



UNIVERSIDAD JUÁREZ AUTÓNOMA DE TABASCO



División Académica de Ciencias Económico Administrativo (DACEA)

FACTIBILIDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN DOS BOCAS, PARAÍSO, TABASCO

**Para obtener el grado de:
MAESTRÍA EN CONTADURIA**

Por:

Sergio Chávez Navarro

Matrícula: 183B44002

Director de tesis:

Dr. Germán Martínez Prats

Codirector de tesis:

Dr. José Félix García Rodríguez

VILLAHERMOSA, TABASCO, SEPTIEMBRE 2020



UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"



DIVISIÓN ACADÉMICA
DE CIENCIAS
ECONÓMICO
ADMINISTRATIVAS

DIRECCIÓN

OFICIO: D-JEP/189/2020

Villahermosa, Tabasco; a 17 de noviembre de 2020

LIC. MARIBEL VALENCIA THOMPSON
JEFA DEL DEPARTAMENTO DE CERTIFICACIÓN
Y TITULACIÓN DE SERVICIOS ESCOLARES
PRESENT E

De conformidad con lo establecido en el Artículo 69 y 70 Fracción II y III del Reglamento General de Estudios de Posgrados de la UJAT, me permito comunicar a usted, que el Dr. Germán Martínez Prats, director y el Dr. José Félix García Rodríguez, codirector, dirigieron y supervisaron la tesis:

"FACTIBILIDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN DOS BOCAS, PARAÍSO, TABASCO"

Proyecto de investigación elaborado por el C. SERGIO CHAVEZ NAVARRO egresado de la Maestría en Contaduría. Los miembros del Jurado de Examen Profesional, integrado por los profesores: Dra. Candelaria Guzmán Fernández, Dr. Atilano del Jesús Guerra Lizcano, Dr. Germán Martínez Prats, Dra. Francisca Silva Hernández y Dr. José Félix García Rodríguez, revisaron y señalaron las modificaciones pertinentes a dicho trabajo y que el interesado efectuó. Por lo tanto, **puede imprimirse.**

ATENTAMENTE


DR. LUIS MANUEL HERNÁNDEZ GOVEA
DIRECTOR

UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO



DIVISIÓN ACADÉMICA DE CIENCIAS
ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS
DIRECCIÓN

c.c.p. Archivo
MLXV/cmg

Consortio de
Universidades
Mexicanas
QUE PUEDEN AYUDAR A LA EDUCACIÓN

Av. Universidad s/n, Zona de la Cultura, Col. Magisterial, C.P. 86040 Villahermosa, Tabasco
Tel. (993) 358.15.00 Ext. 6205 y 6206 E-mail: pnpedacea@gmail.com

Dedicatoria

A un par de jóvenes quienes me dan la fortaleza y empuje de querer ser una mejor y más productiva persona a través del conocimiento. Son ellos los que me enseñan a no mostrar miedo ante la adversidad y lo desconocido, que ser un modelo a seguir es sólo el inicio de su educación, a José Fernando Chávez Sosa y Sergio Chávez Hernández.

Agradecimiento

La paciencia y el comprensión de una relación se da en el amor al prójimo y la enseñanza del mismo se da con el ejemplo y se confirma en el día a día de convivencia, gracias Meris Hernandez Zapata por el amor en tus atenciones durante esta aventura de crecimiento mutuo en el conocimiento y crecimiento en nuestra relación de pareja.

Agradecimientos especiales

En ocasiones las palabras no son suficientes para mostrar lo que uno realmente siente y quiere expresar, gracias a mis padres Martha Elba Navarro Frutis y Francisco Sergio Chávez Curiel por sus besos y abrazos. Por su enseñarme a ser obstinado en mis metas y por creer en mi cuando mas lo necesité. Dejaron una gran huella en mi personalidad y sed por salir adelante y seguir aprendiendo sin importar la etapa de la vida en la que estemos.

A mis amadas hermanas Mariana y Monica que me enseñan que se tiene que seguir preparando uno más para la vida que para el oficio, amar lo que haces mas que por lo que te pueden pagar.

A mis profesores y compañeros de clase

A mis compañeros que me muestran la diversidad de opiniones basada en sus opiniones, Laura Rodriguez, Luis Gerardo Grageola, Norma de los Angeles Rojas, Dorcas Potenciano, Abraham Antonio Cabrera, Martha Isidro, Francisco de la Garza, Saul Pérez y Hugo Contreras.

A la orientación y consejo de los profesores que nos dieron su amor, paciencia y dirección

- Dr. German Martínez Prats
- Dr. José Félix García Rodríguez
- Dra Candelaria Guzmán Fernández
- M.A. Tomás Franciso Morales Cárdenas
- Dr. Armando Mayo Castro
- Dr. Jose Guadalupe Sánchez Ruiz
- Dr. Arturo Aguilar
- Dra. Aida Beatríz Armenta Ramírez

- Dra. Fabiola Mapen Franco
- M.I. Reinerio Escobar Pérez
- Dr. Jose María Nieto Contreras

Carta de agradecimiento

Agradecimiento notorio al apoyo económico brindado al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT). Apoyo que recibí para enfocarme de tiempo completo, desarrollar e impulsar el conocimiento e investigación, tiempo invertido dentro y fuera de clase.

A los Programas Nacionales de Postgrados de Calidad (PNPC) y a la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco (UJAT), pero en especial a los responsables que mantienen activos los programas y la universidad, Directores, personal administrativo, y servicios escolares.

CARTA AUTORIZACIÓN

Yo, Sergio Chávez Navarro, autorizo por la presente a la **Universidad Juárez Autónoma de Tabasco (UJAT)**, para que utilice en formato físico y digital la tesis de grado con título "FACTIBILIDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN DOS BOCAS, PARAÍSO, TABASCO" y titular de los derechos de autor.

La finalidad de uso y manejo de la tesis por parte de la Universidad, será única y exclusivamente para difusión, educación y sin fines de lucro; autorización que se hace de manera enunciativa mas no limitativa para compartir su contenido en Red Abierta de Bibliotecas Digitales y a cualquier otra red académica con las que la UJAT tenga relación.

Por lo anterior libero a la Universidad de cualquier reclamación legal que pudiera ejercer respecto a su uso y manipulación de la tesis mencionada y para los fines estipulados en este documento.

Se firma la presente autorización en la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, a los 18 días de Septiembre de 2020



Sergio Chávez Navarro

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y ORIGINALIDAD

Yo, Sergio Chávez Navarro, estudiante del programa de **Maestría en Contaduría** con registro **PNPC 005095** de la División Académica de Ciencias Económico Administrativas en la **Universidad Juárez Autónoma de Tabasco** como autor de la presente tesis para el grado de Maestro con la tesis "FACTIBILIDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN DOS BOCAS, PARAÍSO, TABASCO"

DECLARO QUE:

Ésta tesis es de mi propio trabajo, con excepción de las citas en las que he dado crédito a sus autores, así mismo, afirmo que no ha sido presenciada para la obtención de algún título, o grado, o equivalente.

Del mismo modo, asumo frente a la Universidad cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de la autoría o falta de originalidad del contenido de la tesis presentada de conformidad con el ordenamiento vigente

Villahermosa, Tabasco, Septiembre de 2020



Sergio Chávez Navarro

Resumen

El día de hoy está lleno de decisiones que marcan nuestras vidas en un futuro y lo importante es siempre es aprender de lo que recibimos como resultados que nos hará ser mas sabios y poder tomar mejores decisones en el futuro. Es una oportunidad de volverlo a hacer de manera más inteligente. Para tomar decisiones es necesaria información como en el título de esta investigación lo sugiere “Determinar la factibilidad”. Este momento analítico se trata de una inversión inmobiliaria de la cual necesitamos la información para tomar mejores decisiones de a cuerdo a las variables que se presentan en el momento que se realiza la investigación, a pesar que en el pasado dichas variables puedan haber sido diferentes a la actualidad o tengan inclinación a cambiar en un futuro. En esta investigación se toman en cuenta como se muestra solo en el momento de su investigación.

La investigación se basa en la en investigar una necesidad primaria del ser humano, tener un lugar donde vivir, y la base de su decision es econmómica. La parte que, en mi opinion facilita las decisiones en este análisis; es que al final son decisiones económicas y esas decisiones son claras y frias.

Esta investigación considera variables que por una situación actual la impacta positivamente y promete que seguirá mejorándose, por lo que en la investigación de las necesidades de vivienda se observaron que no solamente estábamos considerando una necesidad básica y principal de cualquier ser humano, sino que no es exigente el mercado al que estará dirigido en el producto, por lo que son dos variables que interactúan muy favorablemente a la investigación y sus finanzas de desarrollo, aplicación y desarrollo.

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
México.

Contenido

Capítulo 1. Intriducción	12
1.1 Antecedentes	13
1.2 Planteamiento del problema	15
1.3 Justificación	17
1.4 Objetivo General	18
1.5 Objetivos específicos	18
1.6 Hipótesis	18
1.7 Pregunta de investigación	19
1.8 Preguntas específicas	19
Capítulo 2. Fundamentos teóricos de la investigación	20
2.1 Proyecto	20
2.2 Proyecto de Inversión	20
2.3 Proyecto de inversión inmobiliaria	21
2.4 Determinar la factibilidad	22
2.5 Estudio de Mercado	22
2.6 Mercado	23
2.7 Competencia	23
2.8 Oferta	23
2.9 Demanda	24
2.10 Precio de Mercado	24
2.11 Evaluación económica	24
2.12 Estados financieros del proyecto	25
2.13 Inversión inicial	25
2.14 Estados de resultados	26
2.15 Balance General	26
2.16 Flujo de efectivo	27
2.17 Razones financieras	27
2.18 Rentabilidad	27
2.19 Liquidez	28

2.20 Utilización de activos	28
2.21 Apalancamiento	28
2.22 Financiamiento del proyecto	29
2.23 VPN: Valor Presente Neto	29
2.24 TIR: Tasa Interna de Rendimiento	30
2.25 Periodo de recuperación	31
2.26 Oportunidad	31
2.27 Costo de oportunidad	31
2.28 Administración de riesgo	32
2.29 Sensibilidad	32
Capítulo 3. Aspectos metodológicos e instrumento de investigación	33
3.1 Tipo de la investigación	33
3.2 Enfoque de la investigación	33
3.3 Diseño de la investigación	34
3.4 Instrumentos de la investigación	34
3.4.1 Investigación documental	35
3.4.2 Encuesta	35
3.5 Población y muestra	36
3.6 Técnica de la investigación	36
Capítulo 4. Descripción de la investigación aplicada	38
4.1 Situación actual de la vivienda en el municipio de Paraíso, Tabasco	38
4.2 Población	39
4.3 Actividad económica en el municipio de Paraíso, Tabasco	39
4.4 La refinería en Dos Bocas, Paraíso, Tabasco	42
4.5 Análisis e interpretación de datos	43
Conclusión	47
Referencias	48
Anexos	53

Capítulo 1. Introducción

La tesis titulada “Factibilidad de inversión inmobiliaria en Dos Bocas, Paraíso, Tabasco” es producto de un trabajo de investigación que atiende una de las problemáticas actuales en tema de vivienda. Hoy día en México, uno de los proyectos nacionales fundamentales para el gobierno en turno, es la obra de la Refinería en Dos Bocas en el municipio de Paraíso, Tabasco; por lo que en atención a las necesidades y nuevas oportunidades, se da un panorama de la factibilidad para el desarrollo de la inversión inmobiliaria y económica de impacto para la región sur-sureste, en específico para el estado de Tabasco.

Esta investigación, está estructurada en cuatro capítulos. En el primero denominado “Introducción” se abordan los antecedentes de la vivienda desde un contexto global a lo nacional mediante un enfoque deductivo. Se señala aspectos metodológicos que sustentan el trabajo de investigación.

En el acápite dos intitulado “Fundamentos teóricos de la investigación” otorga un panorama de categorías que permiten comprender los términos técnicos y da un acercamiento al lector en el contexto la inversión inmobiliaria.

El capítulo tres denominado “Aspectos metodológicos e instrumentos de investigación” describe la metodología, método y enfoque de la investigación aplicada.

Por último, el capítulo cuatro nombrado “Descripción de la investigación aplicada” explica el contexto del municipio de Paraíso, Tabasco. Haciendo énfasis en los resultados obtenidos con base a los instrumentos de investigación.

1.1 Antecedentes

Las manchas poblacionales han crecido de manera acelerada, la rápida urbanización ejerce presión sobre la vivienda y el uso de suelo. De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas (ONU) HABITAT para 2030, cerca de 3,000 millones de personas o el 40% de la población del mundo necesitará tener acceso a viviendas, infraestructura básica y a otros servicios (Gledhill, 2010).

Es importante considerar que el ser humano requiere de una vivienda que le garantice una vida digna, en atención a ello, Naciones Unidas a través de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, en su objetivo número once denominado “Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles” contempla las metas siguientes (Naciones Unidas, 2018, Pp. 51-52):

11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.

11.a Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional.

En ese sentido, enfatiza la vivienda con base a un proceso de integral de la construcción de las ciudades considerando estrategias que procuren una ciudad resiliente y sostenible con el acceso a otros derechos de forma indivisible e interdependiente con los principios de accesibilidad, disponibilidad y calidad.

La vivienda en México y en el mundo es uno de los principales problemas económicos y sociales de los países, sus regiones y ciudades. En México el 75% del uso del suelo corresponde al uso de vivienda (Sánchez, 2012). Igualmente, la vivienda es uno de los principales activos que forman el patrimonio de las familias, en lo general se considera como incluso un ahorro e inversión para preservar sus recursos.

Desafortunadamente, la mayor parte de la población no tiene acceso a financiamientos que les permitan adquirir una vivienda, lo que propicia que sólo un sector minoritario de la población participe en ese mercado. La política del gobierno trata de apoyar con subsidios y transferencias la asequibilidad a la vivienda, sin embargo, gran parte de la población mexicana no tiene satisfecha esa necesidad (Centro de estudios de desarrollo regional y urbano sustentable, 2014). Por otra parte, desde el punto de vista económico, la vivienda es un motor de actividad económica, basado en la industria de la construcción y sus efectos de arrastre.

La importancia nacional que debiera tener la vivienda para la economía del país ya que al rededor del 85% del PIB lo producen las ciudades, destacando las principales zonas metropolitanas, 17 de ellas, que aportan el 50% de la producción nacional (INEGI, 2018). De hecho, la economía real compete a la economía urbana, simplemente el considerar el capital fijo aglomerado de las propiedades nos da una idea del valor invertido en las ciudades, además de la importancia que tiene el mercado del suelo, la vivienda y el transporte, así como la política gubernamental para su atención.

De acuerdo al Centro de estudios de desarrollo regional y urbano sustentable de la UNAM, la falta de vivienda es problema nacional desde la perspectiva económica y social, que no ocupa el lugar que debiera tener, a pesar que representa en México un 75% del uso de suelo y ser el principal activo y patrimonio de las familias mexicanas. El problema se debe a la falta de acceso al financiamiento que permita obtener alguna vivienda, y solo una parte de la población puede satisfacer esa necesidad.

1.2 Planteamiento del problema

A nivel global la vivienda es una preocupación que acecha a todas las naciones, es uno de los derechos sociales incluidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas (1948), el derecho a un hogar. El hogar como necesidad se encuentra en la base de la pirámide de Maslow (Elizalde Hevia, Martí Vilar, & Martínez Salvá, 2006). La vivienda constituye un valor determinante en el desarrollo social, económico en la medida que se utiliza para la disminución de la pobreza, la activación económica y la generación de empleo (Coca & Molina, 2012).

No corresponde sólo a la parte de infraestructura, sino una vivienda digna, se define como “Una estructura material en la que se alberga una familia mediante condiciones de comodidad, seguridad, intimidad, higiene y estética”(Vásquez, Santana, & Jaramillo, 2012, p. 48). Por otro lado Haramoto, Jadue, & Tapia (1997) la describe como “un proceso en torno a un espacio, que incluye un entorno físico, social y ambiental; en el cual se desarrolla lo esencial de la vida, incluidas las relaciones sociales y la autorrealización del sujeto”(p. 33). Comprendiendo entonces que la vivienda representa más allá de una estructura física, se valida también como el

acceso al derecho humano a una vivienda (Serrano y Vázquez, 2013), además de un espacio de convivencia que dignifica la vida de las personas con el mínimo básico de servicios públicos.

La evolución de la urbanización en el mundo avanza exponencialmente, teniendo como consecuencia un estado de necesidad en cuanto al espacio territorial de la vivienda y uso de suelo. Para el 2030, cerca del 40% de la población mundial necesitarán tener acceso a viviendas, infraestructura básica y a todos los servicios que este conlleva como agua potable, luz eléctrica, drenaje entre otros (ONU, s/f).

La insuficiencia de viviendas constituye un problema en casi todas las naciones, México no se escapa de esta situación, el crecimiento exponencial de la población, y el problema de los países subdesarrollados tiene problemas estructurales que no son capaces de responder a la demanda de las viviendas y adecuadas que la población necesita (Alejo L., 1962).

En Tabasco, específicamente el municipio de Paraíso ha sido beneficiado con la construcción de la refinería, tan sólo en 2019 recibió por parte del gobierno federal 50,000 mdp, es decir un 30% del costo estimado total (Expansion, 2018). Estas dinámicas de crecimiento y trayectorias de empleo, son factores que inciden en el bienestar social de los hogares y que condicionan la migración o desplazamiento interno regional y local. (Varela, Ocegueda, & Castillo, 2017). Esta situación condiciona a la demanda de vivienda por parte de la persona empleada no sólo a corto plazo sino a mediano y largo plazo, ya que de acuerdo al avance del proyecto será en el que el municipio responda en infraestructura y servicios básicos para el

crecimiento poblacional del mismo, derivado de ello, la inversión inmobiliaria será aún más factible.

En la actualidad, el fracaso de la planificación urbana y del sector de la construcción, en lo que se refiere a la demanda de viviendas, se debe a la gran cantidad de trabajos atrasados que como resultado promueven la creación de asentamientos precarios en diferentes contextos alrededor del mundo.

En la literatura existe escasez de información en relación de la demanda de la vivienda, las características y el acceso al crédito hipotecario de los pobladores de Paraíso, Tabasco.

1.3 Justificación

En México, el déficit de vivienda es un punto crítico y preocupante, la concentración de los centros urbanos están rebasados de su capacidad y se vuelven caóticos, debido a lo anterior es necesario investigar las necesidades de vivienda que impera en el municipio de Paraíso, Tabasco.

Con ello, determinar si las condiciones de las viviendas cumplen o tienen lo requerido por los empleadores, además que coadyuva a una derrama económica no sólo al municipio, sino también al Estado.

Es de vital importancia investigar y analizar el incremento de los empleos generados, tanto en la construcción como en el puesto en marcha de la Refinería de Dos Bocas; la demanda en cantidad de viviendas, las características necesarias que la

población requiere, teniendo como objetivo indagar en la factibilidad de una inversión inmobiliaria y describir las características de la vivienda que cubrirá dicha demanda.

1.4 Objetivo general

Determinar la factibilidad financiera de una inversión inmobiliaria en el municipio de Paraíso, Tabasco, derivado del incremento de empleos por la construcción de la refinería de Dos Bocas, conocer las características de las viviendas que se demanda.

1.5 Objetivos específicos

- Describir las categorías dependientes de factibilidad financiera en inversión inmobiliaria.
- Exponer el contexto socioeconómico y de vivienda en el municipio de Paraíso, Tabasco.
- Identificar las características de vivienda que se demanda en la localidad del municipio de Paraíso, Tabasco.

1.6 Hipótesis

¿La generación de nuevos empleos en el municipio de Paraíso, Tabasco y el aumento en la demanda de vivienda será suficiente para la factibilidad de una inversión inmobiliaria?

1.7 Pregunta de investigación

La generación de nuevos empleos en el municipio de Paraíso, Tabasco y el aumento en demanda de vivienda, ¿podrá determinar la factibilidad de una inversión inmobiliaria?

1.8 Preguntas específicas

¿La generación de nuevos empleos incide en la demanda de vivienda?

¿La factibilidad de inversión estará ligada al incremento de demanda en vivienda?

¿Cuáles son las características de demanda de las viviendas?

Capítulo 2. Fundamentos teóricos de la investigación

En este segundo acápite se abordan categorías que integran esta investigación mediante a una revisión bibliohemerográfica (Gómez et al, 2014), permitiendo integrar la base metodológica y aplicación de los instrumentos contextualizado en el municipio de Paraíso, Tabasco.

2.1 Proyecto

De acuerdo a Baca, U. (2016) lo describe como “un proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema, la cual tiende a resolver una necesidad humana” en ese tenor, la vivienda representa un espacio físico habitable por personas las cuales además de la vivienda dependen de otras necesidades humanas desarrolladas en la vivienda. En líneas posteriores se describe el proyecto de “factibilidad de inversión inmobiliaria en Dos Bocas, del municipio de Paraíso, Tabasco”.

2.2 Proyecto de Inversión

Siguiendo a Baca, U. (2016) el proyecto de inversión es “un plan, que, si se le asigna determinado monto de capital y se le proporcionan insumos de varios tipos, producirá un bien o un servicio” tiene como objetivo saber e identificar su rentabilidad económica y social de forma eficiente, segura y rentable.

Nassir (2011) señala que un proyecto de inversión “sacrifica recursos hoy por las expectativas de tener un beneficio mayor a futuro. Este beneficio se logra obteniendo más ingresos, reduciendo costos o incrementando el valor de la propiedad generada

por la inversión realizada.” Estas definiciones postulan el proyecto de inversión con variables de capital, bien, servicio, beneficio a plazos estableciendo que permita de forma progresiva, integral funcional, bien consolidada en su proceso de organización para interactuar con el sector de competencia, el entorno y el propio mercado. Morales y Morales (2009, p. 9) lo definen como “asignación de recursos financieros, humanos y materiales con la finalidad de producir un satisfactor de necesidades humanas”.

Ramírez y Cajigas (2004) expresan que es toda iniciativa emprendedora, en una empresa nueva integralmente vista, o en un frente específico de una organización en operación, la cual exige aplicar factores de producción, para obtener beneficios tangibles o intangibles, traducidos en bienes materiales, aportantes de riqueza o bienes sociales, que mejoran el capital humano o el sistema de vida en general.

2.3 Proyecto de Inversión Inmobiliaria

Al abordar inversión inmobiliaria se encuentra uno con construcciones, terrenos, edificios, información de mercado, antecedentes técnicos, financieros y legales destinados a la obtención de ingreso económico dado por plusvalía o arrendamiento mediante enajenación; pueden considerarse inversiones financieras permanentes (Ramírez y Cajigas, 2004). Se tiene como objetivo la obtención de una rentabilidad para sus aportantes a partir de la inversión inmobiliaria. Como fondo de inversión, se constituye con un patrimonio que está integrado por el aporte de las personas naturales o jurídicas (aportantes) que ingresan al fondo. La evaluación del proyecto de

inversión inmobiliaria coadyuva a determinar su rentabilidad, así como el nivel de riesgo, por lo tanto busca maximizar su rentabilidad, acotando el riesgo.

2.4 Determinar la Factibilidad

Ramírez y Cajigas (2004) señalan que un estudio de factibilidad pronóstica con mayor certeza el rumbo de éxito o fracaso de negocio, minimizando los riesgos propios de la inversión, así como conociendo de manera ordenada en amplitud y profundidad, sobre el portafolio de productos a ofrecer. Es importante señalar que para determinar la factibilidad es necesario considerar las variables que tenemos, he de ahí la importancia poder hacer un análisis que nos llevarán a conocer la viabilidad del mismo. Se asocia a aquella disponibilidad de los recursos para llevar a efecto lo señalado. Morales y Morales (2009) describen que las partes que integran el estudio de factibilidad son: técnico, mercado, administrativo y financiero. Busca identificar las variables que den seguridad a un proyecto de inversión inmobiliaria, así como las necesidades de vivienda de los empleos generados a los migrantes locales, nacionales y/o extranjeros, las características, y los accesos que se cuentan para crédito hipotecario.

2.5 Estudio de Mercado

Morales y Morales (2009) enfatiza que su objetivo es estimar la cantidad de productos y/o servicios el cual podría adquirir el mercado pretendido; dará información para la toma de decisiones sobre la situación actual en la que se encuentra el mercado de estudio para la facilitación u obstaculización del proyecto. Permite constatar la existencia de una necesidad insatisfecha y plantear el producto que la satisfaga. Para

Viñán et al (2018) lo acentúan como determinante para posteriormente realizar el técnico y financiero.

2.6 Mercado

De acuerdo con Baca, U. (2016) el mercado es el “área donde confluyen las fuerzas de la oferta y la demanda para realizar las transacciones de bienes y servicios a precios determinados”. Es el conjunto de personas que necesitan productos y/o servicios y tienen la posibilidad de adquirirlos (Morales y Morales, 2009, p. 44). En estas definiciones se destaca que el mercado se trata de una relación bilateral acompañada de la necesidad y el acceso a los mismos.

2.7 Competencia

La importancia de la competencia como variable se debe a que puede afectar la oferta, el precio, etc. Sin embargo, existen diferentes tipos de demanda que se deben considerar como es la competencia directa e indirecta, así como productos sustitutos que puedan interferir con la decisión de compra del cliente.

2.8 Oferta

De acuerdo con Baca, U. (2016) la oferta la refiere como “la cantidad de bienes o servicios que un cierto número de oferentes (productores) están dispuestos a poner a disposición del mercado a un precio determinado. Constituye las diferentes cantidades que los productores están dispuestos y, en condiciones, de ofrecer al mercado en función de los diferentes niveles de precios, en un período de tiempo

determinado (Viñán et al., 2018, p 25). Se dispone de bienes o servicios de acuerdo a la disposición o condición de los mismos en el mercado.

2.9 Demanda

Como apunta el autor Baca, U. (2016) la demanda es “la cantidad de bienes y servicios que el mercado requiere o solicita para buscar la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado”. Es la cantidad de productos (bienes y servicios) que los consumidores están dispuestos a adquirir a un precio determinado con la finalidad de satisfacer una necesidad específica (Morales y Morales, 2009, p. 55). Estos conceptos alojan el estado de necesidad por parte del sujeto hacia el acceso mediante el costo del bien o servicio.

2.10 Precio de mercado

Nos enseña Baca, U. (2016) que el precio “es la cantidad monetaria a la cual los productores están dispuestos a vender y los consumidores a comprar un bien o servicio, cuando la oferta y la demanda están en equilibrio.”

2.11 Evaluación económica

Siguiendo los pasos de Baca, U. (2016) una evaluación económica “describe los métodos actuales de evaluación que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo, como son la tasa interna de rendimiento y el valor presente neto”, pero no solamente hasta ahí ya se complementa y “se comparan con métodos contables de evaluación” para que apoye en la toma de decisiones ya que “al final permite decidir la

implantación del proyecto” por último cabe mencionar que “la decisión de inversión casi siempre recae en la evaluación económica” y se utiliza para saber si existe un mercado potencial atractivo.

2.12 Estados financieros del proyecto

Los estados financieros se consideran como el producto final de un ejercicio de un proceso contable que ayuda a los ejecutivos a dar un panorama general a partir de la evaluación financiera, la que incluye su rentabilidad y liquidez (Guajardo, G. y Andrade, N. 2012). La información financiera se refleja en los diferentes estados financieros, los cuales se utilizan para realizar la evaluación financiera. He aquí los más representativos (Morales y Morales, 2009, p. 164):

- Estado de resultados.
- Estado de situación financiera o balance general.
- Estados de flujos de efectivo.

2.13 Inversión inicial

Baca, U. (2016) menciona que la inversión inicial “comprende la adquisición de todos los activos fijos y tangibles y diferidos o intangibles necesarios para iniciar las operaciones de la empresa”. Por lo que es necesario cuantificar todo lo que se requiere para poder operar como empresa. El dinero pierde valor conforme pasa el tiempo y su tasa o porcentaje se puede considerar equivalente al de la inflación de ese periodo de tiempo (Baca, U. 2016). Para Morales y Morales (2009, p. 178) la inversión comprende desde los desembolsos en edificios, maquinaria, equipo, gastos de organización,

patentes y marcas, hasta aquellos que pertenecen a los activos circulantes, como son los recursos que se utilizan en cuentas por cobrar por los créditos otorgados a los clientes, los destinados a caja y bancos que se necesitan para pagar nóminas iniciales, servicios que consume la empresa, entre otros.

2.14 Estado de resultados

De acuerdo con Guajardo, G. y Andrade, N. (2012) un estado de resultados es aquello que “informa sobre rentabilidad de la operación a través de un enfrentamiento de las ingresos y gastos ocurridos en un periodo determinado mostrando la utilidad o pérdida resultante”, por lo que nos dirá si es lo que estamos esperando o no.

Para proyectar el estado de resultados se requiere conocer la estructura de costos del emprendimiento, la estructura financiera y la proyección de ventas (Ramírez y Cajigas, 2004, p. 231)

2.15 Balance General

El estado de situación financiera o balance general enfrenta los activos de la empresa como recursos contra las fuentes de financiamiento de los recursos en cuestión (Guajardo, G. y Andrade, N. 2012). Es la situación financiera o las condiciones de un negocio, en un momento dado, según se refleja en los registros contables (Viñán et al., 2018, p. 80). Para Morales y Morales (2009) es estado estático que presenta la situación financiera de la empresa en fecha estipulada.

2.16 Flujo de efectivo

Este estado financiero conocido como estado de flujos de efectivo presenta la liquidez del negocio, información de las fuentes de liquidez y las erogaciones de las mismas. Tiene la capacidad de proporcionar información para obtener necesidades futuras de efectivo y posibles fuentes. (Guajardo, G. y Andrade, N. 2012)

2.17 Razones Financieras

La fortaleza de una empresa se mide en su análisis financiero, pero la clave de su éxito se le atribuye a su planeación financiera (Baca, U. 2016). Las razones financieras también llamados indicadores financieros, como su nombre lo dice amplían la información al apoyo de decisiones que comprende estudiar la información de los estados financieros y compararse entre ciertos rubros para poderse así compararse con otras empresas del mismo giro y conocer su situación en comparación. Al ampliarse esta visión permite al usuario de la información tener una claridad de sus posibles alternativas de acción de acuerdo a los objetivos que tengan planteados previamente o a futuro, por lo que podemos denominar esta información como estratégica para la toma de decisiones y mejorar y/o ajustar planes, minimizar riesgos, enfoque de estrategias, alianzas, etc., estas se clasifican de acuerdo a su intención de análisis (Guajardo, G. y Andrade, N. 2012)

2.18 Rentabilidad

De acuerdo con Guajardo, G. y Andrade, N. (2012) la Rentabilidad “busca evaluar la cantidad de utilidades obtenidas respecto a la inversión que las originó, ya sea considerando en su cálculo el activo total o el capital contable.” Este es de los

principales indicadores o razones que busca cualquier inversionista como referencia de la calidad de su inversión. Se busca medir la rentabilidad de un negocio, independientemente de quién lo haga.

2.19 Liquidez

Continuando con Guajardo, G. y Andrade, N. (2012) el indicador de liquidez “tiene por objetivo analizar si el negocio tiene la capacidad suficiente para cumplir con las obligaciones contraídas por y para sus operaciones. Entiéndase por obligaciones las deudas con sus acreedores, proveedores, empleados, etcétera.”

2.20 Utilización de activos

La razón de la utilización de activos lo describe Baca, U. (2016) como aquel en donde “mide la efectividad de la actividad empresarial” entre ellas menciona la tasa de rotación de inventarios, de activos totales, de cuentas por cobrar por mencionar las principales que estaremos tomando en cuenta.

2.21 Apalancamiento

La tasa del apalancamiento según Baca, U (2016) “mide el grado en que la empresa se ha financiado por medio de la deuda” entre el más importantes se encuentra la tasa de deuda que mide el porcentaje de deuda que se tiene sobre el valor de los activos. Sus índices miden la proporción de activos de empresa financiada con los pasivos, con el fin de establecer el nivel de cargos por intereses a cubrir por deudas.

2.22 Financiamiento del proyecto

Es de valor mencionar que todo proyecto para que pueda iniciar y ser llevado a cabo se debe hacer una inversión, que cuando no se tiene la posibilidad de realizar dicha aportación de capital de un fondo y/o ahorro propio, existen diversas fuentes de financiamiento para cada proyecto requiere de acuerdo a la magnitud del mismo. Cuando un proyecto requiere de un capital importante es una buena opción utilizar recursos no propios, siempre y cuando los flujos de efectivos que se consideran tener en la operación sean suficientes para hacer frente a los pagos u obligaciones que esta representa. Los bancos son una fuente de financiamiento común para un inversionista tradicional.

2.23 VPN: Valor Presente Neto

Siguiendo la línea de pensamiento e investigación de Baca, U. (2016) el valor actual neto “es el valor monetario que resulta de restar la suma de los flujos descontados a la inversión inicial.” Da el mismo resultado al comparar las ganancias esperadas como resultado de la inversión necesaria para que ello ocurriera de acuerdo a su valor equivalente en el momento que cada uno de ellos ocurre en el tiempo. Como se entiende en este momento el valor del dinero en el tiempo es el principal valor a medir, ya que como fundamento considera que el valor adquisitivo comparado con el valor monetario cambia a través del tiempo.

Las ganancias esperadas se forman como resultado de la operación de un periodo de tiempo y son consideradas positivas cuando son mayores a la inversión y dan como resultado que el VPN sea mayor a cero, sin embargo, existe la variable que cada

inversionista antes de invertir tiene una tasa de expectativa de ganancia sobre su inversión la cual se denomina TMAR y se considera la tasa mínima aceptable y se considera su base de cálculo la inflación. Si la TMAR y la inflación son iguales el valor de la inversión al final del periodo, se considera que el valor de la inversión solo se mantuvo al llegar el final del periodo, por lo que se busca sea mayor que la inflación. Hay que considera que entre mayor sea está es más difícil de conseguir y pudiera ser poco alcanzable y por lo tanto se pudiera rechazar el proyecto por la alta expectativa de ganancia. (Baca, U. 2016).

2.24 TIR: Tasa Interna de Rendimiento

Baca, U. (2016) manifiesta que la tasa interna de retorno “es la tasa de descuento por la cual el VPN es igual a cero. Es la tasa que iguala la suma de los flujos descontados a la inversión inicial.”. El objetivo mínimo que se espera es que el resultado del análisis del VPN sea cero, pero al resultar positivo es porque se obtienen ganancias por encima de la tasa mínima aceptable por los inversionistas, sin embargo, se considera un proyecto aceptable a partir que su VPN igual a cero. (Baca, U. 2016)

Para el Cálculo de la TIR se considera que se reinvierten las ganancias en cada periodo de manera constante. El criterio para aceptar la TIR de manera rápida es cuando se encuentra por arriba de la TMAR, es decir que el rendimiento de las operaciones será mejor que la tasa mínima de aceptación que se haya puesto. Para que esta tasa comience a ser válidamente positiva iguala el VPN a cero. (Baca, U. 2016)

2.25 Período de recuperación

El período de recuperación busca encontrar el tiempo o número de períodos en el que un proyecto o inversión será recuperado desde su inversión inicial, que regularmente se hace en una proyección a futuro de flujos esperados. Otra manera de explicarlo es el tiempo en períodos en el que las utilidades o ganancias se van descontando de la inversión total hasta que su resultado sea cero será el período en el que se recupere la inversión. (Baca, U. 2016). Se trata de un proceso paulatino que conlleva el total de la inversión hasta alcanzar y obtener ganancias.

2.26 Oportunidad

Dentro de un mercado cambiante en presente y futuro, la oportunidad nos da la pauta para poder ofrecer un producto nuevo, transformado o diferente al que está acostumbrado a consumir dicho mercado, sin embargo, ese futuro es cambiante y la manera de obtener información de cómo es que este mercado puede reaccionar ante este nuevo producto o servicio es investigando el mercado a las nuevas tendencias que se estén generando.

2.27 Costo de oportunidad

Utilidades retenidas forman parte de las utilidades que obtuvo la empresa como consecuencia del desarrollo de sus operaciones y que se decidió no repartir entre los socios, por lo que se debe pagar a los dueños de las utilidades retenidas un premio por la utilización de estos recursos, el cual se denomina costo de oportunidad (Morales y Morales, 2009, p. 202).

2.28 Administración del riesgo

Un estudio de factibilidad debe considerar esta sensible parte, ya que este lo amenaza. Nassir (2011) expresa que existe riesgo cuando los posibles escenarios y sus resultados se conocen, y cuando hay antecedentes para estimar su distribución de frecuencia.

2.29 Sensibilidad

Se mide mediante la variación que se tiene con respecto al comportamiento de la economía en general. Cuando el resultado de las operaciones de venta de los productos depende en mayor grado de la economía, se dice que es más sensible, en contraste, cuando la venta de los productos depende menos de la economía se considera menos sensible o dependiente de ésta, Morales y Morales (2009, p. 181). Es la medición de la forma de cómo reaccionará un emprendimiento ante cambios que afecten su comportamiento financiero.

Capítulo 3. Aspectos metodológicos e instrumento de investigación

3.1 Tipo de la investigación

La presente investigación se basó en un estudio descriptivo debido a que “pretende especificar las propiedades, características y perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis”(Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018, p. 108).

La investigación busco determinar la factibilidad de inversión inmobiliaria debido al incremento en demanda de las viviendas por los nuevos empleos que origina la construcción de la refinera, las características de dichas viviendas y señalar la disponibilidad de crédito hipotecario que se cuenta en Dos Bocas Paraíso, Tabasco.

3.2 Enfoque de la investigación.

La investigación tuvo un enfoque mixto, se basó en una visión con enfoque cualitativo y cuantitativo.

El enfoque cualitativo de acuerdo con (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018) se basa desde la dimensión de la “composición de la muestra” son “casos individuales, representativos no desde el punto de vista estadístico, sino por sus cualidades”, además de que en esta investigación está plasmado en la revisión bibliohemerográfica para la obtención de las categorías de análisis descritas.

El enfoque cuantitativo de acuerdo con (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018) “representa un conjunto de procesos organizados de manera secuencial para comprobar ciertas suposiciones”(p. 6) y desde la dimensión de la “Formación de datos

para analizar” “los datos son representados en forma de número que son analizados estadísticamente”, ante ello, se vislumbra los datos estadísticos obtenidos con base al instrumento metodológico aplicado. El método empleado fue el deductivo debido a que procedió de lo general a lo particular situándose en tiempo, lugar y espacio.

3.3 Diseño de investigación.

El diseño de la investigación fue no experimental, transaccional, descriptivo ya que se “indaga la incidencia de modalidades, categorías de una o más variables en una población” (Hernandez-Sampieri & Mendoza, 2018, p. 178).

A partir de las variables cambiantes del mercado, las características de las necesidades de los operadores de los nuevos empleos, se determinó la factibilidad de inversión, y se mencionaron las características de necesidades de vivienda, así como los diferentes accesos de financiamiento a créditos hipotecarios que se encuentren disponibles en el mercado.

3.4 Instrumentos de investigación

En la presente investigación los instrumentos otorgaron la validez de la información con base a criterios objetivos, basados en un proceso analítico e interpretativo. En donde, de primera fase se efectuó la elección y diseño del mismo. Como una segunda fase se procedió a su aplicación y por último, en la tercera fase una vez obtenida la información recabada se continuó al análisis y sistematización de la información, mismas que están reflejadas en las gráficas que se exponen en el apartado de resultados.

3.4.1 Investigación documental

Esta identificada como el soporte documental, la información contenida en el documento (Rojas e Ignacio, 2011, p. 281). Se entiende como el proceso metódico y formal que facilita y apoya el acceso ágil y sistematizado al producto de investigaciones científicas, reportado en fuentes documentales (Chong, 2007, p.187).

Esta investigación de corte documental comprendió dos partes, la primera fue recopilar información de fuentes confiables a las que se tuvo acceso tales como, libros, artículos científicos, informes, bases de datos, entre otros. Con el objeto de realizar su análisis e interpretación la cual busco entender y deducir la incidencia de las categorías de análisis así como la respuesta en concordancia entre los objetivos, hipótesis y resultados.

3.4.2 Encuesta

Este instrumento metodológico está considerado como aquel que utiliza cuadros, tablas y gráficas para presentar resultados; dependiendo del tipo de análisis (descriptivo o de correlación), del tamaño de la muestra y de la naturaleza de los datos, se aplican medidas estadísticas para analizar e interpretar información: Por porcentajes, medidas de tendencia central y de dispersión, coeficiente de correlación, prueba de significación (García, R. y Pérez A., 2005, p. 170-171).

En esta investigación representa el proceso del método científico basado en la revisión documental, recogida de datos en aplicación de encuesta que finalmente otorga los resultados que son contrastados con la hipótesis planteada. Las encuestas aplicadas tuvieron la pretensión de conocer el requerimiento de las características de

los inmuebles que se está demandando a partir de los empleos que se generan por la construcción y la operación de la Refinería de Dos Bocas, en el municipio de Paraíso, Tabasco. El instrumento empleado fue estructurado con base a 11 interrogaciones enfocado a la población de agentes inmobiliarios.

3.5 Población y muestra.

De acuerdo con (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018, p. 199) la población o universo son un “conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones”. En la población de la investigación consta de las 25,388 viviendas que se encuentran en Paraíso, Tabasco de acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía [INEGI] (2015).

La muestra es un “subgrupo del universo o población del cual se recolectan datos y debe ser representativo de esta” (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018, p. 196). La muestra es probabilista debido a que “todos los elementos tienen la misma posibilidad de ser elegidos (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018, p. 200).

3.6 Técnica de investigación

De acuerdo con Arias (2012) una investigación de campo “consiste en la recolección de datos directamente de los sujetos investigados, o de la realidad donde ocurren los hechos, sin manipular o controlar variable alguna” (p.31). Por lo tanto los datos se van a extraer en forma directa de la realidad y por el investigador, a través del uso de instrumentos para recolectar la información.

Para la recolección de datos se empleó el cuestionario el cual “consiste en un conjunto de preguntas respecto a la medición de medir una o más variables” (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018, p. 217). En la presente investigación se midieron las variables para estimar la demanda de vivienda y características con agentes inmobiliarios concerniente en los nuevos empleos generados a partir de la construcción de la refinería de Dos Bocas en el municipio de Paraíso, Tabasco.

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
México.

Capítulo 4. Descripción de la investigación aplicada

4.1 Situación actual de la vivienda en el municipio de Paraíso, Tabasco

Tabasco es una entidad federativa ubicada en la región sur-sureste de México, con una población aproximada de 2 395 272 millones de habitantes (INEGI, 2015), está constituido por 17 municipios. El municipio de Paraíso se localiza en la región del río Grijalva en la subregión conocida como Chontalpa en el estado de Tabasco.

De acuerdo al Anuario Estadístico y Geográfico de Tabasco (INEGI-Gobierno del estado de Tabasco, 2017) para el año 2015 el municipio de Paraíso contaba con 25 388 viviendas particulares habitadas con un aproximado de 94 343 ocupantes. En la clasificación de viviendas particulares habitadas por municipio y su distribución porcentual según clase de vivienda particular en el municipio citado, se señala que del total de las 25 388 viviendas el 94.08% corresponde a casa, un 0.67% a departamento en edificio, un 3.43% a vivienda en vecindad o cuartería; un 0.10% otro tipo de vivienda y un 1.72% no especificó.

Otro aspecto o indicador a resaltar de acuerdo al Anuario, son las viviendas particulares habitadas por municipio y su distribución porcentual según tenencia.

En Paraíso del total de las 25 362 viviendas, un 77.86% correspondía a vivienda propia; un 14.94% a vivienda alquilada; un 5.74% a vivienda prestada; un 0.81% a vivienda en otra situación y finalmente un 0.65% no especificó. En ese tenor, para esta investigación se considera importante señalar el rubro de viviendas particulares habitadas por municipio y su distribución porcentual según número de cuartos.

Del total de las 25 362 viviendas, un 8.28% tiene 1 cuarto; un 14.43% tiene 2 cuartos; un 21.77% cuenta con 3 cuartos; el 25.98% cuenta con 4 cuartos; el 22.57% tiene 5 cuartos; un 6.60% tiene 6 y más cuartos; finalmente un 0.35% no especificó.

Lo anterior, otorga un antecedente de las condiciones de infraestructura de las viviendas en el municipio de Paraíso, Tabasco, de lo cual se considero para estructurar las encuestas realizadas.

4.2 Población

De acuerdo al INEGI (2015) el municipio de Paraíso, Tabasco, tenía un aproximado de 94 375 habitantes, a la fecha el número de personas ha incrementado situación que ha incidido en el argumento de la demanda de servicios públicos y de la ampliación del área urbana.

De acuerdo al Informe de Pobreza y Evaluación 2020 (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, 2020) en el periodo comprendido del año 2010 al 2015 la entidad tabasqueña disminuyó un 5.0 puntos de pobreza; siendo el municipio de Paraíso con el de mayor reducción de un 22.6 puntos porcentuales.

4.3 Actividad económica en el municipio de Paraíso, Tabasco

De acuerdo al INEGI (2015), la distribución de la población económicamente activa fue de un 91%, es decir que la tasa de desempleo fue del 9%, mientras la media del Estado fue de un 5.4% representando una oportunidad laboral de manera directa e indirecta el derrame económico que deja la inversión y generación de empleos en la construcción de la refinería de Dos Bocas, en Paraíso, Tabasco.

Distribución de Poblacion economicamente activa								
Paráiso	Población mayor a 12 años	Población Economicamente Activa		Ocupados		Desocupados		Tasa de desempleo
		73,474	33,025	44.90%	30,054	91%	2,971	9%

Elaboración Propia. Fuente Datos INEGI 2015

La población económicamente activa (91%), preponderó con los comerciantes y trabajadores en servicios diversos (35.60%), en segundo lugar por funcionarios, profesionales, técnicos y administrativos (29.30%), seguido por trabajadores de la industria (24.70%).

Población ocupada por actividad económica									
Paráiso	Población ocupada	Funcionarios, profesionistas, técnicos y administrativos		Trabajadores agropecuarios		Trabajadores en la industria		Comerciantes y trabajadores en servicios diversos	
		30,054	8,814	29.30%	2,530	8.40%	7,439	24.70%	10,687

Elaboración Propia. Fuente Datos INEGI 2015

En cuanto a la correlación entre el tipo de empleado y nivel de escolaridad en el sector económico del municipio, es importante enunciar que las personas con nivel de escolaridad Licenciatura son aquellos empleados “no especificado” con un porcentaje del 25.2% en segundo lugar están los categorizados como “patrón o empleador” con un 18.7% finalmente los “trabajadores sin pago” con un porcentaje del 12.3.

Tipo de empleado	Nivel de escolaridad					
	Ninguno	Preescolar/	Secundaria	Preparatoria	Licenciatura	Posgrado
empleado(a) u obrero(a)	0.3	72.5	8.5	8.7	9.1	0.9
jornalero(a) o peón(a)	1	90.5	7.2	1.1	0.2	0
ayudante con pago	0.9	78.7	13.6	5.6	1.2	0
patrón(a) o empleador(a)	2.1	0	55.7	21.8	18.7	1.7
trabajador(a) por cuenta propia	1.4	70.6	16.5	7.2	4	0.2
trabajador(a) sin pago	4.1	0	43.8	31.5	12.3	8.2
No especificado	1.3	0	37.6	32.9	25.2	3

Elaboración Propia. Fuente Datos INEGI 2015

En relación al rango de ingreso mensualizado en salarios mínimos (SM) se tiene que en el año 2015 el 58% de la categoría “jornalero(a) o peón(a)” tiene un ingreso de 1 a 2 mensual de SM, dentro de ese mismo número de ingreso con un 40% estuvo el trabajador(a) por cuenta propia, con un 26% se hallaron los “ayudantes con pago” posteriormente con un 23.6% se encontraron aquellos “patrón(a) o empleador(a)”.

Rangos de ingreso mensualizado en Salarios mínimos (SM)						
Tipo de empleado	Sin Ingreso	Hasa 1 SM	1 a 2 SM	de 2 a 4 SM	de 4 a 8 SM	Mas de 8 SM
empleado(a) u obrero(a)	0	5.5	22.6	34.9	22	15
jornalero(a) o peón(a)	0	16.9	58	21.1	0.6	3.4
ayudante con pago	0	15.4	26	40.1	6.5	12
patrón(a) o empleador(a)	0	9.4	23.6	36	17	13.9
trabajador(a) por cuenta propia	0	16.6	40	27	9.9	6.5
trabajador(a) sin pago	100	0	0	0	0	0
No especificado	0	2.8	12.1	10.5	13.9	60.7

Elaboración Propia. Fuente Datos INEGI 2015

De acuerdo al INEGI (2015) las principales fuentes de empleo de acuerdo al número de unidades económicas por sector de actividad fueron en Paraíso, Tabasco 2,716 los cuales el que destaca por encima es el Comercio al por menor (33.25%), seguido por Servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas (15.80%), y Otros servicios exceptos actividades gubernamentales (15.65%), y el resto de las actividades estuvieron repartidas con poca participación, señalando que la actividad económica se desarrolló en pequeñas y micro empresas.

Actividad económica	Paraíso	
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	159	5.85%
Minería	6	0.22%
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	10	0.37%
Construcción	22	0.81%
Industrias manufactureras	151	5.56%
Comercio al por mayor	63	2.32%
Comercio al por menor	903	33.25%
Transportes, correos y almacenamiento		
Información en medios masivos		
Servicios financieros y de seguros	30	1.10%
Información de medios masivos	16	0.59%
Servicios financieros y de seguros	47	1.73%
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	37	1.36%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	59	2.17%
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	43	1.58%
Servicios educativos	75	2.76%
Servicios de salud y de asistencia social	134	4.93%
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	40	1.47%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	429	15.80%
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	425	15.65%
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y actividades administrativas	67	2.47%

Elaboración Propia. Fuente Datos INEGI 2015

4.4 La refinería en Dos Bocas, Paraíso, Tabasco

Con la construcción de la Refinería en Dos Bocas en progreso actualmente se están generando nuevos empleos y de acuerdo con la Ingeniero Rocío Nahle García, Secretaría de Energía “La refinería de Dos Bocas será de alta eficiencia energética y en su construcción se proyecta generar alrededor de 23 mil empleos directos y 100 mil indirectos” (El Sol de México, 2019).

Estos datos concuerdan con el Gobernador actual del estado de Tabasco Licenciado Adán Augusto López Hernández, quien manifestara la apertura de 22 mil plazas en una primera etapa y de manera indirecta hasta 100 mil (El heraldo de Tabasco, 2019).

Estas palabras no han quedado en promesas, ya que de acuerdo al Gobierno Federal se inició la obra de la construcción de la refinería de Dos Bocas a partir del 3 de Junio de 2019, así como una convocatoria para poder ingresar solicitudes de empleo para trabajar al Gobierno Estatal o Federal por las mas de 22 mil plazas entre las cuales solicitan obreros, pilotos navales andamieros, recepcionistas, traductores y recepcionistas bilingües, ecólogos, biólogos, abogados, geofísicos, geólogos, especialistas en petroquímicos, rotulistas, cocineros, choferes, albañiles, soldadores, electricistas, paileros, mecánicos, entre otros oficios y su contratación será de manera directa, con el fin de evitar costos indirectos de contratación y terceros involucrados (Sin Embargo, 2019).

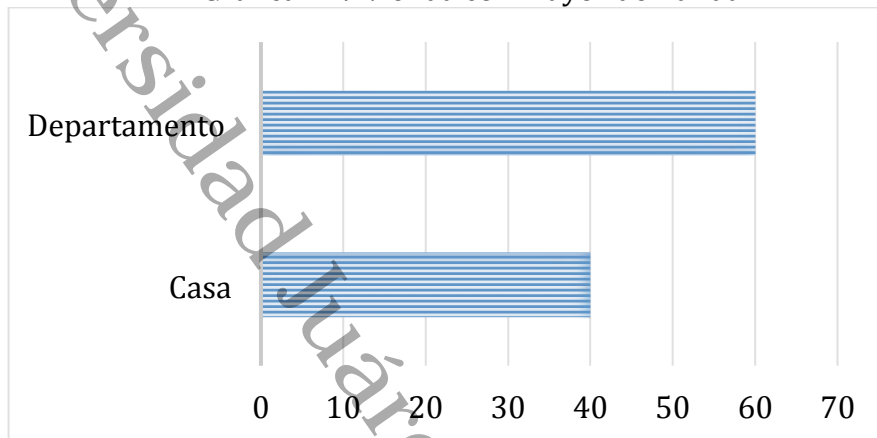
Los trabajos que esta refinería requiere son de mayor especialización a los que el municipio de Paraíso está acostumbrado, por lo que los sueldos que esta mano de obra especializada es mayor y más exigente en su estilo de vida. No obstante Michael Page, reclutador de gerencias senior; menciona que los gerentes que estarán trabajando en la Refinería requieren de 5 a 10 años de experiencia y con sueldos de 80 mil hasta 140 mil pesos mensuales (Energía Hoy, 2019)

4.5 Análisis e interpretación de resultados.

Como instrumento metodológico utilizado para obtener la información concerniente a la factibilidad de inversión inmobiliaria en Dos Bocas, Paraíso, Tabasco; se aplicaron 100 encuestas dirigidas a grupo foco de agentes inmobiliarios del municipio de Paraíso, Tabasco con el objetivo de conocer el requerimiento de las características de los inmuebles que se demandan a partir de los empleos que se generan por la

construcción y operación de la Refinería. A continuación se detallan los resultados de las encuestas.

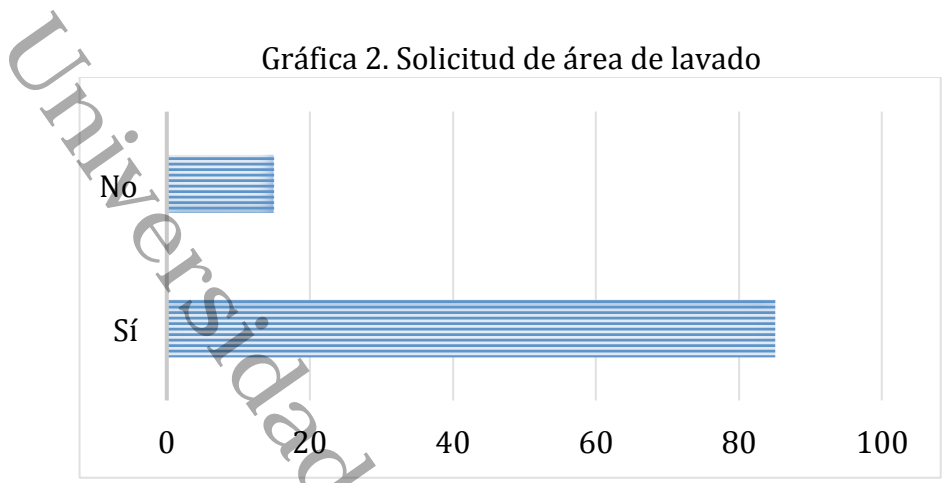
Gráfica 1. Vivienda con mayor demanda



Fuente: elaboración propia.

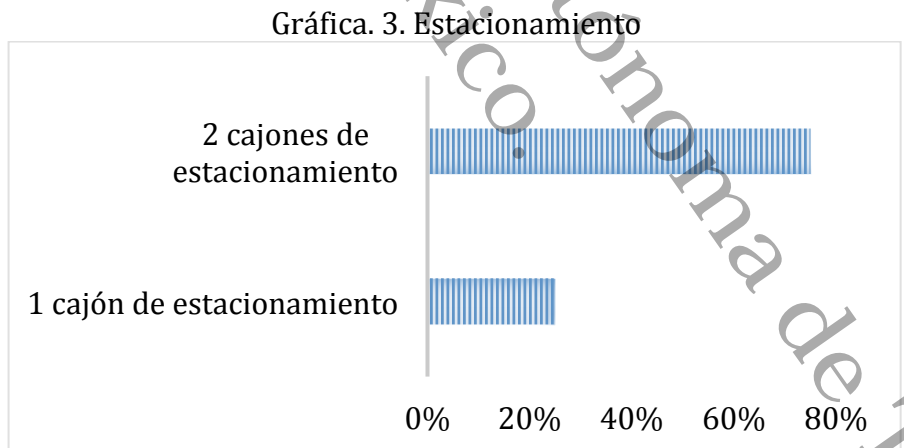
Con base a la encuesta aplicada se puede demostrar que un 60% de los agentes inmobiliarios destacan la factibilidad hacia los departamentos, a modo contrario con una diferencia de 20% menos señalan que la demanda es hacia el inmueble de casa. En ese mismo tenor, se obtuvo que la demanda en promedio de habitaciones por vivienda es de 3, así como el requerimiento de 2 y medio baños.

Respecto a las características de la vivienda, como el área de lavado un 85% de los encuestados manifestaron que sí desean que las viviendas cuenten con ese espacio, un 15% externó que no se requiere el área de lavado.



Fuente: elaboración propia.

El 100% de los encuestados señalan que la vivienda cuente con cocina, sala y comedor. De los espacios exteriores de la vivienda a continuación se presenta la gráfica 3 relacionado en la necesidad de los cajones de estacionamiento en la vivienda.

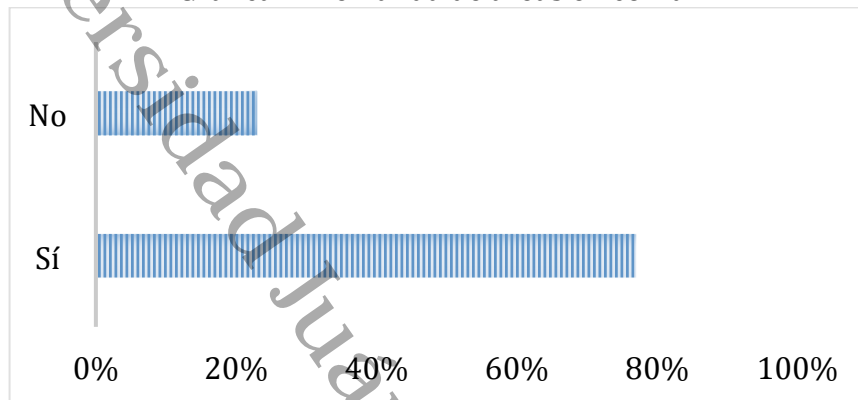


Fuente: elaboración propia.

Al respecto, un 75% señala indispensable que la vivienda cuente con dos cajones de estacionamiento. Sin embargo, el 15% señala que las personas interesadas sólo desean 1 cajón de estacionamiento. En la gráfica 4 se muestra que el 77% de las

personas demandan áreas comunes, mientras que sólo un 23% expresa que las personas no demandan este tipo de área.

Gráfica 4. Demanda de áreas en común



Fuente: elaboración propia.

Como resultado de la sistematización de las encuestas se destaca que los agentes inmobiliarios en promedio manifestaron que el costo en pesos de venta por m² sería correspondiente a la cantidad de \$12,000.00 pesos. El costo en pesos de renta por m² por el monto de \$140.00 pesos. Finalmente señalaron que el costo de un terreno residencial en m² en el municipio de Paraíso, Tabasco es de \$3,700.

Conclusión

Derivado de la investigación desarrollada de manera descriptiva en las categorías de análisis en conjugación con la aplicación del instrumento metodológico se procede a realizar la revisión del cumplimiento de los objetivos planteados así como revisar la validez de la hipótesis planteada. Por ello, se describe a continuación los puntos que integran la conclusión de esta investigación.

La descripción de las categorías dependientes de factibilidad financiera en inversión inmobiliaria, otorgó un panorama descriptivo de los procesos, elementos y características que conlleva el tipo de inversión planteado.

En los objetivos se planteó determinar la factibilidad financiera de una inversión inmobiliaria en el municipio de Paraíso, Tabasco, misma que con base en la descripción de los capítulos tres y cuatro se determina que si es factible debido a los factores de oferta de empleo a diversos tipos de empleados en un periodo de corto, mediano y largo plazo. Además de que la Refinería en Dos Bocas, Paraíso Tabasco, atrae otras fuentes de empleo directas e indirectas que de acuerdo a las necesidades de la localidad es un punto de inversión factible en lo que respecta a inmobiliaria.

Acorde a las encuestas realizadas los agentes inmobiliarios se consolidó la identificación de la demanda en viviendas con características particulares que permiten la factibilidad de inversión inmobiliaria; se distingue que las casas preponderan el interés de adquisición en las personas. Mismas que no requieren de grandes espacios de acuerdo a las necesidades ya expuestas en el capítulo cuatro, apartado de resultados.

Referencias

Alejo L., J. (1962). El problema de la vivienda en México. *Comercio Exterior*, Julio 1962, 418-420. Recuperado de

<http://revistas.bancomext.gob.mx/rce/magazines/488/6/RCE6.pdf>

Baca, U.G. (2016). *Evaluación de Proyectos*. 8va. Edición. (Mc Graw Hi). Mexico.

Arias, F. G. (2012). *El proyecto de investigación: introducción a la metodología científica*. (C. . Episteme, Ed.) (6a ed.). Caracas.

Centro de estudios de desarrollo regional y urbano sustentable. CEDRUS (2014).

Política de vivienda en México. UNAM. Recuperado de:
<http://www.economia.unam.mx/cedrus/investigacion/propuestas-politica/vivienda.html>

Coca, A., & Molina, P. (2012). Análisis de la Demanda de Vivienda: un enfoque de Marketing. *Revista Perspectivas*, (29), 7-29. Recuperado de

http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1994-37332012000100002&lang=pt%0A

<http://www.scielo.org.bo/pdf/rp/n29/n29a02.pdf>

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. (2020). *Informe de pobreza y evaluación 2020. Tabasco*. CONEVAL. México.

Chong de la Cruz, Isabel. (2007). *Métodos y técnicas de la investigación documental*. UNAM. México.

Naciones Unidas. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos, Comisión de Derechos Humanos. Francia.

Elizalde Hevia, A., Martí Vilar, M., & Martínez Salvá, F. A. (2006). Una revisión crítica del debate sobre las necesidades humanas desde el Enfoque Centrado en la Persona. *Polis, Revista de la Universidad Bolivariana*, 5(15), 18. <https://doi.org/30517306006>

Expansion. (2018, diciembre). La nueva refinería de AMLO recibirá 50,000 mdp en 2019. *La nueva refinería de AMLO recibirá 50,000 mdp en 2019*. Recuperado de <https://expansion.mx/empresas/2018/12/15/la-nueva-refineria-de-amlo-quiere-50-000-mdp-para-2019>

García, R. y Pérez A. (2005). *Métodos y Técnicas de Investigación*. (Ed. Universidad Mundo Maya). Mexico.

Guajardo, G. y Andrade, N. (2012). *Contabilidad para no contadores*. 2da. Edición. (Mc Graw Hill). Mexico.

Gledhill, J. (2010). El derecho a la vivienda. *Revista de Antropología social*, 19, 103–129. <https://doi.org/>

Gómez-Luna, Eduardo, & Fernando-Navas, Diego, & Aponte-Mayor, Guillermo, & Betancourt-Buitrago, Luis Andrés (2014). Metodología para la revisión bibliográfica y la gestión de información de temas científicos, a través de su estructuración y sistematización. *Dyna*, 81(184),158-163.

- Haramoto, E., Jadue, D., & Tapia, R. (1997). Programa de viviendas basicas en la region metropolitana: 1990-1995: Un analisis critico desde una perspectiva global. *Revista de arquitectura*, 8(9), 32-37. <https://doi.org/https://dearquitectura.uchile.cl/index.php/RA/article/view/30373>
- Hernandez-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigacion: las rutas cuantitativas, cualitativas y mixta* (Mc Graw Hi). Mexico.
- INEGI. (2018). Producto Interno Bruto.[PIB]. *Cuentas de Bienes y Servicios del Sistema de Cuentas Nacionales de México. SCNM; Producto Interno Bruto. Trimestral*. Recuperado de <https://www.inegi.org.mx/temas/pib/>
- INEGI-Gobierno del estado de Tabasco. (2017). *Anuario Estadístico y Geográfico de Tabasco*. INEGI. México.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía [INEGI]. (2011). *Censo de Población y Vivienda 2010. Principales resultados por localidad (ITER)*.
- Morales Castro, José Antonio y Morales Castro, Arturo. (2009). *Proyectos de inversión. Evaluación y formulación*. McGrawHill. México.
- Naciones Unidas. (2018). *La agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Una oportunidad para América Latina y el Caribe*. (LC/G.2681-P/Rev.3), Santiago.
- Nassir Sapag, Chain. (2011). *Proyectos de inversión. Formulación y evaluación*. Pearson. Chile.
- ONU. (s/f). *Viviendas y mejoramiento de asentamientos precarios – ONU-Habitat*

español. Recuperado el 11 de febrero de 2019, de <https://es.unhabitat.org/temas-urbanos/viviendas/>

Ramírez, Elbar y Cajigas, Margot. (2004). *Proyectos de inversión competitivos*. Palmira: Universidad Nacional. Colombia.

Rojas Crotte, Ignacio Roberto (2011). Elementos para el diseño de técnicas de investigación: una propuesta de definiciones y procedimientos en la investigación científica. *Tiempo de Educar*, 12(24),277-297.

Sánchez, J. (2012). La vivienda, “social” en México. Recuperado de http://veracidadchannel.com/_site/la-vivienda-en-mexico-veracidad-news/

Serrano, Sandra y Vázquez, Daniel. (2013). *Los derechos en acción. Obligaciones y principios de derechos humanos*. FLACSO. México.

Varela, R., Ocegueda, J., & Castillo, R. (2017). Migración interna en México y causas de su movilidad. *Perfiles Latinoamericanos*, 25(49), 141–167. <https://doi.org/10.18504/pl2549-007-2017>

Vásquez, J., Santana, M. V., & Jaramillo, L. F. (2012). Descripción jurídico conceptual de la vivienda para el ordenamiento jurídico colombiano. *Revista colombiana de Ciencias Sociales*, 3(1), 47–66.

El heraldo de tabasco (2019, Junio) Dos Bocas, casi el Paraíso... Recuperado de <https://www.elheraldodetabasco.com.mx/analisis/dos-bocas-casi-el-paraiso-3714755.html>

El sol de México (2019, Mayo) Refinería Dos Bocas costará el doble de lo proyectado: análisis técnico, Recuperado de

<https://www.elsoldemexico.com.mx/finanzas/refineria-dos-bocas-costara-el-doble-de-lo-proyectado-analisis-tecnico-3595034.html>

Sin Embargo (2019, Junio) El gobierno federal abre bolsa de trabajo para Dos Bocas; se ofrecerán hasta 22 mil plazas. Recuperado de

<https://www.sinembargo.mx/03-06-2019/3590912>

Energía Hoy. (2019, Agosto) . Refinería Dos Bocas: sueldos de ingenieros van de 80 mil a 140 mil pesos mensuales. Recuperado de

<https://energiahoy.com/2019/08/08/refineria-dos-bocas-sueldos-de-ingenieros-van-de-80-a-140-mil-pesos-mensuales/>

El Financiero. (2019, Mayo). ¿Quieres trabajar en la obra de la refinería de Dos Bocas?

Lleva tus papeles a Villahermosa. Recuperado de

<https://www.elfinanciero.com.mx/peninsula/villahermosa-sera-la-sede-de-la-bolsa-de-trabajo-para-refineria-dos-bocas>

Anexos

Anexo 1

Cuestionario

Dirigido a: Grupo foco de agentes inmobiliarios de Paraíso, Tabasco

Esta encuesta es para identificar los requerimientos de las características de los inmuebles que se demandan a partir de los empleos que se generan por la construcción y operación de la Refinería de Dos Bocas, Paraiso, Tabasco.

Instrucción: Deberá señalar con una "X" la respuesta de las interrogantes cerradas. De igual forma se requiere integre su respuesta a las interrogantes abiertas. Gracias de antemano.

1. Tipo de vivienda con mayor demanda es CASA___ DEPARTAMENTO___
2. Número de habitaciones en vivienda que en promedio se demanda _____
3. Número de baños en vivienda que en promedio se demanda _____
4. Porcentaje que solicita área de lavado ___%
5. ¿Solicitan tenga cocina? Sí___ No___
6. ¿Solicitan tenga sala y comedor? Sí___ No___
7. ¿Solicitan espacios de estacionamiento? ¿Cuántos? _____
8. ¿Necesitan tenga áreas comunes cerca? Sí___ No___
9. El costo en pesos de venta por m2 es \$_____
10. El costo en pesos de renta por m2 es \$_____
11. El costo de un terreno residencial en m2 en Paraíso es de \$_____