

EVALUACIÓN ECONÓMICA E INVERSIÓN (SOBRE UN CONDOMINIO HORIZONTAL EN LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN)

INTRODUCCIÓN	1
ANTECEDENTES HISTÓRICOS	2
CAPITULO I. ESTUDIO DE MERCADO	11
1.1. Análisis Macroeconómico	11
1.1.1. Análisis Económico de México en 2000 y 2001	12
1.2. Descripción del Proyecto	16
1.3. Análisis de la Demanda	17
1.3.1. Ventas mensuales promedio	17
-Demanda Potencial	17
-Demanda Real	20
1.3.2. Perfil del Comprador	20
1.3.3. Acceso al Mercado para la compra del producto	21
1.4. Análisis de la Oferta	23
1.4.1. Características de la Oferta	23
1.4.2. Precios Promedio	24
1.4.3. Ventas Anuales Promedio	27
1.4.4. Producto Ofrecido	28
1.4.5. Distribución de la Oferta en el Sur de la Cd. México	29
CAPITULO II. ESTUDIO TÉCNICO	31
2.1 Localización y Tamaño del Proyecto.	32
2.2 Presupuesto de Obra	33
2.3 Plano Arquitectónico	34
2.4 Sistema Constructivo	35
2.5 Maquinaria y Equipo	36
2.6 Recursos Humanos	37

CAPITULO III. ESTUDIO FINANCIERO.	39
3.1. Captación de Recursos	39
3.2. Programas de Ventas	40
3.3. Programa de Egresos e Ingresos	43
3.3.1. Egresos	43
3.3.2. Ingresos	48
3.4. Estados Financieros	50
3.4.1. Balance General	50
3.4.2. Estado de Flujo de Efectivo	52
3.4.3. Estado de Resultados	56
CAPITULO IV. EVALUACIÓN FINANCIERA.	57
4.1. Criterios de Evaluación Financiera	58
4.1.1. Cálculo del Valor Actual Neto (VAN)	58
4.1.2. Cálculo de la Tasa Interna de Retorno (TIR)	61
4.1.3. Cálculo del Periodo de Recuperación de la Inversión	63
4.1.4. Relación Beneficio Costo	65
4.2. Análisis de Sensibilidad	66
4.2.1. Análisis de Sensibilidad	66
4.2.1.1. Cálculo del Valor Actual Neto (VAN)	66
4.2.1.2. Cálculo de la Tasa Interna de Retorno (TIR)	68
4.2.1.3. Cálculo del Periodo de Recuperación de la	70
CONCLUSIONES	71
ANEXO	74
BIBLIOGRAFÍA	84

JUSTIFICACIÓN

Satisfacer las necesidades de una parte de la población en cuanto a vivienda y obtener una utilidad de un proyecto establecido.

Generación de empleo tanto en la Industria de la Construcción, la cual se concibe como un indicador macroeconómico en materia de empleo, inversión, valor agregado y formación bruta de capital, así como en el sector de promoción y venta del conjunto habitacional.

OBJETIVO GENERAL

Este proyecto pretende demostrar la factibilidad de un condominio horizontal de casas- habitación en la Ciudad de México.

Para ello se ha realizado mediante un muestreo poblacional el estudio de la demanda insatisfecha de vivienda en la Zona, Además de incluir el estudio de la oferta con el objetivo de conocer los medios que se emplearan para satisfacer este problema, como mejorarlo y facilitar su adquisición.

Además de resaltar la importancia de la construcción en la Economía Nacional, para lo cual se propone un proyecto de inversión en dicho sector, el cual contempla la inversión inicial, construcción y venta de un conjunto de casas-habitación en un condominio horizontal en México.

OBJETIVOS PARTICULARES

- A través de un Estudio de Mercado intentamos detectar la posible demanda de este tipo de vivienda en el mercado.
- A través del análisis de los principales indicadores de evaluación financiera (TIR, VAN, PER, etc), reconocer las posibilidades de éxito o fracaso del proyecto.
- Ubicar al proyecto como una fuente de empleo (por el uso intensivo de mano de obra para este tipo de proyecto) e inversión.

INTRODUCCIÓN

La vivienda es uno de los componentes centrales del conjunto de satisfactores esenciales que definen el bienestar de los individuos y las familias. Son múltiples y variadas las características de la vivienda que convergen para constituirse en determinantes de la calidad de vida. La vivienda es un espacio que brinda cobijo y albergue a las personas; a ella se vincula el acceso de la población a servicios básicos como agua potable, electricidad y drenaje; frente al mundo público, la vivienda es el lugar privilegiado de expresión de las relaciones íntimas y familiares.

La vivienda es el espacio donde se estructuran relaciones familiares tan importantes y decisivas para los individuos como la reproducción doméstica y las relaciones de género y generacionales.

Se trata también de uno de los principales bienes que conforman el patrimonio familiar y sin duda constituye uno de los rubros en los cuales las personas y las familias suelen invertir cuantiosos recursos monetarios, materiales o simbólicos. Cuestiones como las condiciones en que las personas y las familias acceden a la

vivienda, el espacio disponible, la calidad de los materiales de construcción, la provisión de servicios y el medio ambiente inmediato son aspectos determinantes del bienestar social. De ello se desprende que las características físicas y ambientales de la vivienda ejercen una influencia crucial en la trayectoria de vida de los individuos y las familias.

Todos estos rasgos reafirman la importancia de este bien esencial como objeto y preocupación de las políticas de desarrollo social.

El incremento en la población las últimas décadas ha traído como consecuencia diversos problemas en la Ciudad de México, uno de estos problemas se refiere al bajo poder adquisitivo que tienen la mayoría de las familias, el cual no les permite satisfacer la totalidad sus necesidades, y por su puesto el no tener una vivienda propia, por tal motivo se han implantado diversas formas de obtener una vivienda, ya sea mediante un crédito bancario (hipoteca), sistemas de autofinanciamiento, créditos FOVI, o simplemente mediante un crédito INFONAVIT, estos dos últimos han convenido con diversas constructoras e inmobiliarias la construcción de viviendas denominadas "Interés social". Sin embargo la demanda que estas instituciones tienen es demasiado grande, dado que el financiamiento proporcionado para la adquisición del inmueble es de características únicas y principalmente están enfocadas a proveer a la población de nivel medio, bajo y popular, viviendas a tasas de interés fijas y en periodos largos lo que conlleva a pagos mensuales muy accesibles, por tal motivo la forma de contribuir a satisfacer una proporción de dicha demanda es la realización de este proyecto.

Por estos motivos se ha estudiado la posibilidad de construir un conjunto habitacional con todos los servicios que se requieren a precios accesibles para gente de nivel medio y así poder dejar esos lugares del INFONAVIT a personas que lo necesiten y no se encuentren en la capacidad adquirir otro tipo de vivienda.

CAPITULO I. ESTUDIO DE MERCADO

En este estudio podemos observar y definir mediante la investigación en otras fuentes de información el precio por metro cuadrado que tiene el tipo de construcción que se pretende llevar en este proyecto, así como la segmentación del mercado en nivel Bajo, Medio y Residencial y a su vez se estudiará a la Ciudad dividida en zonas: Norte, Sur, Poniente y Oriente.

A partir de esto podremos ubicar el tipo de mercado al que vamos a orientar nuestro proyecto, conociendo las características de los consumidores, para lo cual se elaborará el análisis de la demanda y de la oferta.

Debido a la política de población mexicana, la cual a logrado disminuir la tasa la tasa de crecimiento natural y a esto aunada la reducción de las tasas de mortalidad, especialmente la infantil, podemos decir que México se ha convertido en un país de jóvenes.

Tradicionalmente en México la población se ha caracterizado por ser de jóvenes, y son ellos quienes por sus necesidades al formar una familia, son potencialmente demandantes de vivienda; para 1990, casi el 60% de los mexicanos tenía menos de 25 años (ver cuadro) la mayor parte de la población masculina del país contrae matrimonio o se une

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Como se había ya mencionado anteriormente, este proyecto pretende atacar principalmente a la clase media y media alta de la sociedad del país

Mediante este análisis podemos conocer y ubicar el tipo de población que se encuentra en la capacidad de solventar la adquisición de este tipo de vivienda, la cual se define como casa-habitación en condominio horizontal.