

1.1.-PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El hombre es el único ser racional que existe en nuestro planeta, con su inteligencia y mentalidad a través de los tiempo ha logrado ganar batallas y conquistar nuevas tierras, las cuales se van sumando a su gran lista, entre mas territorios conquiste, su seguridad es cada vez mas estable, convirtiéndolo en un ser humano con necesidades de tener una vida cómoda y segura.

“La vivienda resulta un eslabón fundamental en círculo de desarrollo humano ya que al convertirse en el núcleo de patrimonio y ahorro, es posible que las parejas que forman un nuevo hogar cuenten con la infraestructura y la base necesaria para ofrecer a sus hijos un espacio digno, que cubra las condiciones adecuadas para su desarrollo integral. A medida que los padres de familia adquieren un patrimonio en vivienda digna, serán capaces de enfocar sus esfuerzos y capacidades para mejorar permanentemente su calidad de vida y la de sus hijos. La vivienda resulta un factor detonador para ampliar las posibilidades, oportunidades y capacidades de desarrollo de toda la población.”¹

Hoy en día el hombre necesita de un espacio donde haya seguridad y comodidad tanto para él como para su familia, este espacio, él lo denomina “su hogar” y a la vez se convierte en un patrimonio familiar, no importa el tamaño, ni el valor económico que tenga dicho espacio.

1.- Trejo Luís Manuel, “El problema de la vivienda en México”, Fondo de Cultura Económica, México, 1974.

Nuestro país esta dividido en diferentes niveles socioeconómicos muy marcados y esto se debe a la variación del salario mínimo que existe en las diferentes entidades y en la discrepancia en las veces que se paga el salario mínimo para cada tipo de trabajo o actividad, en los niveles bajos es muy difícil tener una calidad de vida buena, son personas que viven al día, conforme el nivel socioeconómico aumenta, la calidad de vida aumenta, en donde la comodidad y seguridad son al gusto del usuario.

Este estudio estará enfocado en la correcta localización de un predio para su lotificación y venta en el municipio de San Andrés Cholula debido a que el crecimiento de Puebla ha sido en los últimos años hacia éste, debido a factores que se analizan mas adelante en este capitulo, los lotes deben de contar con características de nivel socioeconómico medio-alto, cumpliendo con la infraestructura requerida y tomando en cuenta el equipamiento urbano necesario, de igual manera el mejor beneficio tanto para el promotor inmobiliario, en este caso su rentabilidad, como para el comprador.

1.2.- OBJETIVO GENERAL

El análisis tiene como objetivo principal determinar si el proyecto es viable o no económicamente para los inversionistas, cubriendo satisfactoriamente sus tasas individuales de rentabilidad requeridas por su inversión en un tiempo determinado.

1.3.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Este estudio tiene objetivos específicos en cada capitulo para lograr el objetivo general y son lo siguientes:

- 1) Determinar si el municipio de San Andrés Cholula es adecuado para la ejecución del proyecto, analizando su infraestructura y equipamiento urbano.

- 2) Determinar la oferta, demanda y las características de lotificación de otros promotores inmobiliarios en el municipio para un tipo de fraccionamiento Residencial.
- 3) Determinar la mejor propuesta de terreno para la ejecución de este proyecto, mediante un análisis comparativo de varios predios.
- 4) Verificar si el proyecto es rentable para los accionistas después de cubrir todos los gastos de construcción, impuestos e intereses del financiamiento, desde la adquisición del terreno, ejecución del proyecto hasta la venta de su último lote, en un periodo no mayor a un año.
- 5) Corroborar si el proyecto sigue siendo rentable o no si el periodo establecido aumenta.

1.4.-JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

Hoy en día los socios requieren que su inversión sea sustentada y el rendimiento de esta sea el esperado, todos estos valores son reflejados en un estudio como este.

La utilización de los métodos y técnicas tales como el flujo de efectivo, tasa interna de retorno, calculo de la TMAR, rendimiento sobre la inversión y el análisis de sensibilidad nos da una clara visualización en la evaluación del proyecto en cuestión. Al tener un análisis correcto y preciso es factible aprobar todos los requisitos para un crédito bancario. Aparte nos da una idea clara de nuestra rentabilidad y el valor de ella en el tiempo.

Los proyectos de lotificación y venta de lotes llegan a ser exitosos si se tiene un análisis estructurado correctamente, haciendo un detallado de un estudio de mercado y teniendo un intenso cuidado en cumplir los periodos de ejecución de este, tomando en cuenta las variables que lo pueden afectar.

1.5.- ANTECEDENTES DE SAN ANDRÉS CHOLULA

En un principio se recolectaron 10 versiones distintas que después se clasificaron en dos patrones que tenían algunos puntos en común: debido a los estudios arqueológicos sobre cerámica en la región de Cholula, nos han permitido revelar datos muy importantes que nos permiten plantear que San Andrés fue el primer pueblo que se estableció en el Valle del Atoyac y después se dividió en dos secciones: San Andrés y San Pedro; más tarde gente forastera se apoderó de Cholula y quitó la Pirámide a los habitantes de San Andrés.

“San Andrés estaba organizado en ocho barrios los cuales son: San Juan Aquiahuac, San Miguel Xochimehuacan, San Andresito (este barrio es el más pequeño de todos), La Santísima Trinidad, San Pedro Colamochco, Santa María Cuaco, Santo Niño Macuila, Santiago Xicotenco” ⁽²⁾; Este es uno de los asentamientos más antiguos de América, además se ha mantenido constantemente poblada por diversos grupos étnicos. Entre los grupos más antiguos destacan los Olmecas preclásicos que florecieron alrededor del siglo XV a J.C. posteriormente durante el periodo clásico (200 d. J.C.), el valle recibió influencia Teotihuacana. Más tarde durante el siglo XII (1168 d.C.) arribó un grupo de emigrantes de la tribu Tolteca- Chichimeca con grandes habilidades guerreras lo cual les permitió derrotar a los antiguos señores. Sin embargo, la inversión Tolteca no significó la eliminación de los Olmecas - Xicalancas por lo contrario después de ser desplazados buscaron refugio en la parte sur de la pirámide "Tlachihualtepetl", lo cual les permitió seguir conservando cierta autonomía político religiosa hasta la actualidad (San Andrés Cholula).

2.- GAMBOA Ojeda Leticia, El Estado de Puebla, México, 1998 Tercera ed. Pag. 46

1.5.1.- LOCALIZACIÓN DE SAN ANDRÉS CHOLULA

El municipio de San Andrés Cholula, se localiza en la parte centro-oeste del estado de Puebla. Sus coordenadas geográficas son los paralelos 18° 59' 12" y 19° 03' 24" de latitud norte y los meridianos 98° 15' 06" y 90° 20' 42" de longitud occidental. Colinda al Norte con el municipio de San Pedro Cholula, al Sur con los municipios de Ocoyucan y la ciudad de Puebla, al Oeste con el municipio de San Gregorio Atzompa y al Este con la ciudad de Puebla.

San Andrés, Cholula antes era lugar rural dedicado a la agricultura, con el paso de los años, hoy éste municipio es un lugar de contrastes debido a su crecimiento y conurbación con la capital del estado de Puebla, esto hace que este lugar se encuentre entre lo rural y lo urbano, lo antiguo y lo moderno, entre la tradición y la transformación con nuevas actividades económicas diferentes a la agricultura, este factor influyo para que San Andrés retomara el territorio que había descuidado por años y el cual ahora se encuentra en litigio (en el capítulo siguiente se mencionan las zonas), ya que en este territorio se encuentra las nuevas zonas comerciales, industriales, de servicios y vivienda, convirtiendo a esta zona, la mas importante entre Puebla y San Andrés, de esta manera se pasarían así los derechos de territorio y obviamente la recaudación de impuestos del Municipio de Puebla a San Andrés Cholula, creándose en el municipio nuevos tipos de desarrollos inmobiliarios, nuevos comercios, infraestructura adecuada, equipamiento urbano, etc.

“la conurbación o conurbano se define como el proceso y el resultado del crecimiento de varias ciudades (donde una o varias de ellas puede encabezar al grupo), las cuales se integran para formar un solo sistema que suele estar jerarquizado. Si bien las distintas unidades que lo componen pueden mantener su independencia funcional y dinámica”.³

3.-<http://es.wikipedia.org/conurbacion>

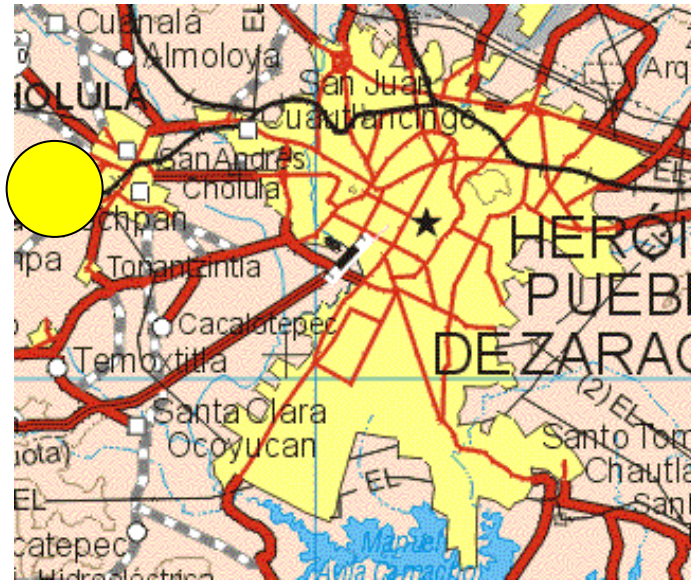


Figura 1.- Ubicación de San Andrés Cholula

Tiene una superficie de 68.89 kilómetros cuadrados que lo ubica en el lugar 150 con respecto a los demás municipios del estado.

1.5.2.- POBLACIÓN EN SAN ANDRÉS CHOLULA

El municipio de San Andrés Cholula tenía una población de 56,066 hab. en el año 2000, con una tasa estimada de crecimiento natural anual de 3.5 incluyendo los movimientos de migración de población a nivel municipal que registra el Programa Municipal de Desarrollo Urbano 1993-1996. A esta población se le suman 20,182 hab. que se encuentran en el área de la Unidad Territorial Atlixcáyolt, y las zonas en litigio con el Ayuntamiento de Puebla (San José Vista Hermosa, Estrellas del Sur, Angelópolis, etc.), dando un total de 76,248 hab. a continuación en la siguiente tabla se muestra con detalle el número de habitantes por localidad:

Loc.	Nombre Localidad	Pob. Tot.
0000	Total Municipal	56066
0001	San Andrés Cholula	29251
0007	Moriyotla (Hacienda Moriyotla)	146
0009	San Luis Tehuiloyocan	3968
0010	San Martinito	886
0013	Tlaxcalancingo (Sn. Bernardino Tlaxcalancingo)	18718
0020	San José Buenavista	4
0026	Santa Cruz Guadalupe	1312
0028	Cañada, La	60
0029	San Pedro Tonantzintla	128
0030	Tonantzintla	102
0031	Buenavista	18
0032	Cacalotepec	35
0033	San Andrés Cholula	94
0034	San Rafael Comac	33
0035	Santa Ana	78
0036	Santiago Xicotenco	66
0037	Tonantzintla (Santa Maria Tonantzintla)	104
0038	Santa Maria	3
0039	Tlalapanco	19
0040	Colonia Coyotepec	50
0041	Joya, La	9
0042	Moriyoxtla Zavaleta	151
0043	Paseos Del Angel	6
0044	San Antonio Cacalotepec	93
0045	San Antonio Cacalotepec (El Petlayo)	50
0046	San Luis Tehuiloyocan	165
0047	Tlaxcalancingo	20
0048	Tlaxcalancingo	36
0049	Tlaxcalancingo	54
0051	Ejido Santa Martha Hidalgo	32
0052	Atlixcayotl Dos	375
9998	Localidades De Una Vivienda	19
9999	Localidades De Dos Viviendas	3
	Municipio	56,066 hab.
	Reserva Territorial, área de litigio y zonas conurbadas	20,182 hab
	TOTAL EN EL MUNICIPIO	76,248 hab.

Tabla 1.- Población total en las principales localidades
Fuente: Censo de población, 2000, INEGI

1.5.3- EQUIPAMIENTO URBANO

El municipio de San Andrés Cholula cuenta con un equipamiento urbano muy amplio; en el sector educación se encuentra completa, ya que cuenta con todos los niveles de estudio, desde el nivel guardería hasta nivel de estudios universitarios:

- Unión Montessori (Jardín de niños y guardería)
- Instituto México (Jardín de niños, primaria, secundaria, preparatoria)
- Tecnológico de Monterrey (Preparatoria y Universidad)
- Universidad de Las Américas-Puebla
- Universidad Madero
- Universidad Iberoamericana
- Universidad del Valle de México



Foto 1.- Universidad de las Américas - Puebla



Foto 2.- Universidad Iberoamericana



Foto 3.- Universidad Madero



Foto 4.- Tecnológico de Monterrey



Foto 5.- Unión Montessori



Foto 6.- Instituto México

Existe una gran variedad de comercios debido al gran impacto que tiene la Universidad de las Américas-Puebla (restaurantes, tienda de abarrotes, papelerías, lavanderías, OXXO, etc.) también cuenta con centros comerciales importantes:

- Centro comercial Angelópolis
- Centro comercia Las Palmas
- Plaza Rubí



Foto 7.- Plaza las Palmas



Foto 8.- Plaza Rubí

En el sector salud:

- El Hospital del Niño Poblano
- Clínica de Salud (ubicada en la cabecera municipal)
- IMSS



Foto 9.- Hospital del Niño Poblano

También cuenta con servicio de transporte, centro de deportes, cultura, servicios urbanos, administración pública, industria, etc.

1.5.4.-INFRAESTRUCTURA

El abastecimiento de agua potable es por medio de pozos, el agua entubada existe en conjuntos habitacionales, en fraccionamientos y en algunas colonias tales como: San José Vistahermosa, los fraccionamientos de Morillotla, Estrellas del Sur y los ubicados sobre la recta Puebla-Cholula.

Existe un colector marginal en la cabecera municipal, la cual se comparte con el municipio de San Pedro Cholula. A los costados de la Recta Puebla – Cholula, se encuentra canales de agua pluvial a cielo abierto, los cuales se han estado utilizando por viviendas y fraccionamientos para descargar aguas residuales; estos canales se conectan al Río Zapatero, en las inmediaciones de la Universidad de las Américas.

Todas las juntas auxiliares, así como los barrios, colonias y fraccionamientos del municipio son provistos de energía eléctrica en un 91 % aproximadamente; Existe una subestación regional sobre el camino que va de San Andrés Cholula a San Antonio Cacalotepec.

El alumbrado público existe en forma combinada con la red de energía eléctrica, cada localidad cuenta con un 50%

1.5.5.-PRINCIPALES VIALIDADES

El municipio de San Andrés tiene muchas vialidades importantes, estas lo conectan con municipios como San Pedro Cholula, Huejotzingo, Atlixco, y con la ciudad de Puebla que en realidad existe una conurbación entre ellos.

Vialidades Principales:

- Anillo Periférico
- La Recta (conexión Aeropuerto-Huejotzingo Cholula – Puebla)
- Carretera Federal a Atlixco
- Autopista a Atlixco
- Boulevard Atlixco
- Boulevard Niño Poblano
- Boulevard Atlixcáyolt (Corredor Comercial)
- Calle 14 Oriente (Comunica Puebla – San Andrés – San Pedro)



Foto 10.- Boulevard del Niño Poblano



Foto 11.- Boulevard Atlixcáyolt



Foto 12.- Autopista a Atlixco



Foto 13.- Anillo Periférico



Foto 14.- Boulevard Atlixco



Foto 15.- Carretera Federal a Atlixco



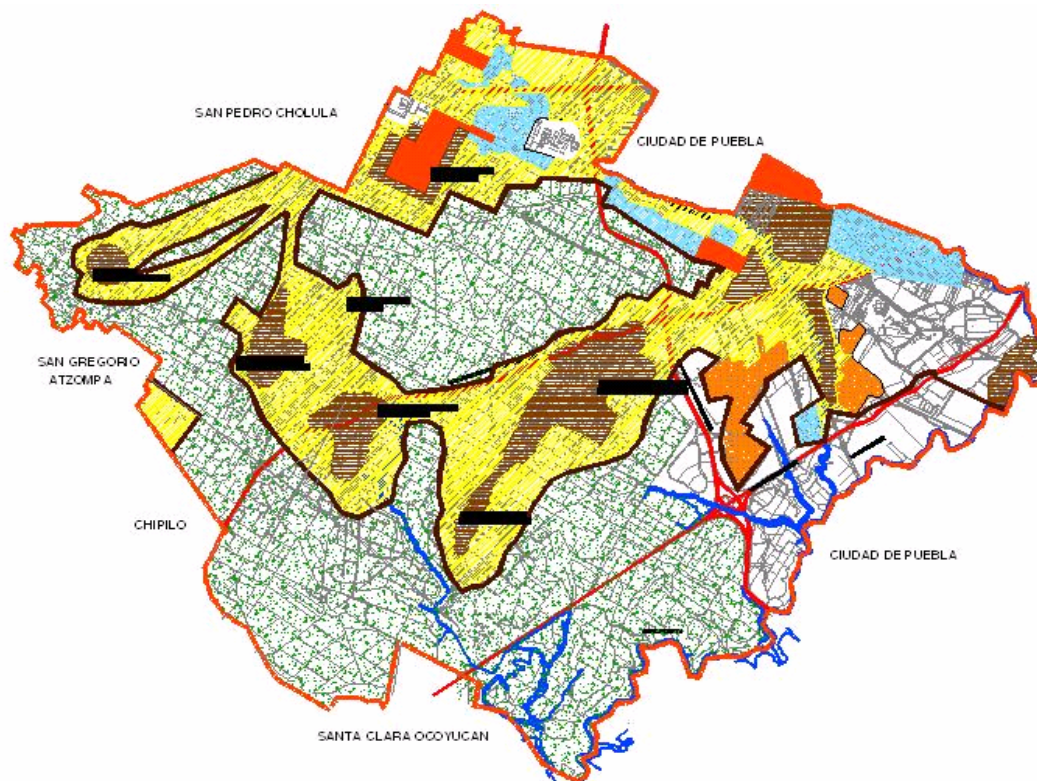
Foto 16.- La Recta



Foto 17.- Calle 14 Oriente



Foto 18.- Salida 2 de la UDLAP a la 14 Oriente



SIMBOLOGIA








-  Habitación rural
-  Habitación popular
-  Habitación de interes social
-  Habitación media
-  Habitación residencial
-  Limite urbano
-  Casa-habitacion en crecimiento

Figura 3.- Croquis de desarrollo de vivienda

El desarrollo de vivienda en San Andrés, Cholula es muy grande debido a las nuevas actividades comerciales, industriales, etc. Y el uso del suelo agrícola esta cambiando a uso habitacional.

1.6.- CONCLUSIÓN

El municipio de San Andrés Cholula es muy atractivo para la inversión en comercios, industrias, desarrollos inmobiliarios, etc. ya que cuenta con todos los servicios e infraestructura necesaria, teniendo un amplio territorio para la ejecución de estos, tomando en cuenta que algunas de las nuevas zonas de expansión importantes de Puebla son hacia este municipio.

Con las nuevas zonas con las que cuenta San Andrés debido al área del litigio antes mencionado, dicho municipio tendrá una entrada de recursos económicos para el desarrollo nueva infraestructura y equipamiento urbano con mejor calidad y al estar conurbano en el municipio de Puebla la migración como se menciona en párrafos anteriores ira incrementando con el paso del tiempo.

San Andrés cuenta con excelentes vialidades, quedando una zona nueva para la expansión y como centro focal para la conexión entre Puebla y otros municipios importantes como San Pedro Cholula, Santa Isabel, Huejotzingo, Atlixco etc.

Después de analizar estos puntos se llega a la conclusión de que San Andrés es el municipio cuenta con características idóneas para la ejecución del proyecto, cumpliendo así con el objetivo específico numero 1. Con forme se vayan analizando los capítulos siguientes se mencionara si los objetivos establecidos anteriormente se cumplen o no.