

INTRODUCCIÓN

El crecimiento de las ciudades es mayor día con día, actualmente en la planeación y desarrollo de los diversos sistemas urbanos, de esta manera, un proyecto de promoción inmobiliaria de lotes urbanizados tiene que ser previamente evaluado desde diversos aspectos, que van desde la factibilidad urbana, social, técnica y económica.

El manejo de tiempos y métodos para la ejecución de este es importante, así como los sistemas financieros que permiten una satisfactoria recuperación de la inversión dentro de los periodos previstos.

El presente estudio tiene como objetivo el estudiar la rentabilidad y la prefactibilidad financiera, para la venta de lotes de nivel socioeconómico medio alto, en San Andrés, Cholula.

Este estudio se desarrolla en 5 capítulos en los que se describe paso a paso los componentes para este análisis, en el primer capítulo empieza con el planteamiento del problema, objetivos específicos para llegar a cumplir con el objetivo general, así como la justificación de éste, tenemos como parte importante antecedentes de San Andrés Cholula, así como su localización, población, crecimiento urbano, infraestructura, Equipamiento Urbano, etc.

En el capítulo 2 se hace un estudio de mercado de que incluye indicadores de la población y del municipio, así como el análisis de otros promotores inmobiliarios de lotes de nivel residencial en San Andrés Cholula, con este estudio se determinaran las

características en cuanto a infraestructura, su precio de venta promedio, el lote tipo por m² promedio, etc.

En el capítulo 3 tratara de la correcta elección de un predio para la ejecución de este proyecto, se analizaran varias propuestas de terreno, analizando características como el tamaño promedio de los lotes, el precio por m², características físicas del terreno, vialidades, accesos, uso del suelo, infraestructura, entorno. Al termino de este elección, junto con el reglamento de fraccionamientos del Estado de Puebla, se explica el proyecto ejecutivo basándose en los datos obtenidos en el capítulo 2.

En el capítulo 4 se da un alternativa de financiamiento de bancos tanto para el promotor inmobiliario como para el comprador, explicando las características del crédito.

En el capítulo 5 se hace un análisis económico para determinar los gastos por compra y adquisición del terreno, gastos de impuestos, comercialización, pago de financiamiento e impuestos para obtener la rentabilidad y comprobar si es la esperada para los accionistas, se utilizaran herramientas como el calculo de la TMAR Mixta, Valor Presente Neto, Tasa Interna de Retorno para determinar el valor del dinero en el tiempo, por ultimo se tendrá un análisis de sensibilidad para ver hasta que punto puede ser rentable este proyecto y los factores que pueden afectar este proyecto.