

INTRODUCCIÓN

Como resultado de la dinámica que se presenta actualmente en la planeación y desarrollo de los diversos sistemas urbanos, así como a la variedad de normativas previstas para cada entidad, resulta indispensable realizar una serie de evaluaciones que garanticen los fines deseados y adecuados de los proyectos que conllevan los sistemas mencionados.

De esta manera, un proyecto de construcción, dependiendo de sus características y magnitudes, tiene que ser previamente evaluado desde diversos aspectos, que van desde la factibilidad social, técnica y de impacto ambiental hasta el análisis financiero, económico y de riesgo que represente.

Hablando específicamente de la Inversión Inmobiliaria, tema específico de este trabajo, es relevante destacar la importancia que representa el correcto análisis y planeación de diversos aspectos, como las fuentes disponibles para la obtención de recursos, el manejo de tiempos y métodos para su aplicación, así como los sistemas financieros que permitan una satisfactoria recuperación de la inversión dentro de los periodos previstos.

El presente trabajo de tesis tiene como objetivo analizar la **Factibilidad Financiera de un Proyecto de Inversión Inmobiliaria**, representado por un Desarrollo Habitacional de Interés Social ubicado en Calle Constitución No. 248 San Francisco Ocotlán, Municipio de Coronango, en el Estado de Puebla.

Para obtener dicho análisis, se desarrollarán cinco capítulos en los que se abordarán temas relativos y herramientas que permitirán examinar desde un punto de vista financiero,

la factibilidad de un proyecto de inversión inmobiliaria, considerando aspectos determinantes, como el comportamiento del mercado, la demanda de vivienda y sus estadísticas, así como las fuentes, condiciones y costos de financiamiento.

ALCANCES DEL TRABAJO

1. Estudio de la demanda de vivienda en el Estado de Puebla, estadísticas y comportamiento del mercado (basado en estadísticas gubernamentales).
2. Evaluación de la cantidad de recursos económicos necesarios, las fuentes de obtención, así como los periodos de aplicación y recuperación.
3. Análisis del rendimiento de la inversión y retorno del capital para la construcción de un conjunto habitacional de interés social, así como los tiempos necesarios para la ejecución del mismo.

DELIMITACIONES Y LIMITACIONES

En el presente trabajo se realizará un análisis de la oferta y la demanda de vivienda de interés social en el Estado de Puebla, apoyado en datos obtenidos de fuentes gubernamentales, por lo que la determinación del mercado en el cual pretendemos posicionar nuestro proyecto, se realiza sin intentar incluir un estudio de mercado basado en encuestas u otras herramientas de mercadotecnia.

De igual forma se indica que el análisis de factibilidad financiera se realiza desde una perspectiva de iniciativa privada (promotora inmobiliaria), sin abordar en aspectos como la factibilidad social, el impacto que tendrá el proyecto sobre el medio ambiente

METODOS Y TÉCNICAS FINANCIERAS

1. Método de valor presente neto.
2. Tasa interna de retorno.
3. Rendimiento sobre la inversión.
4. Análisis de sensibilidad.