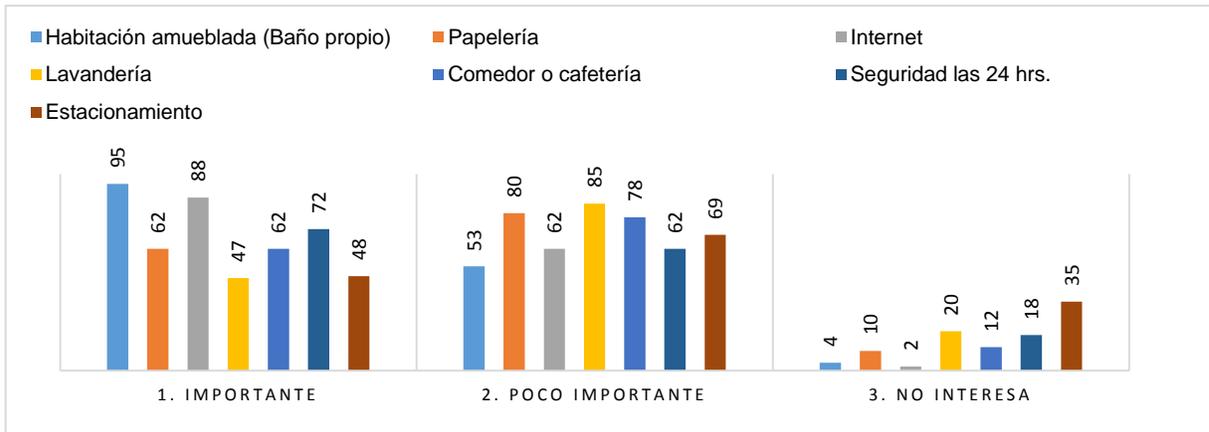


Fuente: elaboración propia

En esta gráfica se observa que un 92% de la comunidad estudiantil muestra aceptación para la construcción de una estancia universitaria, que además cuenta

con los servicios ofertados dentro de la misma (papelería, comedor, internet, lavandería).

Gráfica 8. Necesidades y preferencias de los servicios.

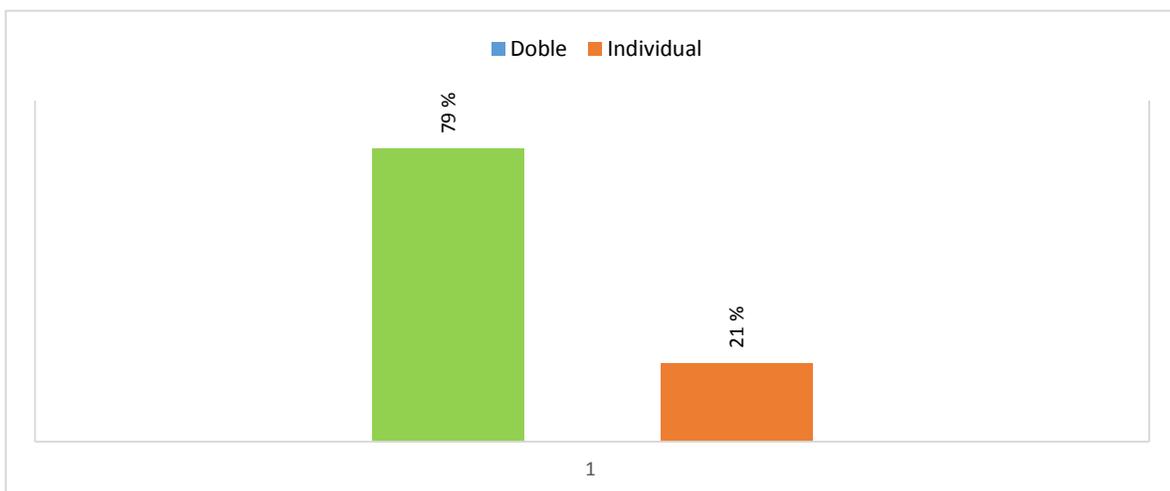


Fuente: elaboración propia

En este gráfico se observa que los estudiantes prefieren alquilar habitaciones ya amuebladas, con baño propio y demás servicios que ofrece la estancia, esto con la finalidad de brindar mayor comodidad durante su preparación académica.

Lo anterior se especifica en la gráfica 9, que muestra la preferencia de los estudiantes respecto a las habitaciones.

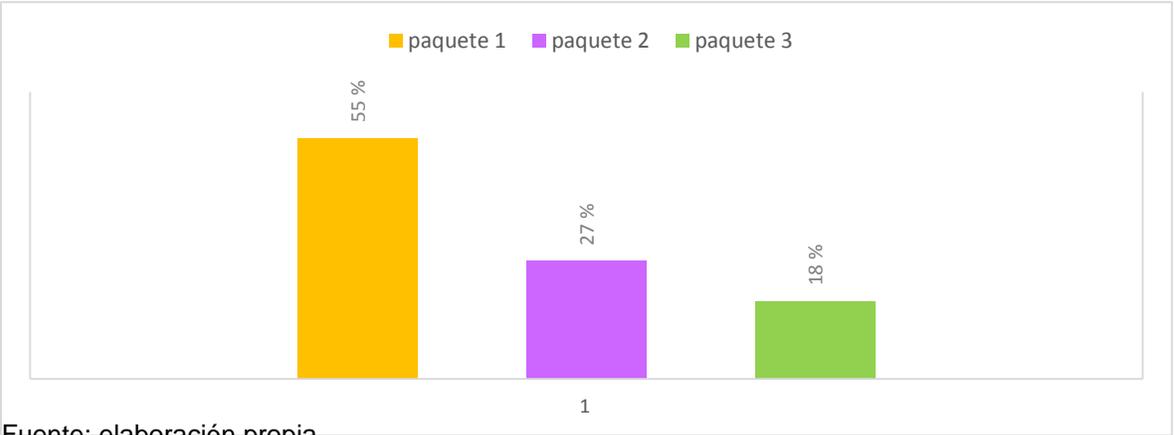
Gráfica 9. Preferencia del alquiler de una habitación individual o doble.



Fuente : elaboración propia

La gráfica muestra que el 79 % de los alumnos desean rentar con otra persona por cuestión de economía o por estar con familiares y/o amigos y el 21 % de los estudiantes encuestados preferirían alquilar una habitación individual, con el fin de que tengan un espacio propio.

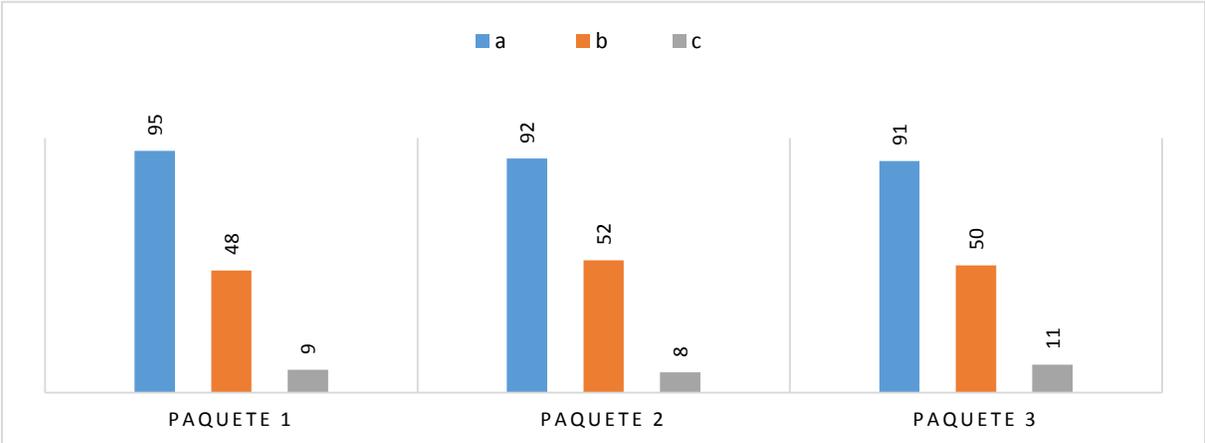
Gráfica 10. Elección y componentes de los paquetes que oferta la estancia universitaria.



Fuente: elaboración propia

De acuerdo con los resultados de la gráfica 10, el 55% de los estudiantes encuestados prefieren alquilar una habitación con todos los servicios (lavandería, papelería, comedor e internet) que se ofrecen en la estancia, el 45% restante elige los paquetes con los servicios que más se adaptan a sus necesidades.

Gráfica 11. Precios de los paquetes (habitación y servicios).



Fuente: elaboración propia.

En este gráfico se obtuvieron resultados sobre el costo que estarían dispuestos a pagar los estudiantes en los diferentes paquetes que se ofrecen en la estancia universitaria “la casa del estudiante”, donde la mayoría están dispuestos a pagar entre \$1300 a \$3500 por una habitación dependiendo de los servicios que incluya. Existen tres tipos de paquetes, el primero consta con una habitación amueblada y todos los servicios (papelería, internet, comedor, lavandería) que dispondrá la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”, el segundo está integrado por la habitación doble amueblada, internet y papelería, el tercer paquete consta de una habitación sencilla amueblada, internet y papelería.

Con los datos que se muestran en las gráficas anteriores, se llega a la conclusión de que si existe una demanda insatisfecha por parte de los estudiantes que rentan una habitación en la cabecera municipal de Temascaltepec, por tal razón se puede ver un mercado local apto y accesible para la creación de la estancia Universitaria.

2.2.2 Contratación de la oferta y la demanda

De acuerdo a la oferta en la zona de influencia, se tienen 124 departamentos distribuidos en 8 personas, que ofrecen servicios de alojamiento temporal con servicios básicos, en tanto, los estudiantes tienen preferencia por servicios de internet, seguridad, habitaciones amuebladas, cafetería, y papelería, de las personas bajo la demanda se tiene contempladas 62 personas que rentan un departamento, de acuerdo con los resultados obtenidos de los 152 encuestados.

Sin embargo este número puede aumentar o disminuir dependiendo de las variables como: el tamaño de la población, gustos, preferencias, ingresos y gastos, precios, con estos factores se puede establecer la potencialidad del mercado y la posible reacción de los demandantes.

Por lo tanto, para evitar la disminución del mercado potencial, se pretende realizar un plan de mercadotecnia para acaparar la atención de los demandantes, utilizando estrategias que se adapten a la preferencia de los clientes tales como:

descuentos, calidad en los servicios etc.; para de esta forma generar una competencia entre los que actualmente ofrecen servicios de alojamiento temporal.

En el cuadro 8 se muestra una tabla comparativa sobre la oferta de los servicios de alojamiento temporal que se ofrecen actualmente en el municipio de Temascaltepec y la preferencia de la demanda sobre estos.

Cuadro 8. Contrastación de oferta y demanda

Contrastación	
Oferta	Demanda
° Ofrece servicios de alojamiento temporal.	° Ofrece servicios de alojamiento temporal.
° Habitaciones pequeñas.	° Habitaciones espaciosas, cómodas y amuebladas.
° Precios altos.	° Precio acorde al paquete que se elija.
° Mala atención del arrendatario.	° Ofrece atención digna y respetuosa al estudiante.
° Baño compartido.	° Baño propio.
No se ofrecen otros servicios	° Servicios de lavandería, papelería, comedor, entre otros en el mismo sitio.

Fuente: elaboración Propia.

Después de analizar la oferta y la demanda, es viable la creación de una estancia universitaria, ofreciendo una opción más para el estudiante que necesita o desea rentar una habitación en el municipio de Temascaltepec, ofreciendo servicios adicionales que complementen la estadía del residente durante su preparación académica.

Así mismo, la estancia universitaria debe de contar con estrategias de publicidad para dar a conocer los servicios que esta ofrece, a continuación se detalla la forma en la cual se llevará a cabo este proceso.

2.3 Plan de mercadotecnia

Es de suma importancia contar con un plan de mercadotecnia, ya que el objetivo primordial de este es que con las actividades realizadas, la estancia logre que el servicio que se ofrece llegue al alcance de los estudiantes y sea adquirido por ellos. Para esto se utilizarán las siguientes estrategias de mercado:

- ° Se ofertarán descuentos en caso de que residan hermanos en la estancia.
- ° En periodo vacacional solo se pagará el 50% de la renta de la habitación.
- ° Se realizará una campaña publicitaria en donde se promoverán los servicios de la estancia por medio de un canal de televisión local, de radio, por medio de páginas de internet, etc.

De igual manera, la estancia universitaria contará con un logo y slogan estos llevarán elementos y colores que sean atractivos y fácil de recordar, con una imagen juvenil pero también profesional.

“Vive, Gradúate y Trasciende “



Figura 1. Logo de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”

Así mismo se implementarán las siguientes estrategias para captar la atención de los estudiantes.

a) Plaza

Un valor importante de la estancia, es su localización, al estar en un área segura y de fácil acceso en barrio de Santiago ubicado aproximadamente a 5 minutos caminando al CU UAEM Temascaltepec, así como también es la zona donde se encuentran al momento la mayoría de los competidores de la estancia existentes en el municipio.

b) Publicidad

Siendo este proyecto una propuesta totalmente nueva en el mercado local, la parte de publicidad se enfocará principalmente en resaltar tanto a los estudiantes como a los padres de familia los elementos diferenciadores sobre las otras propuestas de alojamiento que existen en Temascaltepec sean estas; casas, habitaciones y departamentos en alquiler, etc. Los factores a resaltar serán: habitaciones cómodas, seguridad y vigilancia, su ubicación estratégica, convivencia con otros estudiantes universitarios, además de los servicios de papelería, lavandería, comedor, internet, que son de suma importancia para el desarrollo personal y académico del estudiante, además de ofrecer tranquilidad y confianza a los padres de los mismos.

C) Promoción

Las herramientas elegidas para promocionar la estancia son las siguientes:

- a) Mediante anuncios colocados en páginas sociales de internet como son el Facebook, MySpace, twitter, los cuales tienen una alta influencia de jóvenes entre 17 y 24 años, los cuales están dentro de nuestro mercado objetivo.
- b) Carteles de información colocados en la universidad para dar a conocer los servicios de la estancia con folletos y galería de fotos.
- c) Para los hermanos que adquieran una habitación doble, se les descontará el 35% del valor de la habitación.

2.4 Conclusión

El servicio que se pretende ofrecer según los resultados obtenidos en nuestro estudio de mercado es de gran impacto para los estudiantes del Centro Universitario UAEM Temascaltepec, ya que los encuestados contestaron que los lugares en donde actualmente alquilan una habitación o casa habitación no les satisface al 100% sus necesidades.

Como se observó en el análisis de la demanda, existe un alto porcentaje de estudiantes insatisfechos que adquieren el servicio de hospedaje en el municipio de Temascaltepec, razón por la cual algunos de ellos deciden rentar en otro municipio, o retornar diariamente a sus hogares, implicando mayor tiempo y gastos.

A pesar de que hay oferta en el servicio de hospedaje, las malas instalaciones no son puntos de atracción para el estudiante, sin embargo, al no tener otra opción deciden alojarse en estos; sobre todo aquellos estudiantes que son de lugares lejanos (Tlatlaya, Amatepec, Toluca), entre otros, que no podrían viajar diario desde su domicilio al Centro Universitario Temascaltepec para cumplir con sus horarios de clase.

La estancia universitaria sería un competidor fuerte para los actuales ofertantes del servicio de alojamiento en el mercado ya que resulta tener mayores beneficios, comodidad, seguridad y ahorro de gastos tanto para los estudiantes como para los padres de familia que son en su mayoría los que solventan los gastos.

III. ESTUDIO TÉCNICO



"Vive, Gradúate y Trasciende "

3.1 Concepto del estudio técnico

Consiste en diseñar la función de producción óptima, que mejor utilice los recursos disponibles para obtener el producto o servicio deseado (Baca 2013).

Constituido por un conjunto de factores físicos que sirven de base, para la combinación de factores variables, a través de etapas sucesivas con objeto de fabricar un producto determinado (Hernández, 2010).

Las partes que conforman el estudio técnico son:

- Análisis y determinación de la localización óptima del proyecto.
- Análisis y determinación del tamaño óptimo del proyecto.
- Análisis de la disponibilidad y el costo de los suministros e insumos.
- Identificación y descripción del proceso.
- Determinación de la organización humana y jurídica que se requiere para la correcta operación del proyecto.

La localización óptima del proyecto, es lo que contribuye en mayor medida a que se logre la mayor tasa de rentabilidad sobre el capital (criterio privado) o a obtener el costo unitario mínimo (criterio social). Consiste en asignar factores cuantitativos a una serie de factores que se consideran relevantes para la localización.

Entre los que se pueden considerar, factores geográficos, relacionados con las condiciones naturales que rigen en las distintas zonas del país (clima, los niveles de contaminación, desechos, las comunicaciones etc.), factores institucionales que se relacionan con los planes y estrategias del desarrollo y descentralización industrial, los factores sociales se relacionan con la adaptación del proyecto, el ambiente y la comunidad (Araujo, 2012).

Para determinar el tamaño del proyecto, es su capacidad instalada, y se expresa en unidades de producción por año. Se considera óptimo cuando opera con los menores costos totales o máxima rentabilidad económica. Para determinar el

tamaño óptimo de la planta, es necesario conocer con mayor precisión tiempos predeterminados o tiempos y movimientos del proceso (Morales, 2009).

El abasto suficiente en cantidad, calidad y materias primas es un aspecto vital en el desarrollo de un proyecto. Si los recursos financieros son insuficientes para atender las necesidades de la inversión de la planta del tamaño mínimo, es claro que la realización del proyecto es imposible (Sapag, 2001).

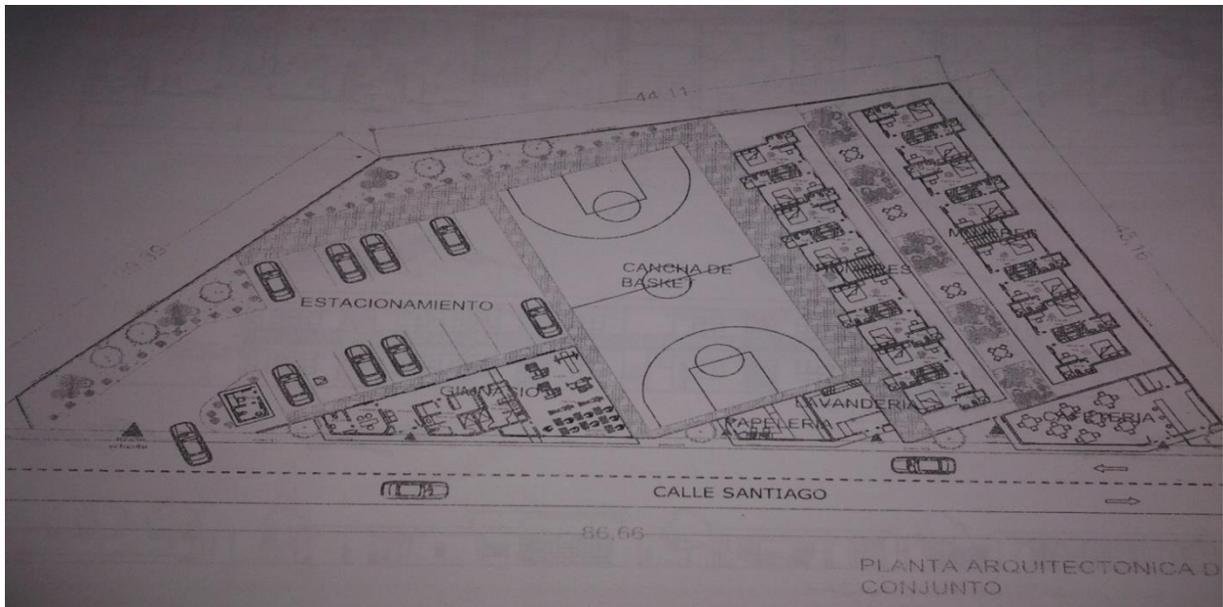
Dentro del proceso de prestación de servicio, está el procedimiento técnico que se utiliza en el proyecto para obtener los bienes y servicios a partir de insumos, y se identifica como la transformación de una serie de materias primas para convertirla en artículos mediante una determinada función de manufactura (Gitman, 2007).

Desde las etapas iniciales de un proyecto deben comprender actividades como constitución legal, los tramites gubernamentales, compra de terreno, construcción de edificio (o su adaptación), compra de maquinaria, contratación de personal, selección de proveedores, entre otras actividades, mismas que deben ser programadas, coordinadas y controladas, ya que esa es la mejor manera de garantizar la consecución de los objetivos de la empresa.

3.2 Especificaciones Técnicas del servicio

La estancia universitaria “la casa del estudiante Temas” utiliza un concepto moderno y juvenil con colores amarillo y verde los cuales están presentes en su logotipo, además contará con un diseño exclusivo para diferenciar de los demás lugares que brindan el mismo servicio, lo que se busca es tener un nuevo concepto de alquiler de habitaciones en Temascaltepec, el cual es uno de los objetivos principales de la realización de este proyecto.

En la siguiente figura se muestra el diseño de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”, así como la distribución de cada una de las instalaciones que la componen, el diseño del lugar se realizó tal forma que sea atractiva para los residentes y público en general.



Fuente: elaboración del Arq. Luis Ernesto Díaz Castañeda
 Figura 2. Diseño de la estancia.

La estancia está diseñada con dos dormitorios (hombres y mujeres), separados por un espacio de áreas verdes, cuenta también con un espacio recreativo, estacionamiento, y locales para lavandería, papelería, y comedor.

A continuación se analiza la localización óptima de la estancia, así como las condiciones del terreno designado para la misma, la cual pueda ofrecer también una ventaja competitiva dentro del mercado en la prestación de servicios de alojamiento en el municipio de Temascaltepec.

3.3 Localización

En esta etapa de estudio técnico se ve el análisis de localización del Estado, del Municipio y del establecimiento, para poder elegir el espacio, es decir; la superficie de que se puede disponer. También se puede estudiar el espacio para poder diseñar el establecimiento y organizar la infraestructura con la que se va trabajar para aprovechar al máximo todos y cada uno de los espacios.

En los proyectos de inversión a la hora de seleccionar el espacio donde se debe construir la obra civil de la futura empresa, esta no está condicionada, es decir, se puede tomar en consideración elementos como:

- a) Vías de comunicación, que permitan el transporte de las mercancías a los centros de consumo.
- b) Servicios de transporte, que permita la labor de los trabajadores.
- c) Servicios públicos, como luz, agua, pavimentación, alcantarillado, teléfono etc.
- d) Mercado de Materia Prima, que sean empleados en la fabricación del producto.
- e) El mercado del consumo del producto.
- f) Disponibilidad de mano de obra calificada, así como del personal administrativo.
- g) Configuración topográfica de la zona (Hernández, 2010).

Posteriormente se analizara la selección del área, región o ciudad donde se ubicara la estancia universitaria “la casa de estudiante temas”. Una vez seleccionada la alternativa optima, se presentara un plano de forma detallada, donde se muestren las vías de acceso de la población, las redes de comunicación y todos aquellos servicios públicos que constituyan una ventaja para la estancia.

3.3.1 Macro localización del Estado de México

El Estado de México se localiza en la porción central de la República Mexicana, en la altiplanicie. Está comprendido entre los meridianos 98° 35´ y 100° 36´ de longitud oeste del meridiano de Greenwich y los paralelos 18° 21´y 20° 17´de latitud norte. Tiene una superficie de 22, 499,95 Km² y de acuerdo al censo del año 2010, tiene 15´175,862 habitantes, lo que lo coloca como la entidad más poblada del país (Monografías, 2013)

3.3.1.1 Clima

El 73% del estado presenta clima templado sub húmedo, localizado en los valles altos del norte, centro y este; el 21% es cálido sub húmedo y se encuentra hacia el suroeste, el 6% seco y semiseco, presente en el noreste, y 0.16% clima frío, localizado en las partes altas de los volcanes. La temperatura media anual es de 14.7°C, las temperaturas más bajas se presentan en los meses de enero y febrero son alrededor de 3.0°C. La temperatura máxima promedio se presentan en abril y mayo es alrededor de 25°C (Monografías, 2013).



 Templado subhúmedo	73 %*
 Cálido subhúmedo	21 %*
 Seco y semiseco	6 %*
 Frío de alta montaña	0.16 %*

Figura 3. Mapa del Estado de México
Referido al total de la superficie estatal.
Elaborado con base en INEGI, 2013.

3.3.2 Micro localización del municipio de Temascaltepec

La siguiente monografía la proporcionó el H. Ayuntamiento del municipio de Temascaltepec, se encuentra en el área sur del Estado de México, ligeramente hacia el sureste de Toluca, en las coordenadas geográficas 100°02' longitud oeste y 19°03' de latitud norte. A una altura de 1,740 metros sobre el nivel del mar.

Colinda al norte con Valle de Bravo y Amanalco de Becerra; al sur con Tejupilco, San Simón de Guerrero y Texcaltitlán; al este con Zinacantepec y Coatepec Harinas; al Oeste con Zacazonapan y Tejupilco. La distancia a la capital del estado es de 66 kilómetros y de 140km al Distrito Federal.

3.3.2.1 Hidrografía

Los principales ríos del municipio son tres: Río Verde o Río de la Presa, el Río Vado y el Río Temascaltepec, de cauce permanente. Además de 41 manantiales.

3.3.2.2 Clima

Se tiene identificadas dos zonas climáticas: la templada sub húmeda, al norte y al este, la semiárida húmeda, al sur y al oeste: predominando el sub húmedo. La temperatura media anual oscila entre los 18° y 22°C. La precipitación pluvial anual a de los 80 a los 1600 milímetros.



Fuente: elaboración propia

Figura 4. Mapa de Temascaltepec, Estado de México.

El análisis de micro localización indica cuál es la mejor alternativa de instalación de un proyecto dentro de la micro zona elegida. Para la instalación de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”, en la cual deben de existir áreas donde se puedan ofrecer los diferentes servicios a los huéspedes, para ello, se dispone de un terreno que se encuentra ubicado en Barrio Santiago de Temascaltepec. Dicho terreno colinda del lado izquierdo con la secundaria técnica industrial y comercial, Lic. Adolfo López Mateo, al lado derecho con un edificio de departamentos en renta, y en la parte de enfrente con casas habitación. La localización del terreno se puede apreciar mejor en la siguiente vista:



Fuente: elaboración propia
Figura 5. Localización del terreno

3.4 Ubicación

Como se señaló en el estudio de micro localización se dispone de un terreno ubicado en Barrio de Santiago de Temascaltepec, el cual se encuentra caracterizado por los siguientes aspectos:

- El entorno donde se encuentra localizado el terreno, cuenta con la infraestructura y servicios públicos necesarios como son los servicios de agua potable, electricidad, pavimentación, alcantarillado, teléfono, correo, transporte terrestre, bancos, iglesias, centros de salud, escuelas, panteones, etc.
- Por otra parte, uno de los aspectos que podría causar un impacto favorable al proyecto, se refiere a que el lugar donde se sitúa el terreno se encuentra en una zona altamente estratégica, ya que cuenta con bastante movimiento estudiantil alrededor del mismo, y se ubica cerca de la avenida principal del municipio de Temascaltepec (Carretera Federal Toluca - Tejupilco).

A continuación se muestran los costos para la construcción de cada área de la estancia universitaria tomando en cuenta el material y mano de obra.

3.5 Descripción del costo de para la construcción de la estancia universitaria

Cuadro 9. Área de Dormitorios

Material Requerido	Cantidad	Unidad	Precio unitario (\$)	Importe (\$)
Cadena de cimentación				
Cemento	1.5	Toneladas	2,000	3,000
Arena	1 2	Carro	1,000	500
Graba	1 2	Carro	1,000	500
Varilla 1/2	1 2	Toneladas	11,000	5,500
Alambón	250	Kg	25	6,250
Alambre recocido	100	Kg	22	2,200
Total				17,950
Columnas				
Varilla 1/2	3.5	Toneladas	11,000	38,500
Varilla 3/8	1 2	Toneladas	11,800	5,900
Alambre recocido	200	Kg	22	4,400
Arena	1	Carro	1,000	1,000
Graba	1	Carro	1,000	1,000
Cemento	18	Toneladas	2,000	36,000
Varilla 3/8	1.5	Kg	11,800	17,700
Total				104,500
Zapatas				
	66	Pzas	900	59,400
Varilla 1/2	1	Toneladas	11,000	11,000
Cemento	70	Bultos	2,000	140,000
Arena	1	Carro	1,000	1,000
Graba	1	Carro	1,000	1,000
Alambre recocido	35	Kg	22	770
Total				213,170
Trabes				
	6	Toneladas	2,100	12,600
Arena	3	Carros	1,000	3,000
Graba	3	Carros	1,000	3,000
Varilla 1/2	2.8	Toneladas	11,000	30,800
Varilla 3/8	1.2	Toneladas	11,800	14,160
Alambre recocido	250	Kg	25	6,250
Total				69,810
Colocación de loseta				
Azulejo	500	Bultos	47	23,500
Total				23,500
Colocación de WC				
WC	24	Juegos	2,400	57,600
Total				108,000
Instalación Eléctrica				
Cajas	90		7	\$ 630
Chalupas	90		7	630
Poliducto	3	Rollo	850	2,550
Total				3,810
Herrería	115.2	m2	850	97,920
Muros	990	m2	4,900	63,063
Mortero	90	Toneladas	1,600	144,000
Arena	5	Carros	1,000	5,000
Total				309,983
Mano de Obra				
Total				248,110
Total construcción				\$1,098,833

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 10. Área de Comedor

Material Requerido	Cantidad	Unidad	Precio unitario (\$)	Importe (\$)
Cemento	20.5	Toneladas	2,000	41,000
Mortero	8	Toneladas	1,600	12,800
Varilla 3/8	2.8	Toneladas	11,800	33,040
Alambrón	400	kg	22	8,800
Alambre recocido	120	kg	25	3,000
Cubeta de pintura	4	Cubetas	800	3,200
Block	1280	pzas.	4.9	6,272
Herrería	21.5	m2	850	18,275
Loseta	108	m2	120	12,960
Azulejo	180	Bultos	47	8,460
Total				147,807
Instalación Eléctrica				
Chalupas	8		7	56
Cajas	10		7	70
Poliducto	1	Rollo	850	850
Total				976
Mano de obra				50,000
Total				148,783.00
Total Construcción				\$ 198,783

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 11. Área de Papelería y Lavandería

Material Requerido	Cantidad	Unidad	Precio Unitario \$	Importe \$
Mortero	2.5	Toneladas	1,600	4,000
Cemento	11	Toneladas	2,000	22,000
Varilla 3/8	2	Toneladas	11,800	23,600
Alambrón	250	kg	22	5,500
Alambre recocido	85	kg	25	2,125
Pintura	4	Cubetas	800	3,200
Total				60,425
Instalación Eléctrica				
Cajas	10		7	70
Chalupas	10		7	70
Rollo de poliducto	1		850	140
Total				280
Herrería	15	m2	850	12 750
Block	1000	Pzas	4,900	4 900
Loseta	57	m2	120	6 840
Total				24 490
Mano de Obra				36 340
Total				85,195
Total construcción				\$121,535

Elaboración propia.

Cuadro 12. Cancha de Basquetbol

Material Requerido	Cantidad	Unidad	Precio Unitario \$	Importe \$
Cemento	12.5	Toneladas	2,000	25,000
Arena	7	Carros	1,000	7,000
Graba	7	Carros	1,000	7,000
Tableros	2		4,000	8,000
Total				47,000
Mano de Obra	420	M2	65	15,000
Total construcción				\$62,000

Elaboración propia.

Cuadro 13. Área de vigilancia

Material Requerido	Cantidad	Unidad	Precio unitario (\$)	Importe (\$)
Cemento	3	Toneladas	2,000	6,000
Mortero	2	Toneladas	1,600	3,200
Varilla 3/8	0.4	Toneladas	11,0800	4,720
Alambre 1/4	70	kg	22	1,540
Alambre recocido #8	15	kg	25	375
Pintura	1	Cubeta	800	800
Total				16,635
Instalación Eléctrica				
Cajas	2		7	14
Chalupas	2		7	14
Poliducto	20	MI		180
Total				208
Herrería	3	m2	850	2,550
Block	400	pzas.	4,900	1,960
Total				4,510
Mano de obra				8,300
Total				21,353
Total construcción				\$ 29,653

Elaboración propia.

En el siguiente cuadro se muestra las medidas que tiene cada área de la estancia.

Cuadro 14. Medidas de cada área de la estancia.

Área	m2
Jardinería	289.8
Vigilancia	6
Estacionamiento	391.1
Cancha	420
Papelería	56.9
Cafetería	108.5
Dormitorios de hombres	240
Dormitorios de mujeres	240
Pasillos	595
Total	2,494.3

Elaboración propia.

El presente cuadro muestra el costo total de construcción de cada una de las áreas de la estancia.

Cuadro 15. Costo de las instalaciones

INSTALACIÓN	COSTO DE CONSTRUCCIÓN (\$)
Dormitorios hombres	\$1,098,833
Dormitorios Mujeres	\$1,098,833
Comedor	198,783
Lavandería y papelería	121,535
Cancha de Basquetbol	62,000
Caseta de vigilancia	29,653
Total	\$ 2'601,637

Fuente: elaboración propia con información 2013.

3.5.1 Descripción de equipo de oficina

La estancia es una empresa de servicios, por lo cual, solo requiere mobiliario y equipo de oficina, a continuación en la tabla 9 se hace una valuación de los costos del mobiliario y equipo de oficina que se necesitan:

Cuadro 16. Descripción de equipo requerido.

Equipo	Costo unitario (\$)	Cantidad	Total (\$)
Computadora de escritorio	\$ 4,000	1	\$ 4,000
Teléfono	1,299	1	1,299
Impresora multifuncional	1,699	1	1,699
sillón ejecutivo	800	2	1,600
Escritorio	1,500	2	3,000
Calentador solar	6,600	4	24,400
TOTAL			\$ 37,998

Fuente: elaboración propia con información 2013.

Cuadro 17. Costo de Mobiliario para las habitaciones de hombres y mujeres (15 sencillas y 33 dobles)

Descripción	Costo unitario (\$)	Cantidad	Total (\$)
Colchones individuales	1,870	81	151,470
Base individual	1,500	81	121,500
Sillas	250	81	20,250
Mesas	480	81	38,880
Total			332,100

Fuente: elaboración propia con información 2013.

Cuadro 18. Personal para la prestación de servicios

Departamento o área	No. De personas	Sueldo quincenal (\$)	Sueldo anual (\$)
Gerente general	1	3,000	72,000
Personal de seguridad (día)	1	1,500	36,000
Personal de seguridad (noche)	1	2,000	48,000
Personal de limpieza	1	1,100	26,400
Recepcionista	1	1,300	31,200
Total			\$213,600

Fuente: elaboración propia con información 2013.

Como se detallan en los cuadros del 9 al 18, la estancia realizará la adquisición de equipo de cómputo y mobiliario para las áreas de recepción y habitaciones, de igual manera se realizó el costo de la construcción en las áreas de lavandería, comedor, papelería, vigilancia, cancha de basquetbol y dormitorios mismos en los que se incluyó el material y mano de obra, así como también el sueldo asignado para el personal de la estancia.

A continuación se presenta el diagrama de la prestación de servicios de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”. Ubicada en el barrio Santiago del municipio de Temascaltepec.

Proceso de prestación del servicio de la estancia universitaria

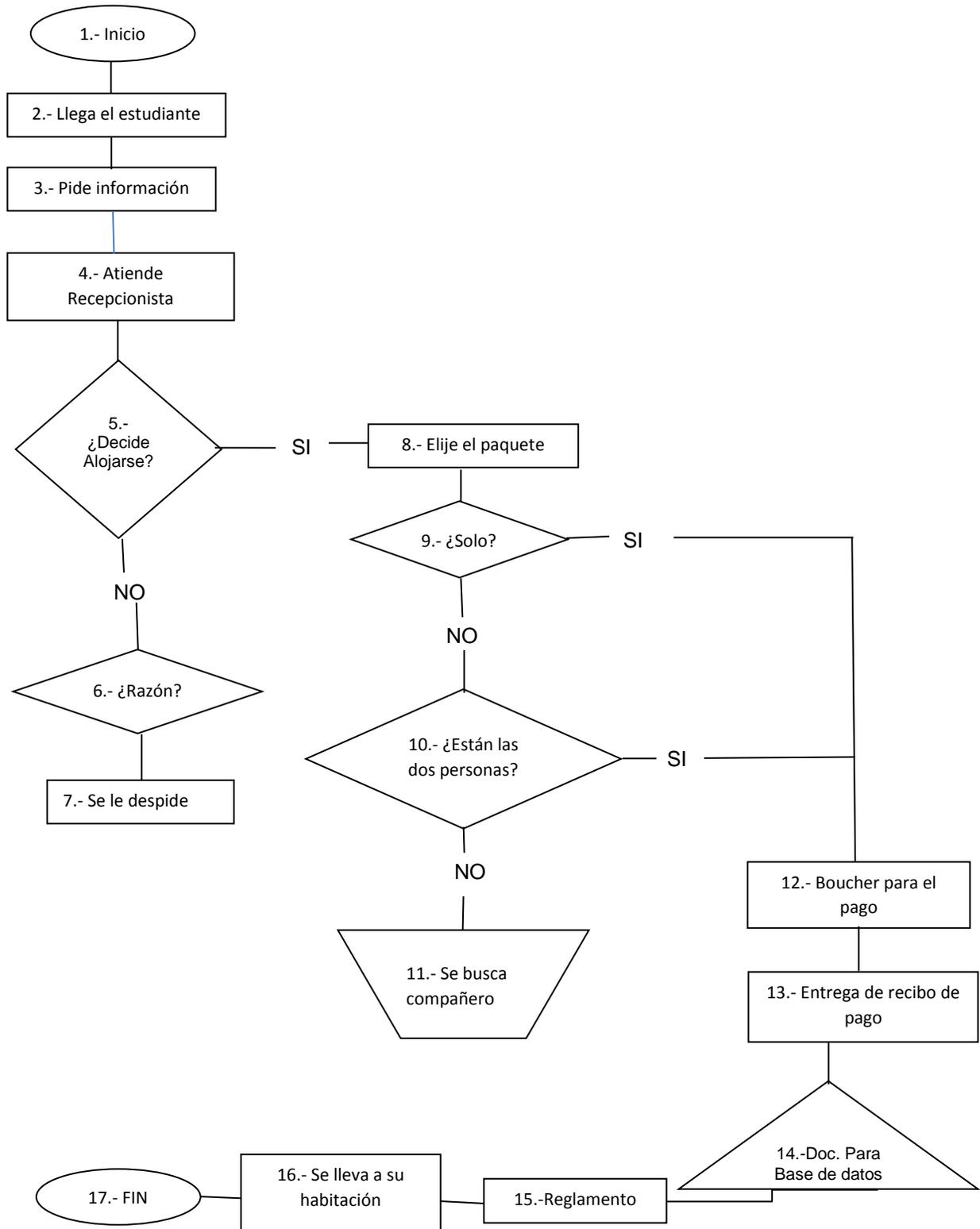


Figura 6. Diagrama de flujo.

Descripción del proceso de servicio

1. Inicio
2. El estudiante llega a la estancia estudiantil.
3. Pide información sobre la estancia, infraestructura, sus beneficios, costos, etc.
4. Le atiende la recepcionista, la cual le proporcionará toda la información necesaria para que el estudiante tome la decisión de quedarse o no.
5. Se le pregunta al estudiante si desea alojarse en la estancia.
6. En caso de que el estudiante decida no alojarse, se le pregunta cuál es la razón, para tener en cuenta su punto de vista.
7. Se le despide cordialmente y se agradece su visita.
8. Si el estudiante decide alojarse en la estancia se le pregunta sobre el paquete que desea de acuerdo a sus gustos y preferencias.
9. Ya elegido el paquete se le cuestiona si desea vivir solo o tener un compañero de habitación.
10. Si el estudiante desea tener una habitación compartida se pregunta si ya tiene un compañero.
11. En caso de que no lo tenga se le busca entre la comunidad estudiantil que este en el mismo caso.
12. Si el estudiante decide vivir solo o ya tiene un compañero de habitación, se les entrega el Boucher de pago el cual se tendrá que hacer en el banco que compete a la estancia.

13. Cuando el estudiante ya haya hecho el pago, deberá entregar a la estancia el recibo de pago correspondiente.
14. El estudiante entrega la documentación requerida por la estancia para hacer un almacenamiento en la Base de datos.
15. Se le da a conocer al estudiante el reglamento y políticas de la estancia.
16. Se le muestra su habitación.
17. Fin.

3.6 Distribución de la estancia

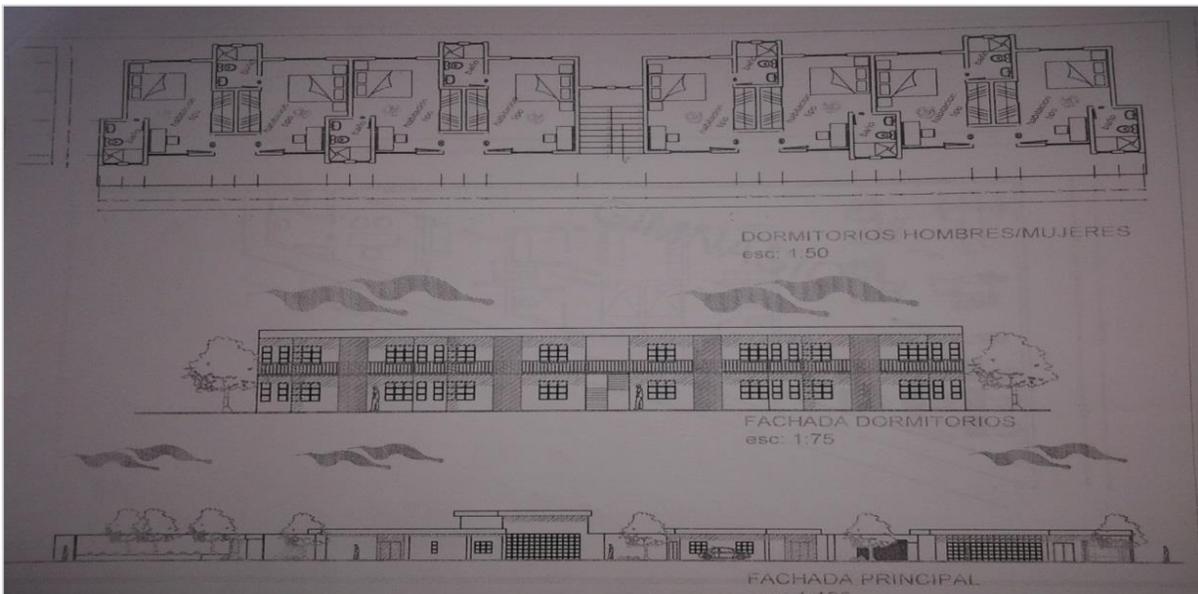
En la parte frontal de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”, como se muestra en la figura 6; se ubicarán los servicios que ofrecerá la estancia tales como lavandería, papelería, comedor y la entrada al estacionamiento, dentro de la estancia se contará con un espacio de recepción, una cancha de basquetbol, áreas verdes y la zona habitacional, la cual estará dividida en dos bloques los cuales estarán constituidos de tres pisos cada uno y tendrán 8 habitaciones por piso, esto con la finalidad de mantener las condiciones óptimas de seguridad y bienestar de los estudiantes. En total la estancia posee un total de 48 habitaciones disponibles para ser alquiladas, las cuales 24 están asignadas para mujeres y 24 habitaciones para hombres.

Cada uno de los bloques cuenta con escaleras intermedias para dar acceso a los pisos superiores además de un corredor central de un ancho de 1.50 m conveniente para la capacidad de personas que se encuentran alojadas por piso.



Fuente: elaboración del Arq. Luis Ernesto Díaz Castañeda
 Figura 7. Diseño de la estancia

Vista frontal de la estancia universitaria y división de los dormitorios

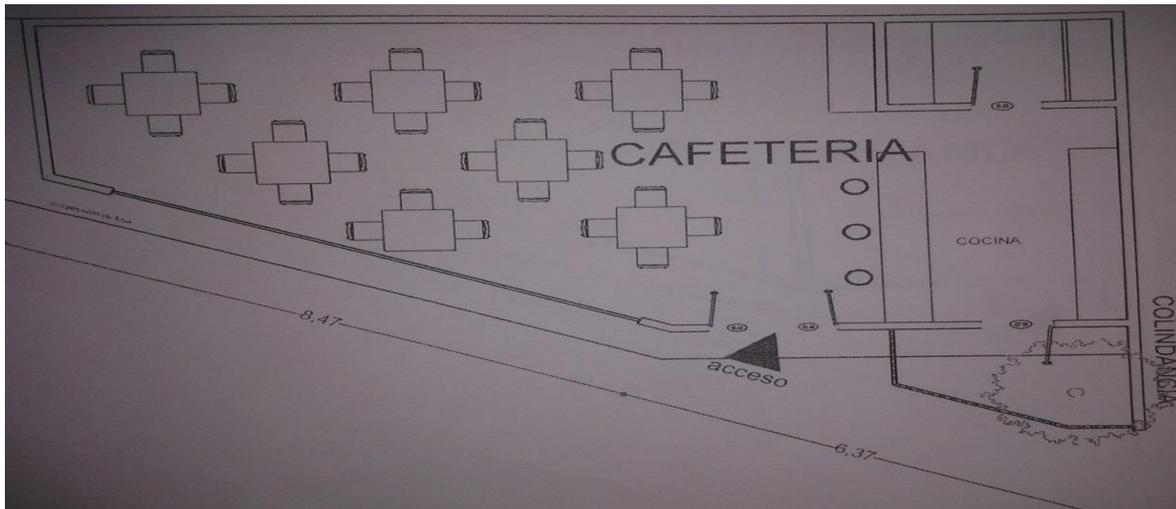


Fuente: elaboración del Arq. Luis Ernesto Díaz Castañeda
 Figura 8. División de los bloques habitacionales

En las figuras 7 y 8 se visualizan la estructura, la fachada de las habitaciones de hombres y mujeres, así como la ubicación de los establecimientos de lavandería, papelería y comedor la estancia universitaria.

3.6.1 Especificaciones de las áreas de la estancia:

° Zona de comedor en donde se encontrarán mesas largas con sillas, además una cocina equipada con todo lo necesario para su correcto funcionamiento, mismo que estará a cargo de personas externas a la administración de la estancia.



Fuente: elaboración del Arq. Luis Ernesto Díaz Castañeda

Figura 9. Diseño de comedor.

El comedor está ubicado estratégicamente a orillas de la calle principal del barrio de Santiago para que no solo los residentes tengan acceso a él, si no, también el público en general.

° La estancia poseerá un área de estacionamiento en uno de los laterales con capacidad para poder recibir aproximadamente 15 vehículos, así mismo contará con un cubículo en la entrada donde estará una persona de seguridad para tener el control de las personas y vehículos que entren y salgan de la estancia.



Fuente: elaboración del Arq. Luis Ernesto Díaz Castañeda
 Figura 10. Diseño del cubículo de vigilancia.

- ° El área administrativa se encontrará dividida en el área de recepción con un módulo de atención, una sala de espera, la oficina del director administrativo y la oficina de mantenimiento.
- ° El área de papelería será equipada de acuerdo a las preferencias del responsable de la misma.



Fuente: elaboración del Arq. Luis Ernesto Díaz Castañeda
 Figura 11. Diseño de papelería y lavandería.

El área de lavandería, comedor y papelería estarán a cargo de personas externas a la estancia las cuales, como ya se mencionó anteriormente darán su pago mensual, sin embargo si algún alumno elige un paquete donde intervengan dichos servicios, se hará un convenio con ellas para que la estancia sea quien les pague los servicios otorgados a los estudiantes.

3.6.2 Infraestructura

Las habitaciones contarán con piso de loseta, una ventana para que la habitación tenga ventilación, puertas que abrirán hacia el interior de la habitación para que de esta forma se logre tener un corredor amplio y libre de obstáculos. Dentro de la habitación se encontrarán una base de cama con un colchón individual, un escritorio con su respectiva silla, un pequeño closet, y su baño privado con regadera. Las habitaciones dobles tendrán la misma descripción con la diferencia de tener en su interior dos camas individuales, dos escritorios con silla y dos closet.

La estancia contará con un sistema de tuberías conectadas al sistema de agua potable del municipio, será instalado de acuerdo a los requerimientos necesarios para obras civiles de este tipo, la iluminación del lugar es sumamente importante por ello tendrá focos en pasillos, escaleras, puertas de acceso, áreas comunes y en los exteriores de la zona habitacional.

La estancia en general contará con:

- ° Servicio de vigilancia las 24 horas.
- ° Extintor en diferentes partes de la estancia por si llegara a presentarse algún accidente en la misma.

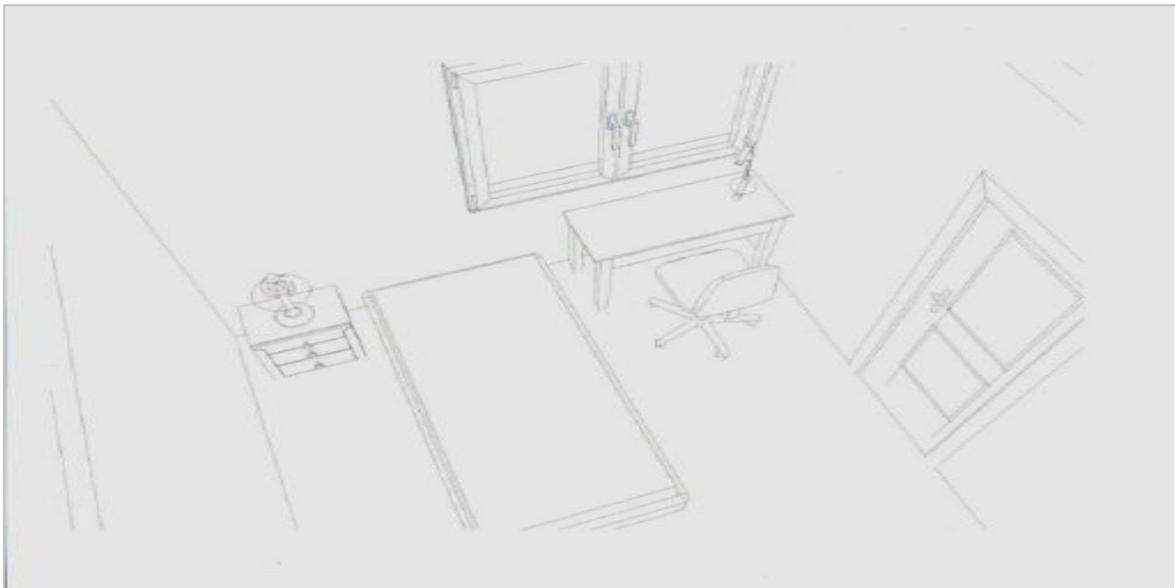
En lo que se refiere a equipos tecnológicos la estancia cuenta con sistema de internet inalámbrico, el cual cubre cada una de las áreas de las edificaciones además de las habitaciones.

3.7 Capacidad Instalada

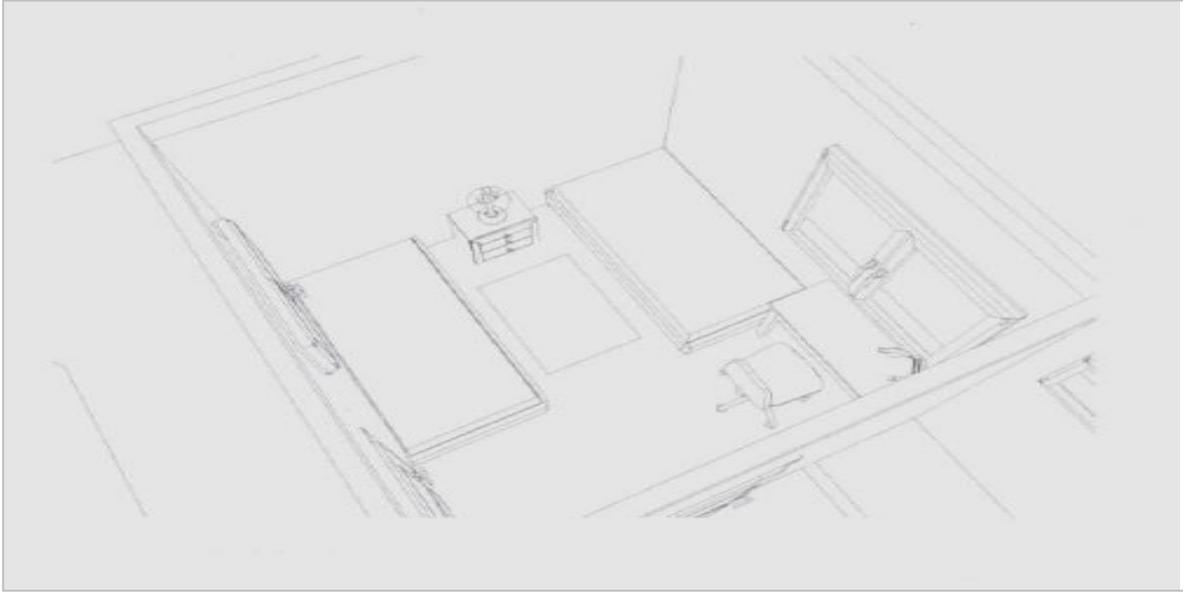
La edificación de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” será construida en una etapa, esto con la finalidad de hacer una sola inversión y ahorro de tiempo en la construcción de la misma.

Al inicio de operaciones la estancia tendrá una capacidad instalada de 48 habitaciones las cuales se encuentran distribuidas en: 24 habitaciones para mujeres, cuatro sencillas y veinte dobles de la misma forma que las habitaciones de los hombres, las cuales permiten recibir un total de 88 estudiantes para tener 100% de la capacidad instalada.

Las habitaciones han sido diseñadas para casos en los cuales se requiera mayor cantidad de habitaciones individuales o mayor cantidad de habitaciones dobles para que se puedan fácilmente acoplar a cualquiera de las demandas sin necesidad de altas inversiones o cambios en la estructura, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



Fuente: elaboración del Arq. Luis Ernesto Díaz Castañeda
Figura 12. Diseño de la habitación individual



Fuente: elaboración del Arq. Luis Ernesto Díaz Castañeda
Figura 13. Diseño de la habitación doble.

3.8 Conclusión

- El terreno elegido para la ubicación de la estancia es en barrio de Santiago en el municipio de Temascaltepec, el cual tiene cercanía a la universidad, así como también cuenta con todos los servicios requeridos para el mantenimiento de la misma, tales como: agua potable, energía eléctrica, etc.
- Así mismo se describe la forma en la cual será distribuida la estancia y se muestra el diseño de cada área.
- Se elaboró una cotización de material y mano de obra en donde se detalla el costo de construcción de cada una de las áreas de la estancia.
- Con respecto a la capacidad de pago para el alquiler de las habitaciones se puede concluir que los precios que se han estimado cobrar, van acorde con los resultados obtenidos en las encuestas y éstos a su vez satisfacen los requerimientos económicos para la ejecución del proyecto.

IV. ESTUDIO ADMINISTRATIVO



"Vive, Gradúate y Trasciende "

4.1 Objetivo del estudio administrativo

En este capítulo se hace referencia a la manera de lograr claridad al abordar el planteamiento y la organización de los aspectos administrativos, organizacionales, jurídicos y operativos de la empresa que ejecuta el proyecto.

La organización administrativa para el proyecto se prevé desde que se identifica; al avanzar los estudios, se visualizan con claridad las implicaciones por las que atravesará la nueva empresa, misma que deberá haberse cuantificado y calificado en el momento en que se determinaron las inversiones por realizar, así como los costos*¹ y gastos**². Los puntos que se abordan en este estudio son (Araujo, 2012):

- Administración de estructura organizacional
- Administración jurídica
- Administración para la ejecución
- Administración del medio ambiente contextual

Cabe señalar que las actividades antes mencionadas deben ser programadas, coordinadas y controladas para garantizar la consecución de los objetivos del proyecto.

4.2 Estructura organizacional

La organización administrativa del proyecto deberá contemplar el esquema general y específico para la operación normal de la empresa. Se debe considerar los niveles jerárquicos, número de trabajadores, monto de salario, prestaciones para satisfacer las características de cada uno de los niveles de responsabilidad.

*¹ Un costo se entiende como un egreso en que se incurre en forma directa o indirecta por la adquisición de un bien o en su producción.

**² Un gasto se define como egresos necesarios para financiar las actividades relacionadas con las ventas, la administración y la financiación de ese bien o su producción.

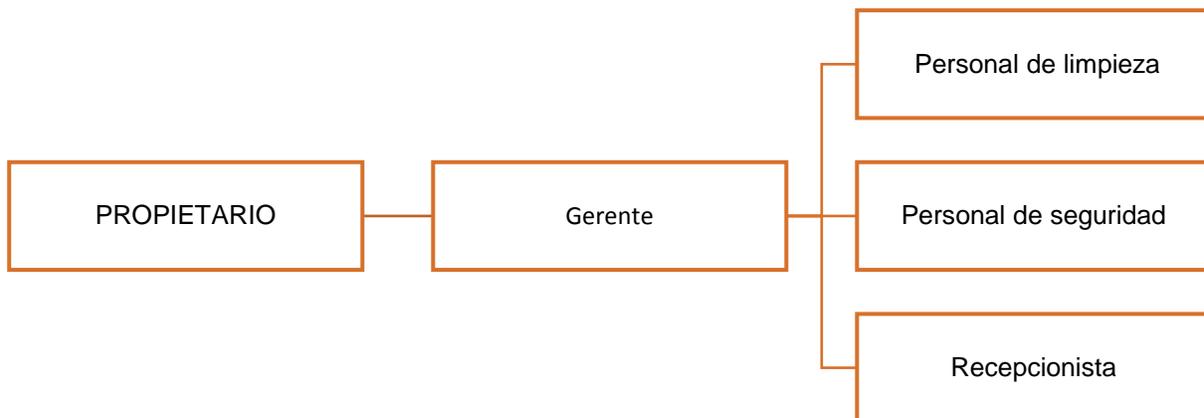
Para la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”, es importante contar con una organización adecuada para el funcionamiento de la misma, como se enfoca al servicio de alojamiento temporal, el personal a cargo debe estar capacitado para cumplir con los objetivos de la estancia.

4.2.1 Organigrama y áreas funcionales de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”

El objetivo de presentar un organigrama es establecer la división de funciones, los niveles jerárquicos, las líneas de autoridad y responsabilidad, los canales formales de la comunicación, la naturaleza lineal o asesoramiento del departamento, los jefes de cada grupo de empleados, trabajadores, entre otros; y las relaciones que existen entre los diversos puestos de la estancia en cada departamento o sección de la misma.

La cantidad total de personal que trabajará en la estancia será la que se va considerar en el análisis económico para concluir la nómina de pago.

Para una mejor organización dentro de la estancia, es importante conjugar las actividades que se van a desempeñar los empleados y así lograr un óptimo rendimiento de los recursos con los que dispondrá.



Fuente: elaboración Propia.

Áreas funcionales

Propietario (s). Es la persona quien regula en conjunto con el gerente al buen funcionamiento de la estancia, este debe tener conocimientos de contabilidad y conocer sobre los servicios de alquiler o rentas de habitaciones, estar en una constante actualización de los precios de su competencia y de la economía del país.

Gerencia. Responsable de la administración contable, financiera y la mercadotecnia de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”, de igual manera dirigir al personal que labora en la estancia y del correcto funcionamiento de los servicios externos de alimentación, gimnasio, papelería y lavandería; normalmente es en quien descansa el éxito o fracaso y tiene la autoridad para establecer las políticas generales para su operación.

Personal de seguridad. Tiene la responsabilidad de la vigilancia de la estancia universitaria, encargados de prevenir algún incidente dentro o alrededor de la misma.

Personal de limpieza. Es la persona encargada de mantener las habitaciones y pasillos de la estancia limpios todos los días, para ello se le proporcionara los materiales necesarios para su correcto desempeño.

Recepcionista. Es la encargada de atender a los estudiantes que deseen alojarse en la estancia, responsable del control de las personas que ingresan a las habitaciones y a brindar información al público en general.

Los servicios externos de la estancia como (comedor, gimnasio, papelería y lavandería) estarán sujetos a rentas mensuales, es decir, son independientes ya que sólo se les rentará el establecimiento, sin embargo, deberá apegarse a las políticas de la estancia, mismas que se establecerán en el momento de la negociación del local.

4.2.2 Descripción de los perfiles de puesto, determinación de sueldos y número de empleos a generar

Cuadro 19. Descripción de puestos de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”.

Puesto:	Gerente general
Objetivo:	Ejecución de las políticas, así como el correcto y eficaz funcionamiento de la Estancia estudiantil
Funciones:	<p>Qué hace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realizar evaluaciones periódicas acerca del cumplimiento de las funciones del personal de la estancia. • Encargado de la contabilidad y financiera de la estancia trabajando en conjunto con el jefe administrativo. • Planear y desarrollar metas a corto y largo plazo junto con objetivos anuales y entregar las proyecciones de dichas metas para la aprobación de los dueños o socios de la estancia. • Coordinar con las oficinas administrativas para asegurar que los registros y sus análisis se están ejecutando correctamente. <p>Cómo lo hace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analizando la situación actual de la estancia en el mercado y mediante la formulación de estrategias crear una correcta planeación de los recursos. <p>Con qué lo hace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilizando las tecnologías disponibles e información recabada por parte de la estancia y del entorno. <p>Dónde lo hace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En un espacio destinado para sus funciones.
Subordinados:	Personal que labora dentro de la estancia
Relaciones internas	Personal que labora dentro de la estancia, así como los servicios externos de alimentación, lavandería y papelería.
Relaciones externas	Servicios externos, acreedores, instituciones bancarias, instituciones gubernamentales.
Evaluación	Se hará trimestral, mediante una simulación de problemas y la forma de resolverlos.

Perfil	<p>Edad: 25 a 45 años.</p> <p>Sexo. Masculino</p> <p>Estado civil: Soltero</p> <p>Estudios: licenciatura en aéreas de contabilidad o administración.</p> <p>Conocimientos: administrativos, contables, financieros. Así como también software</p> <p>Actitudes: facilidad en trabajo en equipo, capacidad de negociación, facilidad en relaciones interpersonales, trato amable, capacidad en la toma de decisiones</p>
Sueldo o salario	\$ 3,000 quincenal
Puesto:	SEGURIDAD (2)
Objetivo:	Vigilar y salvaguardar las instalaciones y el personal dentro de la Estancia universitario “ la casa del estudiante Temas”
Funciones.	<p>Qué hace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Serán los encargados de salvaguardar las instalaciones, los bienes materiales y la integridad física de las personas dentro de la organización. <p>Cómo lo hace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inspeccionando las zonas de habitaciones y de servicios. <p>Con qué lo hace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con equipo especial para vigilancia. <p>Dónde lo hace</p> <ul style="list-style-type: none"> • En las instalaciones propias de la estancia <p>En cuanto tiempo lo hace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se tendrán 2 personas encargadas de la seguridad de la estancia, una para el día y otro para la noche.
jefe inmediato:	Gerente general
subordinados:	-----
relaciones internas	Gerente general, recepcionista, limpieza, jefe del personal.

relaciones externas	-----
evaluación	Cada mes, con un formulario a los inquilinos del desempeño de las funciones.
perfil	<p>Edad: 30 a 45 años</p> <p>Sexo: masculino</p> <p>Estado civil: casado</p> <p>Estudios: preparatoria</p> <p>Conocimientos: en defensa personal, utilización de armas.</p> <p>Actitudes: trato amable, responsable, activo</p>
sueldo o salario	Día \$1,500 y noche \$2,000 quincenales.
puesto:	Limpieza
objetivo:	Mantener las instalaciones limpias.
funciones:	<p>Qué hace:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Son los encargados de la limpieza en habitaciones y pasillos de la estancia universitaria. • Trabajar en coordinación con el gerente <p>Cómo lo hace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Barriendo, trapeando o lavando los pisos. <p>Con qué lo hace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con equipo de limpieza como escobas, jergas, desinfectantes, jabón, etc. <p>Dónde lo hace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instalaciones de la estancia solo en dormitorios. <p>En cuanto tiempo lo hace</p> <ul style="list-style-type: none"> • En 5 horas.
Jefe inmediato:	Gerente
Subordinados:	-----
Relaciones	Recepcionista, jefe administrativo, seguridad.

internas	
Relaciones externas	-----
Evaluación	Se hará un desempeño de sus funciones mensuales, con la aplicación de cuestionarios a los estudiantes.
Perfil	<p>Edad: 30 a 45 años</p> <p>Sexo. femenino</p> <p>Estado civil: indiferente</p> <p>Estudios: preparatoria</p> <p>Actitudes: trato amable, responsable, atenta, servicial.</p>
Sueldo o salario	\$ 1,100.00 quincenal
	Recepcionista
Objetivo	Realizar el registro de los residentes, controlar la designación de habitaciones, así como la entrada de salidas de residentes.
funciones	<p>Qué hace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asignar habitaciones individuales o compartidas. • Controlar llaves de habitaciones. • Atender problemas de los residentes. • Mantener limpia la recepción. • Realizar inventario. • Realizar los depósitos de cada mes por rentas o adquisición de habitación. • dar información a los clientes de los servicios. <p>Cómo lo hace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mediante volantes impresos, con un formulario aplicado. <p>Con qué lo hace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un sistema de base de datos • Computadora • Mobiliario • Papelería (trípticos, volantes etc.) <p>Dónde lo hace</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • En la recepción de la estancia. <p>En cuanto tiempo lo hace</p> <ul style="list-style-type: none"> • De un horario de 9am – 5 pm
Jefe inmediato: -- -----	Gerente
Subordinados:	-----
Relaciones internas	Gerente, seguridad. Gerente.
Relaciones externas	Estudiantes
Evaluación	Se hará mensual, donde los universitarios contestarán unas preguntas del desempeño de las funciones.
Perfil	<p>Edad: 25 a 35 años</p> <p>Sexo. femenino</p> <p>Estado civil: casada</p> <p>Estudios: preparatoria o carrera técnica.</p> <p>Conocimientos: informáticos, administrativos, recursos humanos.</p> <p>Actitudes: buena presentación, trato amable, responsable, ordenada, servicial.</p>
Sueldo o salario	\$ 1,300. Quincenal

Fuente: elaboración Propia.

En la cuadro 19, se describe cada uno de los puestos dentro de la estancia, así como sus funciones, responsabilidades, el sueldo y la forma de cómo se evaluarán, quien rinde cuentas a quien, donde se toman las decisiones, esto con la finalidad de lograr los objetivos de la estancia de manera eficiente y eficaz.

Se ha contemplado iniciar operaciones en la prestación del servicio de alquiler de habitaciones con 5 empleados, mismos que fueron contemplados en el organigrama de la estancia, cubriendo las áreas principales como son, administrativos, servicios de seguridad y limpieza, con el objetivo de lograr un correcto funcionamiento de la estancia universitaria.

4.3 Administración jurídica

A continuación se analiza los aspectos jurídicos, como: la constitución legal y el régimen fiscal a la que estará sujeta la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”, detallando los permisos y licencias para iniciar operaciones.

En este apartado se hace referencia al tipo de empresa que el proyecto requiere, tomando en cuenta las diversas formas de organización que las leyes contemplan. Se podrá constituir una sociedad anónima, una sociedad cooperativa, una sociedad de producción rural, una sociedad civil etc.

Las consideraciones básicas son: la finalidad de la empresa, el capital que se va a invertir, el aprovisionamiento de las materias primas cuando son un factor determinante o condicionante del proyecto y las características del mercado del consumidor (Gitman, 2007).

4.3.1 Constitución legal y régimen fiscal

La estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” se constituirá como Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual deberá cumplir con todas las obligaciones dispuestas en la ley como se menciona a continuación.

Cuadro 20. Constitución legal de la estancia universitaria.

Categoría	Régimen fiscal	Giro	Requisitos
Persona moral	Régimen general de ley	Alquiler de viviendas amuebladas	1. Personas morales del régimen general y no lucrativo; Anexo 2: 2. Acta Constitutiva original o copia certificada. 3. Original y copia del comprobante de domicilio fiscal. 4. Original y copia de Identificación del Representante Legal (credencial de elector, pasaporte o Cartilla). 5. Clave Única de Registro de Población (CURP)

Fuente: Ley General de sociedades Mercantiles, SAT 2013.

La estancia es una empresa dedicada al sector de servicios con un fin lucrativo, es por ello que se considera conveniente la constitución de una sociedad anónima de capital variable ya que en esta sociedad el capital social es susceptible de aumento, por aportaciones posteriores de los socios o por admisión de nuevos socios, y de disminución por retiro parcial o total de las aportaciones, sin modificar la escritura constitutiva.

Para ello es importante cumplir con los requisitos y permisos que anteriormente se mencionan para constituir la estancia y esta pueda ofrecer el servicio de alojamiento temporal sin ningún impedimento legal.

En el cuadro 15, muestra las obligaciones de la estancia en la contribución al gasto público, contenidos en la ley y el CFF; Éstos son una de las fuentes de ingresos para el país y son sumamente importantes para la economía nacional.

Cuadro 21. Las obligaciones fiscales

Obligaciones	Fecha de Vencimiento
Presentar la declaración y pago provisional trimestral de Impuesto Sobre la Renta (ISR) de personas morales por inicio del segundo ejercicio fiscal.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.
Presentar la declaración y pago provisional mensual de Impuesto Sobre la Renta (ISR) de personas morales del régimen general.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.
Presentar la declaración anual de Impuesto Sobre la Renta (ISR) de personas morales	Dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio (el cierre del ejercicio puede variar por movimientos al RFC como liquidación, fusión o escisión de sociedades)
Presentar la declaración anual de Impuesto Sobre la Renta (ISR) donde se informe sobre los clientes y proveedores de bienes y servicios.	A más tardar el 15 de febrero del año siguiente
Presentar la declaración y pago provisional mensual de retenciones de Impuesto Sobre la Renta (ISR) por sueldos y salarios.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.
Presentar la declaración anual donde se informe sobre las retenciones de los trabajadores que recibieron sueldos y salarios y trabajadores asimilados a salarios.	A más tardar el 15 de febrero del año siguiente
Presentar la declaración informativa anual de Subsidio para el Empleo.	A más tardar el 15 de febrero del año siguiente

Fuente: SAT, SHCP, Código Fiscal 2013

En cuadro 21, se observa las obligaciones fiscales a las que está sujeta la estancia después del año de iniciar operaciones y a su vez contribuir con los ingresos que obtiene el estado de México, para reinvertirlos en el país en aspectos como educación, salud, seguridad, entre otros.

4.3.2 Licencias y permisos para iniciar operaciones

La estancia requiere de permisos y licencias para brindar el servicio de hospedaje temporal a los estudiantes del CU UAEM Temascaltepec, que se mencionan en el siguiente cuadro.

Cuadro 22. Descripción de licencias y permisos

Trámite	Descripción	Requisitos	Costo (\$)
1. Solicitud ante la secretaria de economía	Como primer paso en la constitución de una empresa, deberá presentarse ante la SE una solicitud de permiso de constitución de sociedad, proponiendo cinco posibles nombres en orden de preferencia para su aprobación.	Esta solicitud de permiso de constitución, deberá presentarse en original y dos copias, con firma original en las tres copias.	5,653
2. Protocolización del Acta Constitutiva ante Notario o Corredor Público	En este trámite es la protocolización del acta constitutiva.	Ley de Sociedades Mercantiles. Art. 6	De 5,000 a 8,500
3. Inscripción ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT)	Una vez que se ha protocolizado el Acta Constitutiva, se tiene que dar de alta la nueva sociedad mercantil, inscribiéndola en el Registro Federal de Contribuyentes del SAT.	1.Anexo 2: 2. Acta Constitutiva original o copia certificada. 3. Original y copia del comprobante de domicilio fiscal. 4. Original y copia de Identificación del Representante Legal (credencial de elector, pasaporte o Cartilla). 5. Clave Única de Registro de Población (CURP)	Gratuito
4. Presentación ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.	Después de realizar los trámites anteriores, el Corredor o Notario realiza la presentación ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio	Una copia original a cada uno de los accionistas.	Incluido en los honorarios del Notario Público (300-700)

<p>5. Solicitud de Uso de Suelo y Edificación ante el Municipio</p>	<p>Poder construir</p>	<p>Solicitud, firmada por el Propietario, y/o Poseedor, y/o Apoderado y Responsable del Proyecto (para Licencia de Edificación), Responsable de Obra (para Licencia de Construcción). 8 copias. 2. Plano para Visto Bueno, 2 copias (formato Oficial). 3. Avalúo Catastral, Original y copia 4. Recibo de pago del Impuesto Predial al corriente, 2 copias. 5. Escrituras notariadas y con sello del registro Público de la Propiedad, 2 copias. 6. Licencia de Uso de Suelo y/o Edificación u otro antecedente, 1 copia. 7. Identificación del Propietario y/o Poseedor, 2 copias (credencial de elector por ambos lados). 8. Copia de Cédula Profesional del Responsable de la Obra. 9. Pago de derechos correspondientes</p>	<p>Mayor de 500 m2 y hasta 1000 m2 24 cuotas 962.40</p>
<p>6. Inscripción ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT)</p>	<p>El empresario debe registrarse como patrón y además inscribir a los trabajadores.</p>	<p>Formatos llenados en línea</p>	<p>Gratuito</p>
<p>7. Trámites ante la Secretaría de Salud (SS)</p>	<p>Cuando se va a establecer una empresa, la Secretaría de Salud considera tres esquemas de responsabilidad hacia dicha Secretaría:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La licencia sanitaria para las empresas de mayor riesgo, • El aviso de funcionamiento para las empresas de menor riesgo, y • La liberación total de los giros que no constituyen riesgo para la salud. 	<p>Gratuito</p>
<p>8. Inscripción de la Comisión Mixta de Seguridad e Higiene ante la Secretaría del Trabajo</p>	<p>Este trámite se deriva de la obligación que tiene el empresario en su papel de patrón, de crear una comisión, cuyo objetivo sea investigar las causas de los accidentes y enfermedades dentro de la empresa, proponer medidas para prevenirlos y vigilar que se cumplan estas normas</p>		<p>Gratuito</p>

Fuente: SAT, SRE, SE, SS, INFONAVIT (2013)

En el cuadro 22, se describe cada uno de los permisos, la forma del trámite y el costo que podría generar obtenerlos. Para la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” contar con los permisos y licencias es importante ya que de esta manera podrá cumplir con su objetivo de brindar un buen servicio de

alojamiento temporal a estudiantes que desee terminar sus estudios profesionales en el Centro Universitario UAEM Temascaltepec.

4.4 Administración para la ejecución del servicio de alojamiento de la estancia

En este apartado se da a conocer la forma en se regirá el servicio de alojamiento temporal dentro de la estancia, para ello es importante un reglamento el cual tiene la finalidad de controlar los aspectos de convivencia, responsabilidad y deberes de los inquilinos y el personal que labora en ella.

4.4.1 Reglamento del régimen interno de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”

El Manual de Normas y Procedimientos de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” es el documento donde se describen el conjunto de normas y reglas que rigen la convivencia y la vida estudiantil que se da en su interior. Su propósito es promover las condiciones idóneas para la convivencia armónica, el desarrollo personal, la formación integral y el trabajo académico de excelencia.

Obligatoriedad

Artículo 1. De la obligatoriedad.

El Reglamento General deberá ser conocido y respetado por todos y cada uno de los inquilinos, sus visitas y las personas que laboran en ellas.

4.4.2 Normas de convivencia

Artículo 2. Los inquilinos deberán tratar con respeto y amabilidad a las autoridades y a los empleados, evitando tanto familiaridades excesivas como desavenencias personales.

Artículo 3. Los inquilinos deberán tratar con respeto, cordialidad y consideración a todos sus compañeros y compañeras, procurando en todo momento resolver

cualquier desavenencia mediante el diálogo y evitando conductas que molesten o incomoden a los otros residentes.

Artículo 4. Los inquilinos mantendrá un respeto total por las pertenencias de sus compañeros, de manera que utilizar o tomar objetos ajenos sin autorización del dueño.

Se espera que el ambiente que impere en la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas” sea congruente con valores como: la verdad, la solidaridad, la honestidad, el respeto, el compromiso y la responsabilidad.

4.4.3 Recepción

Artículo 5. El proceso de Registro de Ingreso incluye la asignación de habitación, la entrega de la llave y la revisión de las condiciones que guarda el inmueble, los muebles de la habitación y las áreas comunes de su piso.

Artículo 6. Las autoridades de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” asignarán a cada inquilino el alojamiento que le corresponde, de acuerdo a las características y preferencias que expresó en su solicitud y a la disponibilidad de espacios.

Artículo 7. El inquilino será responsable por el mal uso, daño o extravío de las llaves que le serán entregadas oficialmente al momento de recibir su habitación.

Artículo 8. Las llaves son intransferibles y por ningún motivo se pueden prestar a otra persona.

Artículo 9. En caso de extravío de la llave el inquilino deberá dar aviso a las autoridades debiendo solicitar su reposición y cubriendo el costo correspondiente.

Artículo 10. Cuando el inquilino haya olvidado su llave tiene derecho a solicitar en la caseta de entrada que se le preste una copia.

4.4.4 Entradas, salidas y visitas

Artículo 11. Del registro de salida se le denomina al proceso que se lleva a cabo cuando el inquilino se retira de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”, generalmente al final de cada periodo escolar.

Artículo 12. El inquilino debe dar aviso al menos con una semana de anticipación a su deserción de la estancia “La casa del estudiante Temas”, el día y la hora en la que se realizará la revisión del estado que guarda el inmueble, los muebles de la habitación y las áreas comunes de su piso.

Artículo 13. El inquilino debe desalojar completamente el clóset asignado, o en su defecto solicitar un “permiso de clóset”, de lo contrario, la estancia “La casa del estudiante Temas” no se hacen responsables de los objetos dejados en él.

Artículo 14. Firmar de conformidad, en presencia del encargado de las habitaciones el documento que ampara la inspección física del estado que guardan los muebles e instalaciones mencionadas, los recibos de los adeudos derivados del proceso (ya que el inquilino deberá cubrir los daños de los que sea responsable).

Artículo 15. Entregar la llave de su habitación al personal de seguridad en turno (en caso de ya no continuar el siguiente periodo).

Artículo 16. Los inquilinos tienen derecho a entrar y salir de las Residencias a cualquier hora del día o de la noche.

Artículo 17. Al momento de entrar a las Residencias, se deberá además mostrar la credencial al personal de seguridad, quien verificará que se trata de la persona que la porta. Está estrictamente prohibido prestar la credencial a otra persona o tratar de ingresar con una credencial que no es la propia.

Artículo 18. Está permitido que los inquilinos reciban visitas, en las áreas comunes de la estancia, en un horario de 10:00 a 22:00 horas, las visitas podrán quedarse

dejando una identificación oficial en la recepción la cual será entregada después de su salida.

Artículo 19. Se prohibirá la entrada a cualquier visitante que se encuentre bajo los efectos visibles del alcohol o alguna droga, aun cuando venga acompañado de su inquilino anfitrión.

4.4.5 Habitaciones y limpieza

Artículo 20. Dentro de las habitaciones está autorizada la posesión de aparatos eléctricos y/o electrónicos, exceptuando aquellos que tengan un alto consumo de energía eléctrica (tales como parrillas, tostadores, horno de microondas, etc.).

Artículo 21. Sólo podrán poseerse aparatos para uso personal tales como: Plancha, Secadora de pelo Computadora e impresora personal.

Artículo 22. El inquilino deberá contar con un regulador para conectar los aparatos eléctricos permitidos.

Artículo 23. Los inquilinos deberán cuidar los muebles e inmuebles de su habitación, así como los de las áreas comunes (pasillos, escaleras).

Artículo 24. En caso de desear colocar algún cuadro en las paredes de su habitación o algún otro mueble, deberá pedir autorización al responsable de Seguridad y Mantenimiento, quien le indicará si es posible, el lugar apropiado y los instrumentos correctos para la instalación.

Artículos 25. Los estudiantes podrán tener aparatos e instrumentos de música en sus habitaciones, sin embargo, el volumen deberá siempre mantenerse a un nivel tal que no sea molestia para los otros inquilinos y no deberá escucharse fuera de la habitación. El respeto al descanso de los demás es especialmente importante de las 23:00 a las 8:00 hrs.

Artículo 26. En caso de cualquier daño hecho a los muebles o inmuebles de la habitación, el inquilino deberá cubrir el costo de las reparaciones (a excepción de “daños por uso normal”).

Artículo 27. El servicio de limpieza de las áreas comunes como pasillos y baños se realizará diariamente y el de las habitaciones se hará una vez por semana.

Artículo 28. El personal de limpieza no tiene la obligación de recoger objetos personales; el inquilino debe guardarlos adecuadamente (bajo llave de considerarlo necesario) y dejar libre el acceso al personal de limpieza para llevar a cabo el aseo en los horarios establecidos.

Artículo 29. Si un inquilino no desea que el personal de limpieza entre a su habitación, deberá solicitarlo por escrito en la recepción de la estancia “La casa del estudiante Temas”. En caso de estar en habitación compartida, esto sólo será posible si los dos ocupantes firman la solicitud, comprometiéndose a mantener su habitación limpia y en orden.

Artículo 30. Por motivos de higiene y bienestar de los otros compañeros, sólo está permitido que los inquilinos tengan como mascota: peces, tortugas pequeñas, “hámster” y “cuyos”, que permanezcan confinados en peceras o jaulas pequeñas (según corresponda).

Artículo 31. En todos los casos, cuando un inquilino desee traer cualquier tipo de mascota, deberá tener la autorización del encargado de la estancia universitaria. Los inquilinos a quienes se haya autorizado tener mascotas deberán mantener siempre limpio y libre de olores el espacio donde vive su mascota.

Artículo 32. Si el inquilino que desea tener una mascota vive en habitación compartida, su compañero de cuarto deberá estar de acuerdo y expresar por escrito su consentimiento al respecto.

Artículo 33. Está prohibido fumar dentro de las habitaciones, baños, pasillos, oficinas y áreas comunes de la estancia universitaria “La casa del estudiante

Temas”, que se encuentren en espacios cerrados. Sólo está permitido fumar dentro de las instalaciones de estancia en áreas al aire libre

Artículo 34. Queda estrictamente prohibido a los inquilinos tener en sus cuartos, conservar consigo o hacer circular armas de fuego, punzo-cortantes u otras que estén catalogadas como prohibidas, así como el mal uso de utensilios y herramientas que pueden ser peligrosas.

4.4.6 Espacios comunes y Servicios contratados

Artículo 35. Del servicio de lavandería todo inquilino podrá hacer uso del servicio interno y externo de lavandería que operará en los días y horarios establecidos cada semestre.

Artículo 36. La área de Comedor es responsabilidad de personas externas a la estancia “La casa del estudiante Temas” la cual brindara los servicios de alimentación de lunes a viernes con horarios de 7:00 am a 8:00 pm. Es responsabilidad del inquilino el uso de este servicio.

Artículo 37. Si algún inquilino necesita hacer uso de alguna áreas para algún evento personal o académico, deberá notificarlo con 15 días de anticipación al encargado de la estancia, todo evento de esta índole, quedará sujeto a aprobación.

Artículo 38. Las áreas de papelería de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” estarán abiertas para los residentes de las 7:00 a 5:00 hrs.; para propósitos de trabajos académicos se podrá pedir autorización para hacer uso de ellas más tiempo del estipulado normalmente.

Artículo 39. Los inquilinos deberán cuidar los muebles e inmuebles de las áreas comunes de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” evitando su destrucción y haciendo siempre uso adecuado de ellos.

Artículo 40. En caso de que los daños a los muebles o inmuebles de las habitaciones, áreas comunes de los edificios de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” sean causados intencionalmente, el inquilino se determinará si es acreedor a alguna sanción y al cobro de la reparación de dichos daños.

4.4.7 De la seguridad y la red informática

Artículo 41. La estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” cuentan con Personal de Seguridad las 24 hrs., del día, los 365 días del año.

Artículo 42. Es responsabilidad del personal de seguridad controlar el acceso a la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”, permitiendo la entrada sólo a las personas autorizadas, así como la recepción y transmisión de llamadas de emergencia a los inquilinos.

Artículo 43. El personal de seguridad realizará rondines de vigilancia, especialmente durante las noches, monitoreando el orden y el respeto a los inquilinos, sus visitas y cualquier otra persona que se encuentre dentro de las instalaciones de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”.

Artículo 44. El personal de seguridad tiene la autoridad para llamar la atención a los inquilinos en caso necesario y reportará a las autoridades de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” sobre cualquier incidente que ocurra. Todo inquilino o visitante tiene la obligación de mostrar su credencial u otra identificación cuando el personal de seguridad se lo requiera.

El reglamento interno se elaboró con el fin de propiciar un ambiente confortable para los inquilinos, cumpliendo con el mismo, conociendo sus derechos y obligaciones, haciendo una mejor convivencia comunitaria.

4.5 Administración del impacto ecológico

Para la formulación de un proyecto debe considerarse su impacto ambiental; deberán preverse técnicas que salvaguarden la ecología y, por tanto las inversiones que esto implique. Asimismo los apartados que pueden estudiarse para satisfacer tales aspectos pueden ser: descargas de aguas residuales, emisión de gases y vapores, emisión de polvos, desechos orgánicos (Araujo, 2012).

La estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”, viendo el daño continuo que existe en el medio ambiente, ha buscado estrategias de mejoras al mismo. Existen tres maneras específicas a las que se enfocara, que son:

- ° Reciclaje de desechos: Se colocarán contenedores de basura con especificaciones para separar los desechos orgánicos de los inorgánicos.
- ° Focos ahorradores de energía: Se colocaran este tipo de focos dentro de todas las áreas de la estancia, ya que de esta manera se pretende minimizar el consumo de energía eléctrica.
- ° Áreas verdes: La empresa al saber que tiene una responsabilidad con el medio ambiente, plantará árboles en la estancia.

De esta forma la estancia no perjudica el medio ambiente, sino que reciclando y plantando árboles ayuda a su conservación.

4.6 Conclusión

La estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”, es una sociedad mercantil con fin lucrativo que brindara servicios de alojamiento temporal con habitaciones amueblada a los estudiantes del Centro Universitario UAEM Temascaltepec. Contando con los permisos y licencias necesarios para su funcionamiento.

Para iniciar operaciones la estancia estableció contar con 5 empleados, mismos que conforman el organigrama de la estancia, describiendo cada uno de los puestos, perfiles, funciones y responsabilidades de cada trabajador.

De igual manera se creó un manual de normas y procedimientos de la estancia donde se describen el conjunto de normas y reglas que rigen la convivencia de la vida estudiantil que se da en su interior. Su propósito es promover las mejores condiciones de vida de los inquilinos y colaboradores de la estancia.

V. ESTUDIO FINANCIERO



Vive, Gradúate y Trasciende "

5.1 Estudio Financiero

El objetivo de un estudio financiero, es obtener la información que permita conocer el monto de la inversión, ingresos, gastos, y utilidad por la operación de la empresa, nivel de inventarios requeridos, capital de trabajo, depreciaciones, amortizaciones, sueldos etc. Sobre todo la determinación de utilidades para evaluar el requerimiento que proporcione las operaciones del proyecto de inversión (Morales y Morales, 2003).

Para un proyecto, la inversión es el monto de recursos monetarios que es necesario para poner en marcha la empresa, o para el crecimiento de la misma, el cual es recuperado en el transcurso de las ventas obtenidas durante la vida útil del proyecto, debido a que la finalidad de invertir, es obtener una ganancia extra de la inversión inicial.

5.1.2 Inversión

Las inversiones se refieren, básicamente a la aplicación de recursos con la finalidad de obtener una producción o servicio a futuro. También se entiende como cualquier gasto efectuado para el mantenimiento de la empresa o se considera como la compra de bienes duraderos que produce una renta monetaria (Morales y Morales, 2003).

La inversión puede ser en activos fijos o activos diferidos, esto es, dependiendo de las necesidades de cada proyecto.

5.1.3 Inversiones en activos fijos o tangibles

Son todas aquellas que se realizan en los bienes tangibles que se utilizan en el proyecto de transformación o que sirven de apoyo a la operación normal de proyectos (Sapag y Sapag, 2004).

5.2 Inversión en activos diferidos o intangibles

Son todos aquellos que se realizan sobre activos constituidos por servicios o derechos adquiridos necesarios para la puesta en marcha del proyecto (Sapag y Sapag 2004).

Con la información anterior, se puede identificar la inversión que se realizará en la compra de los activos del proyecto.

Para la creación de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”, se analizó los activos necesarios para la misma, teniendo una inversión total de \$3, 824,235 pesos, los cuales se describen en el cuadro 23.

Cuadro 23. Presupuesto de inversión total inicial (pesos)

Concepto	Total
A. Activos fijos	
Compra de terreno	\$ 850,000.00
*Construcción de obra física	2,601,637.00
*Mobiliario	311,600.00
*Equipo de oficina	32,299.00
*Equipo de computo	5,699.00
Subtotal	\$ 3,801,235.00
B. Activos diferidos	
Gastos de constitución	13,000.00
Gastos de publicidad	10,000.00
Total de activo diferido	23,000.00
TOTAL INVERSION	\$ 3,824,235.00

Fuente. Elaboración propia e investigación directa de costos y precios

* Detalle en los cuadros 10 al 17 del estudio técnico en el capítulo III.

Como se muestra en el cuadro 22, la inversión inicial comprende la adquisición de todos los activos fijos o tangibles y diferidos o intangibles necesarios para iniciar operaciones de la estancia universitaria.

A continuación se calculan las depreciaciones y amortizaciones de los activos correspondientes a la inversión inicial de la estancia universitaria “la saca del estudiantes Temas”.

5.2.1 Depreciaciones y amortizaciones

Depreciación. Es importante enfatizar que la depreciación no es un gasto real sino virtual y se considera solamente como gasto para determinar los impuestos a pagar (Coss, 2055).

En el cuadro 23, se presenta la depreciación anual de los activos fijos y diferidos, que se utilizarán en la prestación de servicios de la estancia universitaria.

Cuadro 24. Depreciación de activos fijos

Concepto	Valor Inicial \$	%	Depreciación anual (\$)
A) Activos fijos			
Construcción	2,601,637	5%	130,081.85
Mobiliario	311,600	10%	31,160
Equipo de oficina	32,299	10%	3,229.90
Equipo de computo	5,699	30%	1,709.70
Total	\$ 2,951,235		\$ 166,181.45

Fuente: elaboración propia, aplicando las tasa con base al art 34 de la Ley del ISR

El método utilizado para calcular la depreciación anual fue en línea recta con base a los porcentajes del artículo 34 de Ley del ISR, este método consiste en multiplicar el valor inicial por el porcentaje de depreciación anual.

La amortización es una carga que se genera al llevar a cabo la inversión diferida, de tal forma que la empresa tiene la facultad que otorga la Ley de Impuestos

Sobre la Renta de recuperar dicha inversión durante varios periodos (Araujo, 2012).

Cuadro 25. Amortización de los activos diferidos

Concepto	Valor Inicial	%	Amortización anual
B) Activos diferidos			
Gastos de constitución	13,000.00	10%	1,300.00
Gastos de publicidad	10,000.00	10%	1,000.00
Total	\$ 23,000.00		\$ 2,300.00

Fuente. Elaboración propia.

Para la estancia universitaria se contemplará gastos de publicidad los cuales serán empleados para dar a conocer los servicios de alquiler de habitaciones como: volantes, anuncios en periódicos y radio. Estos costos son parte de los activos diferidos, es decir, para efectos contables deben ser amortizados aplicando una tasa del 10% según el artículo 35 de la ley del ISR.

En el cuadro 26, se muestra la depreciación y amortización acumulada en 5 años de los activos fijos y diferidos de la inversión total de la estancia universitaria.

Cuadro 26. Depreciación y amortización acumulada del activo fijo y diferido.

Concepto	VI	%	Años	Depreciación y amortización anual	Depreciación y amortización acumulada	VR
A) Activos fijos						
Construcción	2,601,637	5%	5	130,081.85	650,409.25	1,951,227.75
Mobiliario	311,600	10%	5	31,160	155,800.00	155,800.00
Equipo de oficina	32,299	10%	5	3,229.90	16,149.50	16,149.50
Equipo de computo	5,699	30%	5	1,709.70	8,548.50	0
B) Activos diferidos						
Gastos de constitución	13,000	10%	5	1,300.00	6,500.00	6,500.00
Gastos de publicidad	10,000	10%	5	1,000.00	5,000.00	5,000.00
TOTAL	\$ 2,974,235			\$ 168,481.45	\$ 842,407.25	\$ 2,131,827.75

Fuente. Elaboración propia con base a los cuadros, 14 y 15.

*VI: valor inicial de todos los activos fijos y diferidos.

*VR: valor de rescate o valor de salvamento (VI- Depreciación o amortización anual).

La depreciación y amortización acumulada se obtuvo al multiplicar la depreciación y amortización anual, por el número de años (5) del proyecto.

Los cargos de depreciación y amortización, son cargos permitidos por las leyes hacendarias, para que el inversionista recupere la inversión inicial, los activos fijos se deprecian y los activos diferidos se amortizan ante la imposibilidad que disminuyan sus precios por el uso o por el paso del tiempo (Baca, 2010).

5.3 Costos de operación

Según Araujo (2012), son todas aquellas erogaciones que están directamente relacionadas con la producción de los bienes o servicios y se dividen en:

- Costos variables
- Costos fijos

5.3.1 Costos variables

Son aquellas que se modifican de acuerdo a variaciones del volumen de producción (o nivel de actividad), se trate tanto de bienes como de servicios. Es decir, si el nivel de actividad decrece, estos costos decrecen, mientras que si el nivel de actividad aumenta, también lo hace esta clase de costos (Gitman, 2007).

5.3.2 Costos fijos

Son todas las erogaciones generadas como consecuencia de la operación normal de las empresas, independientemente del volumen de la producción de los bienes o servicios (Araujo, 2012).

La estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”, contempla los siguientes costos variables y fijos, para cumplir con sus objetivos y las expectativas de los estudiantes:

Cuadro 27. Presupuestos de costos de operación.

Concepto	1 80%	2 90%	3 100%	4 100%	5 100%
Costos variables de operación	223,900	231,736.5	239,847.2	248,241.9	256,930.3
Papelería de oficina	6,000	6,210	6,427.35	6,652.31	6,885.14
Luz eléctrica para el proceso	17,100	17,698.5	18,317.9475	18,959.07	19,622.64
Servicio de internet del proceso operativo	3,600	3,726	3,856.41	3,991.38	4,131.08
Sueldos	197,200	204,102	211,245.5	218,639.16	226,291.53
Costos fijos de administración y venta					
Artículos de limpieza	1,000	1,035	1,071.23	1,108.72	1,147.52
Licencias de funcionamiento	300	310.5	321.36	332.61	344.25
Agua	500	517.5	535.61	554.35	573.76
Teléfono de oficina	4,200	4,347	4499.14	4,656.61	4,819.59
Total de costos de operación	\$229,900.	\$236,946.50	\$246,274.6	\$254,894.2	\$263,815.5

Fuente: elaboración propia

En el cuadro 27, muestra los costos variables y fijos que se prevén para los próximos 5 años del proyecto donde cada periodo, los costos aumenta el 3.5% basados en la tasa de inflación que se prevé cerrara el 2014 según el Banco de México.

El porcentaje de cada año es la cantidad de habitaciones que planea sean alquiladas por los estudiantes, teniendo un margen positivo donde el primer año se inicie con un 80%

En el cuadro 28, se reflejan los costos totales de la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas”.

Cuadro 28. Presupuestos de costos totales del servicio

Concepto	1 80%	2 90%	3 100%	4 100%	5 100%
A. Costos variables de operación					
Costos variables	223,900	231,736.5	239,847.2	248,241.93	256,930.40
Costos de venta	1,500	1,552.5	1,606.51	1,663.08	1,721.28
B. Costos fijos					
Costos de administración	4,500	4,657.5	4,820.51	4,989.23	5,163.85
Depreciaciones y amortizaciones	168,481.45	168,481.45	168,481.45	168,481.45	168,481.45
Costos financieros	0	0	0	0	0
C. Costo total de los servicios	\$ 398,381.45	\$406,427.95	\$414,756.08	\$423,375.69	\$432,276.99

Fuente: elaboración propia

Como se muestran en el cuadro 28, se clasificaron los costos en, variables, fijos y a su vez, de venta y administración, dependiendo de la finalidad que se hayan contemplado, los costos financieros resultan en ceros debido a que no se adquirió ningún crédito.

5.4. Presupuesto de Ingresos

Cuantifica el importe de los recursos monetarios que reciben, en su elaboración se utilizan dos referencias ya disponibles, el estudio de mercado y el estudio técnico (Morales y Morales, 2003).

La estancia universitaria “la casa del estudiante temas”, apertura el servicio con 48 habitaciones, donde el primer año se contemplan 28 habitaciones dobles y 10 individuales, para el segundo serán 33 dobles y 10 individuales, tercer año 40 dobles y 8 individuales, para año 3 se pretende tener 100% en el alquiler de habitaciones como se muestra en el cuadro 29.

Cuadro 29. Presupuesto de ingresos

Concepto	Costo mensual	1 80%	2 90%	3 100%	4 100%	5 100%
Habitación doble	\$2,000	\$672,000	\$831,600	\$1,058,400	\$1,111,320	\$1,166,886
Habitación individuales	1,500	180,000	186,300	154,256.40	159,655.37	165,243.31
Alquiler		102,000	105,570	109,264.95	113,089.22	117,047.35
Cafetería	3,500					
Lavandería	2,500					
Papelería	2,500					
Total de ingresos		\$954,000	\$1,123,470	\$1,321,921	\$1,384,065	\$1,449,177

Fuente. Elaboración propia

La estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” obtendrá ingresos del alquiler de las habitaciones, además de un ingreso extra del alquiler de los locales de lavandería, cafetería y papelería, ya que además de ofrecer sus servicios a los inquilinos, podrán tener acceso al público en general, estos fueron ubicados estratégicamente para ser un negocio próspero.

En el momento en que se determinan las ventas y los costos, es importante determinar el punto equilibrio, este cálculo es útil, para conocer el nivel mínimo de las ventas que alcance a cubrir los costos y además obtener beneficios.

5.5 Punto de equilibrio

El análisis del punto de equilibrio es una herramienta útil para estudiar las relaciones entre los costos fijos, los costos variables y los ingresos. El punto de equilibrio es el nivel de producción en que los ingresos por ventas son exactamente iguales a la suma de los costos fijos y a los variables.

Esta no es una técnica para evaluar la rentabilidad de una inversión, sino que solo es una importante referencia para la toma de decisiones; además, tiene las siguientes ventajas:

- ❖ Para su cálculo no se considera la inversión inicial que da origen a los beneficios proyectados, por lo que no es una herramienta de evaluación económica.
- ❖ Es difícil delimitar con exactitud si ciertos costos se clasifican como fijos o como variables y esto es muy importante, pues mientras los costos fijos sean menores se alcanzará más rápido el punto de equilibrio.
- ❖ Es inflexible en el tiempo, esto es, el equilibrio se calcula con unos costos dados, pero si estos cambia, también lo hace el punto de equilibrio.

La utilidad general que se le da, es que es posible calcular con mucha facilidad el punto mínimo de producción que debe operarse para no incurrir en pérdidas, sin que esto signifique que aunque hayan ganancias estas sean suficientes para hacer rentable el proyecto (Baca, 2013).

Se calculó el punto de equilibrio con la información conforme al alquiler de habitaciones dobles e individuales que se ofrecen en la estancia universitaria, debido a que son los que generan mayores ingresos.

$$\text{Punto de equilibrio en Volumen de Ventas} = \left[\frac{\text{costos fijos totales}}{\frac{1 - \text{costos variables totales}}{\text{ingresos totales}}} \right]$$

Cuadro 30. Punto de equilibrio pesos.

Concepto	1 80%	2 90%	3 100%	4 100%	5 100%
Costos variables totales	\$225,400.	\$233,289	\$241,454.12	\$249,905.1	\$258,651.68
Costos fijos totales	172,981.45	173,138.95	173,301.96	173,470.68	173,645.30
Costos totales	398,381.45	406,427.95	414,756.08	423,375.69	432,296.99
Ingresos totales de las habitaciones	852,000	1,017,900	1,212.656.40	1,270,975.37	1,332,129.31
Punto de equilibrio (\$)	235,206.18	224,618.49	216,387.19	215,927.30	215,484.69
Punto de equilibrio (%)					16.18%

Fuente: elaboración propia

5.5.1 Cálculo del punto de equilibrio

Punto de equilibrio en valor del servicio

$$PE. V. V = CFT / (1 - CVT / IT)$$

PE: Punto de Equilibrio

V.V: Valor de ventas

CFT: Costos Fijos Totales

CVT: Costos Variables Totales

IT: Ingresos Totales

$$PE(\$) = \frac{\$ 173,645.3}{\frac{1 - \frac{\$ 258,651.6}{\$ 1,332,129.31}}{\$ 1,332,129.31}} = \$ 215,484.69$$

Punto de equilibrio en porcentaje sobre la capacidad de funcionamiento

$$P. E. PCF = P.E V V / IT$$

$$P.E. PCF = 215,484.69 / (1,332,129.31) * 100 = 16.18 \%$$

En el porcentaje del punto de equilibrio el 16.18 % de los ingresos totales cubren el total de los costos generados en ese año.

La representación de la gráfica se realizó con los beneficios y costos que se tienen de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” cuando alcanza su máxima capacidad, es decir el año cuatro o cinco, y en cuanto el número de habitaciones a alquilar que se requiere para cubrir dichos costos.

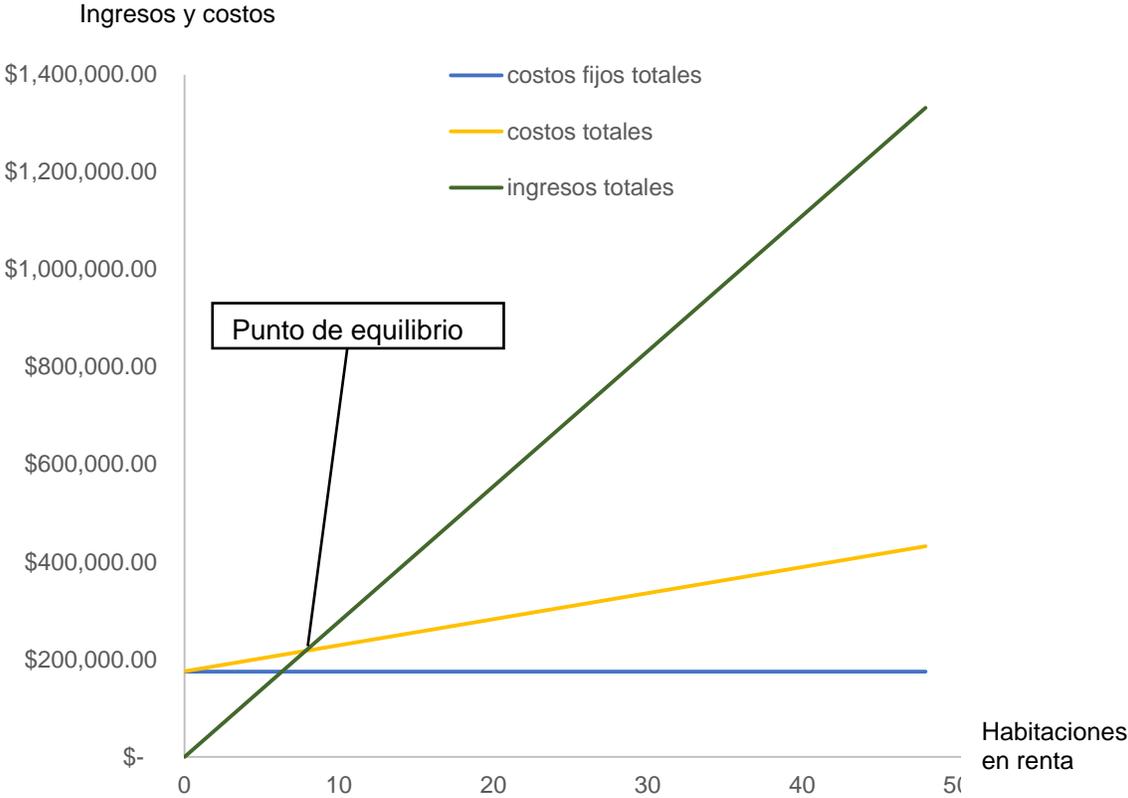


Figura14. Gráfica del Punto de equilibrio

Como se muestra en la figura 13, el punto de equilibrio incurre donde la línea de los ingresos totales se intercepta con los costos totales, es decir que, para la estancia universitaria en año cinco requiere tener en alquiler 9 habitaciones mínimo para cubrir sus costos y de esta forma no genere pérdidas ni ganancias.

5.6 Estados financieros Proforma

La situación financiera de todo ente económico es producto de las operaciones financieras que realiza y que son registradas a través de un sistema contable formal que finalmente se refleja en documentos denominados estados financieros.

En entorno de los proyectos de inversión, como todo proceso de un plan general en la etapa de pre-inversión, aun no se efectúan operaciones financieras reales y mucho menos registros de carácter contable y de control, en este caso, se procede a la elaboración de presupuestos de inversión y de ingresos y egresos para proyectar los posibles resultados financieras proforma o estados financieros proyectados (Araujo, 2012).

5.6.1 Estado de situación financiera (Balance General)

Es un estado financiero estático, que representa la situación financiera de una empresa a una fecha determinada. En un proyecto de inversión es necesario formularlo con la finalidad de conocer el monto de la inversión y determinar la cantidad de recursos que la actividad empresarial requerirá, para establecer donde provendrán los recursos necesarios para la adquisición de los activos que necesita la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” mismos que se desglosan en el siguiente cuadro.

Cuadro 31. Balance General Proforma

conceptos	1 75%	2 85%	3 100%	4 100%	5 100%
A. Activos circulantes	\$ 724,100	\$1,278,365	\$1,994,401	\$2,743,946	\$ 3,534,085
Bancos	724,100	1,278,365	1,994,401	2,743,946	3,534,085
Inventarios		-	-	-	-
B. Activos fijos	\$ 3,468,872	\$ 3,302,691	\$ 3,136,509	\$ 2,973,177	\$ 2,808,706
Terreno	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000
Construcción	2,601,637	2,601,637	2,601,637	2,601,637	2,601,637
- Depreciación (acumulada)	260,164	390,246	520,327	650,409	780,491
Mobiliario	311,600	311,600	311,600	311,600	311,600
- Depreciación (acumulada)	62,320	93,480	124,640	155,800	186,960
Equipo de oficina	32,299	32,299	32,299	32,299	32,299
- Depreciación (acumulada)	6,460	9,690	12,920	16,150	19,379
Equipo de computo	5,699	5,699	5,699	-	-
- Depreciación (acumulada)	3,419	5,129	6,839	-	-
C. Activos diferidos	18,400	16,100	\$13,800	\$11,500	-
Gastos de constitución	13,000	13,000	13,000	13,000	-
- Amortización (acumulada)	2,600	3,900	5,200	6,500	-
Gastos de publicidad	10,000	10,000	10,000	10,000	-
- Amortización (acumulada)	2,000	3,000	4,000	5,000	-
TOTAL ACTIVO	\$4,211,372	\$4,597,155	\$5,144,710	5,728,623	6,342,790
D. Pasivo circulante					
Proveedores	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO					
E. Capital contable	\$4,211,372	\$4,597,155	\$5,144,710	\$5,728,623	\$6,342,790
Capital social	3,824,235	3,824,235	3,824,235	3,824,235	3,824,235
Resultado del ejercicio	555,619	385,783	547,555	583,913	614,168
Utilidad de ejercicios anteriores	-\$ 168,481	387,137	772,920	1,320,475	1,904,388
PASIVO + CAPITAL	\$ 4,211,372	\$4,597,155	\$5,144,710	5,728,623	6,342,790

Fuente: elaboración propia

En el cuadro 31, se muestra la situación financiera de la estancia universitaria proyectada a 5 años, cabe mencionar que la empresa no adquirió ningún de financiamiento y es por ello que muestra en ceros sus pasivos circulantes.

El balance tiene como objetivo principal determinar anualmente cual se considera que es el valor real de la empresa en ese momento.

5.6.2 Estado de resultados o de Pérdidas y Ganancias

Es un estado financiero dinámico ya que la información que proporciona corresponde a un ejercicio determinado (normalmente un año). Para determinar para determinar los ingresos se le restan los costos y gastos, así como también el monto de los impuestos quedando como resultado final las utilidades o pérdidas (Morales y Morales, 2003)

En el siguiente cuadro se muestra el estado de resultados de la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”.

Cuadro 32. Estado de resultados

Concepto / Años	1 60%	2 75%	3 85%	4 100%	5 100%
Ingresos netos	\$954,000.00	\$1,123,470.00	\$1,321,921.35	\$1,384,064.60	\$1,449,176.66
Costos del servicio	223,900.00	231,736.50	239,847.28	248,241.93	256,930.40
Utilidad bruta	\$730,100.00	\$891,733.50	\$1,082,074.07	\$1,135,822.67	\$1,192,246.26
Gastos de operación	\$174,481.45	\$248,761.45	\$169,483.15	\$162,634.51	\$168,633.48
G. de administración	4,500.00	4,657.50	4,820.51	4,989.23	5,163.85
G. de ventas	169,981.45	244,103.95	164,662.64	157,645.28	163,469.62
Utilidad de operación	\$555,618.55	\$642,972.05	\$912,590.92	\$973,188.16	\$1,023,612.78
Gastos financieros	0	0	0	0	0
Utilidad antes de impuestos	\$555,618.55	\$642,972.05	\$912,590.92	\$973,188.16	\$1,023,612.78
*Impuestos (ISR, PTU)		257,188.82	365,036.37	389,275.26	409,445.11
Utilidad neta	\$555,618.55	\$385,783.23	\$547,554.55	\$583,912.89	\$614,167.67

Fuente: elaboración propia

*ISR 30% Y PTU 10%

La finalidad del estado de resultados es calcular la utilidad neta de la estancia universitaria, y los flujos de efectivo del proyecto, que son, en forma general, el beneficio real de la operación de la estancia, y que se obtiene restando a los ingresos todos los costos en que incurran la estancia y los impuestos que deban pagar.

5.6.3 Flujo de efectivo

Los flujos netos de efectivo del proyecto están constituidos por la diferencia entre los ingresos y egresos en efectivo generado por las proyecto una vez iniciada su operación, estos se derivan del estado de origen y la aplicación de recursos (Araujo, 2012).

La información generada por los estudios de mercado, técnico y financiero se analiza con el propósito de definir el monto de las inversiones de capital necesarias para implementar el proyecto, así mismo el resultado de dicho análisis se incorpora a las proyecciones de flujo de efectivo.

El flujo de efectivo es un documento contable que presenta información sobre si el proyecto generara liquidez suficiente para el pago de dividendos, comienza a partir del momento en que hay ingresos.

Para la estancia universitaria “la casa del estudiante Temas” es importante conocer el flujo de dinero que obtendrá un tiempo determinado, para lo cual se realizó proyectado a 5 años, sin embargo, cabe mencionar que siendo una empresa que ofrece servicios de arrendamiento de habitaciones y locales comerciales se realizó una inversión de varios millones y la construcción puede brindar este servicio por más de los años proyectados, generando así mayores utilidades.

En el cuadro 21, se muestra los flujos de cada año, tomando en cuenta el número de habitaciones que pueden ser adquiridas por los estudiantes y de los precios sujetos a los de la competencia actual y la creciente alza de precios en el país.

Cuadro 33. Flujo de efectivo

Año	1			2			3			4			5		
concepto	Precio mensual	Unidades	Total	Precio mensual	Unidades	Total	Precio mensual	Unidades	Total	Precio mensual	Unidades	Total	Precio mensual	Unidades	Total
A. Ingresos Totales			\$954,000			\$1,049,400			\$1,327,347			\$1,393,714			\$1,463,400
Habitación doble	\$2,000	28	\$672,000	\$2,100	33	\$756,000	\$2,205	40	\$1,058,400	\$2,315	40	\$1,111,320	\$2,431	40	\$1,166,886
Habitación individual	\$1,500	10	\$180,000	\$1,553	10	\$186,300	\$1,630	8	\$156,492	\$1,712	8	\$164,317	\$1,797	8	\$172,532
Rentas de los locales															
Lavandería	\$2,500	1	\$30,000	\$2,625	1	\$31,500	\$2,756	1	\$33,075	\$2,894	1	\$34,729	\$3,039	1	\$36,465
Cafetería	\$3,500	1	\$42,000	\$3,675	1	\$44,100	\$3,859	1	\$46,305	\$4,052	1	\$48,620	\$4,254	1	\$51,051
Papelera	\$2,500	1	\$30,000	\$2,625	1	\$31,500	\$2,756	1	\$33,075	\$2,894	1	\$34,729	\$3,039	1	\$36,465
B. Costos de operación			\$229,900			\$495,135			\$611,311			\$644,170			\$673,261
Costos variables			\$225,400			\$233,289			\$241,454			\$249,905			\$258,652
Impuestos			\$0			\$257,189			\$365,036			\$389,275			\$409,445
Costos de administración			\$4,500			\$4,658			\$4,821			\$4,989			\$5,164
Flujo de Efectivo			\$724,100			\$554,265			\$716,036			\$749,545			\$790,139
Saldo al inicio del año			0			\$724,100			\$1,278,365			\$1,994,401			\$2,743,946
Flujo de Efectivo Neto			\$724,100			\$1,278,365			\$1,994,401			\$2,743,946			\$3,534,085

Fuente: elaboración propia.

En el cuadro 33, se detalla los flujos de efectivo que obtendrá la estancia universitaria durante los próximos cinco años, para los ingresos de las habitaciones y locales se le incrementando un 5% a los precios cada año. Tomando en consideración la tasa de inflación actual (3.5 %) y una utilidad que se desea obtener (1.5%).

5.7 Conclusión

Para el proyecto: creación de una estancia universitaria se realizara una inversión inicial de \$ 3'824,235 pesos, que será financiado por recursos propios (accionistas).

Los precios del alquiler de las habitaciones y locales como lavandería, papelería y comedor, se tomaron en consideración a los de la competencia actual, mismos que cada año aumentarán un 5% debido a la inflación de precios en el país.

Los ingresos se obtenidos serán mayores al millón de pesos anuales, donde el 16.18 % de los ingresos cubren los costos y gastos que se efectuaran en el proceso de la prestación del servicio de alojamiento temporal.

Los estados financieros proforma como balance general muestran que no se obtendrán pérdidas durante la vida útil de la estancia universitaria, lo cual hace viable el proyecto.

El estado de resultado permite observar las pérdidas o ganancias de la estancia en un periodo determinado, lo cual se observa que se obtienen ingresos mayores al medio millón de pesos por año ya incluido los pagos a impuestos y los gastos generados.

Dentro del flujo de efectivo se muestra las entradas y salidas monetarias que se realizaran en la estancia pronosticada a 5 años, donde se observa que son mayores los ingresos que los egresos por lo que hace rentable la creación de la estancia “la casa del estudiante Temas”.

VI. ESTUDIO ECONÓMICO



6.1 Determinación de la tasa de rendimiento mínima aceptable (TREMA)

Para obtener los indicadores de actualización económica del proyecto fue necesario determinar la tasa mínima aceptable de rendimiento (TREMA), ésta es la que permite traer a valor presente la corriente de flujos de fondo del proyecto.

Debido a que el financiamiento total del proyecto será solamente vía aportación del propietario, la tasa de descuento se obtiene con la fórmula propuesta por Baca, (2013).

$$TMAR.= i + f + if$$

Donde:

i= Tasa de riesgo país proyectado a 5 años, a partir de 2013.

f= Tasa de inflación proyectada a 5 años, a partir de 2013.

if= Factor de ajuste

Para este proyecto se tomaron en cuenta los siguientes datos:

- La inflación proyectada por el Banco de México a partir de 2013 es de 3.5 % anual, y
- La tasa de riesgo país es de 8 % proyectada también del 2013 por el Banco de México.

$$T.A. = 0.08 + 0.035 + [(0.08)(0.035)]$$

$$T.A. = 11.86\%$$

Esto significa que la TMAR (11.86), que un inversionista la pedirá al proyecto, tomando en cuenta estos dos factores: primero, debe ser tal su ganancia que

compense los efectos inflacionarios y, en segundo término debe ser un premio o sobretasa por el riesgo de su dinero en la inversión.

Beneficios y costos totales

Cuadro 34. Beneficios y costos totales actualizados con la tasa $i= 11.86\%$

año	C T (\$)	B T (\$)	F.E.	T.A. (1+i) ⁿ	CT. A.	BT. A	F.E.A
0	\$3,824,235		-\$3,824,235.00	1.00	3,824,235.00	0	-\$3,824,235.00
1	229,900.00	\$954,000.00	724,100.00	0.894	205,524.76	\$852,851.78	647,327.02
2	237,946.50	1,123,470.00	885,523.50	0.799	190,164.61	897,866.67	707,702.06
3	246,274.63	1,321,921.35	1,075,646.72	0.714	175,952.41	944,454.79	768,502.37
4	254,894.24	1,384,064.60	1,129,170.36	0.639	162,802.38	884,009.84	721,207.46
5	263,815.54	3,581,004.41	3,317,188.87	0.571	150,635.14	2,044,705.57	1,894,070.43
Total	5,057,065.90	8,364,460.36	\$3,307,394.45		4,709,314.31	\$5,623,888.65	914,574.34

Fuente. Elaboración propia

La estancia Universitaria “la casa del estudiante Temas”, es un proyecto donde su vida útil no se limita a cinco años, sin embargo puede expandirse de 10 a 20 años generando así mayores utilidades, debido a que para los siguientes años, los ingresos son suficientes para cubrir los costos y además obtener ganancias.

6.2 Cálculo del Valor Presente Neto (VPN)

El método del valor presente neto, se utiliza por dos razones, la primera porque es de fácil aplicación y la segunda porque todos los ingresos y egresos futuros se transforman a pesos de hoy, y así puede verse fácilmente si los ingresos son mayores que los egresos. Cuando el VPN es menor que cero implica que hay una pérdida a una cierta tasa de interés o por el contrario si el VPN es mayor que cero se presenta una ganancia (Baca, 2013).

Para el proyecto en 5 años, se tiene:

$$\text{VPN} = (-\$3,824,235.00) + (647,327.02) + (707,702.06) + (768,502.37) + (721,207.46) + (1,894,070.43)$$

$$\text{VPN} = \$ 912,574.34$$

Durante la vida útil del proyecto en 5 años, a una tasa de descuento de 11.86 % se va a obtener una utilidad neta de \$ 912,574.34 es decir; generara rendimiento para rembolsar los fondos proporcionados por los socios.

6.3 Relación Beneficio-Costo (B/C)

Compara el valor actual de los beneficios proyectados con el valor actual de los costos, incluida la inversión.

El criterio formal de aceptación depende si el resultado obtenido es mayor que la unidad. Es decir, solo si los beneficios son mayores que los costos (Fontaine, 2002)

$$B/C = \$5,623,888.854 / \$4,709,314.31 = \mathbf{1.194}$$

Durante la vida útil del proyecto a una tasa de descuento de 11.86 %, por cada peso invertido se tendrá .194 centavos de beneficio.

Si al valor de la relación B/C se le resta la unidad y se multiplica por 100 se podrá saber el porcentaje máximo que podrían aumentar los costos a fin de igualarse con los beneficios.

$$(B/C-1)*100$$

$$(1.194 - 1)*100 = 19.4 \%$$

Los costos actuales podrían incrementarse hasta 19.4 %, igualándola a los beneficios totales actualizados, sin que la empresa tenga pérdidas.

Tomando el recíproco de la relación B/C restándolo de la unidad y multiplicándolo por cien se obtendrá el porcentaje en que podrían disminuir los beneficios actualizados, a fin de que estos se igualen a los costos actualizados.

$$\left(1 - \left(\frac{1}{BC}\right)\right) * 100$$

$$1 - (1/1.029)^*100=$$

$$(1 - 0.893655049)*100$$

$$(0.106344951)*100= 10.63 \%$$

Los beneficios totales actualizados podrían disminuir un 10.63 % a fin de igualarse a los costos totales actualizados.

6.4 Índice de Rentabilidad (IR)

Esta relación expresa los beneficios netos obtenidos por unidad monetaria de inversión inicial actualizada, el criterio formal de selección de este indicador consiste en aceptar todos los proyectos cuyo IR será igual o mayor que uno o la tasa de descuento seleccionada.

$$VA = 647,327.02)+(707,702.06)+(768,502.37)+(721,207.46)+(1,894,070.43) \\ = \$ 4,735,809.34$$

$$\frac{VA}{Io} = \$ 4,735,809.34 / \$ 3,824,235.00 = 1.23$$

Durante la vida útil de 5 años, a una tasa de descuento de 11.86% por cada peso invertido, inicialmente se obtendrá beneficios totales de 1.23 pesos, debido a que la inversión es de \$ 3'824,235 para lo cual en los primeros 5 años se recupera la inversión.

Para expresar la razón IR en forma conceptual, al valor de dicha relación se le resta la unidad y se multiplica por cien, el resultado obtenido indicará el porcentaje de utilidad o pérdida sobre la inversión inicial y además hasta que porcentaje podría incrementarse la inversión inicial, a fin de que se iguale a los beneficios.

$$(IR-1)*100$$

$$(1.23-1)*100= 23\%$$

La inversión inicial actualizada podrá incrementarse hasta 23 % a fin de que se iguale a los beneficios totales actualizados.

Tomando el recíproco de la relación IR restándolo de uno y multiplicándolo por cien, se obtendrá hasta que porcentaje podría aumentar o disminuir los beneficios actualizados a fin de que se igualen a la inversión inicial.

$$\left(1 - \left(\frac{1}{IR}\right)\right) * 100$$

$$(1 - (1/3.5)) * 100 =$$

$$(1 - 0.04347826) * 100$$

$$(0.95652174) * 100 = 95.65 \%$$

Los beneficios netos totales actualizados podrían disminuir hasta un 95.65 % a fin de igualarse a la inversión inicial actualizada.

6.5 Obtención de la Tasa Interna de Retorno (TIR)

Evalúa el proyecto en función de una única tasa de rendimiento por periodo, con la cual de la totalidad de los beneficios actualizados son exactamente iguales a los desembolsos expresados en moneda actual, la tasa así calculada se compara con la tasa de descuento.

De la empresa si la TIR es igual o mayor que esta el proyecto debe de aceptarse y si es menor debe de rechazarse, también representa la tasa de interés más alta que un inversionista podría pagar sin perder dinero (Sapag y Sapag, 2004).

Cuadro 35. Beneficios y costos totales descontados con una tasa de $i_2=20\%$.

año	CT (\$)	BT (\$)	F.E.	T.A. (1+t) ⁻ⁿ	CT. A.	BT. A	F.E.A
0	3,824,235.00		-\$3,824,235.00	1.00	\$3,824,235.00	0	-\$3,824,235.00
1	229,900.00	\$954,000.00	724,100.00	0.833	191,583.33	\$795,000.00	603,416.67
2	237,946.50	1,123,470.00	885,523.50	0.694	165,240.63	780,187.50	614,946.88
3	246,274.63	1,321,921.35	1,075,646.72	0.579	142,520.04	765,000.78	622,480.74
4	254,894.24	1,384,064.60	1,129,170.36	0.482	122,923.53	667,469.42	544,545.89
5	263,815.54	3,581,004.41	3,317,188.87	0.402	106,021.55	1,439,125.36	1,333,103.81
Total	\$5,057,065.90	\$8,364,460.36	\$3,307,394.45		\$4,552,524.08	\$4,446,783.06	-\$105,741.02

Fuente. Elaboración propia

Fórmula para obtener la TIR

$$TIR = I_1 + (I_2 - I_1) \left\{ \frac{FFD_1}{FFD_1 - FFD_2} \right\}$$

$$TIR = 11.86 + (20 - 11.86) \left\{ \frac{914,574.34}{914,574.34 - (-105,741.02)} \right\}$$

$$11.86 + 8.14 (0.89674401) = 19.16$$

$$TIR = 19.16\%$$

Durante la vida útil del proyecto se recupera la inversión y los costos de operación, obteniéndose además una rentabilidad promedio de 19.16 %.

A continuación se realiza una comparación de las tasas utilizadas para calcular la TIR.

Cuadro 36. Comparación de las tasas de descuento

Tasa 11.86 %	Tasa 20%
<ul style="list-style-type: none"> • La VAN resulta positiva. • Con esta tasa puede ser rentable y atractivo al proyecto para los inversionistas. • Si la vida útil del proyecto es de 5 años, se puede recuperar la inversión además de obtener beneficios. 	<ul style="list-style-type: none"> • La VAN resulta negativa • A este proyecto no se le puede exigir este índice de riesgo, debido a que resulta negativa. • Sin embargo en un periodo de 10 años o más puede ser rentable en aplicando esta tasa.

Fuente: elaboración propia

Este proyecto puede tener una vida útil de 5 años y la inversión es recuperada, sin embargo en un lapso mayor puede generar mayores beneficios para los inversionistas.

6.6 Periodo de Recuperación Descontado

Conforme a este método se desea conocer en cuanto tiempo o periodos una inversión general fondos suficientes para igualar el total del desembolso en dinero que se hizo en la inversión original del proyecto (Fontaine, 2002).

Cuadro 37. Periodo de Recuperación Descontado (PRD)

CONCEPTO	0	1	2	3	4	5
FLUJOS NETOS	-\$3,824,235.00	\$954,000.00	\$1,123,470.00	\$1,321,921.35	\$1,384,064.60	\$3,581,004.41
FLUJO ACUMULADO		\$954,000.00	\$2,077,470.00	\$3,399,391.35	\$4,783,455.95	8,364,460.36
SALDO		-\$2,870,235.00	-\$1,746,765.00	-\$424,843.65	\$959,220.95	\$4,540,225.36

CONCEPTO	0	1	2	3	4	5
F. NETOS DESCONTADOS	-\$3,824,235.00	\$647,327.02	\$707,702.06	\$768,502.37	\$721,207.46	\$1,894,070.43
FLUJO ACUMULADO		\$647,327.02	\$1,355,029.08	\$2,123,531.45	\$2,844,738.91	\$4,738,809.34
SALDO		-\$3,176,907.98	-\$2,469,205.92	-\$1,700,703.55	-\$979,496.09	\$914,574.34

Fuente. Elaboración propia

Expresión para determinar el periodo de recuperación

$$\text{PRD} = \text{Año anterior a la recuperación} + \frac{\text{Costo no recuperado al principio del año}}{\text{Flujo de efectivo durante el año}}$$

a = Año inmediato anterior en que se recupera la inversión.	3
b = Inversión Inicial	\$ 3,824,235.00
c = Flujo de Efectivo Acumulado del año inmediato anterior en el que se recupera la inversión.	\$ 3,399,391.35
d = Flujo de efectivo del año en el que se recupera la inversión	\$ 1,384,064.60

a = Año inmediato anterior en que se recupera la inversión.	4
b = Inversión Inicial	\$ 3,824,235.00
c = Flujo de Efectivo Acumulado del año inmediato anterior en el que se recupera la inversión.	\$ 2,844,738.91
d = Flujo de efectivo del año en el que se recupera la inversión	\$1,849,070.43

Concepto	Periodo de recuperación	Situación
FNE	3.31 años	Se acepta
FNEA	4.52 años	Se acepta

El periodo de recuperación de la inversión es de 4.52 años.

Convirtiendo el 0.54 a meses, esto es, $.54 \times 12 = 6.48$., se tiene que la inversión se recupera en 4 años y 6 meses.

Se dice que si un proyecto de inversión, no recupera su inversión inicial en 5 años de vida útil, entonces no es rentable y además de ser poco atractivo para los inversionistas.

6.7 Conclusión

La tasa de actualización utilizada para este proyecto fue de 11.86% integrada por la tasa riesgo del país de 8 % y la tasa inflacionaria de 3.5%.

Se determinó el VPN mismo que se obtiene mediante la actualización de los flujos netos de la estancia universitaria, ingresos menos egresos, considerando la inversión como un egreso a una tasa determinada de 11.86%. Si el VPN es positivo se considera que es favorable, si es igual o cercano a cero, el proyecto apenas cubre el costo mínimo y si el VPN es negativo, la rentabilidad está por debajo de la tasas de aceptación, por tanto el proyecto debe rechazarse.

La relación BC obtenida es de 1.194 es decir que es favorable, por cada peso invertido se obtendrá un .194 centavos, esto reporta que la tasa aplicada cubre los costos en que incurre la estancia universitaria durante sus operaciones.

La tasa interna de rendimiento es de 19.16% por lo que resulta mayor a la tasa de evaluación del proyecto, además que el periodo de recuperación se da en 4 años y 6 meses, por lo cual se dice que el proyecto es viable.

VII. CONCLUSIONES GENERALES

Un proyecto de inversión surge de las necesidades de un grupo de personas que buscan satisfacer sus necesidades a través de una adecuada asignación de recursos, teniendo en cuenta la realidad social, cultural y política en la que el proyecto pretende desarrollarse.

Para Baca (2010), es un plan que, si se le asignan determinado monto de capital y se le proporcionan insumos de varios tipos, producirá un bien o servicio, útil al ser humano o a la sociedad.

Es por ello, que para el proyecto: creación de una estancia universitaria llamada “La casa del estudiante Temas”, se analizaron las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas dentro del municipio de Temascaltepec, dando como resultado que en la actualidad no existe un lugar que ofrezca servicio de alojamiento temporal que cumpla con las expectativas de los estudiantes siendo esta la principal ventaja competitiva de la estancia.

Por lo consecuente en el análisis del estudio de mercado se identificó que existe una oferta actual que otorgan servicios de alojamiento temporal en habitaciones, departamentos o casas en renta, dentro de la cabecera municipal.

De lo anterior se identificó a 8 personas que ofrecen servicios de alojamiento en habitaciones sin muebles, algunas con baño compartido, poco espaciosas y con precios de \$700 a \$2500 mensuales, dichos departamentos están ubicados en el barrio de Santiago, Barrio de Milán, y Centro.

Sin embargo, dicha oferta no cubre con las expectativas de los estudiantes que provienen de lugares lejanos (Tejupilco, Toluca, Valle de Bravo, Zacazonapan, Oaxaca, Michoacán) quien siendo ellos que más requieren de este servicio ya que pretenden realizar sus estudios en el Centro Universitario UAEM ubicado en la cabecera municipal de Temascaltepec.

Por lo mencionado anteriormente la existencia de una estancia universitaria es una opción atractiva donde además de ofrecer habitaciones amuebladas, tengas acceso a internet, seguridad, lavandería, papelería, comedor y un espacio para deportes en el mismo lugar, servicios que son útiles para el cumplimiento de sus metas.

Dentro del estudio técnico y administrativo se determinó, que la estancia universitaria “La casa del estudiante temas” se ubicará en el Barrio de Santiago, municipio de Temascaltepec, Estado de México, con una cercanía de 5 a 10 minutos al Centro Universitario UAEM Temascaltepec.

La instalación de la estancia se conformará con 2 dormitorios con 24 habitaciones cada una que además pueden adaptarse para una o dos personas, cada habitación cuenta con un closet, baño, mesa(s), silla(s), cama(s) e internet inalámbrico.

La estancia universitaria se constituirá bajo la razón social de Sociedad Anónima de Capital Variable, iniciando operaciones con cinco trabajadores, que son los responsables de la administración, la seguridad y limpieza de la estancia.

Con el propósito de llevar un mejor control y en beneficio de los inquilinos se estableció un reglamento interno con 44 artículos donde se describen un conjunto de normas y reglas que rigen la convivencia y la vida estudiantil.

Para este proyecto se realizará una inversión de 3, 824,235 pesos, que será financiada en un 100% por recursos propios (accionistas).

La estancia universitaria “La casa del estudiante Temas” estima ingresos mayores a un millón de pesos anuales que permite cubrir los costos y gastos causados en la prestación del servicio de alojamiento temporal, esto representa viabilidad en este proyecto.

Como resultado del cálculo del el punto de equilibrio se observa que para cubrir los costos mencionados anteriormente es preciso tener ingresos por lo menos de

9 habitaciones de las 48 que se tienen disponibles, cabe mencionar que, el punto de equilibrio no es técnica para evaluar la rentabilidad de la inversión sino más bien coadyuva en la toma de decisiones dentro de la estancia.

En el estado de resultados refleja que se obtendrían utilidades netas mayores al medio millón de pesos por año, es decir, ya incluido el pago de impuestos, costos y gastos, lo que hace viable este proyecto.

El flujo de efectivo prevé resultados favorables hacia la factibilidad pues la estancia universitaria percibirá utilidades a lo largo de su vida útil.

La evaluación económica del proyecto indica que los ingresos son superiores a los egresos generando utilidades desde el primer año de operación.

La Tasa Interna de Retorno (TIR) para el proyecto es de 19.16% con un factor de actualización de 11.86 %.

De acuerdo al indicador Relación Beneficio- costo, durante la vida útil del proyecto de cinco años a una tasa de actualización del 11.86 % por cada peso invertido se tendrá 1.194 centavos de beneficio, es decir, se obtendrán ganancias.

Así mismo, la recuperación de la inversión de acuerdo con el análisis realizado concluye que en 4.52 años se recupera la inversión.

Desde el punto de vista económico, es conveniente poner en marcha la estancia universitaria “La casa del estudiante Temas”, pues presenta una rentabilidad económica aceptable, ya que el Valor Actual Neto > 0 y la Tasa Interna de Retorno $>$ Tasa Rentabilidad Mínima Aceptable.

VIII. LITERATURA CITADA

- Andrés E. Miguel (2001) Proyectos de inversión. Formulación y evaluación para micro y pequeñas empresas. Editado: instituto tecnológico de Oaxaca, edición 4ª, pp. 86,127, 177, 211.
- Araujo, A. D. (2012) Proyectos de inversión: análisis, formulación y evaluación práctica. Editorial: Trillas. Pp. 1-21 y 123-129.
- Baca, U. G. (2010) Evaluación de Proyectos. Editorial Mc Graw Hill. Sexta edición. Pp.2-9.
- Coss, Bu Raul. 2005 Análisis y evaluación de proyectos de inversión segunda edición editorial. Limusa. 375 p.
- Geoffrey Randall (2003) «Principios de Marketing», editorial: Thomson, Segunda Edición, pp. 120-127.
- Hernández, A. (2005) Formulación y evaluación de proyectos de inversión. Editorial: Thomson Corporación Edición: 5ª, México, pp. 1-9.
- Hoskisson. (2004) Administración estratégica, competitividad y conceptos de globalización, editorial Hitt Irbland Hoskisson, Quinta edición
- Malhotra, N. (2004) Investigación de Mercados Un Enfoque Aplicado, editorial: Pearson Educación de México, S.A. de C.V. Cuarta Edición, pp. 115 y 168.
- Morales, A. (2009) Proyectos de inversión: evaluación y formulación Editorial: McGraw-Hill I interamericana Edición: 1, México, pp. 352-360.
- Morales, C.A. y J. A. Morales C. (2003). Proyectos de Inversión en la Práctica. Formulación y Evaluación México, D.F. Gasca.
- Rebollar, R. S. y Jaramillo, J. M. 2012). Formulación y evaluación de proyectos de inversión. Primera edición. Editorial académica. Española. Madrid España. 327 p.

Serrano, R.J. (2001) Matemáticas financieras y Evaluación de Proyectos.
Ediciones Unidades Alfa omega, pp. 235-238

Sapag, Ch. N. (2011) Proyectos de inversión, formulación y evaluación. Editorial:
Pearson, edición 2°. Pp. 123- 151.

MESOGRAFIAS

INEGI (2005) <http://www.inegi.gob.mx/> 13 septiembre, 2013.

2013, udem <http://www.udem.edu.mx/micrositio-nota-residencias-quehacemos-1903.html>, 5 de agosto 2013

2013, La RUP http://rup.edu.mx/rup_nueva/http://rup.edu.mx/rup_nueva/?page_id=279,5 de agosto 2013

2013, universidad de Chapingo http://es.wikipedia.org/wiki/Universidad_Aut%C3%B3noma_Chapingo, 5 de agosto 2013.

2013, UAEMEX <http://www.uaemex.mx/residenciauniversitaria/> 13 de Septiembre 2013

2013, estancias <http://definicion.de/estancia/#ixzz2fCLmMnNa> 13 de Septiembre, 2013.

2013, <http://www.plannegocios.com/?gclid=ClrZnPHjwlgCFTaPJAodH2> DQL 11 de Octubre 2013.

ANEXOS

Anexo 1. Cuestionario



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO
CENTRO UNIVERSITARIO UAEM TEMASCALTEPEC.

Fecha de encuesta _____

Cuestionario

Nombre(s) _____ edad _____ lugar de origen _____

1. Para llegar al CUT Temascaltepec, ¿qué medio utilizas?

- a) Viajo en autobús b) Rento un departamento c) Viajo en auto propio
d) No aplica

2. Menciona la razón por la cual decides viajar diario.

- a) Es caro la renta b) No ofrecen buenos servicios c) Vivo cerca al municipio

3. Selecciona la razón principal por lo cual decides alquilar una habitación en la cabecera municipal de Temascaltepec.

- a) Vivo muy lejos b) El alquiler tiene precio accesible c) para no viajar diario

4. ¿Vives en edificio, condómino o casa?

R: _____

5. Aproximadamente, ¿cuánto gastas en un mes para asistir al CUT Temascaltepec? incluyendo los gastos dentro y fuera de la escuela (pasajes, comida, renta, papelería, internet etc.).

- a) \$2,500 a \$3,000 b) \$3,100 a \$3,500 c) \$3,600 a \$4,000
d) \$4,100 a \$5,000

6. ¿Dónde te gustaría rentar, dentro de la cabecera municipal de Temascaltepec?

- a) Cerca de la universidad b) En el centro c) A orillas del pueblo

7. Actualmente como valoras los servicios (internet, baño propio, luz, gas etc.) que ofrecen los arrendatarios en el municipio.

- a) Buenos b) Malos c) Regular

