

2.1.- INDICADOR DE LA POBLACIÓN EN SAN ANDRÉS CHOLULA

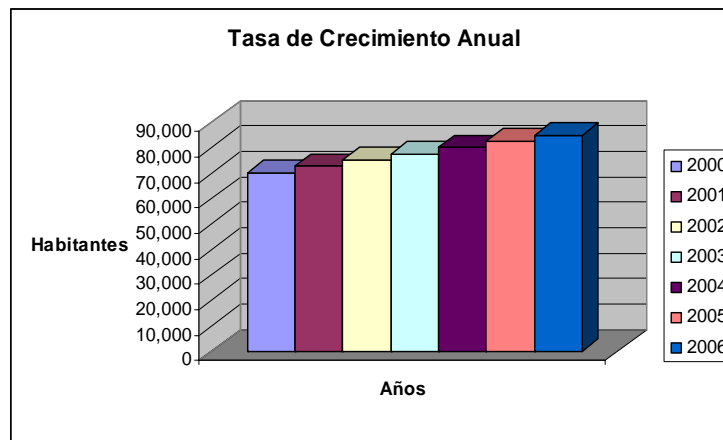
Para el inicio de este milenio, este municipio tenía 56,066 hab., y se pronostico que tendría un crecimiento esperado del 3.5% anual incluyendo a los movimientos de migración, a esto se le suman 20, 182 hab. (Esta es la población que ocupa el área de litigio entre el municipio de Puebla y San Andrés Cholula mencionada en el capítulo anterior), dando un total de 76,248 hab.; las siguientes zonas son las que se encuentran en litigio:

- Unidad territorial Atlixcáyolt
- Fraccionamiento San José Vista Hermosa
- Fraccionamiento Estrella del Sur
- Angelópolis

Según los datos mencionados, se refleja en la siguiente tabla un estimado de la población para el año 2006:

MUNICIPIO	HABITANTES 2000	TASA DE CRECIMIENTO ANUAL	ESTIMADO DE HABITANTES					
			2001	2002	2003	2004	2005	2006
San Andrés Cholula	70,248	3.5%	72,707	75,166	77,625	80,084	82,543	85,002

Tabla 2.- Crecimiento estimado de la población 2000 – 2006



Gráfica 1.- Crecimiento estimado de la población 2000 - 2006

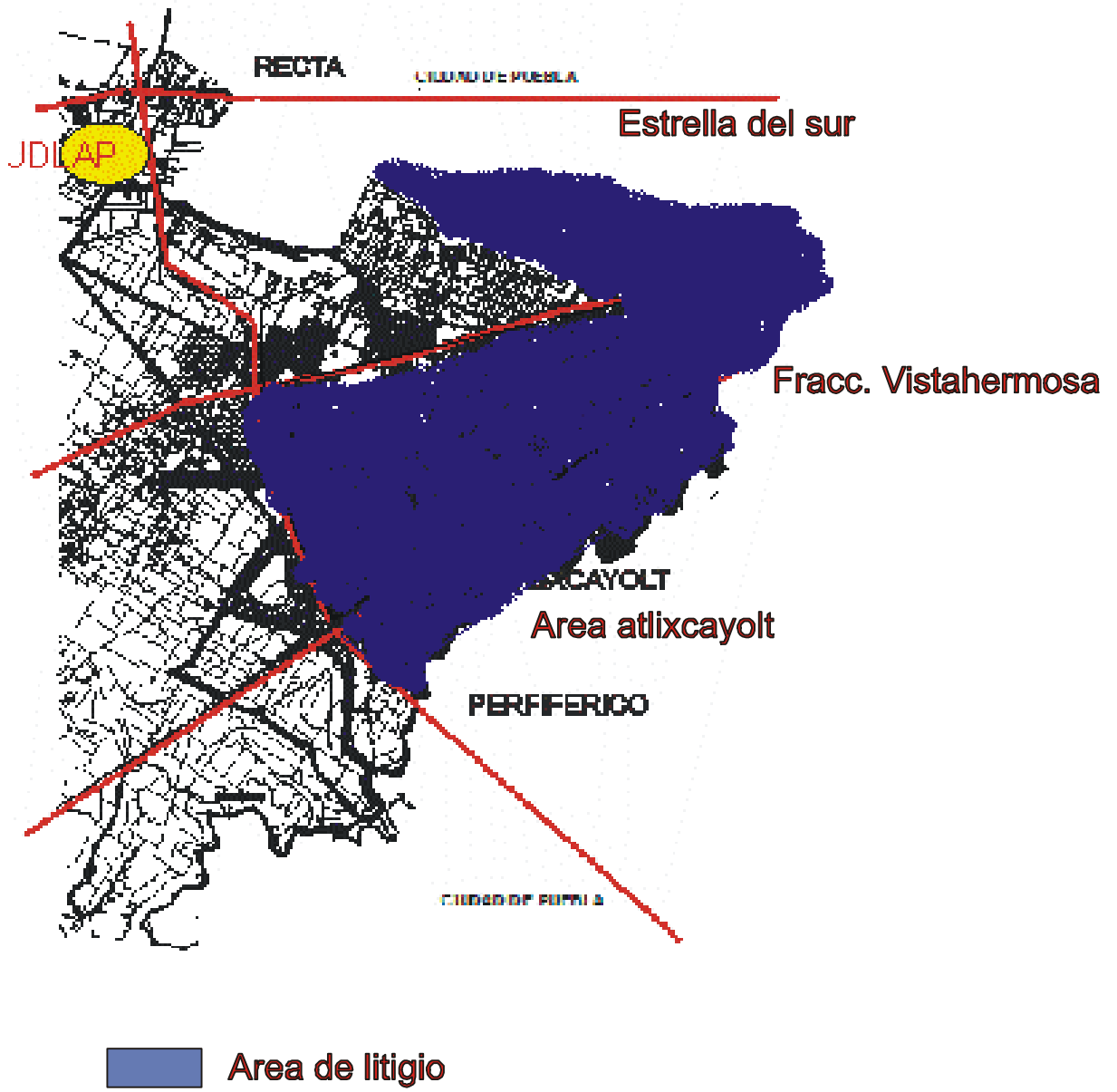


Figura 4.- Croquis de área de litigio

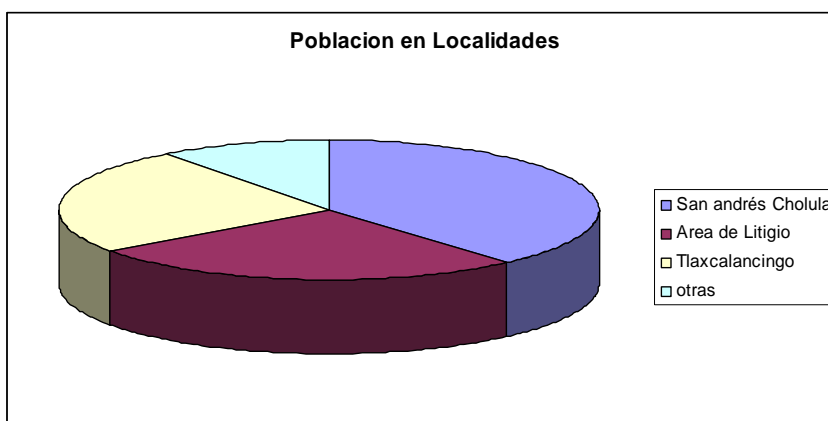
2.2.- POBLACIÓN TOTAL EN LAS PRINCIPALES LOCALIDADES EN SAN ANDRÉS

CHOLULA

NOMBRE	POBLACION	%
San andrés Cholula	29,345	38.5%
Area de Litigio	20,182	26.5%
Tlaxcalancingo	18,828	24.7%
Subtotal	68,355	89.6%
otras	7,893	10.4%
Total del Municipio	76,248	100.0%

Tabla 3.- Población en localidades importantes de San Andrés.

Fuente: Censo de Población, 2000, INEGI



Grafica 2.- Población en localidades importantes de San Andrés.

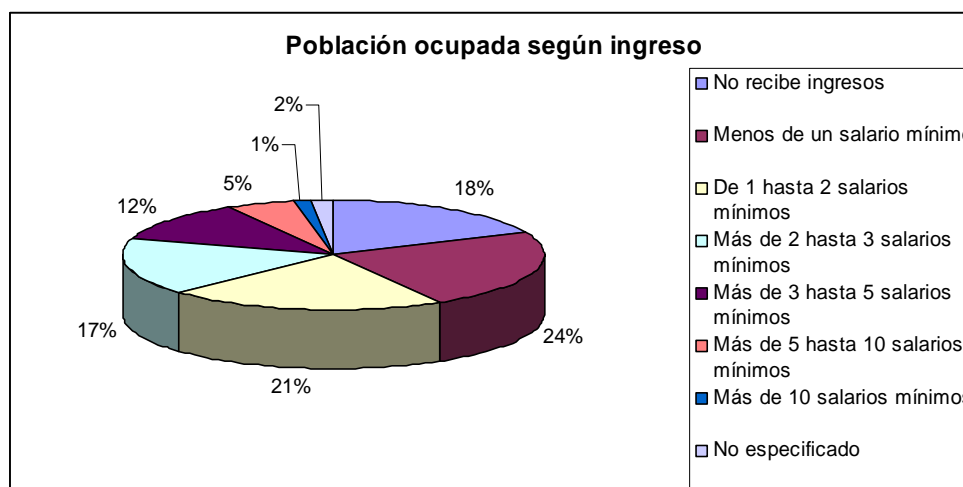
Como se muestra en la tabla 3, se realizó un análisis de las localidades más pobladas de San Andrés, donde la mayoría de la población está en San Andrés, Tlaxcalancingo y el área de litigio (Angelópolis, Atlixcáyolt, Estrellas del sur, etc.) las cuales tienen el 89.6% de la población del municipio.

7.- Programa Municipal de San Andrés 2002 – 2006

2.3.- POBLACIÓN OCUPADA POR NIVEL DE INGRESO MENSUAL

Niveles de ingreso	Nacional		Entidad	
	Absolutos	Estructura (%)	Absolutos	Estructura (%)
Total	42 089 401	100.00	2 404 268	100.00
No recibe ingresos	3 570 342	8.50	440 100	18.30
Menos de un salario mínimo	6 507 756	15.50	563 983	23.50
De 1 hasta 2 salarios mínimos	9 569 158	22.70	509 091	21.20
Más de 2 hasta 3 salarios mínimos	8 941 507	21.20	403 604	16.80
Más de 3 hasta 5 salarios mínimos	7 061 216	16.80	289 023	12.00
Más de 5 hasta 10 salarios mínimos	3 389 918	8.10	125 150	5.20
Más de 10 salarios mínimos	1 164 380	2.80	35 852	1.50
No especificado	1 885 124	4.50	37 465	1.60

Tabla 4.- Población ocupada por el nivel de ingreso mensual
Fuente: INEGI-STPS. Encuesta Nacional de Empleo. 2004



Gráfica 3.- Población ocupada por el nivel de ingreso mensual

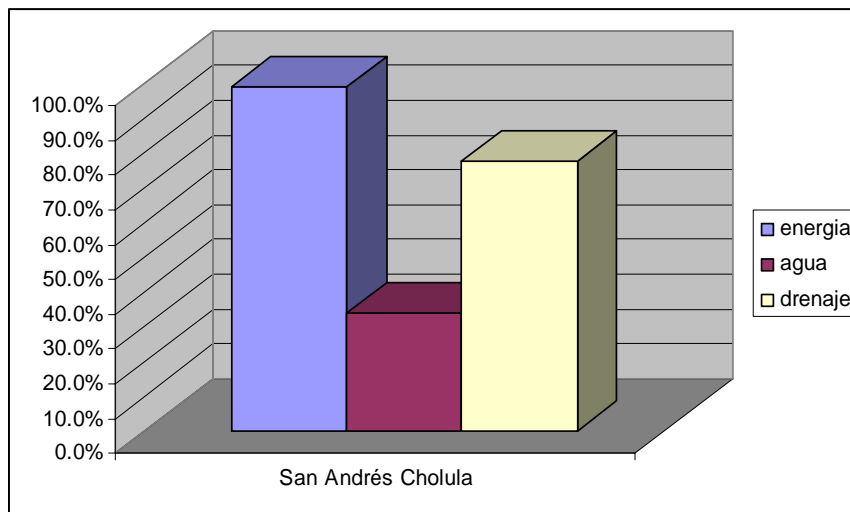
Los índices demuestran que mas del 80% de la población reciben menos 10 salarios mínimos, que la mayor para necesitaran de un financiamiento por parte de instituciones de gobierno y un pequeño porcentaje de este grupo podrán tener acceso a un crédito bancario. De esta manera nos deja un margen de 1.5% para un grupo de personas que

tiene las posibilidades de compra de una lote de nivel medio, medio – alto y residencial, tomando en cuenta que la población seria de 35,852 hab.

2.4.- INFRAESTRUCTURA EN EL ESTADO DE PUEBLA

Municipio	Total	% Energia	% Agua	% Drenaje
Puebla	304,803	98.9	93.7	94.4
San Andrés Cholula	10,201	97.9	34	77.6
San Antonio Cañada	783	91.2	78.3	12.1
San Pedro Cholula	19,956	98.9	74.6	82.2
San Pedro Yeloixtlahuaca	781	92.3	89.5	66.6
Santa Isabel Cholula	1,653	97.7	29.4	48.2
Sohtepec	2,045	94.7	98.1	22.4
Tecali de Herrera	3,303	97.2	88	50.4
Tecamachalco	11,049	97	88.9	47.9
Tehuacán	47,413	97.6	92.2	82.3
Tehuizingo	2,563	95.7	74.5	49.5
Total	404,550			

Tabla 5.- Infraestructura en el Estado de Puebla
Fuente: INEGI. Tabulados Básicos Nacionales y por Entidad Federativa.
Nota: la elección de los municipios fue considerada al azar, tomando en cuenta los 3 municipios cercanos a San Andrés (San Pedro, Santa Isabel, Puebla).



Gráfica 4.- Infraestructura en San Andrés Cholula

La infraestructura del Municipio de San Andrés es buena con respecto a la energía eléctrica y drenaje ya que cubren más del 90% de su demanda, en lo que se considera un problema es en agua potable teniendo un déficit del 66%, la mayoría de las casas tiene pozos y otras tienen que contratar servicio de pipa.

2.5.-CASOS ANÁLOGOS

En este capítulo se analizan las características tales como: Ubicación, dimensiones de lote tipo, precio por m², número de lotes, infraestructura, etc. de fraccionamientos residenciales de otros promotores inmobiliarios en San Andrés Cholula, las cuales se encuentran en un radio no mayor a 10 Km.,(comprende el área de litigio mencionada), como punto central la Universidad de las Américas, ya la mayoría de las vías de acceso (La recta, calle 14 Oriente, Periférico Ecológico) a San Andrés Cholula se juntan en este punto. Otro factor importante es que los fraccionamientos se encuentren en cualquiera de estas 3 etapas: en proceso construcción, promoción o venta de los lotes.

El método para recolección de información es mediante a la entrevista a promotores inmobiliarios que se encuentra dentro de los fraccionamientos que a continuación se describen:

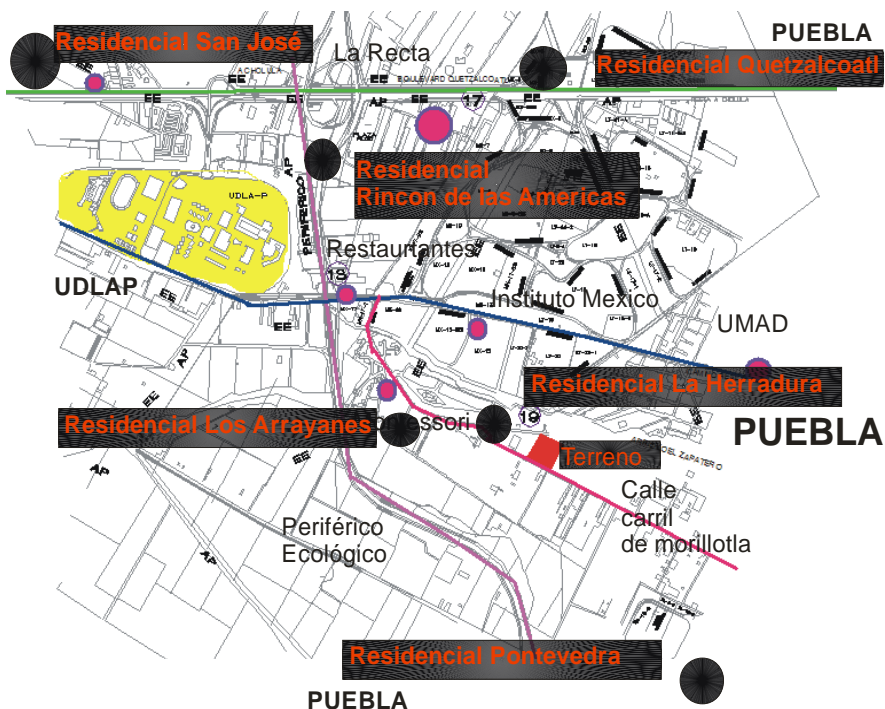


Figura 5.- Croquis de ubicación de otros Fraccionamientos Residenciales

➤ **Residencial Quetzalcoatl** (San Andrés Cholula)

Ubicación: Lateral recta a Cholula

Lote tipo: 150m² a 230m²

Costo m²: \$ 2,200

Costo del terreno: \$ 330,000 a \$ 506,000

Numero de lotes: N/D

Características: Caseta de vigilancia central, todos los servicios: agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación (oculto), alumbrado público (oculto), recolección de basura, red telefónica (oculto), calle de 8.00 m. de ancho adoquinada con banquetas de 1.50 m. de ancho y barda de 3.00 m. de alto aprox. Esta dividido por cuadras



Foto 19.- Calle tipo



Foto20.- Vista panorámica del residencial

➤ **Residencial San José**

Ubicación: Lateral recta a Cholula (San Andrés Cholula)

Lote tipo: 144 m²

M2 de Construcción: 210m²

Costo m²: \$ 1,650

Costo del terreno: \$ 237,600

Numero de lotes: 80

Características: Caseta de vigilancia central con baño, todos los servicios: agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación (oculto), alumbrado público (oculto), recolección de basura, red telefónica (oculto), calle de 6.00 m. de ancho adoquinada con banquetas de 1.00 m de ancho y barda de 3.50 m. de alto aprox. construida con block a una altura de nivel de piso a 2.00 m. y con una malla de 2.00 m. a los 3.50 m. esta dividido por cuadras

NOTA: existe la opción de comprar lote o casa



Foto 21.- Casa Tipo



Foto 22.- Infraestructura

➤ **Residencial Pontevedra**

Ubicación: Boulevard Atlixco (San Andrés Cholula)

Lote tipo: 150m²

Costo m²: \$ 1,500

Costo del terreno: \$ 225,000

Numero de lotes: S/D

Características: Caseta de vigilancia, todos los servicios: agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación (oculto), alumbrado público (oculto), recolección de basura, red telefónica (oculto), calle de 6.00 m. de ancho adoquinada con banquetas de 1.00 m de ancho y barda de 3.00 m. de alto aprox.



Foto 23.- Lotes tipo



Foto 24.- Calle principal

➤ **Residencial Rincón de las Américas**

Ubicación: Camino de los Cipreses (San Andrés Cholula)

Lote tipo: 190m² a 260m²

Costo m²: \$ 2,300

Costo del terreno: \$ 437,000 a 598,000

Numero de lotes: S/D

Características: 2 entradas al fraccionamiento con caseta de vigilancia, todos los servicios: agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación (oculto), alumbrado público (oculto), recolección de basura, red telefónica (oculto), calle de 8.00 m. de ancho adoquinada con banquetas de 1.50 m de ancho y barda de 3.00 m. de alto aprox.



Foto 25.- Áreas Verdes



Foto 26.- Caseta de vigilancia



Foto 27.- Calle adoquinada



Foto 28.- Alumbrado publico

➤ **Residencial Los Arrayanes**

Ubicación: Carril de Morillotla (San Andrés Cholula)

Lote tipo: 220m²

Costo m²: \$ 1,500

Costo del terreno: \$ 330,000

Numero de lotes: 40

Características: Caseta de vigilancia, todos los servicios: agua potable (tanque elevado de almacenamiento), drenaje, alcantarillado, electrificación (oculto), alumbrado público (oculto), recolección de basura, red telefónica (oculto), calle de 6.00 m. de ancho adoquinada con banquetas de 1.00 m de ancho y barda de 3.00 m. de alto aprox.



Foto 29.- Caseta de vigilancia



Foto 30.- Entrada al fraccionamiento



Foto 31.- Lote tipo

Foto 32.- Tanque elevado

➤ **Residencial La Herradura**

Ubicación: Carril de Morillotla (San Andrés Cholula)

Lote tipo: 300 m2 promedio

Costo m2: \$ 1850

Costo del terreno: \$ 555,000

Numero de lotes: 65

Características: El terreno tiene una superficie de 29,898.22 m2. Cuenta con servicios de lujo: agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado, alumbrado publico, electricidad subterránea, conexión telefónica subterránea, pozo propio, calles amplias con adoquín, banquetas de 1.60 m de ancho con jardineras, barda perimetral, sistema de control de acceso de seguridad las 24 hrs., circuito cerrado e televisión.



Foto 33 .- Caseta de vigilancia



Foto 34.- Calle adoquinada



Foto 35.- Barda perimetral



Foto 36.- Lote tipo

FRACCIONAMIENTO	UBICACIÓN	LOTE TIPO (m2)	COSTO M2	COSTO LOTE	N. DE LOTES
Residencial Quetzalcoalt 2003	La recta	150	\$ 2,200.00	\$ 330,000.00	N/D
		230	\$ 2,200.00	\$ 506,000.00	N/D
Características					
Caseta de vigilancia central, todos los servicios: agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación (oculto), alumbrado público (oculto), recolección de basura, red telefónica (oculto), calle de 8 metros de ancho adoquinada con banquetas de 1.50 m de ancho y barda de 3 metro de alto aprox. Esta dividido por cuadras					
FRACCIONAMIENTO	UBICACIÓN	LOTE TIPO (m2)	COSTO M2	COSTO LOTE	N. DE LOTES
Residencial San José 2004	La recta	144	\$ 1,650.00	\$ 237,600.00	80
Características					
Caseta de vigilancia central con baño, todos los servicios: agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación (oculto), alumbrado público (oculto), recolección de basura, red telefónica (oculto), calle de 6 metros de ancho adoquinada con banquetas de 1.00 m de ancho y barda de 3.5 metro de alto aprox. construida con block a una altura de nivel de piso a 2 metros y con una malla de 2 a los 3.5 m. esta dividido por cuadras					
FRACCIONAMIENTO	UBICACIÓN	LOTE TIPO (m2)	COSTO M2	COSTO LOTE	N. DE LOTES
Residencial Pontevedra 2005	Bvard. Atlixco	150	\$ 1,500.00	\$ 225,000.00	N/D
Características					
Caseta de vigilancia, todos los servicios: agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación (oculto), alumbrado público (oculto), recolección de basura, red telefónica (oculto), calle de 6 metros de ancho adoquinada con banquetas de 1.00 m de ancho y barda de 3 metro de alto aprox.					
FRACCIONAMIENTO	UBICACIÓN	LOTE TIPO (m2)	COSTO M2	COSTO LOTE	N. DE LOTES
Residencial Rincon de las Americas	Camino de los	190	\$ 2,300.00	\$ 437,000.00	N/D
2005	cipreses	260	\$ 2,300.00	\$ 598,000.00	N/D
Características					
2 entradas al fraccionamiento con caseta de vigilancia, todos los servicios: agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación (oculto), alumbrado público (oculto), recolección de basura, red telefónica (oculto), calle de 8 metros de ancho adoquinada con banquetas de 1.50 m de ancho y barda de 3 metro de alto aprox.					
FRACCIONAMIENTO	UBICACIÓN	LOTE TIPO (m2)	COSTO M2	COSTO LOTE	N. DE LOTES
Residencial Los Arrayanes	Carril de	220	\$ 1,500.00	\$ 330,000.00	40
2005	Morilltla				
Características					
Caseta de vigilancia, todos los servicios: agua potable (tanque elevado de almacenamiento), drenaje, alcantarillado, electrificación (oculto), alumbrado público (oculto), recolección de basura, red telefónica (oculto), calle de 6 metros de ancho adoquinada con banquetas de 1.00 m de ancho y barda de 3 metro de alto aprox.					
FRACCIONAMIENTO	UBICACIÓN	LOTE TIPO (m2)	COSTO M2	COSTO LOTE	N. DE LOTES
Residencial La Herradura	Carril de	300	\$ 1,850.00	\$ 555,000.00	65
2005	Morilltla				
Características					
El terreno tiene una superficie de 29,898.22 m2. cuenta con servicios de lujo: agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado, alumbrado publico, electricidad subterránea, conexión telefónica subterránea, pozo propio, calles amplias con adoquín, banquetas de 1.60 m de ancho con jardineras, barda perimetral, sistema de control de acceso de seguridad las 24 hrs., circuito cerrado e televisión					

Tabla 6.- Concentrado de Fraccionamientos Residenciales en San Andrés

El concentrado de la tabla 6 indica que el lote promedio para un fraccionamiento Residencial es de 230 m² a un precio promedio por m² de \$ 1,900.00 en San Andrés Cholula.

Todos los fraccionamientos tienen características similares en cuanto a infraestructura y servicios, con variaciones en el ancho de las calles y banquetas, el motivo de que los costos varíen desde \$ 1,500.00 a \$ 2,300.00 depende de factores de localización del fraccionamiento, integración de otros servicios de lujo, acabados y un factor muy importante el cual será analizado en el capítulo 5 en el análisis económico y que trata de la rentabilidad deseada o tasa que requiere(n) el (los) accionista(s) por su inversión.

Después de unos meses se volvió a hacer un estudio, con el objetivo de analizar el comportamiento y la demanda de los fraccionamientos mencionados el cual demuestra que la mayoría de los lotes ya fueron vendidos y se encontraron nuevos fraccionamientos con las mismas características y precios por metro cuadrado:

- Lomas de Angelópolis 200m² a 500m² a \$2,000.00 m²
- Fracc. Parque del Arte 800 m² a 1,020 m² a \$ 2,200.00 m²
- Plazuela de San Benardino 144 m² a \$ 1,800.00 m²
- Villas Palazzole 112 m² a 200 m² a \$ 1,700.00 m²
- Terreno en Bosques de Angelópolis 720 m² a \$ 2,500.00 m²
- Rincón de San Andrés 250 m² a \$ 1,500.00 m²
- Las palmas 200 m² a \$ 1,650.00 m²

A continuación se muestra en el croquis las ofertas de lotes por sus metros cuadrados en San Andrés y sus colindancias:

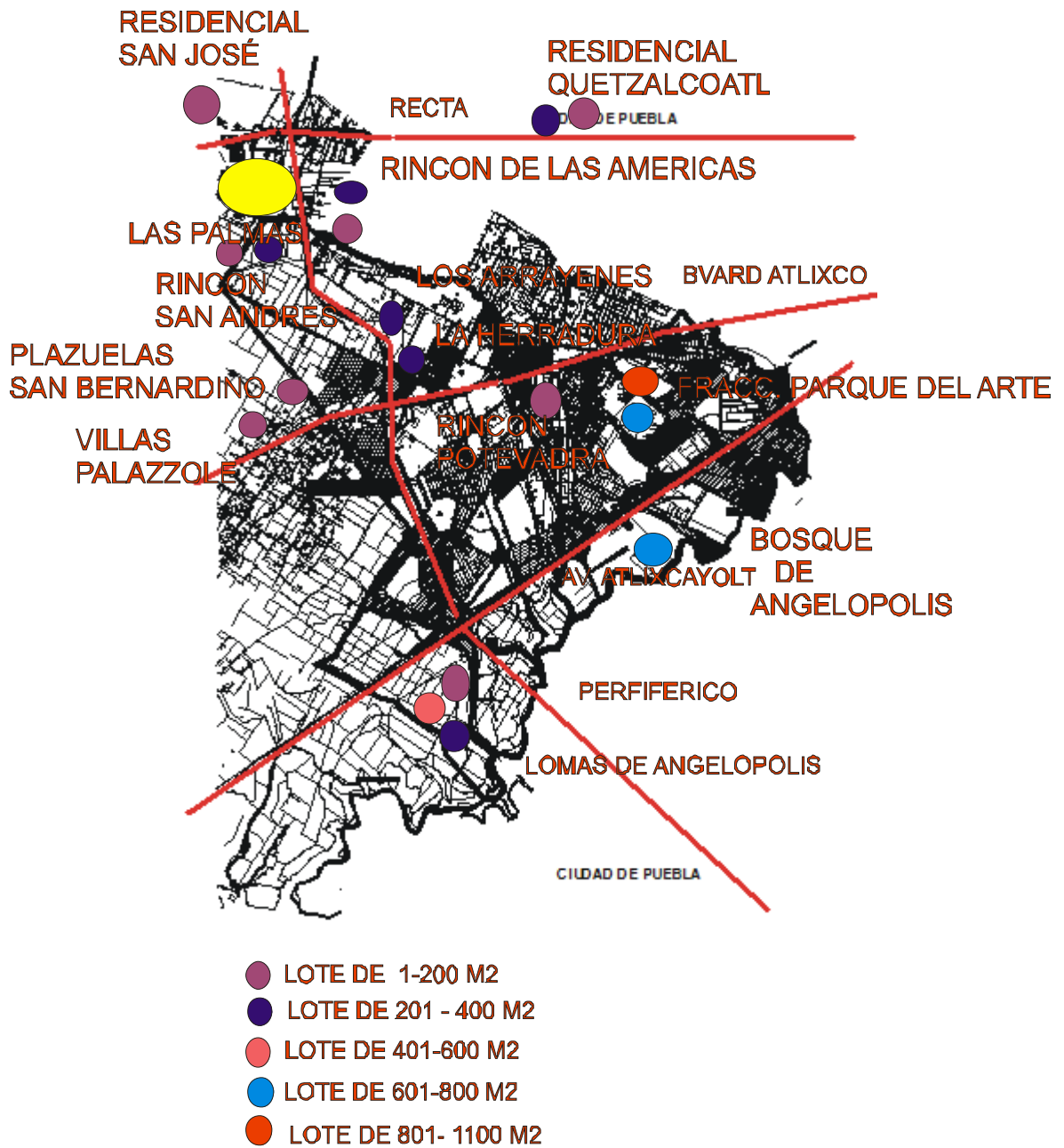


Figura 6.- Croquis de ubicación de otros Fraccionamientos Residenciales por metros cuadrados

2.6.-CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado determino que en San Andrés Cholula hay una fuerte demanda de Fraccionamientos Residenciales sin dejar de mencionar que existen otros promotores (Consortio Ara y Casa GEO) de vivienda de interés Social, media, alta.

Los datos obtenidos al entrevistar a los promotores inmobiliario reflejan que la venta de los lotes mensuales van de 2 a 5, dando como un promedio de venta de estos de 3 lotes mensuales (con este resultado se analizara la estudio económico en el capitulo 5).

La oferta de lotes en San Andrés, Cholula en un radio de 3 kilómetros va desde lotes de 150m² a 400 m² con un precio de venta desde \$ 1,500.00 m² a \$ 2,300.00 m². y la zona que se encuentra en litigio al principio del capitulo van de 600 m² a 1100 m² a un precio de venta de \$1,700.00 m² a \$ 2,500.00 m².

La oferta que esta en el mercado es interesante, los parámetros en cuanto precio no varían mucho y las características son similares para todos, el punto es que hay una fuerte diferencia entre los tamaños de los lotes tipos en la zona de litigio y la cercana a la UDLAP.

Con el análisis que se realizo unos meses después como se menciono anteriormente, este demostró, que hay una fuerte demanda de lotes, ya que todos los fraccionamientos tiene mas del 90% vendido y se encontraron nuevos desarrollos inmobiliarios que cuentan con las mismas características y los precios están dentro de los mismos rangos.

La demanda de lote de nivel medio alto es importante es San Andrés Cholula, la mayoría de los fraccionamientos analizados como caso de estudio van de 1 a 2 años en proceso de construcción y venta, teniendo mas del 60% de lotes vendidos.

La demanda sobre los fraccionamientos en donde los lotes tienen un promedio de 230 m² a un precio de \$1,900.00 m² es muy buena, ya que los lotes tomados como caso de estudio al principio están casi en su totalidad vendido, ahora surgieron nuevos fraccionamientos en la zona y se expandió la oferta hacia el área de litigio, teniendo lotes tipos con mayor área.

Esto indica que hay una gran viabilidad comercial para la venta de lotes entre 214 a 250 m² a un precio de \$1,850.00 m², los cuales son propuestos mas adelante en este estudio, se llego a esta lotificación y precio de venta al tener un promedio de los demás fraccionamientos, la única variable en la demanda de este tipo de lotes, sería en cuanto al tamaño de lote ya que el precio de venta no varia mucho, y la demanda hasta ahora a sido entre lotes de 150 a 400 m².

El estudio de mercado cumplió con el objetivo específico dos mencionado al inicio del capítulo 1 y es la determinación de la oferta y la demanda así como las características de los fraccionamientos Residenciales de otros promotores en San Andrés Cholula.

Los nuevos desarrollos se encuentran en el área de litigio, mencionada al principio de este capítulo, teniendo como zona importante la Avenida Atlixcayolt y la carretera Federal a Atlixco, donde existen terrenos potenciales para el desarrollo inmobiliario en un futuro no muy lejano.

Esto nos da una idea que el desarrollo inmobiliario que se analiza en este estudio, tiene un sustento muy importante para que se lleve a cabo.

Un punto importante que se detectó en este estudio fue que en la mayoría de los fraccionamientos los lotes fueron comprados por otros promotores o grupos de arquitectos para la construcción de vivienda y promoción de estas.