

308708

10
2y

UNIVERSIDAD PANAMERICANA

ESCUELA DE CONTADURÍA

**CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**



**PROYECTO DE INVERSIÓN PARA UNA
RESIDENCIA DE ESTUDIANTES**

**TRABAJO QUE COMO RESULTADO DEL
SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN PRESENTA COMO
TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN CONTADURÍA PÚBLICA**

ROBERTO REQUEJO JIMÉNEZ

D I R E C T O R D E T E S I S

LIC. JOSÉ INES PEIRO URILAGOTIA

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

"Dedico el presente trabajo a Dios, por haberme dado la vida, la oportunidad de concluir una carrera universitaria y de lograr un pequeño triunfo".

"Te doy gracias Señor, y espero seguir recibiendo y aprovechando las oportunidades que me brindas".

"A mis padres, porque sin su ayuda, esfuerzo y empeño en mi preparación, no hubiera sido posible llegar hasta aquí".

"A mis hermanas Mayte y Rosamary y a Miguel, por el apoyo que me ofrecieron durante mis estudios y para la terminación de éste trabajo".

"A Pili por haber tenido la paciencia en la realización de éste trabajo. Éste pequeño esfuerzo y triunfo también es tuyo".

"A el Lic. José Inés, profesor y amigo, por el valioso tiempo dedicado a mi persona y a ésta tesis".

"A la Universidad Panamericana, por transmitirme los valores éticos profesionales que son indispensables para la vida de todos los hombres".

"A todos mis familiares y amigos que me apoyaron y ayudaron en la culminación de ésta investigación".

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

Página

1.1 Concepto de Empresa	1
1.1.1 Clasificación de las empresas	1
1.1.2 Ubicación práctica de la empresa	3
1.2 Concepto de proyecto de inversión	4
1.3 Problemas, factores y consideraciones	5
1.3.1 Plan estratégico	5
1.3.2 Entorno del proyecto	7
1.4 Clasificación de los proyectos	8
1.4.1 Ubicación práctica del proyecto	9

CAPÍTULO II ETAPAS DEL PROYECTO

2.1 Estudios preliminares	11
2.2 Estructura de organización	15
2.3 Estudio de mercado	17
2.3.1 Demanda	18
2.3.2 Oferta	21
2.3.3 Precio	22
2.3.4 Comercialización	24
2.4 Análisis de ingeniería	24
2.4.1 Tamaño	24
2.4.2 Localización	26
2.4.3 Estudio Complementario	30
2.4.3.1 Obras físicas	30
2.5 Análisis económico financiero	35

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

	<u>Página</u>
CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES	
1.1 Concepto de Empresa	1
1.1.1 Clasificación de las empresas	1
1.1.2 Ubicación práctica de la empresa	3
1.2 Concepto de proyecto de inversión	4
1.3 Problemas, factores y consideraciones	5
1.3.1 Plan estratégico	5
1.3.2 Entorno del proyecto	7
1.4 Clasificación de los proyectos	8
1.4.1 Ubicación práctica del proyecto	9
CAPÍTULO II ETAPAS DEL PROYECTO	
2.1 Estudios preliminares	11
2.2 Estructura de organización	15
2.3 Estudio de mercado	17
2.3.1 Demanda	18
2.3.2 Oferta	21
2.3.3 Precio	22
2.3.4 Comercialización	24
2.4 Análisis de ingeniería	24
2.4.1 Tamaño	24
2.4.2 Localización	26
2.4.3 Estudio Complementario	30
2.4.3.1 Obras físicas	30
2.5 Análisis económico financiero	35

	<u>Página</u>
CAPÍTULO III DESARROLLO DEL PROYECTO	
3.1 Estado de inversión inicial del proyecto	36
3.1.1 Costos de los activos fijos	36
3.1.2 Costos y gastos de arranque	38
3.1.3 Estímulos fiscales	39
3.2 Plazos del proyecto	39
3.3 Políticas para el punto de partida para la proyección a 10 años	40
3.4 Estado de resultados del proyecto	40
3.4.1 Ingresos por servicios	41
3.4.2 Costos y gasto (Servicio y administración)	45
3.4.3 Gastos y productos financieros	51
3.4.4 Otros gastos y otros productos	53
3.4.5 Determinación de impuestos	55
3.4.6 Depreciaciones	57
3.5 Flujo neto de efectivo del proyecto	59
3.6 Capital de trabajo del proyecto	61
3.7 Estados financieros	61
3.8 Aspectos contables y fiscales	64
CAPÍTULO IV VIABILIDAD DEL PROYECTO	
4.1 Razones financieras	69
4.1.1 Comentarios de razones financieras	72
4.2 Determinación de la TIR	74
4.3 Determinación del VAN	77
4.4 Período de recuperación de la inversión	79
4.5 Análisis de sensibilidad	81

CONCLUSIÓN

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

Los Empresarios continuamente se enfrentan al problema de cómo asignar sus recursos de la manera más eficientemente posible y con ello obtener los mejores beneficios. Partiendo de esta situación, se llegan a tomar decisiones respecto a la viabilidad de un proyecto específico de modo intuitivo, o bien, como si se tratase de una fórmula técnica infalible.

En ambos casos pueden darse elementos erróneos, los cuales traerían como consecuencia el fracaso del proyecto en cuestión.

Las decisiones por lo general involucran importantes cantidades de efectivo, es por ello que una falsa apreciación de la realidad puede colocar a un proyecto en una situación delicada y poner en riesgo aquellas utilidades que se esperaban.

Cada día es más importante tener una mayor preparación; ante este cambio debemos estar listos, y tanto personas como instituciones deberán tener una base más sólida y confiable sobre la viabilidad de sus inversiones.

Hemos hablado de la viabilidad de un proyecto de inversión, entendiendo por viabilidad la probabilidad que tiene de llevarse a cabo de manera exitosa.

Este trabajo es propio de una carrera contable - administrativa. Trata sobre un caso práctico poco común, pues se refiere a un campo poco estudiado y analizado incluso desde el punto de vista financiero. Basado en análisis, investigación, cálculo y aplicación de técnicas financieras y administrativas.

La idea de este proyecto surgió después de observar la necesidad existente entre los jóvenes que salen de sus hogares y requieren de alojarse en un lugar que reúna las cualidades

indispensables, para que los estudiantes puedan vivir cómodamente y por ende alcanzar sus objetivos futuros.

El estudio se lleva a cabo en la ciudad de Querétaro, pues ahí existen diferentes instituciones universitarias que ofrecen una preparación de buen nivel. Sin embargo los estudiantes se enfrentan al problema de dónde vivir de manera cómoda y digna. Precisamente este trabajo pretende determinar la viabilidad de una casa para estudiantes en la que se satisfaga este tipo de necesidad existente.

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

El propósito de este primer capítulo es definir aquellos términos que se usarán a lo largo de este trabajo. Debido a que se pretende llevar a cabo un proyecto de inversión sobre una empresa, es importante tener claros los conceptos de empresa y de proyecto de inversión, cuál es su clasificación así como los problemas, factores y consideraciones que habrán de tomarse en cuenta para la elaboración de este proyecto.

1.1 CONCEPTO DE EMPRESA

El término empresa se define y clasifica de la siguiente manera:

Empresa: “Es la entidad integrada por el capital y el trabajo como factores de producción, y dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos y la consiguiente responsabilidad”.¹

1.1.1 CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS

El criterio con el que se clasifican a las empresas en ocasiones difiere dependiendo la institución, el país o bien la empresa que este evaluando dicha ubicación, esto se debe al grado de industrialización o desarrollo con que el país cuenta. Por esta situación hemos tomado los parámetros que ha emitido Nacional Financiera, institución reconocida y con amplia experiencia en todos los sectores empresariales mexicanos.

¹ Diccionario de la Real Academia Española

A continuación se presenta un breve cuadro en donde se muestran los distintos criterios con que se clasifican a las empresas de una forma muy general, pero a la vez clara, el cual nos servirá para ubicar a que sector y de que tamaño pertenece la empresa que se esta estudiando en este trabajo.

Criterio de actividad o giro

- Industriales: Extractivas, Manufactureras y Agropecuarias
- Comerciales: Mayoristas, Detallistas y Comisionistas
- De servicios: Públicos o Privados

Criterio del origen del capital

- Públicas: El capital pertenece al estado y su finalidad es de satisfacer necesidades sociales
- Privadas: El capital es propiedad de inversionistas privados y se tienen fines de lucro

Criterio según magnitud o tamaño

- Parámetro financiero: el tamaño de la empresa se determina de acuerdo al monto del capital
- Parámetro del personal ocupado:
 - Pequeña empresa, menos de 250
 - Mediana empresa, entre 250 y 1000
 - Grande empresa, más de 1000
- Parámetro de producción: se mide de acuerdo al grado de mecanización
 - Pequeña empresa, requiere mucha mano de obra (artesanal)
 - Mediana empresa, requiere más maquinaria y menos mano de obra
 - Grande empresa, altamente mecanizada
- Parámetro de ventas:
 - Pequeña, ingresos locales
 - Mediana, ingresos nacionales
 - Grande, cubre mercados internacionales

Criterio del régimen jurídico

- Asociación Civil
- Sociedad Civil
- Sociedad Anónima
- Sociedad Anónima de Capital Variable
- Sociedad en Comandita Simple
- Sociedad en Comandita por Acciones
- Sociedad de responsabilidad limitada
- Sociedad Cooperativa

1.1.2 UBICACIÓN PRÁCTICA DE LA EMPRESA

De acuerdo a la clasificación de las empresas anteriormente expuesta el proyecto de inversión será de la siguiente manera:

Criterio de actividad o giro: hablamos de una empresa del sector servicios, pues se piensa dedicar a la prestación de un servicio de hospedaje para estudiantes.

Criterio del origen del capital: el capital que se aportará será de origen mexicano y perteneciente a la iniciativa privada.

Criterio según magnitud o tamaño: por medio del parámetro financiero, se piensa que el capital, aunque hasta el momento no está determinado el monto exacto, se estima que será entre \$ 9,000,000 y \$ 13,000,000 lo que nos indica que será una suma importante y que en relación a su giro se trata de una empresa de tamaño mediano.

De acuerdo al parámetro de personal ocupado, el proyecto de empresa se centra en una empresa pequeña, ya que empleará menos de 250 personas.

Por el parámetro de producción, el cual se mide de acuerdo al grado de mecanización, ubicamos el proyecto como mediana empresa, se ha proyectado que contenga la mayor tecnología necesaria y la menor mano de obra, sin llegar al extremo de una alta mecanización en el proceso de operación y administración.

Parámetro de ventas: la mayor parte de los ingresos serán a nivel nacional, pues se pretende recibir a estudiantes de toda la República Mexicana, sin embargo, es muy posible atender las demandas de estudiantes extranjeros en determinadas épocas del año, así que de acuerdo a lo antes mencionado se trata de una empresa mediana.

Criterio del régimen jurídico: ya que se tiene un fin lucrativo y además una gran responsabilidad social, la empresa será una Sociedad Civil.

1.2 CONCEPTO DE PROYECTO DE INVERSIÓN

Para poder entender lo que es un proyecto de inversión debemos empezar por definir el término proyecto, posteriormente inversión, y una vez teniendo claros estos dos términos definiremos lo que es un proyecto de inversión.

Proyecto: Es un conjunto de datos, cálculos y dibujos articulados en forma metodológica que dan los parámetros de cómo ha de ser y cuánto ha de costar una obra o tarea, siendo sometidos a evaluaciones para fundamentar una decisión de aceptación o rechazo. Un proyecto también se define como un plan y disposición detallados que se forman para la ejecución de una cosa de importancia.

Inversión: “Desde el enfoque económico, se define como el empleo productivo de bienes económicos que dan como resultado una magnitud de éstos mayor que la empleada”.²

² Lic. Ernestina Huerta Rios y C.P. Carlos Siu Villanueva, Análisis y evaluación de proyectos de inversión para bienes de capital pg 11.

Una vez definidos los anteriores términos podemos dar concepto a lo que es un proyecto de inversión.

Proyecto de inversión: Es una aplicación de recursos a inversiones fijas que generan ingresos por varios períodos, es decir, es un conjunto de planes detallados que se presentan con la finalidad de aumentar la productividad de la empresa, para incrementar las utilidades o prestación de servicios mediante el uso óptimo de fondos en un plazo razonable.

1.3 PROBLEMAS FACTORES Y CONSIDERACIONES

Al efectuar la planeación se requiere concebir dos aspectos los cuales se detallan a continuación enfocados ya en la inicialización del proyecto:

El plan estratégico y el entorno en el que se desarrollará el proyecto.

1.3.1 PLAN ESTRATÉGICO

El plan estratégico comprende las metas, línea de negocio, mercado a satisfacer; la misión, objetivos generales de la organización tanto económicos como no económicos, las estrategias o decisiones financieras de alto nivel, así como las políticas o reglas y principios de aspecto general que servirán de guía en la actuación y desarrollo del proyecto en cuestión.

La finalidad del plan estratégico es integrar el medio ambiente y la organización como un todo, orientándose a mediano o largo plazo y las estrategias a seguir.

Este trabajo tiene la finalidad de obtener una conclusión favorable sobre la viabilidad en la instalación de una residencia para estudiantes, la cual proporcione todos aquellos

medios necesarios para que todos los estudiantes residentes cumplan con sus objetivos personales (terminar una carrera universitaria) a corto plazo sin olvidar todas aquellas normas que deben regir en una familia; un hogar con actividades formativas extracurriculares de muy variada índole: culturales, específicas de las diversas profesiones, deportivas, artísticas, etc.

Se ha observado que la mayoría de los estados mexicanos cuentan con muy poca infraestructura en materia de educación profesional, por esta situación muchos estudiantes tienen que salir de sus casas y trasladarse a las grandes ciudades o bien a unos cuantos estados que proporcionen el nivel educativo profesional que ellos requieren o desean alcanzar. Esta situación los obliga a desprenderse de todos aquellos lazos familiares y enfrentar en la mayoría de los casos una vida solitaria o bien de compañías no siempre positivas. Si consideramos todos aquellos gastos que un joven debe realizar para sobrevivir fuera de sus casas como podrían ser: transportación, alimentación, un lugar donde vivir, lavado de ropa, artículos de limpieza y el alto precio que implica una vida solitaria, etc.; suman cantidades interesantes de recursos que en muchos casos lo imposibilita a tener el acceso de trasladarse a otra entidad a prepararse, o bien otros casos implican la preocupación de los padres por las condiciones en las que viviría su hijo.

El proyecto en cuestión pretende por el lado del estudiante evitarle todas las molestias de vivir solo y proporcionarle todos aquellos elementos indispensables para un buen desarrollo personal y profesional.

Una organización como la que se está estudiando desde luego esta pensada para aquellos estudiantes que tengan una capacidad económica desahogada, es decir, que la familia o el estudiante deben contar con un apoyo financiero para poder hacer frente a los gastos que tendrían que cubrir mes con mes y durante toda su estancia, lo cual nos hace pensar que se trataría de una clase social media alta hacia arriba.

Para lograr en la residencia el ambiente adecuado, los residentes serán seleccionados mediante un director de la casa, dotado de principios morales y éticos para todos aquellos aspectos importantes y delicados que surgen en una residencia de este tipo.

La residencia será para estudiantes varones, pues la mayoría de los estudiantes que emigran de sus hogares tienden a ser hombres, y por esta razón se tendría acceso a una mayor demanda del servicio; además "opinión del autor de este proyecto" una residencia de carácter mixto, es más problemática de manejar y organizar, y presenta problemas adicionales.

1.3.2 ENTORNO DEL PROYECTO

A continuación se presentarán diversos problemas tanto internos como externos, es decir, el medio ambiente en que se desenvolverá el proyecto. En el ambiente general se hará referencia a las condiciones del país. Desde luego que el ambiente general involucra fenómenos económicos, sociales, políticos y ecológicos.

Es importante señalar que lo mencionado a continuación no pretende ser exhaustivo, pudiendo existir otros factores ambientales que influyan en la planeación del proyecto.

No se pretende hacer una proyección del entorno en el que se desenvolverá el proyecto para años futuros, pues la economía de nuestro país no es lo suficientemente estable para determinar las condiciones en las que nos podríamos encontrar; sin embargo, sí podemos decir que México se encuentra en un período de transición política muy importante, en la que el intercambio de poder se supone en un proceso de paz y aceptación y no de convulsiones desestabilizadoras.

El ambiente actual que se percibe es de confusión, pues el gobierno no acaba de definir cuales serán las bases para un crecimiento sólido y sostenido de la economía; pero a

la vez que se observa esta situación, también se presenten cambios positivos que a la larga mejorarán las condiciones actuales de nuestro país.

El entorno del proyecto en cuestión es muy favorable, pues la población de México es preponderantemente joven, y éstos necesitarán de mayores servicios de educación como universidades y escuelas que permitan la superación de todos.

Es común que la población de los países que se encuentran en vías de desarrollo crezca rápidamente y por consiguiente se necesitarán más servicios que brinden una educación y preparación adecuada a los estudiantes.

En lo que se refiere a el aspecto ecológico del proyecto, el impacto ambiental es mínimo, pues se piensa realizar con una distribución de 60% áreas verdes y 40% de construcciones, además de contar con aprovechamiento de aguas residuales y baja descarga de aguas de desecho.

1.4 CLASIFICACIÓN DE LOS PROYECTOS

Para establecer el tipo de proyecto que estamos desarrollando mostramos a continuación los tipos de proyectos que existen:

Por la cantidad de recursos que implican

- Proyectos mayores de adiciones de capital
- Proyectos menores o pequeños de capital

Por los motivos que le dieron origen

- Inversiones de reemplazo o reposición
 - Reemplazo por insuficiencia
 - Reemplazo por mantenimiento excesivo
 - Reemplazo por eficiencia decreciente
 - Reemplazo por antigüedad u obsolescencia
 - Reemplazo por combinación de factores
- Inversiones de adecuación
- Inversiones de expansión
- Otros motivos
 - Investigación y desarrollo
 - Exploración
 - Previsión social

Por la relación entre los proyectos

- Proyectos independientes
- Proyectos complementarios
- Proyectos mutuamente excluyentes

1.4.1 UBICACIÓN PRÁCTICA DEL PROYECTO

De acuerdo a la clasificación antes mencionada, el proyecto de inversión lo ubicamos de la siguiente manera:

Por la cantidad de recursos que implica, será como un proyecto menor de capital, pues no es una adición de capital al tratarse de un proyecto nuevo.

De acuerdo a los motivos que le dieron origen, será de desarrollo, ya que en la actualidad, no existe en la zona donde se pretende ubicar la residencia, una empresa de servicios con las mismas características.

Relación entre los proyectos, hablamos de un proyecto independiente, ya que no depende de ningún otro proyecto para su realización.

En conclusión debido a las tendencias antes mencionadas tanto como empresa y como proyecto, se trata de una empresa mediana, menor de capital, de investigación y desarrollo e independiente.

CAPÍTULO II

ETAPAS DEL PROYECTO

En este capítulo se tratarán algunos aspectos importantes que forman parte de todo proyecto de inversión y se mostrará la complejidad y magnitud del proyecto así como las distintas etapas que se deberán considerar.

2.1 ESTUDIOS PRELIMINARES

Los estudios preliminares sirven para analizar posteriormente en forma sólida un proyecto. Esta parte se basará en información que se tiene a la mano, lo cual quiere decir que aún no se efectuarán investigaciones mayores, simplemente se tratará de determinar los rangos máximos y mínimos de la inversión y algunas características generales que servirán como base de pensamiento para el desarrollo del estudio.

Es común que al pensar en emprender un nuevo negocio los empresarios tiendan a realizarlos en las grandes urbes, pues ahí, existe una infraestructura muy desarrollada y grandes concentraciones de población que ayudan a que aquel nuevo negocio que se pretende comenzar crezca de una forma más rápida y sólida debido al potencial comercial que existe en dichos lugares. Es por esta situación y a otras, como podría ser la concentración del poder del estado, que muy pocas zonas de la República Mexicana se encuentren desarrolladas ampliamente y que solo ciudades como el Distrito Federal, Guadalajara y Monterrey cuenten con los servicios básicos que requiere una población para sentirse en contacto y como parte del resto de nuestro país.

México es un país que está lleno de oportunidades, sobre todo para aquellos empresarios que deseen satisfacer las necesidades y servicios que requieren algunos estados que se encuentran en un fuerte desarrollo. Debido a lo antes mencionado se ha seleccionado

el estado de Querétaro porque ahí se ha detectado la existencia de la necesidad de una residencia para estudiantes.

Aunque el estado de Querétaro no es el más importante se ubica en el lugar número 20 de acuerdo a lo que aporta del total del producto interno bruto nacional.

Actualmente, el estado de Querétaro cuenta con una población total de 1,150,000 personas, según muestran algunos documentos consultados en el INEGI de los cuales 22,859 se consideran profesionistas que equivalen al 2% de la población total. El municipio de Querétaro absorbe el 82% de los profesionistas en el estado.

Las diez principales disciplinas académicas del estado por orden de importancia son:

1. Contaduría.
2. Ing. Mecánica e Industrial.
3. Administración de Empresas.
4. Medicina.
5. Derecho.
6. Ing. Civil y de la construcción.
7. Psicología.
8. Agronomía.
9. Arquitectura.
10. Ing. Química y Química Industrial.

El promedio de ingreso mensual de todas las profesiones antes mencionadas es de \$ 3,200.00 en el segundo año de trabajo.

Las 10 profesiones son impartidas prácticamente en todos los planteles universitarios particulares y básicamente en las principales universidades del estado que posteriormente se mostrarán.

ESTADO	CANTIDAD DE INGENIEROS Y DISEÑADORES			LUGAR DE RESIDENCIA		
	INGENIEROS	DISEÑADORES	DIFERENCIA	ESTADOS UNIDOS	EXTRAJEROS	DIFERENCIA
Aguascalientes	19.90	16.20	3.70	24.94	18.19	6.75
Baja California	48.85	4.76	44.09	48.46	7.83	40.63
Baja California Sur	28.72	9.16	19.56	30.45	11.89	18.56
Banama	24.93	12.63	12.30	26.28	17.76	8.52
Coahuila	15.66	21.21	-5.55	21.62	26.42	-4.80
Colima	27.49	12.77	14.72	24.93	19.34	5.59
Chiapas	4.62	8.34	-3.72	6.21	9.64	-3.43
Chihuahua	17.32	8.17	9.15	21.69	13.21	8.48
Distrito Federal	26.56	52.50	-25.94	31.24	43.64	-12.40
Durango	12.00	12.73	-0.73	24.18	44.12	-19.94
Guanajuato	9.88	17.47	-7.59	15.37	23.13	-7.76
Guerrero	6.33	20.84	-14.51	12.87	24.06	-11.19
Hidalgo	10.54	31.48	-20.94	16.13	36.42	-20.29
Jalisco	13.19	13.36	-0.17	20.86	20.56	0.30
México	47.48	7.70	39.78	38.19	10.06	28.13
Michoacán	8.70	25.14	-16.44	28.36	33.88	-15.52
Morelos	28.99	11.16	17.83	31.66	14.27	17.39
Nayarit	15.27	22.76	-7.49	21.49	29.36	-7.87
Nuevo León	24.78	6.35	18.43	27.92	10.53	17.39
Oaxaca	6.42	26.25	-19.83	14.06	17.44	-13.38
Puebla	8.73	18.68	-9.95	14.36	23.18	-8.82
Quintana Roo	21.88	16.42	5.46	27.04	18.93	8.11
Quintana Roo	59.50	4.41	55.09	58.04	5.45	52.59
San Luis Potosí	9.88	27.86	-17.98	19.74	35.47	-16.73
Sinaloa	10.30	16.05	-5.75	13.94	20.20	-6.26
Sonora	17.74	12.27	5.47	20.35	14.62	5.73
Tabasco	11.24	13.08	-1.84	14.49	16.80	-2.31
Tamaulipas	26.19	16.09	10.10	31.49	21.32	10.17
Tlaxcala	16.45	20.31	-3.86	18.43	23.81	-5.38
Veracruz	9.63	15.72	-6.09	13.44	18.97	-5.53
Yucatán	5.31	17.19	-11.88	11.95	22.71	-10.76
Zacatecas	10.47	42.01	-31.54	19.87	52.77	-32.90

Como se puede observar en la tabla anterior el estado de Querétaro se encuentra en un crecimiento poblacional importante, pues mientras que algunos de los estados de la República Mexicana tienen un crecimiento negativo, esto es que cada vez son menos habitantes, el estado de Querétaro crece entre un 5% y un 8% cada año, lo cual motiva a la construcción de la residencia para estudiantes, en la medida en que el estado crezca se necesitará brindar un mayor servicio de hospedaje y a los estudiantes foráneos se requerirá que surjan nuevas universidades y que se amplíen las ya existentes.

De acuerdo a una investigación de campo se pudieron obtener de las distintas instituciones dedicadas a la educación algunos datos que muestran la cantidad de estudiantes con que cuenta cada institución y de que lugar provienen dichos estudiantes.

LAS CUATRO PRINCIPALES INSTITUCIONES DEL ESTADO DE QUERÉTARO						
TOTAL DE ESTUDIANTES EN 1977						
ESTADO	INSTITUCIÓN	ITEMS	UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MÉXICO	CENTRO DE ESTUDIOS SUPERIORES	UNIVERSIDAD CUAUHTEMOC	TOTAL
Querétaro	Querétaro	352	167	419	138	1,076
	San Juan del Río	26	20	20	21	186
	Jalpa de Serra	27	13	32	11	83
	Resto de Querétaro	81	20	20	27	248
Michoacán	Morélia	487	231	580	192	1,490
	Panajuelo	189	80	178	98	545
	Zamora	81	39	97	32	248
	Ciudad Lázaro Cárdenas	20	10	20	11	66
	Alcázar	189	90	226	75	579
	Resto de Michoacán	731	347	870	288	2,235
Guerrero	Coahuila	133	22	141	33	414
	Apaseo el Alto	3	1	3	1	8
	Acapulco	1	0	1	0	2
	Dolores Hidalgo	8	4	10	3	25
	Tehuacan (Hidalgo)	100	31	120	43	301
	Resto del País	97	46	115	38	297
	TOTAL	2,706	1,284	3,223	1,065	8,278

- 1 ITEMS QUERÉTARO
- 2 UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MÉXICO PLANTEL QUERÉTARO
- 3 CENTRO DE ESTUDIOS SUPERIORES
- 4 UNIVERSIDAD CUAUHTEMOC

Se pretende en este proyecto satisfacer las necesidades de hospedaje de los estudiantes mencionados en la tabla anterior y de algunos otros que se calcula requerirán del servicio pero que no pertenecen a las instituciones antes expuestas.

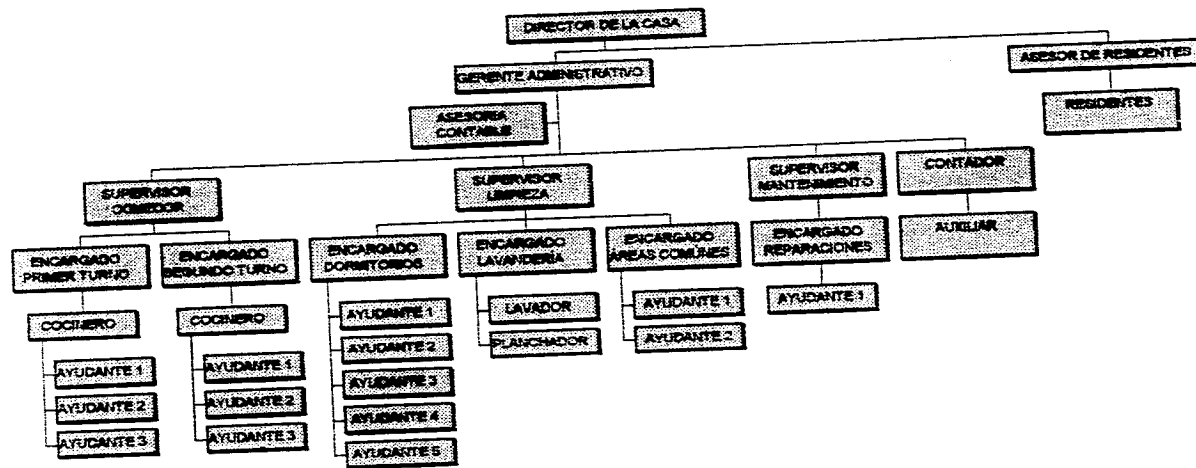
Las instituciones antes mencionadas imparten prácticamente las 10 principales profesiones con que cuenta el estado de Querétaro.

El monto de la inversión en Terreno, construcciones así como los terminados y el mobiliario, etc. se piensa será de un rango de \$ 9,000,000 a \$ 13, 000,000 y el capital de trabajo para iniciar operaciones de aproximadamente \$ 200,000. Estos montos se precisarán con exactitud en el capítulo III en el estado de inversión inicial del proyecto.

2.2 ESTRUCTURA ORGÁNICA

La estructura organizacional de la residencia para estudiantes se presenta a continuación. La residencia contará, aproximadamente con 25 a 30 empleados incluyendo al director de la casa y los jefes de las distintas áreas. Siendo el director de la casa el encargado de la administración y operación de la residencia.

ORGANIGRAMA GENERAL
LA CASA DEL ESTUDIANTE, S.C.



2.3 ESTUDIO DE MERCADO

El objetivo de este apartado es demostrar la existencia de la necesidad en los consumidores del servicio, es decir, que se proporcionarán los elementos de juicio necesarios para establecer la presencia de la demanda.

El concepto de la casa del estudiante es un servicio novedoso. Surgió de muchas horas de investigación y estudios de mercado identificando la oportunidad de brindar un servicio que ofrezca una relación muy favorable entre el precio y servicio. Esta necesidad de mercado es particularmente importante en aquellos lugares o ciudades intermedias que cuentan con instituciones educativas prestigiosas, en donde existe un déficit de dormitorios dignos y confiables en los servicios.

La casa del estudiante satisface este mercado ofreciendo dormitorios con instalaciones prácticas, dirigiéndose particularmente a el estudiante que viene de otros estados para realizar sus estudios. Esto se traduce en altos estándares de calidad, comodidad, moralidad y servicio a precios moderados, ofreciendo más de lo que el estudiante quiere y menos de lo que no usa. Contará con una alta ingeniería en construcción y distribución de áreas, así como un atractivo diseño arquitectónico muy hogareño, lográndose optimizar la inversión requerida por dormitorio. Sin embargo, se tiene la flexibilidad necesaria en el diseño para adecuarse a los requerimientos particulares de los solicitantes del servicio.

El servicio que se pretende proporcionar está llamado a satisfacer una enorme demanda de acelerado crecimiento que ha tenido que conformarse con otras opciones menos satisfactorias y dignas a falta de un lugar adecuado.

CARACTERÍSTICAS DE LA RESIDENCIA PROPUESTA

Nombre:	LA CASA DEL ESTUDIANTE
Ubicación:	Querétaro
Fecha de apertura:	1997
Proyecto Arquitectónico:	Construcción Vertical
Características:	100 Dormitorios Individuales Comedor con múltiples horarios Biblioteca Jardines Áreas deportivas Salas de estudio personales y de grupo Estacionamiento Área de computo Sala de televisión
Servicios:	Teléfonos con larga distancia automática Aire acondicionado Servicio de Limpieza a dormitorios Servicio de lavandería

2.3.1 DEMANDA

Mediante un cuestionario se analizaron algunos aspectos que se consideraron importantes para determinar la demanda del servicio que se pretende proporcionar.

El objetivo del cuestionario es distinguir alguna proporción de cuales son los estados mas visitados por los estudiantes para realizar sus estudios, a que lugares piensa

acudir para hospedarse durante sus estudios, y si pagaría \$ 3,000 mensuales por los servicios que pretende ofrecer la casa del estudiante.

CUESTIONARIO:

1. ¿ A cual de las siguientes ciudades te gustaría irte a estudiar ?.

- León.
- Querétaro.
- Distrito Federal.
- Guadalajara.
- Monterrey.

2. ¿ A que lugares recurrirías para hospedarte durante tus estudios ?.

- Casa de huéspedes.
- Algún familiar.
- Residencia para estudiantes.
- Otras.

3. ¿ Si contaras con todas las comodidades que tienes en tu casa. Te irías a una residencia para estudiantes ?.

- SI.
- NO.

4. En orden de importancia, indica 5 requisitos que consideras indispensables para vivir en una residencia para estudiantes.

-
-
-
-
-

5. Si además de los requisitos anteriores contaras con servicios adicionales como centro de computo, biblioteca, áreas deportivas, estacionamiento, etc.. ¿ Cuanto estarías dispuesto a pagar ?.

- de \$ 1,260 a \$ 1,850. mensuales.
- de \$ 1,850 a \$ 2,500. mensuales.
- \$ 3,000. mensuales.
- Más de \$ 3,000. mensuales

El total de cuestionarios aplicados fue de 200 y se realizaron en los lugares considerados como zonas principales de influencia que se mencionan en la tabla que aparece en el punto 2.1 con el nombre de total de población estudiantil y los resultados obtenidos fueron los siguientes:

1. Del 100% de los estudiantes el 79% piensa realizar sus estudios en Querétaro, el 5% en Guadalajara, el 7% al Distrito Federal, 8% a León y 0% a Monterrey.

2. El 10% de los estudiantes piensa hospedarse en casas de huéspedes, 15% en casas de familiares, el 70% dijo no saber de la existencia de residencias para estudiantes, pero de existir dichas residencias optarían por estas y 5% de los estudiantes se ubicaron a otras las cuales corresponden a renta de departamentos.

3. El 80% de los estudiantes contestó que sí viviría en una residencia para estudiantes si contara con todas las comodidades con que cuenta en su casa, y 20% contestó que no.

4. Los requisitos que los estudiantes consideran como indispensables para vivir en una residencia para estudiantes por orden de importancia fueron los siguientes:

- Individualidad y privacidad .
- Limpieza y comodidad.
- Buen ambiente.
- Servicio de lavandería.
- Limpieza y variedad en la comida.

5. El 20% optó por el rango de \$ 1,260 a \$ 1,850, el 26% por el rango de \$ 1,850 a \$ 2,500, el 42% seleccionó la opción de \$ 3,000 y el 2% restante optó por más de \$ 3,000.

Por los datos anteriores nos inclinamos a anticipar que sí existe una demanda para el servicio que se pretende otorgar, sin embargo, cabe señalar que se pudo detallar más este estudio y no se hizo por no ser objeto de esta tesis.

2.3.2 OFERTA

El servicio que se pretende ofrecer está ubicado en un sector muy especial, el cual no se encuentra muy competido sobre todo en el estado de Querétaro. La Casa del Estudiante competirá contra diversas casas de huéspedes las cuales no fueron planeadas para tal función y no ofrecen los mismos servicios que se pretenden proporcionar. La competencia se basará principalmente en el precio por dormitorio, pero no habrá competencia en el servicio integral, pues no existe ningún otro organismo que pretenda dar un servicio integral similar.

CUARTOS DE HOSPEDAJE ESTABLECIMIENTOS CUARTOS		
ESTRELLAS	ESTABLECIMIENTOS	CUARTOS
TOTAL	112	3,057
CLASE ESPECIAL	4	379
CINCO ESTRELLAS	6	816
CUATRO ESTRELLAS	7	714
TRES ESTRELLAS	30	1,576
DOS ESTRELLAS	30	942
UNA ESTRELLA	11	327
CLASE ECONÓMICA	16	312
SE CLASIFICAN*	8	127
OTROS*	3	64

* Se refiere a los establecimientos con los que se tendrá competencia

2.3.3 PRECIO

Se refiere a la cantidad de dinero que se tendrá que dar a cambio del servicio, el cual puede ser mediante precios tarifas o subsidios.

En el caso de este proyecto, estamos hablando de un precio, el cual no esta sujeto a la autorización de ningún organismo gubernamental ya que no se cae en el supuesto del ramo hotelero.

La recuperación de la economía nacional y de las familias mexicanas, permite suponer que podrán existir aumentos en los precios de acuerdo a la inflación esperada para los próximos años.

En la siguiente tabla se hace un análisis de los precios cobrados por la competencia así como los servicios que incluye dicho precio.

ANÁLISIS DE PRECIOS Y SERVICIOS 1996			
SERVICIO QUE OTORGA	1	2	3
Dormitorios Individuales			
Comedor			
Biblioteca			
Sala de computo			
Jardines			
Areas deportivas			
Salas de estudio grupo y personal			
Estacionamiento			
Sala de televisión			
Teléfono con larga distancia			
Aire acondicionado			
Servicio a dormitorios			
Servicio de lavandería			

CONCEPTO	PRECIO R/P
1 LA CASA DEL ESTUDIANTE	\$3,000
2 SIN CLASIFICAR	1,850
3 OTROS	1,260

Como se puede observar en el cuadro comparativo anterior, los servicios y precios que ofrece la competencia van en proporción a los servicios otorgados, sin embargo, en el concepto de LA CASA DEL ESTUDIANTE, los residentes prácticamente tienen cubiertos todos sus gastos mientras que en los otros establecimientos los residentes deben de añadir una suma al precio cobrado por aquellos servicios que no se les brindan directamente y que en la mayoría de los casos los propios huéspedes son quienes realizan directamente dicha labor.

2.3.4 COMERCIALIZACIÓN

La casa del estudiante no cuenta con una área de mercadotecnia, y será responsabilidad del director de la residencia para estudiantes dar a conocer el servicio que proporcionará la misma.

La forma que se ha pensado que será la mejor opción para comercializar o dar a conocer el servicio es muy sencilla, básicamente constará de visitas a las diferentes instituciones educativas a las cuales se les informará de los servicios que se pretenden proporcionar, además se pegará publicidad bien elaborada en las mismas y también se harán visitas a las instituciones educativas de donde provienen los estudiantes a el estado para que antes de que salgan de sus casas sepan de la existencia del servicio.

2.4 ANÁLISIS DE INGENIERÍA

Consiste en un estudio básico en el que se considerará el tamaño, la localización, los estudios complementarios sobre las obras físicas.

2.4.1 TAMAÑO

Para definir el tamaño del proyecto, es decir, la capacidad de satisfacer las necesidades de este tipo de servicio de acuerdo a la demanda del servicio o tamaño del mercado y a la capacidad de recursos financieros, se tomarán en cuenta, los materiales y personal necesarias, problemas de transporte, aspectos políticos y capacidad administrativa.

Generalmente las residencias para estudiantes tienen entre 90 y 180 dormitorios; cuentan con comedor, biblioteca, jardines, áreas deportivas, salas de estudio, estacionamientos y diversas áreas para servicios.

La residencia para estudiantes que se propone construir será de este tipo. Tendrá una capacidad de 100 dormitorios individuales, estacionamiento para 50 automóviles, salas de estudio, comedor y áreas administrativas.

El tamaño propuesto es adecuado de acuerdo a la demanda proyectada, quedando un margen de demanda del servicio insatisfecha; por otra parte es conveniente expresar que los recursos financieros, así como el terreno que será de 8,000 metros cuadrados son suficientes para su construcción.

2.4.2 LOCALIZACIÓN

La localización consistirá en fijar desde los enfoques macro y micro el establecimiento del espacio, considerando la facilidad de construcción y adquisición del terreno, vías de comunicación, la existencia de recursos humanos capacitados y la cercanía de las universidades.

Como ya se ha mencionado el proyecto estará localizado en la ciudad de Querétaro en donde existe una creciente demanda de servicios para los estudiantes que vienen de fuera.

El proyecto tendrá como dirección la Avenida corregidora # 360 cerca de las principales universidades de Querétaro.

La zona propuesta tiene las siguientes ventajas:

1. Se es propietario del terreno (forma rectangular y de buenas proporciones).
2. Cercano a la zona en donde se encuentran las principales universidades.
3. Grandes vías de acceso y salida al norte y sur de la ciudad, así como acceso rápido y directo al centro de la misma.
4. Proximidad a uno de los centros comerciales más concurridos.

ASPECTOS LEGALES

La residencia para estudiantes deberá cumplir con las siguientes obligaciones específicas de los servicios de hospedaje:

1. Licencia de funcionamiento.
2. Licencia Sanitaria.
3. Licencia de Construcción.
4. Licencia de Rótulos Letreros y Marquesinas.
5. Libro de actas de la Comisión de Higiene y Seguridad.
6. Cédula y placa de Empadronamiento.
7. Cédula de Registro Federal de Contribuyentes.
8. Registro de Residentes.
9. Permiso de descarga de aguas residuales.
10. Reglamento Interno.
11. Manifestación de Uso de Tomas de Agua.
12. Visto Bueno de Obras Públicas.
13. Visto Bueno del departamento de Bomberos.

Afortunadamente el trámite de todas estas obligaciones no es tan complejo y laborioso como sería en la ciudad de México, pues en 4 formatos se pueden tramitar todas las obligaciones antes mencionadas.

VÍAS DE COMUNICACIÓN

El estado de Querétaro se encuentra situado estratégicamente y por esta situación se empieza a notar un fuerte crecimiento en todos los sentidos.

La red de carreteras federales y estatales comprende un total de 15,000 Km. Las principales carreteras que conectan a Querétaro con otros puntos importantes del país son:

- Federales	Querétaro	-	México	300 Km.
			Guadalajara	350 Km.
			Celaya	81 Km.
			Hidalgo	260 Km.

- Privadas

No existen carreteras privadas ni en concesiones.

La red ferroviaria en Querétaro que contempla 1034 Km ocupa el noveno lugar del país.

Las principales rutas ferroviarias son:

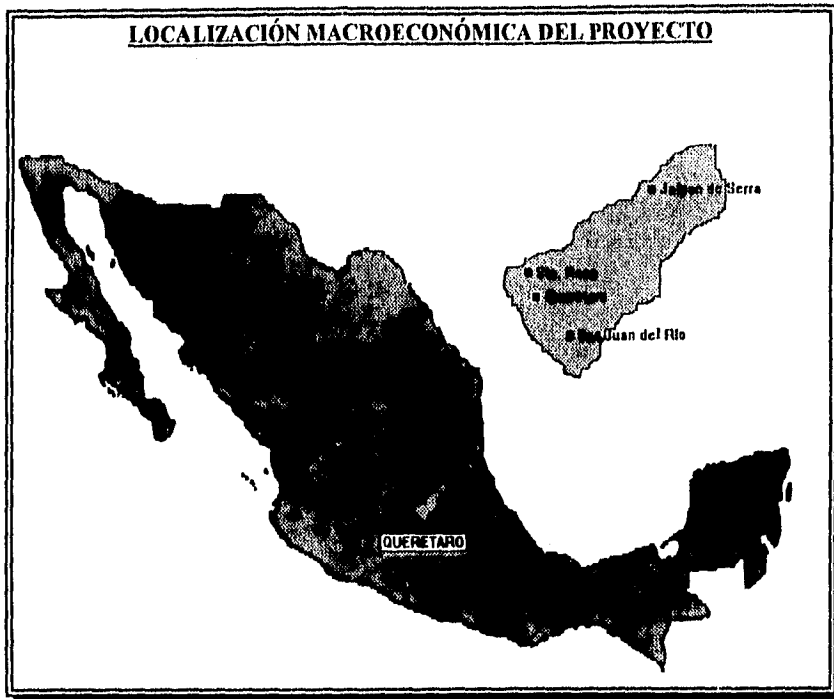
- Querétaro - Nogales (Pacific Railroad).
- Querétaro - Guadalajara.
- Querétaro - Ciudad de México.

El estado de Querétaro cuenta con un aeropuerto nacional el cual tiene planes a corto plazo de realizar conexiones con el extranjero.

Las líneas aéreas que dan servicio a este aeropuerto son:

- Líneas Aéreas Estrellas del Aire con vuelos diarios en distintos horarios a la ciudad de México, Monterrey y Aguascalientes.
- Aeromar con distintos horarios de vuelos diarios a Guadalajara, Monterrey y Ciudad de México.

A continuación se muestra la localización macroeconómica del proyecto por medio del siguiente mapa:



Con la información anterior podemos concluir que el estado de Querétaro y en particular su ciudad, ofrece una magnífica oportunidad para la ubicación del proyecto, en virtud de que es una ciudad con crecimiento rápido, y que además, cuenta con una red de comunicaciones locales aceptables por lo que se espera que la afluencia de estudiantes a la zona se incremente en los próximos años.

2.4.3 ESTUDIO COMPLEMENTARIO

El estudio complementario abarcará lo concerniente a los planos de terreno y construcción de una forma muy general que servirá para tener una idea más clara de las dimensiones y la ubicación de las diferentes áreas con que contará la residencia para estudiantes.

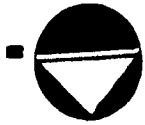
2.4.3.1 OBRAS FÍSICAS

Entre los factores más relevantes que se han tomado en cuenta para las obras físicas son: dimensión, equipos, maquinas e instalaciones y condiciones geográficas y físicas.

Los siguientes planos muestran de forma general cómo será la distribución de LA CASA DEL ESTUDIANTE:

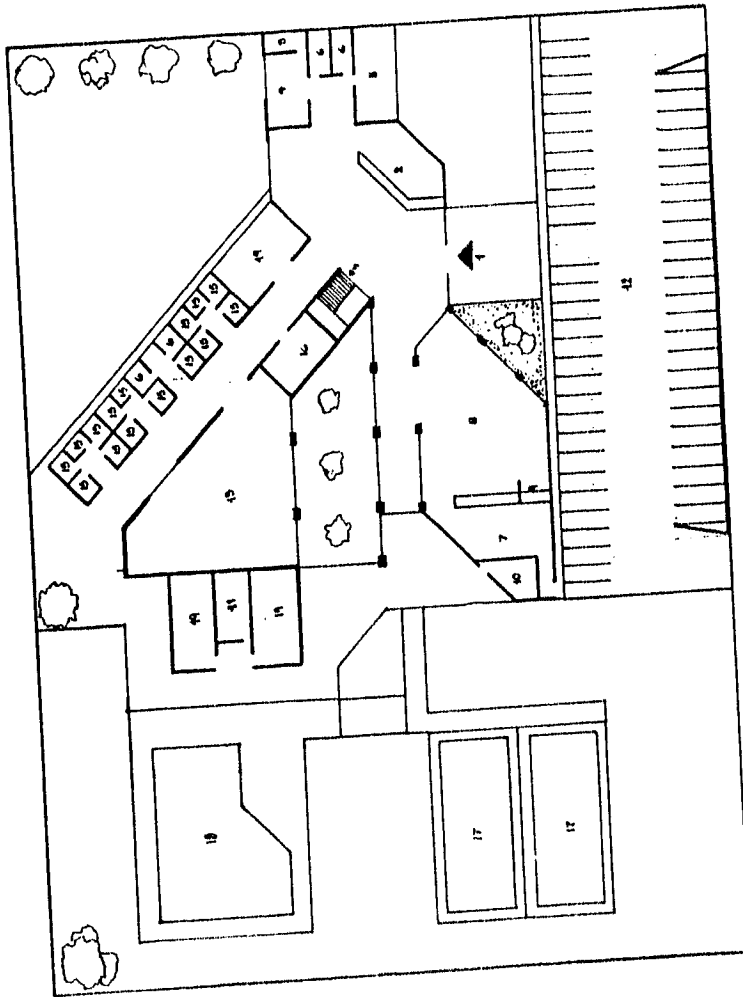
PROGRAMA DE NECESIDADES

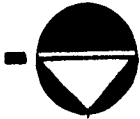
1. Acceso
2. Recepción
3. Dirección Sala de Juntas
4. Administración
5. Archivo
6. Sanitarios
7. Cocina
8. Comedor
9. Lavamanos
10. Lavandería
11. Bodega de mantenimiento
12. Estacionamiento
13. Biblioteca
14. Sala de computo
15. Salas de estudio individuales y en grupo
16. Sala de T. V.
17. Multicancha deportiva
18. Alberca
19. Baños
20. Habitaciones
21. Áreas de lectura y estar



PLANTA BAJA

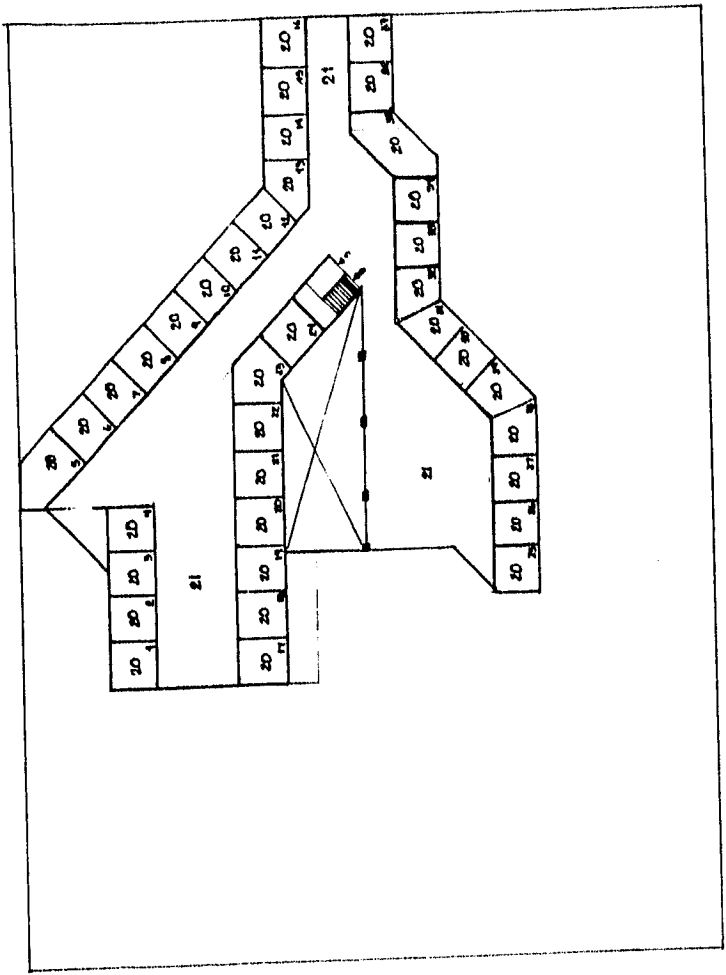
ESC 1:500

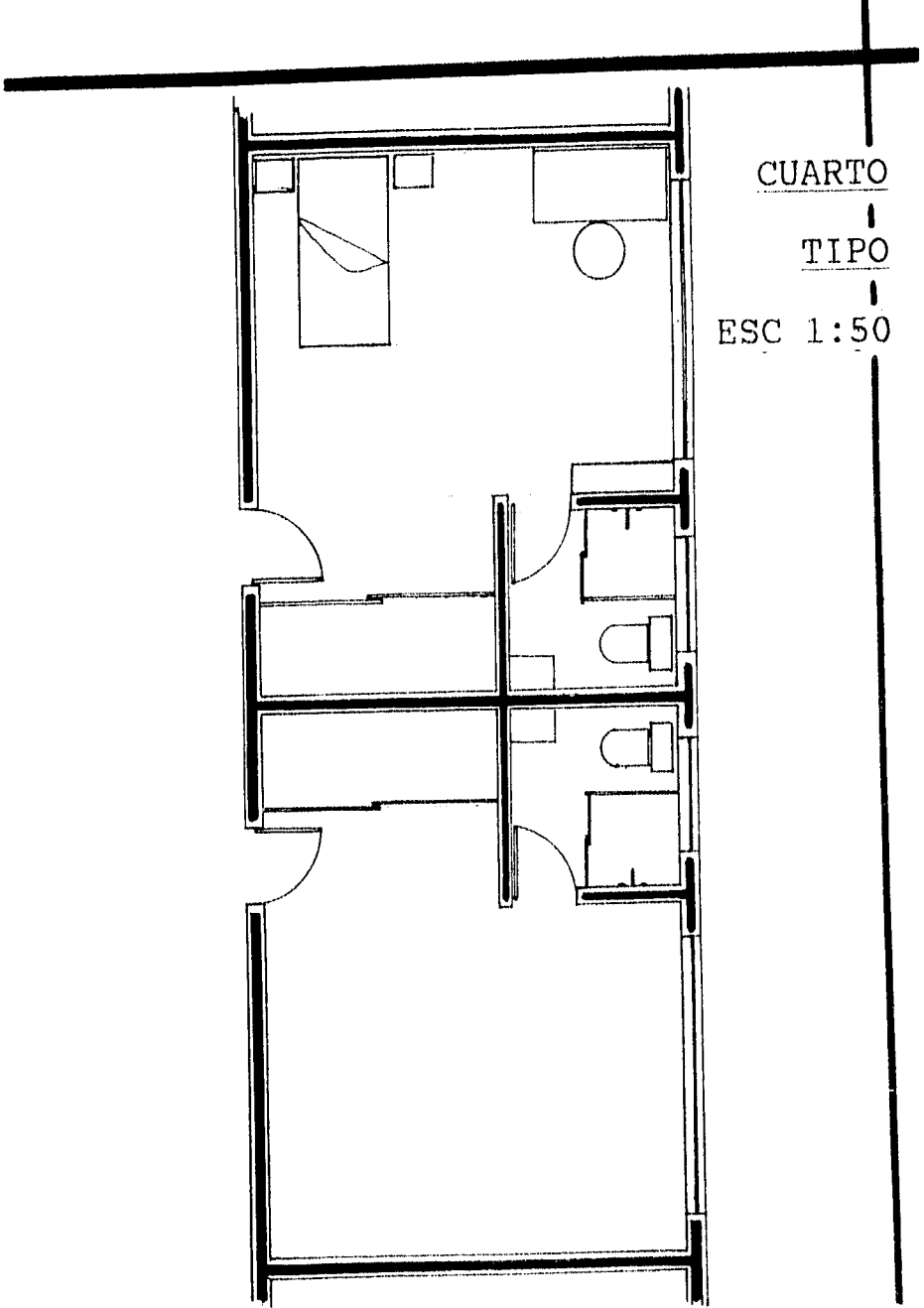




PLANTA TIPO (AREA DORMITORIOS)

ESC 1:500





CUARTO

TIPO

ESC 1:50

2.5 ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO

A continuación se describen las premisas utilizadas en la preparación del estudio económico. Las premisas son básicas para entender con más facilidad el proyecto financiero. Se ha tomado un criterio conservador en su elección.

La unidad monetaria que se utilizará para las proyecciones financieras será en miles de pesos mexicanos.

ESTIMACIÓN DE LA INFLACIÓN Y CETES³

AÑO	INFLACIÓN	CETES	CPP
1997	20.09%	25.73%	27.92%
1998	17.14%	23.02%	25.56%
1999	14.63%	20.56%	22.40%
2000	15.81%	19.65%	20.34%
2001 - 2006	16.26%	20.73%	22.15%

³ Dirección de Investigaciones Económicas de Bancomer, S.A.

CAPÍTULO III

DESARROLLO DEL PROYECTO

El presente capítulo tiene el objeto de conjuntar todos aquellos presupuestos necesarios para informar de manera fehaciente, veraz y oportuna de la situación y resultados de las operaciones que se pretenden llevar a cabo en este proyecto de inversión.

3.1 ESTADO DE INVERSIÓN INICIAL DEL PROYECTO

En esta sección se hace referencia a la totalidad de entradas y salidas de efectivo que se efectuarán para determinar los costos y gastos iniciales de los activos fijos, los gastos de arranque y los estímulos fiscales iniciales en el momento cero o de partida del proyecto.

Los montos de la inversión inicial del proyecto están calculados a precio de poder adquisitivo de 1996, el cual es considerado como el momento cero o partida del proyecto.

Todas las tablas que se muestran en este capítulo están elaboradas en miles de pesos.

3.1.1 COSTOS DE LOS ACTIVOS FIJOS

CONCEPTOS:	SUB-TOTALES	IMPORTE TOTAL
	(MILES DE PESOS)	(MILES DE PESOS)
TERRENO	2,800	\$ 2,800
OBRA DE EDIFICACIÓN	5,680	\$ 5,680

CONCEPTOS:	SUB-TOTALES	IMPORTE TOTAL
	(MILES DE PESOS)	(MILES DE PESOS)
MOBILIARIO DORMITORIOS		\$ 620
Sillas	40	
Escritorios	70	
Roperos	100	
Baños	300	
Camas	110	
MOBILIARIO ÁREAS COMUNES		\$ 121
Sillas	40	
Sillones	25	
Mesas Comedor	13	
Mesas Biblioteca	17	
Pantalla de Televisión	26	
EQ. COMPUTO Y TELEFONÍA		\$ 181
Conmutador telefónico	20	
Computadoras	150	
Teléfonos	11	
EQUIPO DE LAVANDERÍA		\$ 173
Maquina de lavandería	150	
Planchadora industrial	12	
Tanque de gas	9	
Aspiradora industrial	2	
EQUIPO DE COCINA		\$ 133
Cocina Industrial	92	
Refrigerador Industrial	16	
Equipo de cocina	25	

CONCEPTOS:	SUB-TOTALES	IMPORTE TOTAL
	(MILES DE PESOS)	(MILES DE PESOS)
ÁREAS DEPORTIVAS		\$ 416
Cancha de tenis	150	
Alberca	160	
Estacionamiento	26	
Áreas Verdes	80	
TOTAL ACTIVOS FIJOS		\$ 10,124

3.1.2 COSTOS Y GASTOS DE ARRANQUE

Se consideraron todos aquellos desembolsos necesarios por conceptos de instalación, fletes, honorarios de personal especializado y otros en los que se incurre para que la residencia se encuentre en condiciones óptimas para su funcionamiento normal.

CONCEPTOS:	SUB-TOTALES	IMPORTE TOTAL
	(MILES DE PESOS)	(MILES DE PESOS)
PERMISOS Y LICENCIAS		\$ 26
CAPITAL DE TRABAJO		\$ 200
ARMADO DEL PROYECTO		\$ 28
GASTOS DE INSTALACIÓN		\$ 860
TOTAL COSTOS Y GASTOS		\$ 1,114

Los cálculos anteriores nos arrojan una inversión inicial total de \$ 11,238,000 (once millones doscientos treinta y ocho mil pesos M.N. 00/100). Esta cifra formará el total del importe que aparece en el flujo de efectivo como año cero.

3.1.3 ESTÍMULOS FISCALES

A la fecha de este proyecto no se encontraron estímulos fiscales que pudieran beneficiar al proyecto de inversión. La búsqueda de estímulos fiscales se llevó a cabo en diversas fuentes como son; revistas de consultoría fiscal, la ley del impuesto sobre la renta, artículos transitorios, diario oficial y código fiscal de la federación.

Es importante que se verifique constantemente en el diario oficial de la federación y en distintas revistas especializadas en aspectos contables y fiscales, la existencia de posibles estímulos fiscales que beneficien la operación o resultados del proyecto.

3.2 PLAZOS DEL PROYECTO

Por lo general los proyectos de inversión se hacen a 5 o 10 años, sin embargo, esto depende del giro o actividad que se pretende llevar a cabo. También es común que los proyectos de inversión dependan de el plazo en que los accionistas desean recuperar la inversión.

Para efectos del presente proyecto, se ha estimado que la recuperación de la inversión será en un plazo no mayor a los 10 años, y es por eso que todas las proyecciones y presupuestos se harán considerando un período de 10 años.

3.3 POLÍTICAS PARA EL PUNTO DE PARTIDA PARA LA PROYECCIÓN A 10 AÑOS

La existencia de este apartado es únicamente para hacer mención de algunos aspectos importantes que servirán de base para la proyección de las distintas cifras:

1. Todos los presupuestos que requieren de entradas y salidas de efectivo se han elaborado considerando la inflación de dichos periodos.
2. Todas las cifras se calcularán y presentarán de acuerdo a principios de contabilidad.
3. El costo del capital será el costo porcentual promedio más 4 puntos.
4. Los productos financieros como manejo de tesorería se determinarán utilizando como base para su cálculo los CETES.
5. Todos los presupuestos están hechos de acuerdo a investigaciones sobre bases reales y a precios de poder adquisitivo de 1996, por lo que se verán afectados desde el primer año de proyección.
6. Los distintos presupuestos se elaborarán sobre un criterio conservador.
7. Los presupuestos se determinarán a 10 años, debido a que se pretende recuperar la inversión en dicho plazo.

3.4 ESTADO DE RESULTADOS DEL PROYECTO

En el estado de resultados del proyecto se mostrará en forma detallada y ordenada las operaciones de ingresos y egresos que se esperan realizar durante la vida económica del proyecto, la cual durará 10 años como se mencionó en el punto 3.3 del presente capítulo.

3.4.1 INGRESOS POR SERVICIO

En el estudio de mercado se analizó lo referente a el precio, y en base a los resultados obtenidos a lo largo de esa investigación, se pudo concluir que es conveniente separar las unidades de negocio que generarán ingresos en las siguientes áreas:

- Por la mera ocupación de un dormitorio (como unidad de ingresos) asignamos la cantidad de \$ 850 mensuales.
- Los residentes se obligan a aportar el total de un mes de pensión como depósito en garantía, en este caso \$ 3,000 mensuales. Los cuales se le devolverán al residente al final de su estancia, siempre y cuando no existan retrasos en las cuentas individuales de los estudiantes.

El ingreso neto de cada período se determinará en base al porcentaje estimado de ocupación de la residencia.

También es importante señalar que a los estudiantes se les devolverá el depósito en garantía actualizado de acuerdo a la inflación. Los productos financieros derivados de estos depósitos pertenecerán a la residencia. Esta inversión producirá intereses de acuerdo a las estimaciones de los CETES.

La inflación utilizada será en todos los casos la del año de que se trate en forma acumulada.

- Ingresos por comedor: incluyen 3 comidas diarias por los 7 días de la semana, el monto que asignamos a esta unidad de negocio es de \$ 1,200 mensuales por cada estudiante.
- Los estudiantes tienen derecho a realizar llamadas telefónicas locales ilimitadas, dicho servicio tiene un cálculo asignado de \$ 90 mensuales por estudiante. Si desean realizar

llamadas de larga distancia, lo podrán hacer por cobrar, o bien se les hará un cargo extra por llamada; mediante un estudio, se asignó una cantidad promedio de \$ 5 el minuto por llamadas de larga distancia. También se ha estimado que cada residente llamará por lo menos 3 veces al mes y la duración de cada llamada sería de aproximadamente 3 minutos.

- **Servicio de limpieza**, se ha asignado como precio por este servicio \$ 170 mensuales por dormitorio, además, por este mismo concepto se da servicio de limpieza a las áreas comunes.
- **Lavandería**: los ingresos por este servicio serán de \$ 90 mensuales por dormitorio e incluye la lavandería de ropa personal y ropa de camas.
- **Mantenimiento**: este ingreso está dividido en tres partes; luz y gas \$ 246 , agua \$ 220 y conservación \$ 134. Dichos importes son mensuales e individuales.

La capacidad total de la residencia para estudiantes es de 100 dormitorios individuales. Se ha estimado que el porcentaje de ocupación durante la vida del proyecto será de 70% en el primer año, y se le sumará un 5% cada año hasta llegar al 95% de ocupación total promedio por año. Esta estimación se hizo en base a el punto de equilibrio del proyecto, el cual, se ubica en aproximadamente un 53% de ocupación.

Se considerarán los efectos de la inflación para incrementar las tarifas de ingresos.

A continuación se presenta el presupuesto de ingresos y de depósitos en garantía de acuerdo a lo antes mencionado:

**PRESUPUESTO DE INGRESOS POR SERVICIO
(MILES DE PESOS)**

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Dormitorio	\$ 1,225	\$ 1,435	\$ 1,645	\$ 1,905	\$ 2,215	\$ 2,575	\$ 2,993	\$ 3,480	\$ 4,046	\$ 4,704
Comedor	1,729	2,026	2,322	2,689	3,126	3,635	4,226	4,913	5,712	6,641
Teléfono	184	215	247	286	332	386	449	522	607	705
Limpieza	245	287	329	381	443	515	599	696	809	941
Lavandería	130	152	174	202	234	273	317	368	428	498
Mantenimiento	865	1,013	1,161	1,345	1,563	1,817	2,113	2,456	2,856	3,320
Inflación	20%	17%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Ingresos Totales	4,377	5,127	5,878	6,807	7,914	9,200	10,696	12,436	14,458	16,808
P% de ocupación	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
Ingresos Netos	\$ 3,064	\$ 3,846	\$ 4,702	\$ 5,786	\$ 7,122	\$ 8,740	\$10,162	\$11,814	\$13,735	\$15,968

**PRESUPUESTO DE DEPOSITOS EN GARANTIA
(MILES DE PESOS)**

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Residentes Entrantes	70	5	5	5	75	10	5	5	75	10
Residentes Salientes	-	-	-	-	70	5	5	5	75	10
Total de Residentes	70	75	80	85	90	95	95	95	95	95
Cobro Dep. Garantía	\$252	\$21	\$23	\$25	\$414	\$60	\$32	\$35	\$560	\$80
Inflación	20%	17%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Pagos Dep. Garantía	\$0	\$0	\$0	\$0	\$386	\$30	\$32	\$35	\$560	\$80
Saldo Neto	\$252	\$273	\$296	\$321	\$348	\$378	\$378	\$378	\$378	\$378

3.4.2 COSTOS Y GASTOS (SERVICIO Y ADMINISTRACIÓN)

En este apartado se detallarán todos aquellos costos y gastos que se involucran en el proyecto de inversión.

Aunque la depreciación de los activos son parte del costo, o bien de los gastos, no se detallan en este apartado, pues se ha destinado una sección especial para darles su debido tratamiento.

Básicamente los costos del proyecto derivan de aquellas partidas por las cuales se está cobrando el servicio integral en donde, restados al presupuesto de ingresos, darán como resultado parte de la utilidad bruta del proyecto.

Al igual que los ingresos por servicios, los costos y gastos se han estimado a precios de poder adquisitivo de 1996, por lo tanto, estos costos y gastos se verán afectados por la inflación correspondiente desde el primer año de proyección.

- Se ha estimado mediante un estudio detallado que el costo por el concepto de comida será del 50% sobre los ingresos por comida, es decir, \$ 865,000 anuales en el primer año.
- El costo estimado por telefonía es de un 55% sobre los ingresos en este renglón, es decir, \$ 101,000 en el primer año.
- En el caso de limpieza y lavandería se ha estimado un costo de 5% sobre los ingresos previstos.

- El personal que interviene en los costos por servicio son:

- Supervisor de comedor.
- Supervisor de limpieza.
- Supervisor de mantenimiento
- Todos los encargados, cocineros y ayudantes.

- Los costos por mantenimiento se dividen en tres grupos:

-Luz y Gas: Se le asigna a cada residente un consumo promedio de luz de \$ 27.5 mensuales y por concepto de gas un consumo de \$ 46 mensuales.

-Agua: Se asigna a cada residente una cantidad de \$ 27.5 mensuales por este concepto.

-Conservación: Se calculó una cuota fija de conservación de toda la residencia por \$ 8,000 mensuales.

- Los sueldos se actualizarán de acuerdo a la inflación que se ha estimado para la duración del proyecto; y son como sigue:

-El director de la casa tendrá un sueldo de \$ 10,000 mensuales.

-El gerente administrativo tendrá un sueldo de \$ 4,000 mensuales.

-Los sueldos de los supervisores de comedor, de limpieza y de mantenimiento serán de \$ 2,000 a cada uno y el contador de \$ 2,800.

-El sueldo de los 6 encargados será de \$ 1,600 mensuales a cada uno.

-Para el auxiliar se determinó un sueldo de \$ 1,750.

-El sueldo de los 2 cocineros será de \$ 1,550 mensuales cada uno.

-Los 16 ayudantes tendrán un sueldo de \$ 1,300 mensuales cada uno. El lavador y planchador ya están incluidos aquí.

- Los impuestos correspondientes a nóminas representan el 25% sobre el total de sueldos, y se integra de los siguientes conceptos:

CONCEPTOS	TASA
SEGURO SOCIAL	<u>20.00%</u>
Enfermedad y maternidad	8.75%
Invalidez, vejez, cesantía y muerte	5.95%
Guarderías	1.00%
Riesgo de trabajo	2.30%
Seguro de retiro	2.00%
INFONAVIT	<u>5.00%</u>
TOTAL	<u>25.00%</u>

- Los gastos por asesoría contable serán de \$ 3,000 mensuales fijos.
- Los gastos por papelería y varios se han estimado en \$ 1600 mensuales.

En las siguientes tres tablas se presentan los presupuestos de costos por servicio, gastos de administración y el total de sueldos. Para efectos prácticos se ha elaborado una tercera tabla con todos los sueldos:

**PRESUPUESTO DE COSTOS POR SERVICIO
(MILES DE PESOS)**

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
VARIABLES:										
Comida	\$ 865	\$ 1,013	\$ 1,161	\$ 1,345	\$ 1,563	\$ 1,817	\$ 2,113	\$ 2,456	\$ 2,856	\$ 3,320
Telefonia	101	118	136	157	183	212	247	287	334	388
Limpieza y Lavandería	12	14	16	19	22	26	30	35	40	47
Luz	40	46	53	62	72	83	97	113	131	152
Gas	66	78	89	103	120	139	162	188	219	255
Agua	40	46	53	62	72	83	97	113	131	152
Total Variables	1,123	1,316	1,509	1,747	2,031	2,361	2,745	3,192	3,711	4,314
Inflación	20%	17%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
% de ocupación	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
Total Variables Netos	\$ 786	\$ 987	\$ 1,207	\$ 1,485	\$ 1,828	\$ 2,243	\$ 2,608	\$ 3,032	\$ 3,525	\$ 4,098
FIJOS:										
Sueldos costos	649	833	955	1,106	1,286	1,496	1,739	2,021	2,350	2,732
Conservación	115	135	155	179	208	242	282	328	381	443
Total Costos Fijos	\$ 764	\$ 969	\$ 1,110	\$ 1,286	\$ 1,495	\$ 1,738	\$ 2,020	\$ 2,349	\$ 2,731	\$ 3,175
Costos Totales	\$ 1,551	\$ 1,956	\$ 2,317	\$ 2,771	\$ 3,323	\$ 3,981	\$ 4,629	\$ 5,381	\$ 6,256	\$ 7,273

**FRESUPUESTO DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN
(MILES DE PESOS)**

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Asesoría contable	\$ 43	\$ 51	\$ 58	\$ 67	\$ 78	\$ 91	\$ 106	\$ 123	\$ 143	\$ 166
Papelería	23	27	31	36	42	48	56	66	76	89
Sueldos gastos	334	391	449	520	604	702	817	949	1,104	1,283
Inflación	20%	17%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Total Gastos Admon.	\$ 400	\$ 469	\$ 538	\$ 623	\$ 724	\$ 842	\$ 979	\$ 1,138	\$ 1,323	\$ 1,538

PRESUPUESTO DE COSTOS Y GASTOS POR SUELDOS (MILES DE PESOS)												
PUESTO	TOTAL DE SUELDO											
	PERSONAS	ANUAL	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Director de la Casa	1	\$ 120	\$ 144	\$ 169	\$ 194	\$ 224	\$ 261	\$ 303	\$ 352	\$ 409	\$ 476	\$ 553
Gerente Advo.	1	48	58	68	77	90	104	121	141	164	190	221
Contador	1	34	40	47	54	63	73	85	99	115	133	155
Auxiliar	1	21	25	30	34	39	46	53	62	72	83	97
Inflación			20%	17%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Total antes de Impuestos			\$ 267	\$ 313	\$ 359	\$ 416	\$ 483	\$ 562	\$ 653	\$ 759	\$ 883	\$ 1,027
Impuesto de Nóminas a una tasa de 25%			\$ 67	\$ 78	\$ 90	\$ 104	\$ 121	\$ 140	\$ 163	\$ 190	\$ 221	\$ 257
Total Gastos de Admon.			\$ 334	\$ 391	\$ 449	\$ 520	\$ 604	\$ 702	\$ 817	\$ 949	\$ 1,104	\$ 1,283
Supervisor	3	\$ 24	\$ 86	\$ 101	\$ 116	\$ 134	\$ 156	\$ 182	\$ 211	\$ 246	\$ 286	\$ 332
Encargado	6	19	138	162	186	215	250	291	338	393	457	531
Cocinero	2	19	45	52	60	69	81	94	109	127	148	172
Ayudante	16	16	300	351	402	466	542	630	732	852	990	1,151
Inflación			20%	17%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Total antes de Impuestos			\$ 569	\$ 667	\$ 764	\$ 885	\$ 1,029	\$ 1,196	\$ 1,391	\$ 1,617	\$ 1,880	\$ 2,186
Impuesto de Nóminas a una tasa de 25%			\$ 142	\$ 167	\$ 191	\$ 221	\$ 257	\$ 299	\$ 348	\$ 404	\$ 470	\$ 546
Total Ctos. por Servicio			\$ 649	\$ 833	\$ 955	\$ 1,106	\$ 1,286	\$ 1,496	\$ 1,739	\$ 2,021	\$ 2,350	\$ 2,732
Total Sueldos			\$ 983	\$ 1,225	\$ 1,404	\$ 1,626	\$ 1,891	\$ 2,198	\$ 2,555	\$ 2,971	\$ 3,454	\$ 4,015

3.4.3 GASTOS Y PRODUCTOS FINANCIEROS

En lo que se refiere a los gastos y productos financieros se ha estimado lo siguiente:

- Se parte de una idea de cero financiamiento, es decir, se piensa emprender el proyecto con aportaciones de distintos accionistas para no depender de recursos financieros proporcionados por la banca.
- La determinación de los productos financieros se hará en base a la estimación de CETES, por tanto, los excedentes de tesorería en el flujo de caja serán calculados sobre esta base.

En la siguiente tabla se presenta el presupuesto de productos financieros:

**PRESUPUESTO DE PRODUCTOS FINANCIEROS
(MILES DE PESOS)**

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Excedente al Inicio	\$ -	\$ 1,168	\$ 2,338	\$ 3,954	\$ 6,063	\$ 8,794	\$ 12,482	\$ 16,971	\$ 22,487	\$ 29,190
Excedente al Final	1,168	2,338	3,954	6,063	8,794	12,482	16,971	22,487	29,190	37,446
Promedio Excedentes	\$ 584	\$ 1,753	\$ 3,146	\$ 5,009	\$ 7,429	\$ 10,638	\$ 14,726	\$ 19,729	\$ 25,839	\$ 33,318
Tasa de Cetes	26%	23%	21%	20%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Impuestos	51	137	220	335	524	750	1,038	1,391	1,821	2,348
Prod. Financ. Netos	\$ 99	\$ 266	\$ 427	\$ 650	\$ 1,016	\$ 1,455	\$ 2,015	\$ 2,699	\$ 3,535	\$ 4,558

3.4.4 OTROS GASTOS Y OTROS PRODUCTOS

Como otros gastos se consideraron a las licencias y permisos por un monto total de \$ 26,000 y gastos de constitución por \$ 10,000. Ambos gastos se han planeado realizarse en 1997. También se asignó la cantidad de \$ 20,000 anuales por concepto de seguro contra todo riesgo.

No se ha considerado ninguna transacción que se ubique dentro de otros productos. Es posible que estando el proyecto en funcionamiento se pudieran agregar algunos productos procedentes de venta de artículos comestibles por medio de máquinas que funcionan por monedas, etc.

En el siguiente presupuesto se muestra lo antes mencionado:

PRESUPUESTO DE OTROS GASTOS (MILES DE PESOS)										
CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Permisos y licencias	\$ 26	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Gastos de Constitución	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seguro	24	28	32	37	43	50	59	68	79	92
Inflación	20%	17%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Total Otros Gastos	\$ 60	\$ 28	\$ 32	\$ 37	\$ 43	\$ 50	\$ 59	\$ 68	\$ 79	\$ 92

3.4.5 DETERMINACIÓN DE IMPUESTOS

La determinación de los impuestos constará únicamente por lo que se refiere al impuesto sobre la renta pues como se verá mas adelante, no se pagará el impuesto al activo. El calculo del impuesto se hará conforme al régimen fiscal al que se encuentra sujeto el proyecto.

El siguiente análisis muestra la forma en que se cálculo el impuesto sobre la renta; cabe señalar que en el punto 3.8 se hace un análisis más detallado de la forma de calcular y enterar los impuestos. Sin embargo, este estudio no pretende hacer ninguna planeación fiscal, quedando abierta esta posibilidad una vez realizado el proyecto.

**PRESUPUESTO DE IMPUESTOS
(MILES DE PESOS)**

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ingresos por Servicio	\$ 3,064	\$ 3,846	\$ 4,702	\$ 5,786	\$ 7,122	\$ 8,740	\$ 10,162	\$ 11,814	\$ 13,735	\$ 15,968
Total Deducciones	2,533	2,974	3,409	3,916	4,557	5,314	6,106	7,028	8,099	9,344
Base de impuesto	531	871	1,294	1,870	2,565	3,426	4,055	4,786	5,636	6,624
Total de ISR 34%	181	296	440	636	872	1,165	1,379	1,627	1,916	2,252

3.4.6 DEPRECIACIONES

El método de depreciación que se usará será el de línea recta y las tasas que se utilizarán serán las mismas que las fiscales, las cuales se mencionan en los artículos 43 y 44 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta:

- Cargos diferidos 5%
- Edificio y construcciones 5%
- Maquinaria y equipo 10%
- Mobiliario y equipo de oficina 10%
- Equipo de cocina 20%
- Equipo de computo y periférico 30%

Al final del proyecto se determinará el valor de desecho de los activos o el valor en libros actualizado y se incluirá en el flujo de efectivo neto.

En el siguiente presupuesto se determina el valor total de los activos, su depreciación, los cargos diferidos y el valor histórico y actualizado:

PRESUPUESTO DE DEPRECIACIONES Y VALOR DE LOS ACTIVOS (MILES DE PESOS)													
DESCRIPCIÓN DEL BIEN	TASA DEPREC.	VIDA ÚTIL	VALOR HISTÓRICO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Terreno	0%	-	\$ 2,800	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Edificio y Construcciones	5%	20	6,124	306	306	306	306	306	306	306	306	306	306
Mobiliario y Equipo	10%	10	741	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
Equipo de cómputo y tel.	30%	3.3	181	54	54	54	18	-	-	-	-	-	-
Equipo de lavandería	10%	10	173	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Equipo de cocina	20%	5	133	27	27	27	27	27	-	-	-	-	-
Gastos de Instalación	5%	20	860	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
Total del Activo a valor histórico			\$ 11,012										
Total de depreciación histórica por periodo				\$ 522	\$ 522	\$ 522	\$ 485	\$ 467	\$ 441	\$ 441	\$ 441	\$ 441	\$ 441
Total de depreciación histórica acumulada				522	1,043	1,565	2,050	2,517	2,958	3,398	3,839	4,279	4,720
Valor histórico en libros				\$ 10,491	\$ 9,969	\$ 9,448	\$ 8,962	\$ 8,495	\$ 8,054	\$ 7,614	\$ 7,173	\$ 6,733	\$ 6,292
Valor en libros Actualizado													\$ 16,688

3.5 FLUJO NETO DE EFECTIVO DEL PROYECTO

El objeto de incluir el flujo de caja es para determinar los saldos finales en efectivo y en base a estos saldos obtener el periodo de recuperación de la inversión. El flujo de caja consta básicamente de todas aquellas transacciones que han incurrido en entradas y salidas de efectivo.

En la siguiente tabla se muestra el presupuesto de flujo de efectivo:

FLUJO DE EFECTIVO (MILES DE PESOS)										
CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Saldo Inicial Efectivo	\$ 226	\$ 1,450	\$ 2,833	\$ 4,658	\$ 7,052	\$10,256	\$14,443	\$19,575	\$25,874	\$33,570
Entradas de Efectivo										
Ingresos Netos	\$ 3,064	\$ 3,846	\$ 4,702	\$ 5,786	\$ 7,122	\$ 8,740	\$10,162	\$11,814	\$13,735	\$15,968
Depositos en Garantia	\$252	\$21	\$23	\$25	\$414	\$60	\$32	\$35	\$560	\$80
Total de Entradas:	\$ 3,316	\$ 3,866	\$ 4,725	\$ 5,811	\$ 7,536	\$ 8,800	\$10,194	\$11,849	\$14,295	\$16,048
Total Disponible:	\$ 3,542	\$ 5,316	\$ 7,558	\$10,469	\$14,588	\$19,056	\$24,637	\$31,424	\$40,169	\$49,617
Salidas de Efectivo										
Costos por Servicio	\$ 1,551	\$ 1,956	\$ 2,317	\$ 2,771	\$ 3,323	\$ 3,981	\$ 4,629	\$ 5,381	\$ 6,256	\$ 7,273
Gastos de Admon.	400	469	538	623	724	842	979	1,138	1,323	1,538
Depositos en Garantia	-	-	-	-	386	30	32	35	560	80
Otros Gastos	60	28	32	37	43	50	59	68	79	92
Impuestos	181	296	440	636	872	1,165	1,379	1,627	1,916	2,252
Total de Salidas:	\$ 2,192	\$ 2,749	\$ 3,327	\$ 4,067	\$ 5,349	\$ 6,068	\$ 7,077	\$ 8,249	\$10,135	\$11,235
Saldo del Efectivo:	\$ 1,350	\$ 2,567	\$ 4,231	\$ 6,402	\$ 9,239	\$12,988	\$17,560	\$23,175	\$30,034	\$38,382
Saldo deseado:	\$ 183	\$ 229	\$ 277	\$ 339	\$ 446	\$ 506	\$ 590	\$ 687	\$ 845	\$ 936
Excedentes efectivo	\$ 1,168	\$ 2,338	\$ 3,954	\$ 6,063	\$ 8,794	\$12,482	\$16,971	\$22,487	\$29,190	\$37,446
Financiamiento										
Prestamos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pago Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago Intereses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prod. financ. Netos	99	266	427	650	1,016	1,455	2,015	2,699	3,535	4,558
Total Financiamiento:	\$ 99	\$ 266	\$ 427	\$ 650	\$ 1,016	\$ 1,455	\$ 2,015	\$ 2,699	\$ 3,535	\$ 4,558
Saldo Final Efectivo	\$ 1,450	\$ 2,833	\$ 4,658	\$ 7,052	\$10,256	\$14,443	\$19,575	\$25,874	\$33,570	\$42,941

3.6 CAPITAL DE TRABAJO DEL PROYECTO

Como es sabido, el Capital de Trabajo es la diferencia entre activo circulante y pasivo circulante; cómo se deduce del flujo de efectivo, y cómo se comprobará en el balance general, en nuestro caso este capital de trabajo es muy favorable. Se ha fijado como política reservar como efectivo disponible la cantidad necesaria para hacer frente a los egresos de un mes. Por tanto, todo el restante de tesorería se considerará como excedentes financieros a invertir bajo la tasa ya mencionada de los CETES.

3.7 ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros que se presentan a continuación, han sido preparados de acuerdo a todas las estimaciones que se han contemplado con anterioridad. Únicamente se presentará el balance general y el estado de resultados al 31 de diciembre de cada uno de los años definidos, respectivamente:

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE
(MILES DE PESOS)**

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Activo Circulante:										
Efectivo	\$ 1,450	\$ 2,833	\$ 4,658	\$ 7,052	\$ 10,256	\$ 14,443	\$ 19,575	\$ 25,874	\$ 33,570	\$ 42,941
Total Activo Circulante	\$ 1,450	\$ 2,833	\$ 4,658	\$ 7,052	\$ 10,256	\$ 14,443	\$ 19,575	\$ 25,874	\$ 33,570	\$ 42,941
Activo Fijo:										
Activo	\$ 11,012	\$ 11,012	\$ 11,012	\$ 11,012	\$ 11,012	\$ 11,012	\$ 11,012	\$ 11,012	\$ 11,012	\$ 11,012
Depreciación	(522)	(1,043)	(1,565)	(2,050)	(2,517)	(2,958)	(3,398)	(3,839)	(4,279)	(4,720)
Activo Fijo Neto	\$ 10,491	\$ 9,969	\$ 9,448	\$ 8,962	\$ 8,495	\$ 8,054	\$ 7,614	\$ 7,173	\$ 6,733	\$ 6,292
Total del Activo	\$ 11,940	\$ 12,802	\$ 14,105	\$ 16,014	\$ 18,751	\$ 22,498	\$ 27,189	\$ 33,047	\$ 40,302	\$ 49,233
Pasivo Corto Plazo										
Depósitos en Garantía	\$252	\$273	\$296	\$321	\$348	\$378	\$378	\$378	\$378	\$378
Total del Pasivo	\$252	\$273	\$296	\$321	\$348	\$378	\$378	\$378	\$378	\$378
Patrimonio										
Patrimonio Social	\$ 11,238	\$ 11,238	\$ 11,238	\$ 11,238	\$ 11,238	\$ 11,238	\$ 11,238	\$ 11,238	\$ 11,238	\$ 11,238
Remanente distribuible	\$ 450	\$ 1,291	\$ 2,572	\$ 4,455	\$ 7,165	\$ 10,881	\$ 15,573	\$ 21,431	\$ 28,686	\$ 37,616
Total del Patrimonio	\$ 11,688	\$ 12,529	\$ 13,810	\$ 15,693	\$ 18,403	\$ 22,119	\$ 26,811	\$ 32,669	\$ 39,924	\$ 48,854
Total Pasivo y Capital	\$11,940	\$12,802	\$14,105	\$16,014	\$18,751	\$22,498	\$27,189	\$33,047	\$40,302	\$49,233

**ESTADO DE RESULTADOS
(MILES DE PESOS)**

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Total de Ingresos	\$ 3,064	\$ 3,846	\$ 4,702	\$ 5,786	\$ 7,122	\$ 8,740	\$ 10,162	\$ 11,814	\$ 13,735	\$ 15,968
Costos por Servicio	1,551	1,956	2,317	2,771	3,323	3,981	4,629	5,381	6,256	7,273
Depreciación	522	522	522	485	467	441	441	441	441	441
Total Costos	\$ 2,072	\$ 2,477	\$ 2,839	\$ 3,256	\$ 3,790	\$ 4,422	\$ 5,069	\$ 5,822	\$ 6,697	\$ 7,714
Remanente Bruto	\$ 992	\$ 1,369	\$ 1,864	\$ 2,530	\$ 3,332	\$ 4,319	\$ 5,092	\$ 5,992	\$ 7,038	\$ 8,254
Gastos Administración	\$ 400	\$ 469	\$ 538	\$ 623	\$ 724	\$ 842	\$ 979	\$ 1,138	\$ 1,323	\$ 1,538
Otros Gastos	60	28	32	37	43	50	59	68	79	92
Total Gastos	\$ 460	\$ 497	\$ 570	\$ 660	\$ 767	\$ 892	\$ 1,037	\$ 1,206	\$ 1,402	\$ 1,630
Remanente Operación	\$ 531	\$ 871	\$ 1,294	\$ 1,870	\$ 2,565	\$ 3,426	\$ 4,055	\$ 4,786	\$ 5,636	\$ 6,624
Prod. Financ. Netos	\$ 99	\$ 266	\$ 427	\$ 650	\$ 1,016	\$ 1,455	\$ 2,015	\$ 2,699	\$ 3,535	\$ 4,558
Reman. Antes Imptos.	\$ 631	\$ 1,138	\$ 1,720	\$ 2,519	\$ 3,581	\$ 4,882	\$ 6,070	\$ 7,485	\$ 9,171	\$ 11,183
I.S.R.	181	296	440	636	872	1,165	1,379	1,627	1,916	2,252
Remanente Distribuible	\$ 450	\$ 841	\$ 1,281	\$ 1,884	\$ 2,709	\$ 3,717	\$ 4,691	\$ 5,858	\$ 7,255	\$ 8,930

3.8 ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

En esta sección se hará énfasis en aquellos aspectos tanto contables como fiscales que afectan directamente al proyecto en cuestión. Se especificarán algunos criterios contables y obligaciones fiscales que se aplicaron durante la preparación de los estados financieros.

CONCEPTO DE SOCIEDAD CIVIL

El Código Civil, en el artículo 2688 dispone que mediante el contrato de sociedad, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

ANTECEDENTES:

Hasta 1989, las sociedades civiles eran consideradas entidades no lucrativas, independientemente del tipo de actividad que éstas desarrollan.

Ahora bien, con motivo de las reformas a la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre de 1989, se dividió a las sociedades y asociaciones civiles en dos categorías: las enunciadas en los artículos 70 y 73 de la Ley del Impuesto sobre la Renta consideradas como personas morales, no contribuyentes, y las que corresponden al Título II de la propia Ley, adquiriendo prácticamente todas las obligaciones que las demás personas morales (sociedades mercantiles). Cabe recordar, que de conformidad con los artículos de la ley de la materia, se indica que con referencia a personas morales, quedarán incluidas las sociedades y asociaciones civiles; cuando se haga referencia a acciones, quedarán incluidas las partes sociales y aportaciones en sociedades civiles y que cuando se utilice el término de accionista, quedarán incluidos los titulares de dichas partes y aportaciones.

OBLIGACIONES A LAS QUE SE ENCUENTRA SUJETA:

Impuesto sobre la Renta: Tratándose de los ingresos por la prestación de servicios personales independientes que obtengan las sociedades o asociaciones civiles, se considera que los mismos se obtienen en el momento en que se cobre el precio o la contraprestación pactada.

El cálculo del coeficiente de utilidad, base de los pagos provisionales, es diferente respecto al que efectúan las demás personas morales, debiendo señalarse que habrá que sumarse a la utilidad fiscal el monto de los anticipos distribuidos a sus socios durante el período correspondiente, según se muestra a continuación:

Utilidad Fiscal

Más:

Deducción inmediata de inversiones

Más:

Anticipos distribuidos a socios

Igual:

Utilidad fiscal para coeficiente

Entre:

Ingresos nominales

Igual:

Coeficiente de utilidad

Los pagos provisionales se calcularán considerando los valores desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que corresponda el pago, de acuerdo a la mecánica que a continuación se señala:

Total de ingresos nominales
Por:
Coficiente de utilidad
Igual:
Utilidad estimada
Menos:
Retiros de socios durante el período
Igual:
Utilidad base de ISR
Por:
Tasa de impuesto
Igual:
ISR a cargo
Menos:
Pagos provisionales anteriores
Igual:
ISR por pagar

Los socios podrán cobrar anticipos a cuenta de utilidades. Este concepto está considerado como un ingreso asimilable a salarios, calculándose la retención que le corresponda de conformidad con el procedimiento establecido por los artículos 80, 80-A y 141-B de la Ley de ISR.

Por otra parte, estas partidas se consideran como deducibles; sin embargo, en la contabilidad se reflejará una cuenta por cobrar.

Las sociedades civiles también tienen la obligación de determinar la CUFIN y la CUCA.

La fecha de entero de retenciones por salarios será desde el momento en que esos contribuyentes tributan en el Título II de la Ley antes mencionada; tienen la obligación de hacer pagos provisionales trimestrales, y por ende, las retenciones por salarios se enterarán de forma trimestral de acuerdo a lo señalado por el artículo 80 del ordenamiento antes mencionado.

Cuando se presten servicios personales a través de sociedades o asociaciones civiles, serán éstas quienes a nombre de sus integrantes cumplirán con las obligaciones que les impone esta Ley.

Impuesto al Valor Agregado: Tratándose de la prestación de servicios personales independientes, se tendrá la obligación de pagar el impuesto en el momento en que se cobren las contraprestaciones y sobre el monto de las mismas.

Cuando se presten servicios personales a través de sociedades o asociaciones civiles, serán éstas quienes a nombre de sus integrantes cumplirán con las obligaciones que les impone esta Ley.

Impuesto al Activo: Durante el ejercicio de 1996 se declaró por jurisprudencia como un impuesto que carece de equidad, como lo marca la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Fiscal de la Federación; por lo tanto, dicho impuesto es anticonstitucional y por consiguiente para efectos de este proyecto no lo consideraremos.

ASPECTOS CONTABLES A CONSIDERAR

En cuanto a los aspectos contables a considerar se puede decir que el presente proyecto se ha realizado de acuerdo a los principios de contabilidad.

El proyecto se ha preparado con una mentalidad 100% financiera, pero a la vez considerando aquellas partidas fiscales.

La depreciación utilizada es por el método de línea recta, el cual consiste en aplicar un tanto por ciento de depreciación fijo en función de los años de vida útil de un activo.

Las ventajas que tiene este método son: la sencillez de los cálculos; es fijo para cada año; facilita los presupuestos de la empresa y es aceptado fiscalmente.

Sus desventajas son: no permite buscar un equilibrio económico en la empresa porque se aplica la misma cantidad en las operaciones contables de todos los años de la vida útil del bien.

Cabe señalar que para efectos del proyecto de inversión que se está elaborando, prácticamente no existen desventajas, pues la inversión principal es sobre las construcciones.

CAPÍTULO IV

VIABILIDAD DEL PROYECTO

Ya que la viabilidad se refiere a la probabilidad que tiene una cosa de llevarse a cabo, en el estudio de viabilidad del proyecto se analizarán aspectos financieros que servirán como base para evaluar el proyecto de inversión.

Los aspectos que se han considerado para evaluar la viabilidad del proyecto son; la determinación de razones financieras, la tasa interna de rendimiento, el valor actual neto, el período de recuperación de la inversión y un análisis de sensibilidad.

4.1 RAZONES FINANCIERAS

Para evaluar el proyecto se deberán interpretar las razones financieras proyectadas, resultado de los datos contenidos en los estados financieros.

Las razones financieras que se han decidido utilizar se encuentran divididas en cuatro grupos principales:

- **Razones de liquidez:** indican la capacidad de que la empresa cumpla con sus obligaciones a corto plazo a su vencimiento.

$$\text{Liquidez Inmediata} = \text{Activo Circulante} / \text{Pasivo Circulante}$$

- **Razones de actividad o utilización:** indican el grado en el cual los activos son usados para apoyar a los ingresos.

$$\text{Rotación del Activo Fijo} = \text{Ingresos Netos} / \text{Total de Activos Fijos}$$

- **Razones de palanca financiera:** Indican el grado hasta el cual se usan pasivos para financiar activos.

Multiplicador de Patrimonio = Total de los Activos / Patrimonio Total.

- **Razones de rentabilidad:** Indican la efectividad de una empresa en términos de tasas de rendimiento sobre la inversión.

Rendimiento Sobre Activos = Utilidad Neta / Total de Activos.

Rendimientos Sobre Patrimonio = Utilidad Neta / Total del Patrimonio.

Margen de Utilidad Neta = Utilidad Neta / Ingresos Netos.

Los cuatro grupos de razones no pretenden contener todas las razones financieras existentes, simplemente son aquellas razones más pertinentes a nuestro proyecto concreto para visualizar el panorama futuro.

En el cuadro siguiente se muestran los resultados de las razones financieras seleccionadas:

RAZONES FINANCIERAS

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Activo Circ./Pasivo Circ.	6	10	16	22	29	38	52	68	89	114
Ing.Netos/ Tot.Act.Fijos	29%	39%	50%	65%	84%	109%	133%	165%	204%	254%
Tot.Activos/Patrimonio Tota	102%	102%	102%	102%	102%	102%	101%	101%	101%	101%
Rem.Distr./Total de Activos	4%	7%	9%	12%	14%	17%	17%	18%	18%	18%
Rem.Distr./Patrimonio Tot.	4%	7%	9%	12%	15%	17%	17%	18%	18%	18%
Rem.Distr./Ingresos Totales	15%	22%	27%	33%	38%	43%	46%	50%	53%	56%

4.1.1 COMENTARIOS DE RAZONES FINANCIERAS

Activo Circulante / Pasivo Circulante: Razón que arroja el índice de solvencia inmediata y permite conocer las unidades de moneda disponibles para hacer frente a las obligaciones de corto plazo.

Se puede observar que después del primer año se vuelve creciente, esto se debe a tres situaciones: no se consideraron desembolsos de efectivo a los socios por remanentes distribuibles, los flujos de tesorería se van acumulando año con año y que existe un aumento en el porcentaje de ocupación para cada año.

Ingresos Netos / Total de Activos Fijos: Se refiere a los ingresos que producen los activos. Esta razón se presenta en forma creciente y nos muestra las unidades de ingreso que genera cada unidad de activo fijo. Se puede apreciar que el último año de estudio es 8.75 veces más grande que el primero. Esto se debe a un aumento constante en el nivel de ingresos y a una disminución en el valor de los activos fijos por la depreciación acumulada.

Total de Activos / Patrimonio Total: Nos permite observar la proporción que guardan los activos totales con respecto al patrimonio total. Esto indica prácticamente un equilibrio entre la disminución en el valor de los activos y el aumento del patrimonio total. La razón promedio durante la vida del proyecto es de 102%. También se puede observar que el total de activo en todos los casos es mayor que el patrimonio y el renglón principal de los activos es el efectivo.

Remanente Distribuible / Total de Activos: Esta razón nos indica la capacidad del total de los activos para generar remanente distribuible. Se observa un crecimiento constante que inicia en 4% y termina en 18%. También indica la proporción que guarda el remanente distribuible con respecto al total de activos.

La razón por la cual existe este crecimiento, es por el incremento del porcentaje de ocupación y por consiguiente en el nivel de remanente, por la pérdida de valor de los activos fijos.

La empresa es muy sensible a las deudas; el panorama a futuro cambiaría considerablemente con créditos financieros. Es una empresa diseñada para operar sin deudas, ya que el servicio que se otorgaría se obtendría de contado.

Remanente Distribuible / Patrimonio Total: Esta razón es comparable con la anteriormente comentada y se puede observar que prácticamente guardan la misma proporción. Esto se debe a que el crecimiento del total de activos es prácticamente igual al crecimiento del patrimonio total.

Remanente Distribuible / Ingresos Totales: Refleja el porcentaje que se obtiene de utilidad sobre cada peso vendido. Los ejercicios presentan un porcentaje creciente y conveniente. Esta situación es tan favorable, debido a un incremento en los productos financieros, los cuales, cada vez aportan más por acumularse en inversiones los excedentes de tesorería.

En el primer año se generan 15 centavos por cada unidad de ingreso, mientras que en el último año se generan 56 centavos. El panorama sería contrario si se obtuvieran créditos financieros.

4.2 DETERMINACIÓN DE LA TASA INTERNA DE RENDIMIENTO (TIR)

El proyecto en el horizonte de 10 años genera flujos que, a precios corrientes, permite su evaluación con amplio margen financiero. No obstante, la actualización de flujos permite un análisis que da mayor certeza a la inversión.

El indicador más usual para este análisis es la tasa interna de rendimiento (TIR), la cual, refleja el nivel de rentabilidad del proyecto durante el horizonte definido. Esta tasa es similar a la bancaria, por lo tanto, comparable con la misma y en la medida que la TIR resulte mayor que la tasa bancaria, la rentabilidad del proyecto será favorable, y por tanto, más atractiva para los socios.

La tasa con la que se piensa comparar el resultado obtenido de TIR será la de los Certificados de la Tesorería (CETES) promedio, que se utilizaron durante los 10 años de análisis.

En los dos siguientes cuadros se puede observar la determinación de los flujos netos de efectivo generados por cada período, así como la inversión inicial del proyecto para determinar la TIR:

FLUJOS DE EFECTIVO (MILES DE PESOS)										
CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Total de Ingresos	\$ 3,064	\$ 3,846	\$ 4,702	\$ 5,786	\$ 7,122	\$ 8,740	\$ 10,162	\$ 11,814	\$ 13,735	\$ 15,968
Costos por Servicio	1,551	1,956	2,317	2,771	3,323	3,981	4,629	5,381	6,256	7,273
Depreciación	522	522	522	485	467	441	441	441	441	441
Total Costos	2,072	2,477	2,839	3,256	3,790	4,422	5,069	5,822	6,697	7,714
Remanente Bruto	992	1,369	1,864	2,530	3,332	4,319	5,092	5,992	7,038	8,254
Gastos Administración	400	469	538	623	724	842	979	1,138	1,323	1,538
Otros Gastos	60	28	32	37	43	50	59	68	79	92
Total Gastos	460	497	570	660	767	892	1,037	1,206	1,402	1,630
Remanente Operación	531	871	1,294	1,870	2,565	3,426	4,055	4,786	5,636	6,624
Prod. Financ. Netos	99	266	427	650	1,016	1,455	2,015	2,699	3,535	4,558
Reman. Antes Imptos.	631	1,138	1,720	2,519	3,581	4,882	6,070	7,485	9,171	11,183
I.S.R.	181	296	440	636	872	1,165	1,379	1,627	1,916	2,252
Remanente Distribuible	450	841	1,281	1,884	2,709	3,717	4,691	5,858	7,255	8,930
Depreciaciones	522	522	522	485	467	441	441	441	441	441
Capital de trabajo Inicial	226									
Depósitos en Garantía E.	252	21	23	25	414	60	32	35	560	80
Depósitos en Garantía S.	-	-	-	-	386	30	32	35	560	80
Flujo Neto de Efectivo	1,450	1,383	1,825	2,394	3,204	4,188	5,132	6,299	7,696	9,371

DETERMINACIÓN DE LA TIR FLUJOS DE EFECTIVO E INVERSIÓN INICIAL (MILES DE PESOS)											
CONCEPTO	0	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Inversión Total	\$ 11,238										
Flujo Neto de Efectivo		\$ 1,450	\$ 1,383	\$ 1,825	\$ 2,394	\$ 3,204	\$ 4,188	\$ 5,132	\$ 6,299	\$ 7,696	\$ 9,371
Valor de Desecho											\$ 16,688
Totales	\$ (11,238)	\$ 1,450	\$ 1,383	\$ 1,825	\$ 2,394	\$ 3,204	\$ 4,188	\$ 5,132	\$ 6,299	\$ 7,696	\$ 26,059

TIR	26.47%
Tasa de CETES	21.33%
Diferencia	5.14

4.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR ACTUAL NETO (VAN)

El valor actual neto, es otro indicador que comprende la actualización de los flujos del proyecto a lo largo del horizonte en evaluación y considera que todos los beneficios en relación a los costos deben de ser comparados en el presente.

Los flujos de tesorería generados en cada período, se descontarán a una tasa de costo de capital y la suma de todos los flujos descontados se compararán con la inversión inicial.

Se espera que el valor actual neto sea un valor positivo. La tasa de descuento que se utilizará será el costo porcentual promedio (CPP) proyectado durante la duración del proyecto.

En la siguiente tabla se puede observar la determinación del valor actual neto:

**DETERMINACIÓN DEL VAN
FLUJOS DE EFECTIVO E INVERSIÓN INICIAL
(MILES DE PESOS)**

CONCEPTO	0	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Inversión Total	\$ 11,238										
Flujo Neto de Efectivo		\$ 1,450	\$ 1,383	\$ 1,825	\$ 2,394	\$ 3,204	\$ 4,188	\$ 5,132	\$ 6,299	\$ 7,696	\$ 9,371
Valor de Desecho											\$ 16,688
Totales	\$ (11,238)	\$ 1,450	\$ 1,383	\$ 1,825	\$ 2,394	\$ 3,204	\$ 4,188	\$ 5,132	\$ 6,299	\$ 7,696	\$ 26,059

VAN	\$1,774
Tasa (CPP)	22.91%

4.4 PERÍODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN

El objetivo del período de recuperación de la inversión es conocer el tiempo (años, meses) en que la inversión generará fondos suficientes para igualar la erogación causada por dicha inversión.

La inversión del proyecto se espera recuperar en un plazo no mayor a 10 años, así que se espera que la inversión se recupere antes de la duración estimada del proyecto en cuestión.

En la siguiente tabla se muestra el período de recuperación de la inversión, para dicha determinación se han utilizado los flujos de efectivo disponibles en cada período:

ESTA TESIS NO PUEDE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN FLUJOS DE EFECTIVO E INVERSIÓN INICIAL (MILES DE PESOS)											
CONCEPTO	0	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Inversión Total	\$ 11,238										
Flujo Neto de Efectivo		\$ 1,450	\$ 1,383	\$ 1,825	\$ 2,394	\$ 3,204	\$ 4,188	\$ 5,132	\$ 6,299	\$ 7,696	\$ 9,371
Flujo Neto Acumulado		\$ 1,450	\$ 2,833	\$ 4,658	\$ 7,053	\$ 10,256	\$ 14,444	\$ 19,576	\$ 25,874	\$ 33,570	\$ 42,940

Recuperación de la Inversión	5 años 4 meses
------------------------------	-----------------------

4.5 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

El aspecto considerado como más riesgoso para la realización del proyecto es lo relativo a los ingresos por servicio que se generen, razón por la cual se le sometió a variaciones en el porcentaje de ocupación, medido en términos de TIR.

Únicamente se estimarán tres variaciones en el porcentaje de ocupación:

- 1. Panorama Optimista:** El porcentaje de ocupación para el primer año sería de 85% y se incrementaría a un 95% para los siguientes 8 años terminando con un 100%.
- 2. Panorama Conservador :** El cual es equivalente al estudio efectuado en el capítulo 3.
- 3. Panorama Pesimista :** El porcentaje de ocupación sería para el primer año de 40 % , para el segundo, tercero y cuarto año de 70% y los siguientes de 75%.

En los siguientes cuadros se exponen los panoramas optimista y pesimista medidos en términos de TIR:

**ESTADO DE RESULTADOS
(PORCENTAJES INTEGRALES)**

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Total de Ingresos	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Costos Variables	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%
Costos Fijos	25%	25%	24%	22%	21%	20%	20%	20%	20%	20%
Depreciación	17%	14%	11%	8%	7%	5%	4%	4%	3%	3%
Total Costos	68%	64%	60%	56%	53%	51%	50%	49%	49%	48%
Remanente Bruto	32%	36%	40%	44%	47%	49%	50%	51%	51%	52%
Gastos Administración	13%	12%	11%	11%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Otros Gastos	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Total Gastos	15%	13%	12%	11%	11%	10%	10%	10%	10%	10%
Remanente Operación	17%	23%	28%	32%	36%	39%	40%	41%	41%	41%
Prod. Financ. Netos	3%	7%	9%	11%	14%	17%	20%	23%	26%	29%
Reman. Antes Imptos.	21%	30%	37%	44%	50%	56%	60%	63%	67%	70%
I.S.R.	6%	8%	9%	11%	12%	13%	14%	14%	14%	14%
Remanente Distribuible	15%	22%	27%	33%	38%	43%	46%	50%	53%	56%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD											
FLUJOS DE EFECTIVO											
(MILES DE PESOS)											
PANORAMA OPTIMISTA											
CONCEPTO	0	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Total de Ingresos		4,377	5,127	5,878	6,807	7,914	9,200	10,696	12,436	14,458	16,808
Inflación		20%	17%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
% de Ocupación		85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	100%
Ingresos Netos		\$ 3,721	\$ 4,871	\$ 5,584	\$ 6,466	\$ 7,518	\$ 8,740	\$ 10,162	\$ 11,814	\$ 13,735	\$ 16,808
Costos Variables		955	1,250	1,433	1,660	1,930	2,243	2,608	3,032	3,525	4,314
Costos Fijos		764	969	1,110	1,286	1,495	1,738	2,020	2,349	2,731	3,175
Depreciación		522	522	522	485	467	441	441	441	441	441
Total Costos		2,240	2,741	3,065	3,431	3,892	4,422	5,069	5,822	6,697	7,930
Remanente Bruto		1,480	2,130	2,519	3,035	3,626	4,318	5,093	5,992	7,038	8,879
Gastos Administración		400	469	538	623	724	842	979	1,138	1,323	1,538
Otros Gastos		60	28	32	37	43	50	59	68	79	92
Total Gastos		460	497	570	660	767	892	1,037	1,206	1,402	1,630
Remanente Operación		1,020	1,633	1,949	2,375	2,859	3,426	4,056	4,786	5,636	7,249
Prod. Financ. Netos		120	337	507	726	1,072	1,455	2,015	2,699	3,535	4,798
Reman. Antes Imptos.		1,140	1,970	2,456	3,102	3,932	4,881	6,071	7,485	9,171	12,047
I.S.R.		347	555	663	808	972	1,165	1,379	1,627	1,916	2,465
Remanente Distribuible		794	864	1,309	1,918	2,753	3,772	4,759	5,942	7,357	9,055
Depreciaciones		522	522	522	485	467	441	441	441	441	441
Capital de trabajo Inicial		226									
Cobro Dep. Garantía		306	41	-	-	469	60	32	35	560	119
Pagos Dep. Garantía		-	-	-	-	469	60	32	35	560	80
Inversión Inicial	\$ 11,238										
Valor de Desecho											\$ 16,688
Flujo Neto de Efectivo	\$ (11,238)	\$ 1,847	\$ 1,427	\$ 1,830	\$ 2,404	\$ 3,221	\$ 4,213	\$ 5,200	\$ 6,382	\$ 7,798	\$ 26,223
TIR		27.24%									
Tasa de CETES		21.33%									
Diferencia		5.91									

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD											
FLUJOS DE EFECTIVO											
(MILES DE PESOS)											
PANORAMA PESIMISTA											
CONCEPTO	0	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Total de Ingresos		4,377	5,127	5,878	6,807	7,914	9,200	10,696	12,436	14,458	16,808
Inflación		20%	17%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
% de Ocupación		40%	45%	45%	50%	50%	50%	55%	55%	55%	55%
Ingresos Netos		\$ 1,751	\$ 2,307	\$ 2,645	\$ 3,403	\$ 3,957	\$ 4,600	\$ 5,883	\$ 6,840	\$ 7,952	\$ 9,245
Costos Variables		449	592	679	874	1,016	1,181	1,510	1,755	2,041	2,373
Costos Fijos		764	969	1,110	1,286	1,495	1,738	2,020	2,349	2,731	3,175
Depreciación		522	522	522	485	467	441	441	441	441	441
Total Costos		1,735	2,083	2,310	2,645	2,978	3,359	3,971	4,545	5,212	5,988
Remanente Bruto		16	225	335	759	979	1,241	1,912	2,295	2,739	3,256
Gastos Administración		400	469	538	623	724	842	979	1,138	1,323	1,538
Otros Gastos		60	28	32	37	43	50	59	68	79	92
Total Gastos		460	497	570	660	767	892	1,037	1,206	1,402	1,630
Remanente Operación		(444)	(272)	(235)	99	212	349	875	1,089	1,337	1,626
Prod. Financ. Netos		-	-	-	382	564	766	1,167	1,563	2,047	2,639
Reman. Antes Imptos.		(444)	(272)	(235)	481	776	1,115	2,042	2,651	3,384	4,265
I.S.R.		-	-	-	-	72	119	298	370	455	553
Remanente Distribuible		(444)	(272)	(235)	481	704	996	1,744	2,281	2,929	3,712
Depreciaciones		522	522	522	485	467	441	441	441	441	441
Capital de trabajo Inicial		226									
Cobro Dep. Garantía		144	21	-	25	221	30	32	35	299	40
Pagos Dep. Garantía		-	-	-	-	221	30	-	35	299	40
Inversión Inicial	\$ 11,238										
Valor de Desecho											\$ 16,688
Flujo Neto de Efectivo	\$ (11,238)	\$ 447	\$ 270	\$ 286	\$ 991	\$ 1,172	\$ 1,437	\$ 2,217	\$ 2,722	\$ 3,370	\$ 20,841
TIR		13.88%									
Tasa de CETES		21.33%									
Diferencia		(7.45)									

CONCLUSIÓN

En épocas de grandes cambios e incertidumbre, el inversionista requiere de tener bases suficientes y sólidas sobre las cuales se apoye su decisión de inversión.

Este trabajo pretende analizar y concluir los elementos básicos, que sirven como fundamento para una toma de decisiones.

Los proyectos de inversión son un conjunto de pequeñas conclusiones concatenadas, que sirven para emitir una decisión final sobre la viabilidad de un proyecto en cuestión. Un proyecto también se define como un plan y disposición detallados que se forman para la ejecución de una cosa de importancia.

Para elaborar un proyecto de inversión, es recomendable que se integre un equipo de trabajo multidisciplinario, ya que implica la aplicación de conocimientos de distintas áreas profesionales como son: contadores, economistas, arquitectos, ingenieros, especialistas, etc.

En la actualidad, cuando se quiere determinar el tamaño o proporción de una empresa, se suelen utilizar como medios de análisis, ciertos parámetros que han determinado algunos organismos; sin embargo, como un punto de vista personal, además de utilizar estos parámetros, se debe ubicar a la empresa dentro de un entorno de competencia para centrar con mayor exactitud la magnitud de la empresa.

Los estudios preliminares, juegan un papel importante en la elaboración de proyectos de inversión; estos estudios anticipan si vale la pena el continuar con la investigación o si existen algunos factores que pongan en peligro la viabilidad del proyecto.

La determinación de la estructura orgánica es un elemento importante, pues indica la cantidad de empleos que se generarán y la carga de responsabilidad que contendrá cada puesto para que posteriormente se fije el nivel de ingresos de los puestos.

Los datos arrojados en el estudio de mercado anticipan que sí existe demanda para el servicio que se pretende otorgar, ya que los servicios y precios que ofrece la competencia van en proporción a los servicios otorgados, sin embargo en el concepto de La Casa del Estudiante, los residentes prácticamente tienen cubiertos todos sus gastos, mientras que en los otros establecimientos los residentes deben de añadir una suma al precio cobrado por aquellos servicios que no se les brindan directamente y que en la mayoría de los casos los propios huéspedes son quienes realizan directamente dicha labor.

El desarrollo del proyecto, conjuntó todos aquellos presupuestos necesarios para informar el resultado de las operaciones que se pretenden llevar a cabo.

Para hacer posible el desarrollo del proyecto se desarrolló un software en una hoja electrónica. Este programa es adaptable a diversos proyectos, y elabora de forma automática estados financieros, razones financieras y análisis de TIR, VAN y período de recuperación de la inversión.

Concluida la evaluación económica, se puede apreciar que el proyecto es lo suficientemente atractivo, debido a lo siguiente:

1. El proyecto se emprende manteniendo una estructura de financiamiento del 100% de patrimonio propio y 0% a través de deuda.
2. Al obtener la Tasa Interna de Rendimiento, se observa que ésta es de 26.47%, o sea, 5.14 mayor que la tasa de CETES; es así que nuestro análisis y valuación nos arroja un proyecto financieramente aceptable.
3. El Valor Actual Neto es mayor a cero y por lo tanto positivo en \$ 1,774, lo cual también apunta a que el proyecto debe aceptarse.

4. El período de recuperación de la inversión es de aproximadamente 5 años con 4 meses, considerado como adecuado de acuerdo con el tipo de inversión, además de ser prácticamente la mitad del tiempo en que se esperaba recuperar.

5. El análisis de sensibilidad que se llevo a cabo se dividió en dos panoramas: optimista y pesimista. El panorama optimista arrojó una TIR de 27.24%, o sea, 5.91 mayor que los CETES; por lo tanto, de acuerdo a estos resultados el proyecto debe de aceptarse. El panorama pesimista muestra pérdidas en los tres primeros años y una TIR de 13.88%, la cual, es 7.45 puntos menor que los CETES y por consiguiente el proyecto deberá de rechazarse.

En este caso será decisión de las personas que estén interesadas en llevar a cabo el proyecto de inversión para la instalación de una residencia para estudiantes, el tomar el riesgo o no.

BIBLIOGRAFIA:

Presupuesto del Capital

Robert Johnson
Ediciones contables y administrativas
Editorial Heriberto Frias 1451-101 México, D.F.

Análisis y Evaluación de Proyectos de Inversión

Raúl Coss Bu
Editorial LIMUSA

Análisis y Evaluación de Proyectos de Inversión para Bienes de Capital

L.A. Ernestina Huerta Ríos
L.C. Carlos Siu Villanueva
Instituto Mexicano de Contadores Públicos de México, A.C.

Análisis y Evaluación de Inversiones

Andrés de Kelety Alcaide
Escuela de Alta Dirección y Administración
Ediciones Gestión 2000

La Estructura de las Encuestas por Muestreo

Des Raj
Fondo de Cultura Económica
1985.

Guía Para la Formulación de Proyectos de Inversión

Nacional Financiera (NAFINSA)
1996.