



Universidad Nacional Autónoma de
México

Facultad de Contaduría y Administración



*Proyecto de Inversión de una Empresa para Hospedaje
Universitario*

Diseño de un Sistema o Proyecto

Que para obtener el título de:
Licenciado en Contaduría

Presenta
García Quintana Jesús Eduardo

Asesor
Mtro. Tomas Rosales Mendieta

México DF

2014



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.

1. Introducción	1
2. Objetivos	3
2.1 Objetivo general	3
2.2 Objetivo específico	3
3. Justificación	3
4. Hipótesis	4
5. Metodología	4
5.1 Población	4
5.2 Materiales	4
5.3 Técnicas	4
Capítulo 1 Antecedentes.....	5
Historia de la Delegación de Coyoacán	5
1. Introducción	5
1.1. Toponimia	5
2. Geografía	7
2.1. Límites	7
2.2. Relieve	7
2.3. Vegetación	8
2.4. Características y uso de suelo	8
3. Historia	8
3.1. Época prehispánica	8
3.2. Conquista	9
3.3. Movimiento de Independencia y Conspiración de Coyoacán	10
3.4. Porfiriato	10

3.5.	Época Revolucionaria y Post revolucionaria.....	11
3.6.	Desarrollo de Coyoacán de 1934 a 1990.....	12
3.7.	Época Actual	13
4.	Indicadores sociales.....	14
5.	Monumentos Históricos	15
6.	Principales localidades (Barrios, Pueblos y Colonias)	16
7.	Transportes	18
	Historia de la Universidad Nacional Autónoma de México	19
1.	Introducción.....	19
2.	La construcción de Ciudad Universitaria	21
2.1.	El Estadio Olímpico Universitario.....	23
3.	Honores y Condecoraciones.....	24
4.	Identidad UNAM.....	25
4.1.	Escudo	25
4.2.	Lema	26
4.3.	Goya	26
4.4.	Toga.....	27
4.5.	Himno Deportivo Universitario.....	28
4.6.	Himno universitario estudiantil-académico.	29
	Antecedentes de la Colonia Copilco el Alto	32
	Capítulo 2 Estudio de Mercado.....	42
1.	Estudio de mercado	42
2.	Investigación de mercado	42
2.1.	Fuentes de información.....	43

2.2. Análisis del estudio de mercado y comercialización (necesidades, posibilidades y utilización) de bienes y servicios.....	44
2.3. Elementos de análisis en el estudio de mercado y comercialización	45
3. Cuestionario que se aplicó a una muestra de 100 personas que sirvió como Estudio de Mercado.	46
4. Graficas donde se plasman los resultados obtenidos del sondeo mercadológico.	49
Grafica 1	49
Grafica 2	49
Grafica 3	50
Grafica 4	50
Grafica 5	51
Grafica 6	51
Grafica 7	52
Grafica 8	52
Grafica 9	53
Grafica 10	53
Grafica 11	54
Grafica 12	54
Grafica 13	55
Grafica 14	55
Grafica 15	56
Grafica 16	56
Grafica 17	57

Capítulo 3 Estudio Técnico	58
1. Perfil de Cliente (Consumidor)	58
1.1. Comportamiento del consumidor	58
1.2. Consumidor del Siglo XXI. Sus rasgos generales.	59
1.3. Proceso de decisión de compra.....	59
2. Perfil de Cliente (Proyecto)	64
Capítulo 4 Estudio Financiero.....	67
1. Cetes.....	67
1.1. Metodología general para valuar los CETES.....	67
2. Valor Presente Neto (VPN).....	68
3. Valor Presente Neto del proyecto.....	70
Costos de Materiales y Mano de Obra.....	70
Presupuesto de Plomería	71
Presupuesto Electricidad.....	72
Presupuesto Electrodomésticos.....	73
Presupuesto Carpintería	73
Presupuesto Aluminiero.....	74
Presupuesto Blancos	74
Presupuesto Utensilios de Limpieza.....	75
Presupuesto Servicios	76
Presupuesto del Proyecto	76
Valor Presente Neto	77
Conclusión	78
Bibliografía	79

1. Introducción

La colonia de Copilco el Alto fue fundada en junio de 1950. Al principio de su fundación, la colonia fue habitada por ejidatarios que vivían en los terrenos ocupados actualmente por la Ciudad Universitaria.

Las autoridades de la Universidad Nacional Autónoma de México en 1943 encabezadas por el Rector Rodolfo Brito Foucher pidió al presidente de la Nación Manuel Ávila Camacho que expropiara los terrenos de los ejidos de Copilco, Padierna, San Jerónimo Aculco Lídice y porción del norte de Tlalpan que en total es una extensión aproximada ochocientas treinta hectáreas para la fundación de Ciudad Universitaria.

Las autoridades universitarias con el consentimiento de José Flores que en ese entonces ejercía el puesto de Comisario Ejidal de Copilco, como primer beneficio a los pobladores y ejidatarios fue ofrecer una indemnización en efectivo para la construcción de sus casas, en lo que hoy se conoce como la Colonia Copilco el Alto; además también les ofreció educación gratuita para sus hijos en todas las escuelas y facultades de la Universidad y a los padres de familia les ofreció empleo.

La construcción de Ciudad Universitaria generó un desplazamiento masivo de personas al sur de la Ciudad de México, como maestros, trabajadores, estudiantes y personas quienes aspiraban a trabajar en la UNAM. La mayoría de ellos buscaron vivienda cerca de su lugar de trabajo y/o estudio por lo que adquirieron terrenos en las colonias circunvecinas, que hoy se llevan por nombre Copilco Universidad, Copilco el Bajo, Copilco el Alto y Pedregal de Santo Domingo.

Satisfacer la demanda de vivienda a estudiantes foráneos que estudian en la UNAM.

La UNAM desde su fundación, ha recibido estudiantes nacionales y extranjeros para que cursen sus estudios superiores. Por lo que los alumnos buscan vivienda cercana a su centro de estudios con precios

accesibles y que a la vez les brinde seguridad, comodidad y fácil acceso (sin invertir mucho en transporte).

Los habitantes de las colonias anteriormente citadas, han visto en ellos un nicho de mercado donde ambos: ofertante y demandante son altamente beneficiados.

En el presente trabajo se expone el caso de una arrendataria habitante de la colonia Copilco el alto, quien tuvo la visión de sufragar el gasto familiar en este tipo de prestación de servicio.

Antecedentes

Fue en los años de 1980 que la señora María Miranda vendió su terreno a su hija, la Sra. María del Socorro Quintana Miranda, quien a su vez heredó el terreno a sus hijas el predio que ahora está dividido en 3 partes.

Este trabajo se enfocará en específico en la casa de la señora Guadalupe García ubicada en la cerrada de Luis G. León número 82, quien observó el tamaño del terreno donde se ubica su casa y viendo el espacio tan grande, sin utilizar, y con cuentas por pagar, pensó que sería una buena inversión construir pequeñas habitaciones.

Las habitaciones tendrían que ser lo suficientemente acogedoras y atractivas para los jóvenes, amuebladas con una cama, un closet, un librero y una mesa de trabajo, todo lo anterior lo suficientemente espacioso para que puedan acomodar todos sus instrumentos de estudio. Además de lo anterior, se ofrecería el servicio de internet inalámbrico que es esencial para cualquier estudiante.

También se ofrecería el servicio de la limpieza y áreas comunes, todo esto para mantener a la persona más a gusto y que exista una mejor convivencia entre todos los habitantes de la casa.

El total de las habitaciones que se rentan con posibilidad de crecer son 12. Por la cercanía con la UNAM aumentan los costos de las habitaciones de tal forma que una sola habitación totalmente

amueblada más todos los servicios incluidos llega a tener un costo de \$3,000 a \$3,500 pesos, con una alta demanda.

Este trabajo presentará únicamente el caso de la señora Guadalupe García, la cual es sólo una muestra del modus vivendi de aquellos quienes cedieron en 1943 sus propiedades para ser parte de la Máxima Casa de Estudios. Al tiempo se han visto modestamente beneficiados con la comunidad estudiantil con la cual prestan el servicio de vivienda digna y decorosa, con el plus de estar a 10 minutos caminando de su centro de estudios. Lo cual le beneficia al arrendatario en gastar mínimamente en pasajes para asistir de manera cotidiana a la UNAM.

2. Objetivos

2.1 Objetivo general

- Mostrar la importancia que tiene el negocio de rentar habitaciones para estudiantes, para el crecimiento económico en una familia.

2.2 Objetivo específico

- Mostrar que el negocio de rentar habitaciones en la colonia de Copilco el alto es una manera de poner un negocio y que es rentable.
- Revelar que es muy benéfico para lo socioeconómico un negocio como este y que es de gran ayuda para la gente de provincia.

3. Justificación

Mostrar la alta demanda que existe por parte de estudiantes que vienen del interior de la república y buscan un lugar para vivir cerca de la UNAM.

Es así que la colonia de Copilco el alto es un lugar apropiado para habitar, ya que se encuentra cerca de ciudad universitaria.

Por lo anterior es necesario brindar un servicio como el de las habitaciones amuebladas para brindar una ayuda a las estudiantes que vienen a estudiar a las diferentes facultades de la universidad nacional autónoma de México.

4. Hipótesis

El correcto manejo de un negocio como el de renta de habitaciones, mediante una oferta atractiva para los clientes y que esté al alcance de su economía.

5. Metodología

5.1 Población

Para llevar a cabo la investigación de este trabajo, se tomara en cuenta la historia de la familia García Quintana y como le ha sido redituable en lo económico este tipo de negocio.

5.2 Materiales

- Estadísticas para ver como ha sido el crecimiento de la colonia de Copilco el alto
- Estudios de mercado para la comparación de los costos de las habitaciones
- Tesis, libros y artículos sobre planes de negocio

5.3 Técnicas

La investigación será de tipo descriptivo, apoyada en los diversos medios mencionados con anterioridad y sobre los cuales se encuentre información relevante que ayude al conocimiento descrito en dicho trabajo.

Capítulo 1 Antecedentes

Historia de la Delegación de Coyoacán

1. Introducción

Uno de los espacios turísticos, mágicos y culturales más importantes de la Ciudad de México y cuenta con grandes riquezas naturales que la convierten en una de las zonas de visita obligada

Coyoacán es una de las 16 delegaciones del Distrito Federal mexicano y se encuentra en el centro geográfico de este.

Su territorio abarca más de 54 kilómetros cuadrados, y está ubicado sobre la planicie del valle de México. La parte más alta corresponde al cerro Zacatépetl, en el suroeste de la delegación, donde también se encuentra la zona de Los Pedregales. Todo el territorio coyoacanense se encuentra urbanizado, pero dentro de él se encuentran importantes zonas verdes como la Ciudad Universitaria y los viveros de Coyoacán.

Por su territorio es la novena delegación de mayor extensión en el Distrito Federal y el último censo poblacional del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática del 2010, reportó que en esta delegación habitan 620,416 personas. En esta demarcación están contenidas 140 unidades en su clasificación de pueblos, colonias, barrios y unidades habitacionales.

Coyoacán es un sitio con una alta concentración de infraestructura cultural y turística. Dentro de ella se encuentran las sedes de importantes instituciones educativas de México, como la Universidad Nacional Autónoma de México y la Universidad Autónoma Metropolitana.

1.1. Toponimia

El vocablo **Coyoacán** es el resultado de una serie de transformaciones que en su escritura y pronunciación sufrió la palabra nahúatl Coyohuacán, de cuyo significado se tienen varias acepciones, entre las que destacan las siguientes:

Manuel Orozco y Berra, historiador: **Coyote Flaco**;

Manuel Delgado i Mora, historiador local: **Lugar de los pozos de agua;**

José Ignacio Borunda, fraile historiador: **Territorio de agua del adive o coyote;**

La versión más aceptada es la que lo define como: lugar de los que tienen o poseen coyotes, basada en la explicación del topónimo original, que se compone de tres voces nahuas: coyotl, coyote; hua, posesión y can, lugar.

Esta última definición es apoyada por historiadores de la talla de Cecilio Robelo, Manuel Rivera y Cambas y Antonio Peñafiel, y aceptada por el cronista de Coyoacán Luis Everaert, quien afirma en su texto "Coyoacán a Vuela-pluma" que: "siguiendo a León-Portilla, se justificaría la intromisión del coyote en el topónimo si se considera que, aparentemente, Coyoacán estaba consagrada a una de las más importantes deidades del panteón mexica, Tezcatlipoca (Espejo Humeante), cuyo nagual, era precisamente, ese cánido depredador".

Bernardino de Sahagún contaba que "hay en estas tierras un animal que se dice coyotl, al cual algunos de los españoles le llaman zorro, y otros le llaman lobo, y según sus propiedades a mi ver no es lobo ni zorro, sino animal propio de esta tierra, es muy belloso, de larga lana; tiene la cola gruesa y muy lamida; las orejas pequeñas y agudas, el hocico largo (...)".

Alberto Pulido, en "Coyoacán Historia y Leyenda", asegura que desde tiempos inmemoriales" el coyote fue el factor más importante en la ecología del Valle de México hasta el siglo XIX, por su destreza en combatir los roedores dañinos: ratones, tuzas y sabandijas de toda especie".

Estas aseveraciones quizás vengán a confirmar de un modo u otro la existencia de estos depredadores en zona coyohuaca, la cual proporcionaría más elementos para la interpretación de su topónimo jeroglífico.

Varios investigadores supusieron posteriormente que la lengua de fuera podría remitirnos a un coyote cansado y jadeante, dadas las cualidades de agilidad y velocidad que le son inherentes; pero no implicaba necesariamente

que estuviera sediento ni hambriento. En esta circunstancia, el círculo que aparenta implicar hambre o vacío podría solamente representar una especie de señal para diferenciarlo de otros cándidos de la zona.

Es muy probable que el topónimo y glifo actuales hayan surgido durante la época en que Coyoacán se fundó, fecha en la cual los historiadores aún no se han puesto de acuerdo, aunque se cita como parámetro el lapso comprendido entre los siglos X y XII de nuestra Era. Tanto el glifo como el topónimo se encuentran representados en diversos pergaminos, códices y pinturas prehispánicas.

2. Geografía

2.1. Límites

Coyoacán se ubica en el Distrito Federal, con una superficie de 54.4 kilómetros cuadrados que representan el 3.6% del territorio de la capital del país. Colinda al norte con la delegación Benito Juárez; al oriente, con Iztapalapa; al sureste, con Xochimilco; al sur, con la delegación Tlalpan; y al poniente, con la delegación Álvaro Obregón.

2.2. Relieve

El territorio de Coyoacán es plano en lo general, y se encuentra a una altitud promedio de 2240 metros sobre el nivel del mar (msnm), que es la altitud del valle de México. Pequeñas variaciones se presentan en San Francisco Culhuacán, la Ciudad Universitaria y Santa Úrsula Coapa, con altitudes de 2250 msnm. El sudoeste de la delegación corresponde a Los Pedregales, cuyas irregularidades de superficie son resultado de las erupciones del volcán Xitle que cubrieron de basalto esa región en torno al primer siglo de la era común. También en el poniente de la delegación se encuentra el cerro Zacatépetl, que con su altitud de 2420 msnm (180 metros sobre el nivel del valle de México) es la única y mayor eminencia orográfica dentro del territorio coyoacanense.

2.3. Vegetación

Los grandes lagos, los suelos fértiles, los bosques y la variedad de coníferas que caracterizaban el paisaje de Coyoacán, han sido sustituidos gradualmente por el avance de la mancha urbana, llevando a la deforestación y al agotamiento del suelo, lo que pone en serio peligro natural a la zona.

Como medidas de protección ambiental, se han cultivado bosques artificiales de eucaliptos, pirules, casuarinas, etc., en cerros que originalmente carecían de vegetación y en áreas naturales extintas, tal es el caso del cerro Zacatépetl.

Su total de áreas verdes en metros cuadrados es de 4,318 783.56.

2.4. Características y uso de suelo

Habitacional 57.46% (31.26 km. cuadrados)

Espacios Abiertos 19.26% (10.48 km. cuadrados)

Ciudad Universitaria 13.14% (7.20 km. cuadrados)

Sector Industrial 3.14% (1.69 km. cuadrados)

Usos Mixtos 3.11% (1.69 KM cuadrados)

3. Historia

3.1. Época prehispánica

La mitad oriental del territorio coyoacanense estaba ocupado por el lago de Xochimilco. En el período anterior al establecimiento de las aldeas, la zona debió albergar a grupos de nómadas que sobrevivían del forrajeo. Durante el Período Preclásico de Mesoamérica, se establecieron algunas pequeñas aldeas dedicadas a la agricultura, cuya subsistencia todavía era dependiente de la recolección y la cacería.

Una de las más importantes fue Copilco, ubicada cerca de lo que actualmente es la Ciudad Universitaria. En el sitio se encontraron entierros que relacionan

a esta aldea con la cultura de Cuicuilco. En una época entre los siglos I a. C. y II d. C., las erupciones del Xitle cubrieron de ceniza y basalto la vertiente sur de la cuenca del Anáhuac, incluyendo a Copilco y posiblemente otras aldeas de las cuales no se tiene noticia.

3.2. Conquista

En torno a la llegada de los españoles a México, Coyoacán era uno de los señoríos sujetos a México-Tenochtitlan. En esa época era gobernado por Cuauhpopoca, emparentado por las alianzas matrimoniales con los tlatoanis mexicas y administrador de las tierras del Totonacapan. Cuauhpopoca compartía —con otros miembros de la realiza tenochca como Cacama— la opinión de que había que combatir a los españoles, que habían entrado en los dominios mexicas por el norte del actual estado de Veracruz.

El 30 de junio de 1520, los españoles fueron expulsados de Tenochtitlán por los guerreros mexicas. Los españoles se reforzaron con sus aliados del valle de Tlaxcala, y finalmente volvieron al valle de México en 1521. En Texcoco, que ya era uno de sus aliados, Cortés ordenó que tres regimientos rodearan por tierra a los pueblos de la ribera. Cristóbal de Olid fue el capitán de la guarnición que se estableció en Coyoacán.

Trece bergantines completaron el frente del ataque final a Tenochtitlan. Cuando estas embarcaciones se acercaron a esa ciudad, fueron atacados por las embarcaciones procedentes de toda la ribera, incluyendo Coyoacán y Huitzilopochco. Cristóbal de Olid enfrentó la resistencia de Coyoacán, pero pudo vencerla por la llegada de los bergantines. Después de vencer en Coyoacán, ambos apoyaron a Gonzalo de Sandoval en su batalla contra Iztapalapa. Al final, Coyoacán pasó al bando de los españoles. Durante el sitio de Tenochtitlán, los coyoacanenses bloquearon el suministro de agua para los tenochcas y aportaron guerreros para el combate final.

3.3. Movimiento de Independencia y Conspiración de Coyoacán

Paralelamente a estas actividades la habilidad constructora de los habitantes de Coyoacán era reconocida, según refiere Charles Gibson en Los Aztecas bajo el dominio español. 1519-1810: al mencionar que eran “famosos, y empleados continuamente como albañiles y pavimentadores de calles”, lo cual concuerda con su habilidad en tiempos prehispánicos para labrar la piedra y generar magníficas esculturas. Ya en el siglo XIX, se conoce que en el mismo 1810 se fraguó la denominada "Conspiración de Coyoacán", encabezada por el cura de San Mateo Churubusco, Don Manuel Altamirano, la cual no avanzó más al iniciarse el movimiento de Independencia en Dolores por el cura Hidalgo.

En 1824, el 28 de noviembre se crea el Distrito Federal por decreto del Congreso Constituyente, y en 1855 Coyoacán formaba parte de la Tercera Prefectura. Otro acontecimiento importante en la historia de Coyoacán se da el 20 de agosto de 1847, en la célebre Batalla de Churubusco contra las tropas norteamericanas, y en la cual peleó, junto a los batallones al mando de los generales Pedro María Anaya y Manuel Rincón, el Batallón de la Compañía de San Patricio, conformado por soldados irlandeses que murieron al desertar del ejército invasor y abrazar la causa mexicana.

3.4. Porfiriato

El cambio social, geográfico y cultural, se profundiza cuando en 1890 en los terrenos que formaban parte de la Hacienda de San Pedro, se inaugura por el General Porfirio Díaz, Presidente de la época, la colonia Del Carmen que representaba la modernidad que pregonaba el gobierno de ese tiempo, y cuyo nombre se establece en honor de su esposa, Doña Carmen Ortiz Rubio de Díaz.

A partir de ahí, el crecimiento que posteriormente tendrá Coyoacán afectará de manera diferente a los distintos pueblos y barrios de la zona.

En el mismo año se concluye el Ferrocarril del Valle, a cargo del Ing. Miguel Ángel de Quevedo, que unía la Ciudad de México con Tlalpan, pasando por Tacubaya, Mixcoac, San Ángel, Coyoacán y San Antonio Coapa.

En el siglo XIX, es que a partir del Porfiriato fue una casona de la Calle Real, después llamada Calzada de Juárez y hoy Francisco Sosa, considerada por cuatro décadas la “Atenas de México ” al realizarse ahí reuniones organizadas por el historiador campechano-yucateco Francisco Sosa y en donde asistían escritores, historiadores y artistas.

3.5. Época Revolucionaria y Post revolucionaria

En 1910, previo al inicio del movimiento revolucionario, Coyoacán, que apenas rebasaba los límites marcados por la antigua traza colonial recibe del gobierno de Porfirio Díaz el Kiosco aún presente en la plaza principal.

En 1926 se inaugura la Calzada México-Coyoacán, que atravesaba la Colonia del Valle y se pavimentó la avenida Hidalgo. Se establecía también una ruta de camiones que iba del centro de Coyoacán al pueblo de los Reyes y que pasaba por el barrio de la Conchita.

Estas áreas poco a poco se iban acercando a la cabecera. Con este proceso de urbanización los habitantes de los alrededores empiezan a incorporarse al trabajo fabril, como la constitución en 1926, de la Fábrica de Papel Coyoacán.

Así, el carácter netamente agrícola de la región se va transformando por la paulatina incorporación al trabajo productivo y al crecimiento de la Ciudad de México, el cual llevó al establecimiento de nuevas colonias y fraccionamientos en los pueblos de Coyoacán.

En esa época, del lecho del Río Churubusco se extraía arena para mezclarse con cal y destinarse como material de construcción para la ciudad, para protección contra el crecimiento urbano.

3.6. Desarrollo de Coyoacán de 1934 a 1990

El 5 de octubre de 1934 se decreta el área centro de Coyoacán como Zona Típica y Tradicional, lo cual se refuerza con la declaración en 1990 de la UNESCO del Centro Histórico de Coyoacán como Zona de Monumentos Históricos

Al año 2000, el Instituto Nacional de Antropología e Historia contaba con 278 inmuebles, en su Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles registrados en Coyoacán. Desde el punto de vista político-administrativo, Coyoacán dejó de ser municipio en 1929 para transformarse en Delegación del Distrito Federal.

La benéfica reserva forestal de los Viveros continúa tomando forma hasta 1934. El censo del año siguiente arroja el dato de una población inferior a los treinta mil habitantes.

Durante la década que se inicia entonces, Coyoacán vive en 1934 la trágica jornada de los Camisas Rojas, frente a la Parroquia de San Juan Bautista y para finales de dicha década, proporciona alojamiento a dos personajes de la escena mundial totalmente disímbolos, pero ambos exiliados: el rey Carol de Rumania, y el número dos de la Revolución Bolchevique León Trotsky, quien reside de 1938 a 1940. Para 1940 el proceso de transformación social es eminente.

Se crean las zonas habitacionales de Xotepingo y Ciudad Jardín y las avenidas Miguel Ángel de Quevedo y Pacífico. Varios de los espacios ocupados por los pueblos fueron vendidos o expropiados por causas de utilidad pública o permutados.

En este proceso se vieron envueltos los Barrios de San Lucas, San Francisco, Niño Jesús, Los Pueblos de los Reyes, La Candelaria y San Pablo Tepetlapa. En el decenio de los cuarenta se inicia el incontenible fenómeno del aumento de su población.

Durante la siguiente década se instala la Universidad Nacional Autónoma de México, en la Ciudad Universitaria y se incrementan las construcciones y la depredación de muchos de sus valores naturales y urbanísticos.

El crecimiento poblacional aumentó en la década de los sesenta, sobre todo en la zona de los Pedregales, que fue ocupada en su totalidad por invasiones sucesivas, provocando un crecimiento no planificado en la zona oriente de Coyoacán.

Se desarrollan las unidades habitacionales en los años 70 y 80 y expanden su territorio hasta colindar con Iztapalapa y el Canal Nacional, acrecentando con ello la responsabilidad territorial del gobierno local. Actualmente, con la urbanización de fraccionamientos y conjuntos habitacionales se observa la totalidad de su suelo ocupado.

A pesar del atropellado desarrollo que ha vivido Coyoacán, tanto en su zona Centro, como en las de los Pedregales y los Culhuacanes, aún se conservan barrios y pueblos tradicionales como el pueblo Los Reyes, La Candelaria, Santa Úrsula Coapa, San Pablo Tepetlapa, San Francisco Culhuacán, Barrio Santa Catarina, Barrio de la Concepción, Barrio de San Lucas, Barrio de San Mateo y Barrio de San Diego.

3.7. Época Actual

En la actualidad y adicional a lo existente por parte de instituciones públicas y privadas, la Delegación Coyoacán cuenta con una amplia infraestructura cultural que le da un perfil de tradición artística y cultural que la distingue del resto de las delegaciones.

Foro Cultural Coyoacanense "Hugo Arguelles", Foro Cultural "Ana María Hernández",
Foro Enrique Alonso, Foro Carlos Ancira, Jesús Reyes Heróles, Ricardo Flores Magón y Raúl Anguiano.

Podemos mencionar que al recorrer las calles de Coyoacán, y admirar su arquitectura, sentiremos la herencia de culhuacanos, coyohuacas, tepanecas, españoles, italianos, irlandeses, frailes diversos, porfiristas, revolucionarios nacionales e internacionales, Miguel Ángel de Quevedo, Francisco Sosa, Agustín Lara, Salvador Novo, Frida Kahlo, Diego Rivera, Emilio "Indio" Fernández, y muchos más.

4. Indicadores sociales

- Cultura: la delegación ofrece varios espacios culturales en los que la gente puede disfrutar de una variedad de servicios ofrecidos como en los museos: Nacional de Culturas Populares, de Frida Kahlo, Casa de León Trotsky, Foro Cultural Coyoacanense y el Centro Nacional de las Artes, el Anahuacalli; el Nacional de las Intervenciones y el de las Culturas Populares. También está el Centro Nacional de las Artes que ofrece espectáculos de teatro, música y danza, tanto nacionales como extranjeros entre otros. Estos museos, reúnen parte importante de la historia mexicana.
- También se cuenta con varios teatros como son: Foro Casa del Teatro, Teatro Rafael Solana, Teatro Bar el Vicio (antes el Hábito), Foro Cultural Coyoacanense Hugo Argüelles, Foro Cultural Ana María Hernández, Aula Teatro Henrique Rulas, Foro Enrique Alonso, Teatro de las Artes, Foro Antonio López Mancera, Teatro Raúl Flores Canelo, Teatro Salvador Novo, Foro Experimental de Danza, entre otros.

A lo largo de su historia, Coyoacán ha sido testigo del paso de importantes pintores, escritores, artistas plásticos y escultores que con su aportación han enriquecido el acervo cultural de nuestro país. Diego Rivera, Frida Kahlo, Salvador Novo, Octavio Paz, León Trotsky, Emilio *El Indio* Fernández son algunos de sus habitantes ilustres.

Además Coyoacán alberga un sin número de expresiones culturales en su explanada principal conocida como el *Centro de Coyoacán*, en donde por mencionar algunas, podremos encontrar mimos, el tradicional organillero, la venta de los singulares churros, chocolate caliente y café.

Dentro de los límites de esta delegación se encuentra la Universidad Nacional Autónoma de México, la más grande de América Latina.

Población: Destaca que la población estudiantil crece de año en año gracias a los jóvenes del interior del país que llegan a alguna de las universidades ubicadas en Coyoacán, Tlalpan o las delegaciones cercanas.

5. Monumentos Históricos

Coyoacán fue declarado Zona Típica y Pintoresca del Distrito Federal, el 5 de octubre de 1934 fue declarado Zona Típica y Pintoresca, debido a su gran tesoro artístico, cultural e histórico, que datan de tiempos antiguos, reflejado ello en los 278 inmuebles que se encuentran en esta Delegación. En un área de 1.64 kilómetros, formada por 86 manzanas, se encuentra la zona de monumentos, comprendiendo 50 edificios de un gran valor histórico, los cuales se construyeron entre los siglos XVI al XIX, encontrándose en ellos numerosas expresiones de cada etapa histórica, siendo las principales las siguientes:

- Iglesia San José del Altillo
- Casa de Diego de Ordaz
- Casa de Dolores del Río
- Casa de Miguel Ángel de Quevedo
- Casa del Indio Fernández
- Casa del Sol
- Instituto Italiano de Cultura
- Capilla de San Antonio Panzacola
- Capilla de Santa Catarina
- Arcos del Jardín Centenario

- Instituto Juárez
- Escuela Superior de Música
- Kiosco del Jardín Centenario
- Parroquia de San Juan Bautista
- Teatro de La Capilla
- La Casa de los Padres Camilos
- Capilla de la Purísima Concepción
- Casa de Cristo
- Ex convento de Churubusco
- Monumento a los Defensores de Churubusco
- Templo de San Diego

6. Principales localidades (Barrios, Pueblos y Colonias)

Barrios

- Santa Catarina
- Del Niño Jesús
- De San Francisco
- De la Concepción
- De San Lucas
- De San Mateo
- De San Diego
- De Oxtopulco

Pueblos

- Los Reyes
- La Candelaria Coyoacán
- Santa Úrsula Coapa
- San Pablo Tepetlapa
- San Francisco Culhuacán

Principales colonias

- Villa Coyoacán
- Del Carmen
- La Concepción
- Santa Catarina
- San Lucas
- Cuadrante de San Francisco
- Barrio del Niño Jesús
- Parque San Andrés
- San Diego Churubusco
- Copilco Universidad
- Copilco el Alto
- Los Reyes
- La Candelaria Coyoacán
- Romero de Terreros
- Paseos de Taxqueña
- Campestre Churubusco
- Prado Churubusco
- Educación
- Avante
- Santa Úrsula Coapa
- Rancho Las Cabañas
- Santo Domingo
- Ajusco (estos dos últimos surgieron de inmigrantes llegados de estados como Guerrero, Oaxaca y Michoacán)
- Insurgentes Cuicuilco
- Una parte de Villa Coapa
- Espartaco
- El Pedregal de Carrasco
- La Villa Panamericana o Unidad Habitacional Pedregal de Carrasco
- Nueva Díaz Ordaz

7. Transportes

- **STC Metro:** General Anaya (Línea 2), Taxqueña (Línea 2), Viveros/Derechos Humanos (Línea 3), Miguel Ángel de Quevedo (Línea 3), Coyoacán (Línea 3), Copilco (Línea 3) y Universidad (Línea 3).
- **Metrobús:** Ciudad Universitaria (Línea 1), Centro Cultural Universitario, Perisur.
- **Tren Ligero:** estaciones: Taxqueña, Las Torres, Ciudad Jardín, La Virgen, Xotepingo y Nezahualpilli.

Historia de la Universidad Nacional Autónoma de México

1. Introducción

El siguiente trabajo tiene como objetivo mostrar una pequeña parte de lo que es la Universidad Nacional Autónoma de México, esta honorable institución con gran historia que a continuación les mostraremos; para lo cual es necesario realizar un recorrido desde sus orígenes hasta la actualidad

Ciudad Universitaria “La Capital del Movimiento”.

En la revista National Geographic en español, publicada en el mes de Septiembre de 2010, Vol. 27, No. 3., el reportaje titulado, Ciudad Universitaria “La Capital del Movimiento”, en relación a la vida de los universitarios dice que: “La mayoría llegaba en autobús. Hasta José Gaos, mi maestro de filosofía del lenguaje. Había una estación en donde está el Museo Universitario de Ciencias y Artes (MUCA). Ciudad Universitaria (CU) era ya una verdadera unidad urbana. Había correos, banco, librería, papelería...”, así recuerda Margarita Valdés, investigadora del Instituto de Investigaciones Filosóficas, el campus de principios de los sesenta.

En este artículo se señala que la creación de CU, como se le llama cariñosamente, es una faceta determinante en la historia de la Universidad Nacional. Antes de 1954, el Centro Histórico de la Ciudad de México era el barrio universitario. Ahí, entre templos, conventos, palacios y ruinas arqueológicas, se movían los estudiantes como en su casa desde la fundación de la entonces Universidad Nacional de México, realizada el 22 de septiembre de 1910, para festejar el primer centenario de un país independiente, siendo presidente de México Porfirio Díaz, impulsó la creación de una universidad nacional basada en la ley constitutiva promulgada por Justo Sierra.

Y la fuerza de la universidad quedó demostrada desde entonces: la Revolución iniciada mes y medio después de su inauguración no mermó, ni frenó su

misión, como tampoco lo han hecho las huelgas y crisis que a lo largo de 100 años se han suscitado. Dice uno de sus ex rectores José Sarukhán, (1986-1997) que: “La universidad ha demostrado que tiene la fortaleza suficiente para que después de paros, particularmente el último de 1999, la institución siguiera ahí, fuerte, porque simplemente sus insumos académicos, bibliotecas, laboratorios, trabajadores, profesores y alumnos siguen igual de fuertes”. Si bien, ninguna huelga es benéfica, la primera gran crisis, en 1929, fue crucial. En ese año la comunidad universitaria presionó para que se le concediera el carácter autónomo, desde entonces es la Universidad Nacional Autónoma de México.

Más adelante el autor de este artículo cuestiona al ex rector Sarukhán ¿En que se basa esa fuerza? Quién afirmó que es “En la formación de creadores. No hemos comprendido el papel ni la relevancia de un sistema universitario que forme creadores, no reproductores, ni servidores, que es lo que hoy se hace. Necesitamos creadores, ingenieros, artistas, filósofos, físicos, que son los que cambian el país”, dice Sarukhán. En este sentido, la labor en investigación ha sido definitiva en su consolidación como una de las universidades más importantes del mundo hispano.

En los años veinte, el rector José Vasconcelos dio a la Universidad Nacional escudo y el lema “Por mi raza hablara el espíritu”, contribuyendo a la gestación de una identidad universitaria que ya para los treinta no cabían en el Centro Histórico y vislumbró la necesidad de mudarse.

En 1943, el rector Rodolfo Brito Foucher publicó la Ley de Fundación de Ciudad Universitaria. En 1946 se expropiaron los terrenos ejidales del Pedregal de San Ángel. Ese mismo año el rector Salvador Zubirán inició una campaña para recaudar 10 millones de pesos para edificación del nuevo campus y se formó la Comisión de la Ciudad Universitaria, la cual convocó a un concurso interno entre los profesores de composición de Arquitectura. El

11 de abril de 1947 se presentó el proyecto de Enrique del Moral, Mario Pani y Mauricio M. Campos quienes hicieron a partir del ante proyecto de los alumnos Teodoro González de León, Armando Franco y Enrique Molinar.

El 20 de noviembre de 1952, antes de que acabara el sexenio de Miguel Alemán Valdés, se realizó una ceremonia de inauguración simbólica. Ese mismo año se instituyó el canto universitario, "Goya, Goya, cachún, cachún...", durante el clásico partido de fútbol americano entre el Instituto Politécnico Nacional y la UNAM. El investigador en Ciencias Políticas de la Facultad de Estudios Superiores Aragón, Hugo Sánchez Gudiño, dice que esta porra frecuentada por Luis Rodríguez Palillo. El Goya se debe a que antes de mudarse al sur, los alumnos se iban de pinta al cine Goya (en el Centro), al grito de Goya se "mataba clase". El cachún es una hispanización de *catch on*, término usado en el fútbol americano.

Finalmente los cursos iniciaron el 22 de marzo de 1954, en un acto oficial en la Torre de Rectoría, presidido por el presidente Adolfo Ruiz Cortines. Así empezó la vida de CU.

2. La construcción de Ciudad Universitaria

La Ciudad Universitaria del Pedregal de San Ángel.

El 5 de abril de 1956 la Biblioteca Central de la Ciudad Universitaria abrió sus puertas y puso en servicio sus colecciones para apoyar las labores de una comunidad de estudiantes, docentes e investigadores, que abandonaba los edificios del centro de la Ciudad de México, donde había trabajado durante cerca de 50 años, para trasladarse al sur, en una nueva etapa de vida de la institución de educación superior más importante del país, la Universidad Nacional Autónoma de México.

De esta manera se completó un ciclo de trabajo que se inició en 1943 con la elección de terrenos en el Pedregal de San Ángel, y la publicación de la Ley de

Fundación de la Ciudad Universitaria; y más tarde con el Decreto de Expropiación de 1946, mediante el cual una superficie de seis millones de metros cuadrados pasó a ser propiedad de la Universidad.

Un año después, en los espacios que muestran grandes manchones de lava, producto de la erupción del volcán Xitle, empezó el gran proyecto constructivo, resultado de un concurso convocado por la Escuela de Arquitectura de la propia Universidad; con el diseño del Plano de Conjunto, coordinado por Mario Pani y Enrique del Moral, dieron inicio los trabajos de urbanización y edificación. En marzo de 1949 el Pedregal de San Ángel se convirtió en el mayor taller de diseño y experimentación arquitectónica del México moderno. Durante los siguientes tres años, la actividad de un nutrido grupo de obreros, arquitectos e ingenieros, hizo posible el surgimiento de un centro de docencia, investigación y difusión de la cultura, en el hasta entonces árido paisaje del Pedregal de San Ángel.

Una de las principales preocupaciones de los arquitectos y constructores fue la aplicación del concepto de integración plástica. Para ello se invitó a participar en el magno proyecto a algunos de los más notables artistas mexicanos de la época.

Una vez más, como sucedió treinta años antes, cuando Diego Rivera, José Clemente Orozco, Jean Charlot, Fermín Revueltas y otros pintores, plasmaron en los muros del vetusto edificio de la antigua Escuela Nacional Preparatoria, en el Centro de la Ciudad de México, el sentir de la recién pasada revolución, la Universidad brindó generosa sus muros a los artistas para que en ellos se continuara una tradición plástica, que se remonta a varios centenares de años, y que tiene algunas de sus mejores expresiones en las zonas arqueológicas de Palenque y Cacaxtla.

Así surgieron los relieves de Juan O'Gorman en los muros bajos de la Biblioteca Central, el mural inconcluso de Diego Rivera en el Estadio Olímpico,

y los grandes murales en diversas técnicas, de David Alfaro Siqueiros en el edificio de la Rectoría, de José Chávez Morado en el auditorio de la Facultad de Ciencias, de Francisco Eppens en los muros de las facultades de Odontología y Medicina, y por supuesto en la monumental ornamentación a base de piedra natural, del mismo O'Gorman, en la Biblioteca Central.

Para su construcción se creó un patronato a cuyo frente estuvo Carlos Novoa. La planificación general y coordinación arquitectónica quedó en manos de los arquitectos Mario Pani y Enrique del Moral, y la construcción, supervisión y administración en las del arquitecto Carlos Lazo, organizándose un equipo de colaboradores integrado por más de 140 arquitectos, ingenieros y técnicos.

2.1. El Estadio Olímpico Universitario

Es obra de los arquitectos Augusto Pérez, Raúl Salinas Moro y Jorge Bravo. La idea de los artistas fue el de darle a la forma del estadio el concepto de un sombrero de charro mexicano. El "Estadio Universitario", nombre original, fue construido ex-profeso para la práctica del Fútbol americano.

En el costado oriental del Estadio Olímpico Universitario, se encuentra un mural de Diego Rivera, denominado "La Universidad, la familia mexicana, la paz y la juventud deportista". En la construcción de este relieve en piedras de colores naturales se muestra el escudo universitario, con el cóndor y el águila sobre un nopal. Bajo sus alas extendidas, Rivera colocó tres figuras que representan a la familia: el padre y la madre entregando la paloma de la paz a su hijo. En los extremos se encuentran dos figuras gigantescas que corresponden a unos atletas, hombre y mujer, que encienden la antorcha del fuego olímpico. Una enorme serpiente emplumada, la imagen simbólica del dios prehispánico Quetzalcóatl, complementa la composición en la parte inferior.

Puerta principal y Altorrelieve de Diego Rivera.

Diego Rivera tenía pensado cubrir toda la parte exterior del estadio con diseños parecidos a este, pero la muerte del artista lo impidió.

La forma asimétrica de las graderías del estadio -con el lado poniente más desarrollada- acentúa el final de la composición del proyecto en conjunto de la ciudad universitaria, que remata así su eje principal; la gradería más próxima a la avenida insurgentes, enfatiza el sentido de liga del estadio hacia el resto del conjunto.

Fue readaptado, sin modificar sustancialmente el proyecto original, con motivo de los XIX juegos olímpicos celebrados en la ciudad de México en 1968.

3. Honores y Condecoraciones

Por su trabajo, la Universidad Nacional Autónoma de México, ha recibido varias distinciones y 12 premios, entre los que destacan:

En 1980, el Premio Nacional de Química otorgado por el Gobierno Federal.

En 1982, el Premio Investigación en Ciencias Naturales, que otorga la AMC.

En 1988, el Premio Manuel Noriega en Ciencia y Tecnología, que otorga la Organización de Estados Americanos.

En 1990, el Premio Universidad Nacional.

En 1991, el Premio Príncipe de Asturias en Investigación Científica y Técnica, que otorga en España la Fundación Príncipe de Asturias.

En 1992, el Premio Nacional de Ciencias y Artes en el campo de Ciencias Físico-Matemáticas y Naturales, que otorga el Gobierno de la República.

En 1997, el Premio TWAS en el área de la Biología que otorga, en Italia, la Third World Academy of Sciences; y en 1998, el Premio Luis Elizondo, que

otorga el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. La Universidad de Lieja, Bélgica, y la Universidad Autónoma Metropolitana, le ha otorgado doctorados Honoris causa y ha recibido distinciones y reconocimientos de las Universidades Autónomas de Coahuila, Nuevo León, Morelos y Benemérita de Puebla.

En 2009 Fue galardonada con el Premio Príncipe de Asturias de Comunicación y Humanidades.

La Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) recibió el premio Príncipe de Asturias de Comunicación y Humanidades 2009. El jurado calificador reconoció a la máxima casa de estudios superiores mexicana por su importante papel como impulsora de "poderosas" corrientes de pensamiento humanístico, liberal y democrático en América Latina. La UNAM ha destacado por sus múltiples aportaciones a la sociedad en el campo de las humanidades, las ciencias sociales y la comunicación social, y se ha distinguido por la libertad de cátedra e investigación que se ejerce en sus aulas y centros especializados, a veces en condiciones muy difíciles que afortunadamente ha logrado superar con creces.

Año 2007 Su campus central fue declarado como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.

4. Identidad UNAM

4.1. Escudo

En 1921 durante su rectorado, José Vasconcelos dotó a la Universidad de su actual escudo en el cual el águila mexicana y el cóndor andino, cual ave bicéfala, protegen el despliegue del mapa de América Latina, desde la frontera norte de México hasta el Cabo de Hornos, plasmando la unificación de los

iberoamericanos: "Nuestro continente nuevo y antiguo, predestinado a contener una raza quinta, la raza cósmica, en la cual se fundirán las dispersas y se consumará la unidad". El escudo se caracteriza por contener un mapa de América Latina con la leyenda "Por mi raza hablará el espíritu" sostenido por un águila y un cóndor que descansan en una alegoría de los volcanes y el nopal azteca.

4.2. Lema

El lema que anima a la Universidad Nacional, "Por mi raza hablará el espíritu", revela la vocación humanística con la que fue concebida. El autor de esta célebre frase, José Vasconcelos, asumió la rectoría en 1920, en una época en que las esperanzas de la Revolución aún estaban vivas, había una gran fe en la Patria y el ánimo redentor se extendía en el ambiente. Se "significa en este lema la convicción de que la raza nuestra elaborará una cultura de tendencias nuevas, de esencia espiritual y libérrima", explicó el "Maestro de América" al presentar la propuesta. Más tarde, precisaría: "Imaginé así el escudo universitario que presenté al Consejo, toscamente y con una leyenda: Por mi raza hablará el espíritu, pretendiendo significar que despertábamos de una larga noche de opresión".

4.3. Goya

El origen de la Goya es por demás pintoresco. Se cuenta que en la primera mitad de los años 40, llegó a la Preparatoria un escuálido muchachito llamado Luis Rodríguez, quien al paso de tiempo se convertiría en el más dinámico porrista y quien por su extrema delgadez fue apodado "Palillo".

"Palillo" se las ingeniaba para negociar con los encargados de los cines aledaños a la Preparatoria el acceso de algunos estudiantes que preferían este entretenimiento a las cátedras escolares. Los cines en cuestión eran el Río, el Venus y el más cercano a la preparatoria, el Goya. Y entonces, cuando los

muchachos buscaban irse de "pinta" al cine, gritaban ¡GOYA! Fue así que surgió la porra universitaria, que hoy en día coreamos todos los universitarios que dice:

**¡GOYA! ¡GOYA!
¡CACHUN, CACHUN, RA, RA!
¡CACHUN, CACHUN, RA, RA!
¡GOYA!
¡¡UNIVERSIDAD!!**

4.4. Toga

La Universidad Nacional Autónoma de México restableció el uso de la toga como investidura académica de los universitarios que representa las dignidades y grados conferidos por la Institución. El uso de la toga es obligatorio en las solemnidades que la Universidad determina.

Tienen derecho a usar la toga universitaria los miembros de la Junta de Gobierno, el Rector, el Secretario General, el Abogado General, los integrantes del Patronato, los directores de facultades, escuelas e institutos, los coordinadores de ciencias y humanidades, los profesores e investigadores eméritos, los laureados con el Premio Universidad Nacional, los que hayan obtenido el grado de maestro o doctor, profesores titulares de facultades y escuelas y los integrantes adscritos a alguno de los institutos, siempre que unos y otros tengan grado o título superior a bachillerato.

La toga se compone de túnica abierta, muceta y birrete. La toga siempre debe ir puesta sobre traje oscuro, zapatos negros, camisa blanca y corbata gris. El birrete con borla y flecos lo usan el Rector, los miembros de la Junta de Gobierno y los universitarios que posean grado de doctor; usan el birrete con

botón quienes no poseen el grado de doctor, salvo los directores de facultades y escuelas, que utilizan birrete con borla pero sin flecos.

Las facultades y escuelas se diferencian por el color de las cintas de la muceta, la borla o el botón del birrete, de la siguiente manera:

- ✓ Filosofía y Letras: azul marino.
- ✓ Ciencias, Ingeniería y Ciencias Químicas: azul pálido.
- ✓ Medicina, Odontología y Enfermería: amarillo.
- ✓ Derecho y Ciencias Políticas y Sociales: rojo.
- ✓ Arquitectura, Artes Plásticas y Música: gris plomo.
- ✓ Economía: verde oscuro
- ✓ Contaduría y Administración: verde con dorado.
- ✓ Veterinaria: verde pálido.
- ✓ Psicología y Trabajo Social: morado.

Las personas que poseen más de un título o grado de facultades y escuelas distintas, usan cintas en la muceta y pueden elegir el color de la borla y el botón del birrete. El Rector usa además, sobre el pecho, la venera de oro, que es una cadena de 12 eslabones que termina en un monograma (UNAM) del cual pende el escudo universitario.

4.5. Himno Deportivo Universitario

El himno fue creado en 1940 por un grupo de universitarios integrado por Ernesto "Agapito" Navas, Luis Pérez Rubio, Alfonso De Garay, Gloria Vicens, Angel Vidal, Fernando Guadarrama que unidos al talento de Ismael "Tío" Valdez, lograron la música y la letra. Entonado por primera vez en los patios de la Escuela Nacional Preparatoria, desde entonces, antes del inicio de las confrontaciones deportivas, los Pumas de la UNAM cantan al unísono:

**¡Oh Universidad!
Escucha con qué ardor
Entonan hoy tus hijos
Este himno en tu honor
Al darte la victoria
Honramos tus laureles
Conservando tu historia
Que es toda tradición
Unidos venceremos
Y el triunfo alcanzaremos
Luchando con tesón
Por tí Universidad
Universitarios,
Icemos siempre airosos
El pendón victorioso
De la Universidad
Por su azul y oro
Lucharemos sin cesar
Cubriendo así de gloria
Su nombre inmortal
¡México, Pumas, Universidad!**

4.6. Himno universitario estudiantil-académico.

A través de la música, los propios universitarios han exaltado los valores y el orgullo de pertenecer a la Máxima Casa de Estudios. El Canto a la Universidad, escrito por Romeo Manrique de Lara y musicalizado por Manuel M. Bermejo, fue declarado himno oficial de la Universidad por el Rector Nabor Carrillo

(1953-1961) y está escrito para ser cantado por un coro de maestros y alumnos.

**Universidad Universidad
Por mi raza el espíritu hablará
Por mi raza el espíritu hablará**

**(Maestros)
En el lema que adoptamos
Para nuestro laborar
El afán así expresamos:
Estudiar para enseñar**

**Somos los educadores
Nos anima el ideal
De encender los resplandores
Del camino sin fanal**

**Ser para los demás
Lo suyo a todos dar
Sabiendo para prever
Previniendo para obrar**

**(Alumnos)
En nosotros reside el anhelo
De alcanzar la verdad y el saber
Nuestras alas presienten el vuelo
De la ciencia, el amor y el deber**

**Que nos guíe la voz del maestro
A alcanzar el sublime ideal
Y un mañana de luz será nuestro
De la patria diadema triunfal**

**Universidad, Universidad
Por mi raza el espíritu hablará
Por mi raza el espíritu hablará**

Antecedentes de la Colonia Copilco el Alto

A continuación se presenta la transcripción de los documentos que están en poder del Archivo General de la Nación, donde se da cuenta de las negociaciones finales entre los ejidatarios que ocupaban los terrenos donde actualmente se ubica las instalaciones de la UNAM y las autoridades de la Máxima Casa de Estudios.

Dichas negociaciones iniciaron en el año de 1943 y concluyeron con la entrega de viviendas y otros beneficios para los ejidatarios en junio de 1950, dando así inicio y fundación a la Colonia Copilco, hoy Copilco El Alto.

Archivo General de la Nación, (AGN)

Grupo documental: Arquitecto Carlos Lazo, Volumen 78, expediente 124, fojas 4.

General Constructora de México S.A.

Arquitecto Antonio Pastrana, Gerente General

Fecha 13 de febrero de 1950

Asunto: Se presenta presupuesto para instalaciones sanitarias en la Colonia de Ejidatarios de la C.U.

En febrero de 1950 se hizo el proyecto para introducir el agua a la colonia y el fluido de agua para la escuela se contempla para 150 personas.

Archivo General de la Nación, (AGN)

Grupo documental: Arquitecto Carlos Lazo, Volumen Caja 78, expediente 124, fojas 13

Oficina del rector número 00/987

C. Jefe del Departamento Central del DF

Una vez concluida la discusión de todos los problemas de carácter técnico, la Universidad Nacional Autónoma de México procuro entrar en contacto con la otra parte interesada, o sean los ejidatarios que resultaran afectados y con las autoridades agrarias y administrativas encargadas de velar por el bienestar material de dichos ejidatarios.

Como consecuencia de sus nuevas gestiones, con fecha 6 del presente mes de noviembre se celebró en las oficinas de la Confederación Campesina y de la Liga de Comunidades Agrarias del Distrito Federal una asamblea en la que intervinieron funcionarios de dicha Liga, autoridades agrarias y administrativas, ejidatarios y funcionarios de la Confederación Nacional Campesina.

A esta asamblea concurrió el Rector de la Universidad Nacional Autónoma de México, quien ofreció a los ejidatarios que resultaran afectados por la expropiación lo siguiente:

1. Que la Universidad Nacional Autónoma de México pagaría en efectivo la indemnización correspondiente.
2. Que la Universidad se comprometía a dar trabajo en las obras de construcción de la Ciudad Universitaria a todos los ejidatarios que resulten afectados, de acuerdo con sus capacidades.
3. Que la Universidad se comprometía a dar empleo permanente dentro de la propia Universidad a los ejidatarios que resulten afectados de acuerdo con sus capacidades.

4. Que la Universidad se comprometía a impartir educación gratuita a los hijos de los ejidatarios que resulten afectados, en todas las escuelas y facultades de la Universidad, mismas que comprenden el ciclo preparatorio de cinco años y las carreras profesionales.
5. Que la Universidad se comprometía a permitir a los ejidatarios que continuasen cultivando sus tierras mientras tal cultivo fuese permitido por el progreso de las obras de la Ciudad Universitaria y,
6. Que la Universidad se comprometía a permitir que siguiesen explotando las canteras hasta su muerte a los ejidatarios que ahora las explotan y que resulten afectados.

En la misma asamblea se convino en que una comisión de la Universidad que en definitiva quedó integrada por los señores Ingenieros Francisco José Alvares y Bruno Mascanzoni, continuaría las discusiones con todos los ejidatarios interesados hasta concluir los detalles del arreglo que se buscaba.

Como consecuencia de esta última resolución; con fecha 9 de noviembre de 1943 se celebró una nueva asamblea en el salón de actos de las oficinas de la Delegación del Departamento del Distrito Federal, en la Villa de Tlalpan, y en dicha Asamblea los ejidatarios ratificaron el consentimiento que ya habían otorgado en la asamblea anterior.

Como resultado de esta asamblea se levantó un acta que firmaron todos los interesados y que dice textualmente:

“En Tlalpan, Distrito Federal, a las doce horas del día 9 de noviembre de 1943, reunidos en el salón de actos de las oficinas de la Delegación del Departamento del Distrito Federal, los CC. Ingenieros Francisco José Alvares, Bruno Mascanzoni en representación de la Universidad Nacional Autónoma de México; Emiliano Aguilar y Francisco Aguilar en representación de la Liga de Comunidades Agrarias y Sindicatos Campesinos del Distrito Federal; Longinos Luna, en representación de la Delegación de Organización Agraria del propio Distrito Federal; Telésforo Cornejo Bobadilla y Carlos Sánchez,

Delegados del Departamento Central en Tlalpan y Coyoacán respectivamente; José Guadalupe Romero, Pedro Gutiérrez y Pedro Osnaya Flores en representación y como miembros del Comisariado Ejidal de Tlalpan; José Flores, Comisariado Ejidal de Copilco, Coyoacán D.F., Isaías Juárez y un numeroso grupo de ejidatarios de Tlalpan para celebrar una asamblea general de ejidatarios de Tlalpan con objeto de discutir y resolver los puntos acordados en la reunión celebrada con asistencia del C. Rector de la Universidad Nacional de México, Licenciado Rodolfo Brito Foucher el sábado 6 del actual en las oficinas de la Liga de Comunidades Agrarias del Distrito Federal, para la fundación de la Ciudad Universitaria en los terrenos que actualmente forman los ejidos de Copilco, Padierna, San Jerónimo Aculco Lídice y porción norte de Tlalpan, todos del Distrito Federal, y después de haber hecho uso de la palabra el C. Ingeniero Alvares para explicar ampliamente el problema que fue discutido en sus diferentes aspectos por diversos ejidatarios afectados, se llegó a las siguientes resoluciones unánimes; en vista de la trascendencia nacional que tiene la creación de la Ciudad Universitaria, se acepta la expropiación de los terrenos que la Universidad Nacional de México, ha solicitado para este objeto y que afecta a los ejidos ya mencionados en una extensión aproximada de ochocientas treinta hectáreas aprobándose que en el decreto de expropiación respectivo se garantiza a los ejidatarios afectados en los siguientes puntos:

Uno.- Indemnización en efectivo para construcción de casas.

Dos.- Proporcionar trabajo a todos los ejidatarios afectados en las obras de construcción de la Ciudad Universitaria de acuerdo con su capacidad.

Tres.- Proporcionar trabajo después de la terminación de las obras dentro de las actividades de la propia Universidad a los afectados, también de acuerdo con su capacidad y durante el tiempo de vida que tengan.

Cuatro.- Proporcionar educación primaria, secundaria, preparatoria y profesional gratuita a los hijos de los ejidatarios afectados.

Cinco.- Permitir que los actuales ejidatarios que explotan en la actualidad cantera dentro de la zona expropiada continúen por toda su vida la mencionada explotación.

Seis.- La Universidad permitirá a los ejidatarios que sigan cultivando las tierras que no sean objeto de obras inmediatas de la construcción de la Ciudad Universitaria; en la inteligencia de que los ejidatarios quedan obligados a retirarse del cultivo de las tierras, cuando las necesidades de las obras lo exijan.

Además se tomó el acuerdo unánime de considerar que los puntos anteriores se consideren como una cooperación de los ejidatarios afectados al Gobierno de la República al ceder sus terrenos para la construcción de la Ciudad Universitaria.

Con objeto de auxiliar al Comisariado Ejidal en las gestiones que realizara juntamente con la comisión nombrada en la reunión celebrada en la Liga de Comunidades Agrarias a los compañeros Vicente García, Isaías Juárez, Telésforo Cortejo, Enrique González, Bernardo Gutiérrez.

Finalmente los ejidatarios solicitan que se hagan las gestiones necesarias para que se expropie en su beneficio, con objeto de que allí se les construyan sus casas los siguientes predios: San Fernando (Lazareto) que mide una extensión aproximada de cuatro a cinco hectáreas; Vivanco de dos a tres hectáreas, Media Luna de una hectárea y la Lagunita que corresponde a Peña Pobre como una hectárea de extensión”.

Se dio por terminada la reunión previa aprobación de la presente acta, firmando al calce para debida constancia.

Por comisión en la presente acta y a moción del C. Vicente García, se hace constar que la Universidad Nacional de México se obliga a proporcionar trabajo a los afectados desde el principio de las obras hasta su muerte.

Con el objeto de perfeccionar los acuerdos celebrados en las dos asambleas anteriores, con fecha 14 de noviembre de 1943 los mismos representantes de la Universidad se reunieron en el ejido del Pueblo de Copilco con autoridades agrarias y con ejidatarios representantes de los tres ejidos cuya expropiación se solicita y en esta nueva asamblea, por unanimidad de votos, como en las dos ocasiones anteriores, todos los presentes otorgaron su consentimiento para la expropiación solicitada por la Universidad como lo comprueba el acta relativa que fue levantada y firmada y que a la letra dice: "A las nueve del día 14 de noviembre de 1943. Reunidos en el ejido del Pueblo de Copilco, Delegación de Coyoacán, Distrito Federal, correspondiente a la zona que fue la porción Norte de la ampliación del ejido de Tlalpan los CC. Ingenieros Francisco José Alvares y Bruno Mascanzoni en representación de la Universidad Nacional de México, Emiliano Aguilar en representación de la Liga de Comunidades Agrarias y Sindicatos Campesinos del DF, Adolfo Mejía González presidente del Comisariado Ejidal de San Jerónimo Lídice, Modesto Alarcón Sánchez Secretario del mismo Comisariado, Cipriano Sánchez Trejo y Severiano Cisneros presidente y secretario del Comisariado Ejidal de Padierna, Vicente García Flores Secretario del Comisariado Ejidal de Tlalpan y en representación del mismo por poder que le otorgo la Asamblea General de Ejidatarios celebrada en Tlalpan el día nueve del presente mes Edmundo Martínez Sánchez sub delegado del Departamento del Distrito Federal en este lugar, así como la mayoría de Ejidatarios y vecinos de Copilco, se efectuó la asamblea convocada para estudiar los puntos de acuerdo a que se había llegado en la junta celebrada en Tlalpan, el nueve del presente relativo a la expropiación de los terrenos para la construcción de la Ciudad Universitaria, en los puntos antes mencionados. Después de una exposición de motivos hecha por el señor Ingeniero Álvarez y ampliada por el compañero Aguilar, diversos ejidatarios hicieron uso de la palabra para manifestar sus deseos de

colaborar con el Gobierno de la República en esta gran empresa apoyando en todos sus puntos las conclusiones a las que se llegó en la mencionada asamblea de Tlalpan y que son los siguientes:

Se acepta la expropiación de los terrenos que la Universidad Nacional de México ha solicitado para construir la Ciudad Universitaria y que afecta a los ejidos ya mencionados, aprobándose que en el decreto de expropiación respectivo se garantice a los ejidatarios afectados en los siguientes puntos:

Uno.- Indemnización en efectivo para construcción de casas.

Dos.- Proporcionar trabajo a todos los ejidatarios afectados en las obras de construcción de la Ciudad Universitaria de acuerdo con su capacidad.

Tres.- Proporcionar trabajo después de la terminación de las obras dentro de las actividades de la propia Universidad a los afectados, también de acuerdo con su capacidad y durante el tiempo de vida que tengan.

Cuatro.- Proporcionar educación primaria, secundaria, preparatoria y profesional gratuita a los hijos de los ejidatarios afectados.

Cinco.- Permitir que los actuales ejidatarios que explotan en la actualidad cantera dentro de la zona expropiada continúen por toda su vida la mencionada explotación.

Seis.- La Universidad permitirá a los ejidatarios que sigan cultivando las tierras que no sean objeto de obras inmediatas de la construcción de la Ciudad Universitaria; en la inteligencia de que los ejidatarios quedan obligados a retirarse del cultivo de las tierras, cuando las necesidades de las obras lo exijan”.

Con lo anterior se dio por terminada la reunión previa lectura y aprobación de la presente acta firmando los presentes al calce para debida constancia por

omisión no se hizo contar la presencia de José Flores J., Reyes de la Cruz Alcántara presidente y secretario del comisariado ejidal de Copilco.

Por lo que hace a la explotación de las tierras agrícolas y de las canteras conviene llamar la atención sobre la circunstancia de que independientemente de todas las demás ventajas que ofrece la Universidad los sueldos mínimos que nuestra casa de estudios les pagaría el año próximo a los ejidatarios afectados como componentes del personal permanente de esta Universidad, o sean cuatro pesos diarios, es superior a lo que los mismos ejidatarios ganan actualmente cultivando sus tierras o explotando, algunos de ellos, las canteras.

Archivo General de la Nación, (AGN)

Grupo documental Arquitecto Carlos Lazo, Volumen: caja 78, expediente 124, fojas 1,

Nueve de marzo de 1950

Costo total de las casas: 180,210.10 pesos

Constructora General Constructora de México, S.A.

Archivo General de la Nación, (AGN)

Grupo documental Arquitecto Carlos Lazo, Volumen: caja 78, expediente 124, fojas 4

24 de octubre de 1949

Documentos en los que se menciona el trámite para iniciar la construcción de las casas de los ejidatarios entre la Constructora General Constructora de México, S.A. y el Patronato Universitario.

Archivo General de la Nación, (AGN)

Grupo documental Arquitecto Carlos Lazo, Volumen: caja 78, expediente 12-1, fojas 7

De fecha siete de octubre de 1949.

Contrato de obra a precio alzado..., para la construcción de 70 casas para los ejidatarios, 4 pabellones sanitarios y un edificio para escuela, en los terrenos propiedad de la Universidad Nacional Autónoma de México, situados en el Pedregal de San Ángel, en los cuales se construye la Ciudad Universitaria de acuerdo con las declaraciones y cláusulas siguientes.

Hoja 2

Cláusula segunda.- El importe de este contrato, en su totalidad, de acuerdo con la proposición presentada por la contratista en el concurso respectivo, es de \$174,560.49.

Cláusula Octava.- La contratista se obliga a terminar los trabajos objeto de este contrato para el día uno de febrero de 1950.

Contrato adicional. El arquitecto Antonio Pastrana se compromete a entregar totalmente terminadas las construcciones terminadas el día 15 de abril de 1950 a las 9 am.

- El patronato en contestación a su oficio de fecha 20 de marzo de 1950, le amplía hasta esa fecha el plazo de su contrato.

Archivo General de la Nación, (AGN)

Grupo documental Arquitecto Carlos Lazo, Volumen: caja 78, expediente 12-1, fojas 2

Se encuentra la relación de vecindados con lote asignado.

Archivo General de la Nación, (AGN)

Grupo documental Arquitecto Carlos Lazo, Volumen: caja 78, expediente 12-37, fojas 2

Junta de Consejo Técnico directivo de la Ciudad Universitaria celebrada el 8 de junio de 1949.

Se pide un plazo más amplio para concluir el diseño de las casas así como del fraccionamiento.

Archivo General de la Nación, (AGN)

Grupo documental Arquitecto Carlos Lazo, Volumen: caja 78, expediente 12-37, fojas 2

Ya se estaban haciendo las obras para meter el drenaje de Ciudad Universitaria, había que tirar dos casas y aun no estaban las nuevas para reubicar a la gente.

La colonia de Copilco el Alto fue fundada en junio de 1950. Al principio de su fundación, la colonia fue habitada por ejidatarios que vivían en los terrenos ocupados actualmente por la Ciudad Universitaria.

Capítulo 2 Estudio de Mercado

1. Estudio de mercado

El objetivo de este estudio es suministrar la información necesaria para la decisión final de invertir en un proyecto determinado.

La importancia del estudio de mercado radica en que se evitan gastos, las decisiones se toman basadas en un mercado real, se conoce el ambiente donde la empresa realizara sus actividades económicas, permite trazar varios rumbos, se sabe si el proyecto va a satisfacer una necesidad real, ilustra sobre las fortalezas y debilidades de las empresas competidoras y se conoce la parte sobre la que tiene control la competencia.

Los pasos a seguir para llevar a un óptimo desempeño es:

- **Definición del producto.** Las características, accesorios, instalación, servicios, garantía, líneas, empaque, marca, etcétera.
- **Análisis de la demanda.** Se refiere a hacer un estudio de cómo se espera que sea el crecimiento de la demanda y cuanto se espera que sea.
- **Distribución geográfica del mercado.** Localizar donde se encuentran los posibles consumidores.
- **Comportamiento histórico de la demanda.** Es la manera en que la demanda a evolucionado en los últimos años.
- **Proyección de la demanda.** Es lo que se espera que la demanda crezca durante el año.
- **Análisis de la oferta.** Se refiere a identificar a quienes ofrecen los productos en la actualidad, evaluar sus objetivos, estrategias, puntos fuertes y débiles y patrones de reacción.

2. Investigación de mercado

La investigación de mercados es la obtención, registro y análisis de datos sobre o cerca de los problemas relativos a la transferencia y venta de bienes y servicios desde el productor hasta el consumidor o usuario.

Los objetivos de esta investigación son los siguientes:

- **Objetivo social.** Dirigir las tareas de producción y comercialización de bienes o servicios hacia las verdaderas necesidades de los consumidores detectadas mediante estudios profesionales de investigación.
- **Objetivo económico.** Determinar la probabilidad de éxito o fracaso de producir un bien o servicio dentro de un contexto de mercado real o potencial, evitando a las empresas fracasos comerciales o esquemas productivos de alto costo y escaso beneficio.
- **Objetivo administrativo.** Contribuir con información confiable a la planeación, organización y control del proceso de mercadotecnia estratégica que permita a las empresas competir y crecer en sus mercados.

2.1. Fuentes de información

- **Fuentes primarias.** Es la información que recopila el investigador directamente. Para recabar este tipo de datos se recurre a la observación, la encuesta o experimento; por ejemplo:
 - Consumidores. Para saber cuáles son sus necesidades y deseos, y cuál será la futura demanda del producto.
 - Productores. Para saber quiénes son sus proveedores, quienes son sus competidores, la forma en que comercializan su producto, etcétera.
- **Fuentes secundarias.** Actualmente, existe numerosa información especializada, según la actividad que se desea investigar; esto nos sirve para proyectar la demanda futura de datos históricos:
 - Planes de desarrollo
 - Publicaciones
 - Análisis de prestamos
 - Datos causales

- **Recopilación**

- Metódica. Encuesta por teléfono, correo o entrevista directa.
- No metódica. Hablar con unos cuantos consumidores o examinar información por empresa o producto que compiten.

2.2. Análisis del estudio de mercado y comercialización (necesidades, posibilidades y utilización) de bienes y servicios.

El análisis de mercado y comercialización de un bien o servicio debe tener como objetivo identificar las posibilidades reales de que se realice el proyecto dentro del movimiento mismo de las fuerzas del mercado.

Antes de efectuar una inversión y con el fin de determinar su viabilidad en todos los aspectos, es conveniente que se contemple como requisito indispensable conocer el marco en el cual se creará, desarrollará y desenvolverá el producto (tangibles o intangibles) que se pretende obtener; para ello se considerarán varios fines:

1. Satisfacer una demanda plenamente identificada
2. Crear una necesidad
3. Aprovechar recursos disponibles
4. Agregar valor a determinada materia prima
5. Realizar acciones con intenciones políticas

La plena identificación de las necesidades de satisfactores y de las posibilidades de satisfacerlas, así como las formas de utilizar los bienes o servicios se integran, al igual de los demás estudios, por varios elementos metodológicos que varían en cantidad y calidad de acuerdo con el producto, servicio, proyecto o proceso de que se trate.

2.3. Elementos de análisis en el estudio de mercado y comercialización

Producto principal	Área geográfica del mercado o zona de influencia	Análisis de la demanda	Análisis de la oferta	Materia prima o insumos	Precios del producto principal y de los competidores	Comercialización del bien o acceso al servicio
Descripción	Factores determinante	Comportamiento histórico	Comportamiento histórico	Características	Evaluación histórica	Características
Usos	Área seleccionada	Consumo nacional aparente	Características de los ofertores	Análisis histórico de la disponibilidad	Política de precios actual y futura	Posibles factores limitantes
Subproductos	Criterios	Características de los consumidores	Capacidad instalada y utilizada	Proyección de la disponibilidad	Flexibilidad precio-demanda	Planes de accesibilidad
Sustitutos	Políticas de desarrollo de la inversión	Estimaciones futuras	Estimaciones futuras	Precios y comercialización		Vías de comercialización y canales de distribución
Complementarios						Mecanismos existentes
Presentación						Propaganda, promoción y publicidad
Normas						

3. Cuestionario que se aplico a una muestra de 100 personas que sirvió como Estudio de Mercado.

Sondeo mercadológico para un proyecto de inversión de hospedaje para estudiantes.

1. ¿Considera usted que la Colonia Copilco el Alto tiene una ubicación ideal para rentar habitaciones/departamentos?
 - a) Si
 - b) No
2. ¿Considera usted que es suficiente que el cuarto cuente solamente con un closet, un librero, una mesa y una cama?
 - a) Si
 - b) No
 - c) Otro _____
3. ¿Considera indispensable los siguientes servicios?

	Si	No
a) Electricidad		
b) Agua		
c) Gas		
d) Teléfono		
e) Internet		
4. ¿El servicio de limpieza debe de ir incluido en el precio?
 - a) Si
 - b) No
5. ¿Crees que sea indispensable contar con el servicio de Televisión por cable?
 - a) Si
 - b) No
6. ¿Cree que se indispensable contar con frigobar en el interior de las habitaciones?
 - a) Si
 - b) No

7. ¿Crees importante poner una hora máxima de entrada por las noches?
 - a) Si
 - b) No
8. ¿Qué horario crees conveniente como hora de entrada por las noches?
 - a) 10 pm
 - b) 11 pm
 - c) 12 am
9. ¿Crees indispensable contar con baño propio?
 - a) Si
 - b) No
10. Te importaría compartir el baño.
 - a) Si
 - b) No
11. ¿Crees necesario que en el costo de tu renta estén incluidos los alimentos?
 - a) Si
 - b) No
12. Te interesarían servicios extras al costo de tu renta como el de lavado y planchado de ropa.
 - a) Si
 - b) No
13. Te afecta compartir espacios tanto con hombres como mujeres.
 - a) Si
 - b) No
14. Preferirías que el lugar fuera para estudiantes de un mismo sexo.
 - a) Si
 - b) No
15. ¿Crees que sea importante que el arrendatario viva en el inmueble?
 - a) Si
 - b) No
16. Por el precio de \$ 1,500 a \$ 2,200, ¿estaría usted dispuesto a compartir habitación?

- a) Si
- b) No

17. ¿Cuánto estaría usted dispuesto a pagar mensualmente por un cuarto amueblado con todos los servicios?

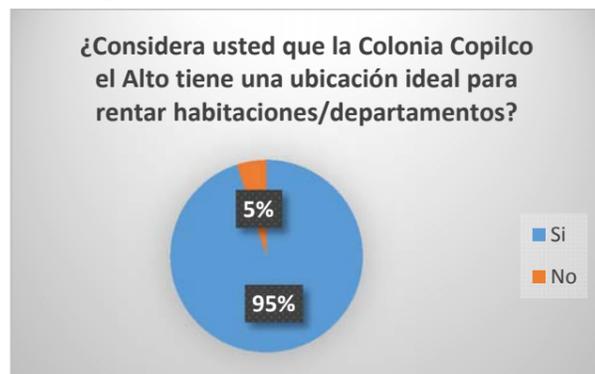
- a) \$ 1,500 a \$ 2,500
- b) \$ 2,500 a \$ 3,500
- c) Más de \$ 3,500

Edad _____

Sexo _____

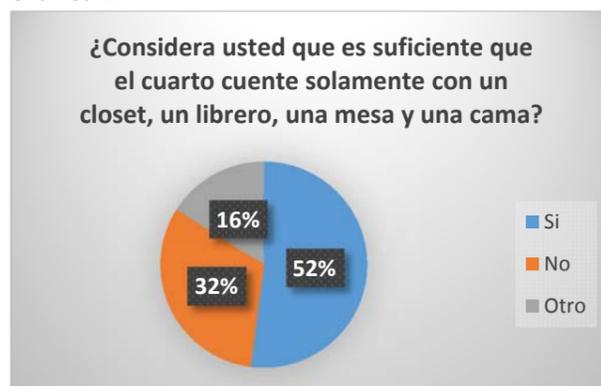
4. Graficas donde se plasman los resultados obtenidos del sondeo mercadológico.

Grafica 1



El 95% por ciento contestó que consideran que sí es ideal rentar una habitación en la Colonia Copilco El Alto, el 5% respondió que no, necesariamente.

Grafica 2



A esta pregunta un 52% dijo que es suficiente contar con un closet, librero, mesa y cama para sus necesidades. Para el 32% no es suficiente este mobiliario y el 16% pusieron otras opciones como prioritarias al respecto.

Grafica 3



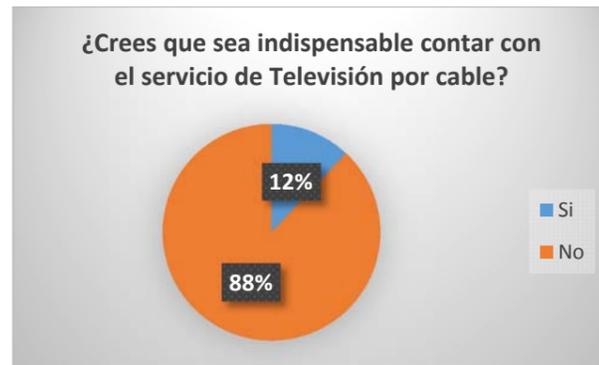
Para el 100% considera que es indispensable contar con: electricidad, agua y gas. El 96% respondió que es importante contar con servicio de internet, y el 85% además de los servicios anteriores cree que el teléfono es un servicio también necesario.

Grafica 4



Los encuestados contestaron en un 62% de manera afirmativa, el 37% dijo que no es necesario, pero el 1% se mostró indiferente.

Grafica 5



Al respecto, la muestra encuestada sólo un 12% lo consideró indispensable, mientras que en su mayoría el 88% no lo considera relevante.

Grafica 6



Para 54% si lo consideró como indispensable, el 43% contestó negativamente y el 3% se abstuvo de contestar.

Grafica 7



El 33% cree conveniente que se establezca una hora de entrada, el 66% no estuvo de acuerdo con el tope de entrada y el 1% le dio igual.

Grafica 8



En relación a la importancia de la hora de entrada, los encuestados vertieron opinión como a continuación se muestra: el 54% propone como hora tope en punto de la media noche, esto es a las 24:00 hrs., el 27% por su parte indicaron que a las 23:00 horas, el 7% se inclinó por un horario de las 22:00 hrs. y el resto o sea un 12% se abstuvo de contestar.

Grafica 9



Con una notable diferencia, el 86% contestó afirmativamente, mientras que para el 14% no lo considera indispensable.

Grafica 10



Arrojó como resultado que el 58% no está de acuerdo en compartir el baño y pero para el 41% no le resultó incómodo compartir este servicio.

Grafica 11



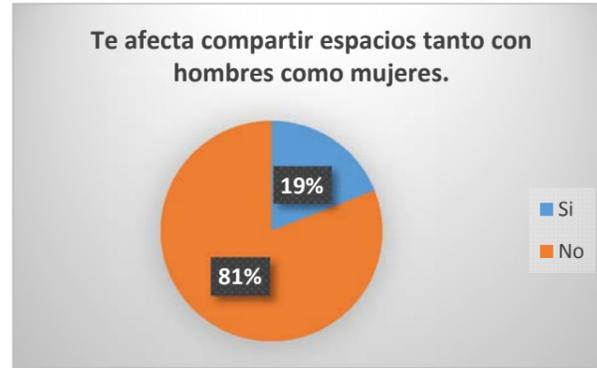
En esta pregunta el 14% considera como necesario que la renta incluya alimentos, sin embargo para el 85% opina que no es indispensable y únicamente el 1% no contestó.

Grafica 12



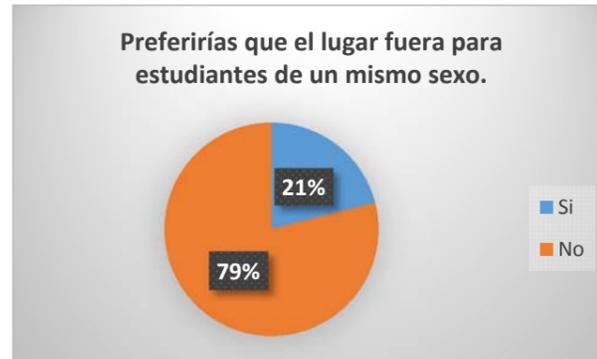
El 63% se mostró muy a favor de recibir este servicio, mientras que el 37% no está interesado.

Grafica 13



Aquí el 81% opinó que no le afecta en lo absoluto, pero el 19% se mostró afectado ante la posibilidad de compartir espacios.

Grafica 14



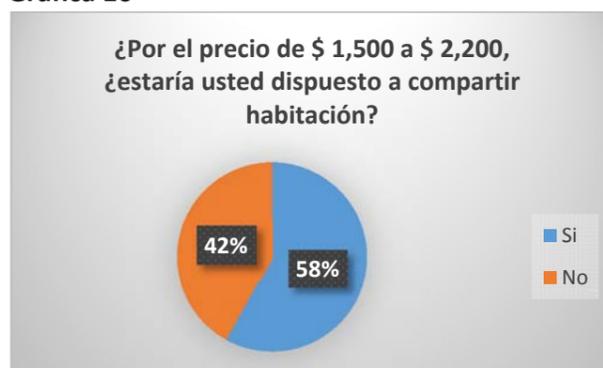
El 79% no mostró preferencia porque el lugar de renta fuera exclusivo para un solo sexo, pero para el 21% si lo consideró importante.

Grafica 15



Únicamente el 31% lo consideró importante, pero para el resto que es el 69% no fue relevante.

Grafica 16



El 58% contestó que por ese precio, que en realidad es bajo para el mercado, está dispuesto a compartir la habitación, pero el 42% se manifestó en contra de la posibilidad de compartir el espacio.

Grafica 17



Las tarifas fueron: \$1,500.00 a \$ 2,500.00 donde resultó para el 48% dijo ser la tasa que consideran dentro de su presupuesto, seguidos de un 44% que está dispuesto a pagar entre \$2,500.00 a \$3,500.00 y más de \$3,500.00 sería pagado por un 8%.

Capítulo 3 Estudio Técnico

1. Perfil de Cliente (Consumidor)

En economía, un consumidor es una persona u organización que demanda bienes o servicios proporcionados por el productor o el proveedor de bienes o servicios. Es decir, es un agente económico con una serie de necesidades.

También se define como aquél que consume o compra productos para el consumo. Es por tanto el actor final de diversas transacciones productivas.

En el ámbito de los negocios o la administración, cuando se habla de consumidor en realidad se hace referencia a la *persona como consumidor*. El consumidor es la persona u organización a la que el marketing dirige sus acciones para orientar e incitar a la compra, estudiando el proceso de toma de decisiones del comprador.

El Derecho del consumo es la denominación que se da al conjunto de normas emanadas de los poderes públicos destinada a la protección del consumidor o usuario en el mercado de bienes y servicios, otorgándole y regulando ciertos derechos y obligaciones.

1.1. Comportamiento del consumidor

Se refiere a la conducta que los consumidores tienen cuando compran, usan, evalúan y desechan productos y servicios que esperan que satisfagan sus necesidades. El estudio del comportamiento del consumidor es el estudio de cómo los individuos toman decisiones para gastar sus recursos disponibles (tiempo, dinero y esfuerzo) en asuntos relacionados con el consumo.

El comportamiento del consumidor puede evaluarse a través de los sistemas CRM.

1.2. Consumidor del Siglo XXI. Sus rasgos generales.

1. **Consumidor múltiple** (Ángel Luis Cervera Fantoni) Consumidor con perfiles múltiples y diferentes entre sí.
2. **Crossumer** (Víctor Gil y Felipe Romero) Carece de confianza en la comunicación de marcas, conoce el backstage del marketing, participa de forma activa en el storytelling de las marcas y conocedor de las nuevas tecnologías.
3. **Prosumer** (Alvin Toffler) Usuarios que actúan como canales de comunicación humanos y son consumidores a la vez que productores de contenidos.
4. **Ciberconsumidor 2.0.** (Octavio Islas) Consumidor informado y activos agentes informativos dentro y fuera de Internet.
5. **Hiperconsumidor** (Gilles Lipovetsky) Busca experiencias emocionales, mayor bienestar, calidad de vida y de salud, calidad de marcas, autenticidad, inmediatez y comunicación.
6. **Nuevo Consumista** (Carles Torrecillas y Jordi Basté) Vive al mes (no al día ni al año), prefiere el valor restado al valor añadido.
7. **Efímero** (Juan Carrión) Prefiere consumir productos menos longevos.

1.3. Proceso de decisión de compra

En general, existen tres maneras de analizar las decisiones de compra del consumidor:

Modelos económicos: Son en gran parte cuantitativos y se basan en los supuestos de racionalidad y en el conocimiento casi perfecto. El consumidor es visto como maximizador de su utilidad. La teoría de juegos también se puede utilizar en algunas circunstancias.

Modelos psicológicos: Se concentran en los procesos psicológicos como motivación y reducción de las necesidades. Son cualitativos más que

cuantitativos y están contruidos sobre factores sociológicos como influencias familiares e influencias culturales.

Modelos de comportamiento del consumidor: Son los modelos utilizados por los responsables de marketing.

Las principales **características** que influncian la compra final son:

- **Estímulos externos:** marketing (producto, precio, plaza, promoción) y entorno (económico, político, legal, tecnológico, social).
- **Caja negra del comprador:** factores del comprador (1) y proceso de decisión del comprador (2).
- **Decisiones de compra del comprador:** elección del producto, elección de la marca, elección del establecimiento, momento de compra, cantidad comprada.

(1) Los principales factores que influncian el comportamiento del comprador son:

- **Culturales:** cultura, subcultura, clase social.
- **Sociales:** grupos de referencia, familia, roles y estatus.
- **Personales:** edad y fase del ciclo de vida, ocupación, circunstancias económicas, estilo de vida, personalidad y autoconcepto.
- **Psicológicos:** motivación, percepción, aprendizaje, creencias y actitudes.

(2) El proceso de toma de decisiones del consumidor tiene los siguientes pasos:

1. Reconocimiento del deseo o necesidad
2. Búsqueda de información sobre productos que pueden satisfacer las necesidades del comprador
3. Selección alternativa

4. Decisión de compra
5. Comportamiento posterior a la compra

También se debe analizar el comportamiento post-compra y qué es lo que hace el consumidor con el producto. Estos modelos y este proceso corresponden a consumidores individuales, pero también hay modelos y procesos de compra empresariales distintos de los particulares.

Para poder identificar a los consumidores es necesario tener algunas pautas que permitan establecer su perfil.

Tales pautas son:

1. Características demográficas
2. Estilo de vida
3. Motivos
4. Personalidad
5. Valores
6. Creencias y actitudes
7. Percepción
8. Aprendizaje

Características demográficas: La gente puede ser descrita en función de sus características físicas (edad, sexo, etc.), de sus características sociales (estado civil, clase social, etc.), o de sus características económicas (ingresos, educación, empleo, etc.).

Estilo de vida. Se refiere a la pauta general de vida de una persona, incluida la forma en que invierte su tiempo, energía y dinero.

Motivos. Es el propósito que tiene un cliente al adquirir un producto o servicio. Tales motivos son: fisiológicos, de seguridad, de pertenencia, de auto estima y de realización personal.

Personalidad. La personalidad son las tendencias perdurables de reacción de un individuo.

Valores. Son el resultado de la interacción del consumidor con el medio en el que ha vivido. Son sentimientos muy importantes sobre cual bueno o malo es realizar una actividad o alcanzar un objetivo.

Creencias y actitudes. Gracias a experiencias propias o ajenas el individuo desarrollará opiniones o juicios que considera verdaderos, a los cuales se les denomina creencias. Las actitudes son sentimientos de agrado o desagrado hacia algo.

Percepción. Es el proceso mediante el cual se capta, se interpreta y recuerda información del medio. Es una de las razones por las cuales las personas reaccionan de manera diferente ante un estímulo.

Aprendizaje. Se refiere a los cambios que se producen, a través de la experiencia, en lo que los consumidores creen, sus actitudes y conductas. Los consumidores pueden aprender de tres formas: recompensados por la experiencia, por asociación repetida y por discernimiento.

Los comportamientos de compra comprenden los procesos de decisiones de las personas que adquieren y utilizan los productos.

Motivos por los cuales debe analizarse el comportamiento de compra:

- 1) Reacción del consumidor ante las estrategias de marketing
 - 2) La mezcla de mercadeo que asista al consumidor
- Principales factores que afectan el proceso de compra:
- Que, Donde, Cuando, Porque, Como.
 - Comprender los factores permite predecir la reacción ante las estrategias de marketing.
 - Principales tipos de influencias en la decisión de compra:

Sociales:

- I. Papel de la influencia familiar
- II. Grupos de referencia
- III. Clases sociales
- IV. Culturas y subculturas

Sicológicas:

- 1) Percepción: es el proceso por el cual selecciona, organiza e interpreta las informaciones que recibe para crear una imagen comprensible del mundo que los rodea. Se recibe información a través de la vista, tacto, oído, olfato y gusto. Las entradas de información son las sensaciones que se reciben a través de los órganos sensitivos y se selecciona la información recibida. Las selecciones aceptan y rechazan la información según las características de esta. Ello genera entonces una "Distorsión selectiva" cuando la información recibida está en desacuerdo con los sentimientos, y una "Retención selectiva" cuando es afín a los sentimientos.
- 2) Motivos: son productos de las motivaciones. Una motivación es una fuerza interna que produce energía y que encamina el comportamiento de una persona hacia un objetivo.
Los motivos pueden crear o reducir tensiones. Los motivos se estudian a través de diferentes tipos de técnicas.
- 3) Entrevistas de fondo: donde hay una total libertad del entrevistado.
- 4) Entrevistas de grupo: es una discusión inducida por el entrevistador.
Técnicas proyectivas: se ejecutan acciones pero se es evaluado para otros fines.
- 5) Aprendizaje: es un cambio de comportamiento del individuo que se deriva de comportamientos anteriores ante circunstancias similares.
- 6) Actitudes: consiste en el conocimiento y en los sentimientos positivos o negativos hacia el producto.

2. Perfil de Cliente (Proyecto)

En el perfil de cliente se puede observar que de los encuestados el 95% consideran que la citada colonia es idónea para sus necesidades de ubicación de la vivienda. En relación al mobiliario propuesto el 52% de los encuestados lo consideran suficiente pero el 32% manifestó que no son suficientes los muebles propuestos y el resto fueron indiferentes.

Para los servicios de Luz, agua, gas y teléfono el 100% de la muestra contestó que los servicios son indispensables, en cuanto al servicio de internet el 96% lo consideró como un servicio necesario y únicamente el 4% estuvo en desacuerdo. Con respecto al servicio de limpieza el 62% considera importante que se incluya en el precio de la renta el servicio de limpieza, el 37% no lo cree necesario y el 1% no respondió.

El servicio de televisión por cable únicamente el 12% cree que la televisión por cable debería ser incluido en el precio de la renta, pero el 88% lo consideró irrelevante. El servicio de frigobar para el 43% no es un tema relevante, pero para el 54% si están a favor de contar con este servicio en sus habitaciones.

Al preguntar a los encuestados sobre la importancia de establecer una hora tope para ingresar a la casa, la mayoría no lo considera necesario, esto es un 66% de la muestra, pero el 33% aceptó que es importante establecer un horario. Al darles tres rangos de horario para reforzar la pregunta anterior, los encuestados se inclinaron en un 54% por el horario de las 12:00 a.m., el 27% optó por las 11:00 p.m. como el horario ideal de entrada, el 7% fue a favor de las 10:00 pm y no respondió el 12%.

En cuanto a la importancia de que las habitaciones en renta tengan baño propio el 86% contestó afirmativamente y el 14% contestó negativamente. De los 100 encuestados, al 58% sí les importa compartir el baño, pero el 41% no lo considera importante.

Únicamente el 14% cree conveniente que el precio de la habitación incluya los alimentos. Se les cuestionó sobre la pertinencia de contar con servicios extras

como lavado y planchado, por lo que el 63% si mostraron interés en dichos extras y el 37% no lo consideran necesario.

En esta pregunta los encuestados en su mayoría 81% no tienen ningún inconveniente en compartir espacios con sexos opuestos, por otra parte el 19% si mostró alguna afectación sobre el tema. En cuanto a buscar un lugar donde los habitantes fueran de un mismo sexo el 21% se manifestó a favor, pero por el contrario la mayoría reflejada con un 79% no mostró ninguna afectación el que el ambiente en fuera mixto.

Se les cuestionó sobre si consideran indispensable que el arrendatario viva en el mismo lugar donde se ubican las habitaciones en renta, el 69% respondió que No es indispensable y el 31% si considera que el arrendatario viva en el mismo lugar, por que impone más respeto.

Los encuestados están dispuestos a compartir el dormitorio si el precio de renta es económico, por lo que el 58% está a favor de bajo costo aunque se sacrifique privacidad, y el 42% absolutamente prefiere pagar más pero tener privacidad e independencia en su hábitat.

De los 100 encuestados el 44% está dispuesto a pagar de \$ 2,500 a \$ 3,500 pesos mensuales por una habitación con todos los servicios, el 48% pagaría de \$ 1,500 hasta \$ 2,500 pesos mensuales y la minoría pagaría más de \$ 3,500 pesos, estos son el 8%.

De la muestra, las edades de mayor incidencia son del rango de los 20 a los 24 años, o sea un total de 37 participantes, de los 25 a los 29 años participaron 20 encuestados, de los 30 a los 38 años respondieron 7 elementos, y participaron 21 encuestados de los 15 a los 19 años. Éstos últimos por ser estudiantes de nivel medio superior y no tener independencia económica.

Los encuestados en total fueron 100 personas en igualdad de número por género: 50% hombre y 50% mujeres.

	Mujeres	Hombres		Mujeres	Hombres		Mujeres	Hombres
¿Considera usted que la Colonia Copilco el Alto tiene una ubicación ideal para rentar habitaciones/departamentos?	49%	46%	¿El servicio de limpieza debe de ir incluido en el precio?	31%	31%	Te interesarían servicios extras al costo de tu renta como el de lavado y planchado de ropa.	33%	30%
¿Considera usted que es suficiente que el cuarto cuente solamente con un closet, un librero, una mesa y una cama?	26%	26%	¿Crees que sea indispensable contar con el servicio de Televisión por cable?	8%	4%	Te afecta compartir espacios tanto con hombres como mujeres.	14%	5%
¿Considera indispensable los siguientes servicios?			¿Cree que se indispensable contar con frigobar en el interior de las habitaciones?	28%	26%	Preferirías que el lugar fuera para estudiantes de un mismo sexo.	18%	3%
Electricidad	100%	100%	¿Crees importante poner una hora máxima de entrada por las noches?	16%	17%	¿Crees que sea importante que el arrendatario viva en el inmueble?	19%	12%
Agua	100%	100%	¿Qué horario crees conveniente como hora de entrada por las noches?	Con el 23% respondieron que las 12:00 a.m.	Con el 31% respondieron que las 12:00 a.m.	Por el precio de \$ 1,500 a \$ 2,200, ¿estaría usted dispuesto a compartir habitación?	29%	29%
Gas	100%	100%	¿Crees indispensable contar con baño propio?	42%	44%	¿Cuánto estaría usted dispuesto a pagar mensualmente por un cuarto amueblado con todos los servicios?	Con el 29% respondieron que estarían dispuestos a pagar de \$1,500 a \$2,500	Con el 19% respondieron que estarían dispuestos a pagar de \$1,500 a \$2,500
Telefono	8%	7%	Te importaría compartir el baño.	35%	23%			
Internet	3%	1%	¿Crees necesario que en el costo de tu renta estén incluidos los alimentos?	8%	6%			

Capítulo 4 Estudio Financiero

1. Cetes

Los CETES (Certificados de la Tesorería) son títulos de crédito al portador emitidos por el Gobierno Federal desde 1978, en los cuales se consigna la obligación de éste a pagar su valor nominal al vencimiento. Dicho instrumento se emitió con el fin de influir en la regulación de la masa monetaria, financiar la inversión productiva y propiciar un sano desarrollo del mercado de valores. A través de este mecanismo se captan recursos de personas físicas y morales a quienes se les garantiza una renta fija. El rendimiento que recibe el inversionista consiste en la diferencia entre el precio de compra y venta.

Este instrumento capta recursos de personas físicas y morales; se coloca a través de las casas de bolsa a una tasa de descuento y tiene el respaldo del Banco de México, en su calidad de agente financiero del Gobierno Federal.

1.1. Metodología general para valorar los CETES

El precio de un CETE se puede calcular a partir de su tasa de rendimiento o de su tasa de descuento, el precio final puede variar ligeramente en función del número de cifras decimales que se ocupen.

A partir de la tasa de rendimiento, el precio de un CETE se puede calcular utilizando la siguiente fórmula:

$$P = \frac{VN}{\left(1 + \frac{r \cdot t}{360}\right)} \quad (1)$$

donde:

- P = Precio del CETE (redondeado a 7 decimales)
- VN = Valor nominal del título en pesos
- r = Tasa de rendimiento
- t = Plazo en días del CETE

Si b es la tasa de descuento de un CETE se tiene que

$$b = \frac{r}{\left(1 + \frac{r*t}{360}\right)};$$

despejando r

$$r = \frac{b}{\left(1 + \frac{b*t}{360}\right)} \quad (2)$$

Al sustituir (2) en (1) se obtiene la fórmula para calcular el precio de un CETE a partir de su tasa de descuento:

$$P = VN * \left(1 - \frac{b * t}{360}\right)$$

De (1) se desprende que el precio de los CETES está compuesto por un solo elemento: el valor presente del principal (Valor Nominal).

2. Valor Presente Neto (VPN)

Valor presente neto (en inglés *net present value*), también es conocido como “valor actual neto” o también conocido como “valor actualizado neto” cuyo acrónimo es VAN (en inglés, NPV), es un procedimiento que permite calcular el valor presente de un determinado número de flujos de efectivo futuros, originados por una inversión. La metodología consiste en descontar al momento actual (es decir, actualizar mediante una tasa) todos los flujos de efectivo (en inglés *cash-flow*) futuros para determinar la equivalencia en el tiempo 0 de los flujos de efectivo futuros que genera un proyecto y comparar esta equivalencia con el desembolso inicial. Dicha tasa de actualización (k) o de descuento (d) es el resultado del producto entre el coste medio ponderado de capital (CMPC) y la tasa de inflación del periodo. Cuando dicha equivalencia es mayor que el desembolso inicial, entonces, es recomendable que el proyecto sea aceptado.

En las transacciones internacionales es necesario aplicar una tasa de inflación particular, tanto, para las entradas (cobros), como, para las de salidas de flujos (pagos). La condición que maximiza el margen de los flujos es que la economía exportadora posea un IPC inferior a la importadora, y viceversa.

Si el proyecto no tiene riesgo, se tomará como referencia el tipo de la renta fija, de tal manera que con el VPN se estimará si la inversión es mejor que invertir en algo seguro, sin riesgo específico. En otros casos, se utilizará el coste de oportunidad.

3. Valor Presente Neto del proyecto

Costos de Materiales y Mano de Obra

Material				
Arena (m³)	\$	600.00	40	\$ 24,000.00
Cemento (bulto)	\$	115.00	150	\$ 17,250.00
Tabique (millar)	\$	1,800.00	10.500	\$ 18,900.00
Mortero (bulto)	\$	95.00	100	\$ 9,500.00
Graba (m³)	\$	750.00	30	\$ 22,500.00
Yeso (bulto)	\$	50.00	15	\$ 750.00
Pintura	\$	1,250.00	8	\$ 10,000.00
Simbra para loza	\$	61.12	90	\$ 5,500.80
Loseta y Azulejo	\$	325.00	40	\$ 13,000.00
Pega Loseta (20kg)	\$	80.00	15	\$ 1,200.00
Junta para Loseta (5kg)	\$	80.00	10	\$ 800.00
Barrilla ¾ (tonelada)	\$	11,000.00	2	\$ 22,000.00
Alambre (kg)	\$	30.00	300	\$ 9,000.00
Clavos 2" (kg)	\$	30.00	25	\$ 750.00
Clavos 4" (kg)	\$	30.00	25	\$ 750.00
Anillos (kg)	\$	30.00	200	\$ 6,000.00
	\$	16,326.12		\$ 161,900.80
Mano de Obra				
90 m² de Losa	\$	250.00	m²	\$ 22,500.00
90 m² de trabe	\$	150.00	m²	\$ 13,500.00
75 m² de columnas	\$	150.00	m²	\$ 11,250.00
175 m² de tabique	\$	100.00	m²	\$ 17,500.00
350 m² de aplanado en muros	\$	100.00	m²	\$ 35,000.00
90 m² de aplanado en plafón	\$	100.00	m²	\$ 9,000.00
90 m² de firmes	\$	100.00	m²	\$ 9,000.00
90 m² de loseta	\$	120.00	m²	\$ 10,800.00
530 m² de pintura	\$	30.00	m²	\$ 15,900.00
				\$ 144,450.00
Total	\$	306,350.80		

Presupuesto de Plomería

Baño		Presupuesto plomería			
Regaderas	\$ 900.00	2 sanitarios: Desague, alimentación y colocación \$5,800. No incluye accesorios.			
Llaves regaderas	\$ 400.00	2 lavavos: Desague, alimentación y colocación \$5,800. No incluye accesorios.			
WC	\$ 1,700.00	2 regaderas: Desague, alimentación y colocación \$5,800. No incluye accesorios.			
Lava manos	\$ 4,990.00	1 calentador: Desague, alimentación y colocación \$2,900. No incluye accesorios			
Llaves lavamanos	\$ 900.00	1 fregadero: Desague, alimentación y colocación \$2,900. No incluye accesorios.			
Calentador	\$ 4,500.00	1 tinaco 1100 litros Rotoplas: Instalación de tuberías en azotea \$7,500			
Lavadora	\$ 4,800.00	Linea de agua directa para tinaco y cisterna	\$ 4,950.00		
Mueble fregadero	\$ 3,000.00	Linea de tubería de tanque a estufa y calentador	\$ 1,600.00	\$ 1,600.00	
Fregadero	\$ 1,243.00	Linea de succión y elevación para bomba	\$ 5,700.00		
Llaves fregadero	\$ 500.00				
Estufa	\$ 490.00				
WC (Por 2)		Calentador		Fregadero	
M. Obra	\$ 5,800.00	M. Obra	\$ 2,900.00	M. Obra	\$ 2,900.00
Accesorios	\$ 3,400.00	Calentador	\$ 4,500.00	Fregadero	\$ 1,243.00
Total	\$ 9,200.00	Linea de tubería	\$ 1,600.00	Llaves fregadero	\$ 500.00
		Total	\$ 9,000.00	Total	\$ 4,643.00
Lavamanos (Por 2)		Regaderas (Por 2)		Estufa	
M. Obra	\$ 5,800.00	M. Obra	\$ 5,800.00	M. Obra	\$ 200.00
Lava manos	\$ 4,990.00	Regaderas	\$ 1,800.00	Estufa	\$ 490.00
Llaves lavamanos (Por 2)	\$ 1,800.00	Llaves regaderas	\$ 800.00	Linea de tubería	\$ 1,600.00
Total	\$ 12,590.00	Total	\$ 8,400.00	Total	\$ 2,290.00
Tinaco		Lavadora			
Mano de Obra + Tinaco	\$ 7,500.00	M. Obra	\$ 200.00		
Linea de agua directa para tinaco y cisterna	\$ 4,950.00	Lavadora	\$ 4,800.00		
Linea de succión y elevación para bomba	\$ 5,700.00	Linea de tubería	\$ 1,600.00		
Total	\$ 18,150.00	Total	\$ 6,600.00		
Total Plomería	\$ 70,873.00				

Presupuesto Electricidad

Presupuesto electricidad

Salidas de contactos por alumbrados \$2,500 por cuarto (material y mano de obra)

\$300 mano de obra

\$700 por salida (son 3 salidas por cuarto, total \$2,200)

Suministro de colocación de tablero

Tablero	\$2,000	
Pastilla	\$100	Pastillas (8) \$ 800.00
Colocación	\$2,500	
Material y mano de obra	\$6,500	

Foco \$ 35.00

Electricidad

Material y mano de obra \$ 2,500.00

Electricidad

Por 6 cuartos	\$ 15,000.00
Focos (10)	\$ 350.00
Pasillos	\$ 4,000.00
Baños (4)	\$ 6,000.00
Cocina	\$ 3,000.00
Colocación de tablero	\$ 6,500.00
Total	\$ 34,850.00

Presupuesto Electrodomésticos

Electrodomésticos

Licadora	\$ 600.00
Refrigerador	\$ 11,000.00
Microondas	\$ 1,200.00
Total	\$ 12,800.00

Presupuesto Carpintería

Cuarto

Cama	\$ 2,000.00
Closet	\$ 4,000.00
Librero	\$ 2,500.00
Mesa	\$ 1,500.00
Puerta	\$ 2,000.00
Cortinero	\$ 120.00
	<u>\$ 12,120.00</u>

Cama (Por 6)	\$ 12,000.00
Closet (Por 6)	\$ 24,000.00
Librero (Por 6)	\$ 15,000.00
Mesa (Por 6)	\$ 9,000.00
Puerta (Por 6)	\$ 12,000.00
Cortinero (Por 6)	\$ 720.00
	<u>\$ 72,720.00</u>

Cocina

Mueble despensa	\$ 3,000.00
Barra	\$ 1,500.00
Mesa de trabajo	\$ 800.00
	<u>\$ 5,300.00</u>

Baño

Puerta (Por 2)	\$ 4,000.00
----------------	-------------

Total Carpintería \$ 82,020.00

Presupuesto Aluminiero

Baño

Repisa (Por 2)	\$ 350.00
Espejo	\$ 550.00
Puerta baño (Por 2)	\$ 3,000.00
Ventanas (Por 4)	<u>\$ 2,400.00</u>
Total	\$ 6,300.00

Cuarto

Silla (Por 6)	\$ 1,200.00
Ventanas (Por 6)	<u>\$ 7,200.00</u>
Total	\$ 8,400.00

Cocina

Mesa desayunador	\$ 500.00
Ventanal	\$ 3,000.00
Sillas (2)	\$ 400.00
Ventana	<u>\$ 1,200.00</u>
Total	\$ 5,100.00

Total Aluminio \$ 19,800.00

Presupuesto Blancos

Blancos

Cortina	\$ 150.00
Cubre colchón	\$ 220.00
Sabanas	\$ 270.00
Cobertor	\$ 200.00
Almohada	\$ 80.00
Colchón	\$ 2,800.00

Cortina (Por 7)	\$ 1,050.00
Cubre colchón (Por 12)	\$ 2,640.00
Sabanas (Por 12)	\$ 3,240.00
Cobertor (Por 12)	\$ 2,400.00
Almohada (Por 6)	\$ 480.00
Colchón (Por 6)	<u>\$ 16,800.00</u>
Total	\$ 26,610.00

Presupuesto Utensilios de Limpieza

Utensilios de limpieza

Escoba	\$ 35.00	semestre
Jalador	\$ 35.00	semestre
Recogedor	\$ 60.00	año
Jerga (P6)	\$ 80.00	año
Franela (P12)	\$ 80.00	año
Ariel (caja12K)	\$ 220.00	ocho meses
Desengrasante (10L)	\$ 122.00	semestre
Líquido para baño (5L)	\$ 85.00	tres meses
Limpia piso (10L)	\$ 85.00	tres meses
Fibra para azulejo	\$ 42.00	semestre
Cepillo para baño	\$ 35.00	semestre
Suavizante de telas (10L)	\$ 118.00	semestre
Limpiador para vidrios (5L)	\$ 78.00	año
Cera para madera (Paq. 2)(476ml)	\$ 100.00	semestre
Lija	\$ 7.00	mes
Manguera (15m)	\$ 220.00	
Jabón para trastes (4L)	\$ 128.00	cuatro meses
Fibra para trastes	\$ 35.00	dos meses
Ganchos para ropa (P10)	\$ 10.00	
Jabón para manos (3L)	\$ 155.00	
Total	\$ 1,730.00	

Presupuesto Servicios

Servicios

Luz	\$ 700.00	Por 6 bimestres	\$ 4,200.00
Agua	\$ 583.33	Por 6 bimestres	\$ 3,500.00
Gas	\$ 2,000.00	Por 6 bimestres	\$ 12,000.00
Teléfono e Internet	\$ 799.00	Por 12 meses	\$ 9,588.00
Predial	\$ 200.00	Por 6 bimestres	\$ 1,200.00
Aseo	\$ 300.00	Por 52 semanas	\$ 15,600.00
Total	\$ 4,582.33		\$ 46,088.00

Presupuesto del Proyecto

Costos

Utensilios de limpieza	\$ 1,730.00
Servicios	\$ 46,088.00
	<u>\$ 47,818.00</u>

Presupuesto Inicial \$ 471,283.80

Presupuesto Inicial - Costos \$ 423,465.80

	Renta Primer Año	Renta Tercer Año	Renta Quinto Año
Renta	\$ 3,200.00	\$ 3,350.00	\$ 3,500.00
Renta (Por 6 cuartos)	\$ 19,200.00	\$ 20,100.00	\$ 21,000.00
Anual (12 meses de renta de 6 cuartos)	\$ 230,400.00	\$ 241,200.00	\$ 252,000.00

Valor Presente Neto

		Flujo de Efectivo	Factor descuento	Valor presente	VPN
0	Hoy	-\$ 423,465.80	100.0%	-\$ 423,465.80	\$ 657,247.04
1	2015	\$ 230,400.00	96.7%	\$ 222,823.98	
2	2016	\$ 230,400.00	93.5%	\$ 215,497.08	
3	2017	\$ 241,200.00	90.5%	\$ 218,180.38	
4	2018	\$ 241,200.00	87.5%	\$ 211,006.17	
5	2019	\$ 252,000.00	84.6%	\$ 213,205.23	
Tasa de Descuento		3.40%			
VPN					\$657,247.04

Para sacar la tasa del Valor Presente Neto de este proyecto, se investigo en el banco Santander que tipos de inversión había actualmente, por lo que llegue a tomar la decisión de tomar la tasa del 3.40% de la Inversión "Más que CETES", que es una inversión que te ofrece el banco a 6 meses (no hay más plazos).

Conclusión

Puedo concluir que la colonia de Copilco el Alto que se ubica en la Delegación de Coyoacán y a un costado de la Universidad Nacional Autónoma de México es una muy buena opción para poner un negocio propio de renta de habitaciones amuebladas para estudiantes que vienen del interior de la República Mexicana o del extranjero a estudiar una de las más de cien carreras que se imparten en la UNAM.

También se puede concluir que hay una gran demanda en inmuebles que se ofertan como lugares de renta habitación, como en demanda de alumnado que llega año con año a la sede de Ciudad Universitaria para iniciar sus estudios o que vienen por simple intercambio.

Los costos de renta son muy variados pero en especial en la colonia de Copilco el Alto van desde los \$2,000 a \$3,500 por una habitación individual con todo y los servicios incluidos.

Para comenzar un negocio de este tipo se necesita una inversión de dinero muy importante pero con la realización de este trabajo se puede llegar a la conclusión que en cinco años llega a ser muy redituable para los inversionistas.

Bibliografía

- Tesis. La importancia del análisis financiero para la toma de decisiones en la pequeña y mediana empresa.
- Dirección de inversiones (tomo II), Autor: Harry Sauvain, profesor de financiación de la universidad de india. Revisión por J.M. FonsBoronat, profesor de E.S.A.D.E., Editorial: Editorial hispano europea
- Evaluación financiera de proyectos de inversión, Autor: Arturo Infante Villarreal, Editorial: Norma
- Introducción al análisis de proyectos de inversión, Autor: Alfonso Cortazar Martínez, Editorial: Trillas
- El proyecto de inversión como estrategia gerencial, Autor: C.P. y M.A. Carlos Enrique Pacheco Coello C.P. Gabriel Jesús Pérez Brito, Editorial: Instituto Mexicano de Contadores Públicos
- Proyectos de Inversión en la práctica, Autor: José Antonio Morales Castro Arturo Morales Castro, Editorial: Gasca Sicco
- <http://es.wikipedia.org/wiki/Coyoac%C3%A1n>
- <http://www.eluniversaldf.mx/coyoacan/nota18100.html>
- <http://www.e-local.gob.mx/work/templates/enciclo/EMM09DF/delegaciones/09003a.html>
- Revista NATIONAL GEOGRAPHIC en español, Septiembre de 2010, Vol. 27, No. 3.
- Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. «Reglamento del escudo y lema de la Universidad Nacional Autónoma de México» (en español) (pdf)
- Página oficial UNAM (Web)
<http://www.unam.mx/acercaunam/es/identidad/lema.html>
- Página Oficial UNAM. (Web)
<http://www.unam.mx/acercaunam/es/identidad/toga.html>

- Adam Adam Alfredo. Reseña Histórica de la Facultad de Contaduría y Administración.
- Página Oficial FCA (Web) http://www.fca.unam.mx/in_resenia.php
- Facultad de Contaduría y Administración. 76 años en la UNAM. Fondo Editorial de la Facultad de Contaduría y Administración de la UNAM. México, 2005.
- Almaguer Pérez Gustavo. Reseña Histórica de la Facultad de Contaduría y Administración.
- Página Oficial FCA. (Web) http://www.fca.unam.mx/in_resenia.php
- Ángeles Mendieta Alatorre; Manuel Carrera. Historia de la Facultad de Contaduría y Administración. Pág. 58. Universidad Nacional Autónoma de México. Stampa volumen II. México 1983.
- Página Oficial UNAM. (Web) http://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2001/2001_1045jj.html
- El Universal (Web) http://www.eluniversal.com.mx/articulos/vi_55131.html
- Algo Más. Gaceta de la Facultad de Contaduría y Administración. Pág. 7. Agosto del 2009
- Facultad de Contaduría y Administración. 76 años en la UNAM. Pág. 20. Fondo Editorial de la Facultad de Contaduría y Administración. Junio del 2005.
- Síntesis histórica de la universidad de México / Investigación, síntesis y redacción consuelo garciastahl ; planeación y coordinación emmaemiliavoss del sol; Edición N° 2 corr. y aum. Mexico : UNAM, 1978
- Cortes Rocha Xavier, Rodríguez Gallardo Adolfo. Visión de la universidad, una visión plural.
- Exposición.- Universidad Autónoma de México, encontrada en la hemeroteca nacional

- “Wikipedia, la enciclopedia libre”. www.wikipedia.com
- Cabrera Parra, José (1982). *Díaz Ordaz y el 68*. México: Grijalbo.
- Página Oficial UNAM (web)
http://www.unam.mx/acercaunam/es/identidad/himno_depo.html
- Gómez Miguel, Raúl (2008). *El 68 mexicano. Una semblanza informativa para jóvenes*. México: Trillas.
- Conflicto y Poder En La UNAM: La Huelga de 1999, Universidad Nacional Autónoma de México, Enero 2006, 185 pp
- Rojas Pedro. *La Ciudad Universitaria a la época de su construcción*. UNAM, México, 1979
- Juan O’Gorman. Antonio Luna Arroyo. *Cuadernos Populares de Pintura Mexicana*. México, 1973
- Murales. UNAM. México, 1967
- Rodríguez Prampolini, Ida *La palabra de Juan O’Gorman*. et al. UNAM, México, 1983
- Juan O’Gorman: arquitecto y pintor. Ida Rodríguez Prampolini. UNAM, México, 1982
- Fernández Justino. *Arte Moderno y Contemporáneo de México*. Tomo II. *El Arte del Siglo XX* UNAM, México, 1994
- Rodríguez Prampolini, Ida. *El surrealismo y el arte fantástico en México* UNAM, México, 1969
- Archivo General de la Nación, Galería 7, Grupo documental Archivo Carlos Lazo
- <http://www.gestiopolis.com/recursos/experto/catsexp/pagans/mar/48/perfilconsu.htm>
- <http://es.wikipedia.org/wiki/Consumidor>
- http://es.wikipedia.org/wiki/Valor_actual_netto
- <http://www.banxico.org.mx/ayuda/temas-mas-consultados/cetes--certificados-tesoreria.html>