



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

AÑO 2011



**“INTEGRACIÓN DEL SECTOR SOCIAL EN PROYECTOS INMOBILIARIOS,
PLAZA TURÍSTICA-CULTURAL RÍO ZAHUAPAN, TLAXCALA”**

DIRECTOR DE TESIS

ARQ. JUAN FELIPE ORDOÑEZ CERVANTES

TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN URBANISMO PRESENTA:

ISAAC VÁZQUEZ ROJERO



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

2011

**“INTEGRACIÓN DEL SECTOR SOCIAL EN PROYECTOS INMOBILIARIOS,
PLAZA TURÍSTICA-CULTURAL RÍO ZAHUAPAN, TLAXCALA”**

DIRECTOR DE TESIS

ARQ. JUAN FELIPE ORDOÑEZ CERVANTES

TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN URBANISMO PRESENTA:

ISAAC VÁZQUEZ ROJERO

DIRECTOR DE TESIS

ARO. JUAN FELIPE ORDOÑEZ CERVANTES

SINODALES

MTRO. EDUARDO MEJÍA GALICIA

DRA. ESTHER MAYA PÉREZ

MTRA. MARÍA ESTELA CASILLAS DÍAZ

DR. EDUARDO MAURILIO RAMÍREZ FAVELA

[AGRADECIMIENTOS]

A mi PADRE Justino Vázquez Fernández,
por el apoyo incondicional que me ha brindado en todas las etapas de mi vida.

A mi MADRE Maria Guadalupe Rojero Angulo,
que con su entrega y esfuerzo ha consolidado la unión familiar y lograr estos esfuerzos.

A mi NOVIA Alejandra Isabel Soto Ramírez,
por ser mi fuente de inspiración, mi vida, mi amor y mi corazón.

A mi NANA Elisa Angulo Baro,
por apoyarme y enseñarme la libertad de la vida.

Al resto de mi FAMILIA.

A la Universidad Nacional Autónoma de México,
por brindarme la oportunidad de superar mis conocimientos.

A mi MAESTRO Dr. Eduardo Maurilio Ramírez Favela,
que siempre estaré agradecido por brindarnos sus enseñanzas y su calidad humana.

A mi TUTOR Arq. Juan Felipe Ordoñez Cervantes,
que fue la guía con sus conocimientos para concebir este trabajo.

A mi PROFESOR Arq. Eduardo Mejía Galicia,
que me enseñó a ver la vida desde otro enfoque.

A DENZEL,
compañero incondicional en mi vida.

[ÍNDICE]

	OBJETIVOS	1
	• General y Particulares	
	INTRODUCCIÓN	2
	ANTECEDENTES	9
	• Corredor Turístico Río Zahuapan	
	• Elementos a contemplar	
	• Elementos a prevenir	
	• Conclusiones corredor	
	• Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan	
	JUSTIFICACIÓN	10
	• Contexto general pobreza y sector social en México	
	• Pobreza en México	
	• Sector Social	
	• Proyectos Inmobiliarios Sociales	
I.	INTEGRACIÓN SOCIAL	16
	• Integración Residencial en Chile	
	• Familia, Barrio y Cultura	
	• Tipologías de barrios, migraciones y su integración social	
	• Conclusiones	
II.	IDENTIFICACIÓN	22
	• Localización	
	• Aspecto Socio-demográfico	
	• Potencialidad turística del sitio	
	• Turismo	
	• Sitio	
	• Contexto Urbano	
	• Evaluación Social	
	• Problemática Ambiental	
	• Financiamiento al sector social	
	• Identificación de actores	
III.	FORMULACIÓN	44
	• Descripción del proyecto	
	• Factibilidad Social	
	• Factibilidad Normativa	
	• Factibilidad Política	
	• Factibilidad Ambiental	
	• Factibilidad de Financiamiento	
	• Factibilidad Económica Financiera	
	• Participación de los Actores	
IV.	EVALUACIÓN	54
	• Evaluación social - política	
	• Evaluación ambiental	
	• Evaluación económica financiera	
V.	CONCLUSIONES	58
VI.	BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES	59
VII.	ANEXOS	62
	1. Aspecto Legal	
	2. Encuestas	
	3. Resultados de la Evaluación Financiera	
	4. Corrida Financiera	

[OBJETIVOS]

OBJETIVO GENERAL:

La “Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan” será un proyecto inmobiliario turístico-social con fines culturales, cuyo propósito es la generación del autoempleo e incorporación del negocio a los habitantes con ingresos de bajos recursos en la ribera del Río Zahuapan, Tlaxcala.

OBJETIVOS PARTICULARES:

- Analizar las causas y consecuencias de la problemática de integración social que se vive en las ciudades, revisando diferentes analogías que puedan servir como sustento en un caso de estudio.
- Identificar la factibilidad de la “Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan”, teniendo como base la potencialidad del lugar, las características de la población y su forma de participación.
- Formular un planteamiento conceptual de la “Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan” donde se integren a los diferentes actores que puedan realizar el proyecto inmobiliario, tomando en cuenta los siguientes aspectos: social, normativo, político, ambiental y económico financiero.
- Realizar una evaluación social-política, ambiental y económica financiera del proyecto inmobiliario con el fin de establecer su viabilidad, sus posibles logros y sus limitaciones.

[INTRODUCCIÓN]

La finalidad de esta tesis es dar un acercamiento en el estudio de proyectos inmobiliarios rentables que involucren al sector social de nuestro país. Tema que dentro del urbanismo, involucra una serie de factores como el mercado inmobiliario y sus valores de tierra, donde actores como el gobierno e inversionistas privados juegan un papel muy importante, dando como resultado las condiciones de vida de los habitantes. Estos últimos llegan a ser los más afectados si no se tiene un planteamiento adecuado de integración en la sociedad, segregando el sector social el más vulnerable de la sociedad. En México las condiciones actuales del mercado inmobiliario van dirigidas hacia la demanda real (el que puede pagar) y en cambio debería ser enfocado hacia la demanda social (lo que realmente se necesita).

Por ello se plantea este estudio desde el enfoque del Desarrollador Inmobiliario persona que se decide realizar un desarrollo inmobiliario desde su concepción que consigue los recursos, coordina los esfuerzos de un equipo interdisciplinario hasta el final de la ejecución, ya que su labor puede verse reflejada en acuerdos y relaciones de negocio que pueden ser favorables para la ciudad. Es por esta razón que el desarrollador inmobiliario forma parte en la actualidad del crecimiento de las ciudades y por ende del urbanismo “disciplina en formación, así como un sistema, es decir, un conjunto de reglas y principios sobre una materia (la ciudad) relacionados entre sí” (Ducci, 2006), cabe mencionar que “el urbanismo es una actividad interdisciplinaria por esencia, porque el fenómeno urbano es tan complejo que para comprenderlo se requiere analizarlo desde distintos puntos de vista” (Ducci, 2006).

Problemas reales deben ser atendidos con soluciones reales, así que el desarrollador inmobiliario actúa sobre el territorio concibiendo un plan de negocio, documento en que se describen las acciones a ejecutar para el logro de determinados resultados, utilizando recursos disponibles y que establece los mecanismos para controlar dicho proceso. Para actuar sobre una problemática es necesario involucrarse en el siguiente proceso: Pre operativo (previsión y planeación), Estructural (organización e integración) y Ejecutiva (dirección y control), todo en base a objetivos específicos. En nuestro caso el estudio se enfoca en las fases pre operativa y estructural, pero se tomará una problemática real justificándose a tal grado que en un futuro cercano se pueda aplicar su última etapa, la Ejecutiva. En la actualidad se han enfocado los esfuerzos al estudio de la vivienda del sector social, en este caso tomaremos un género diferente (de servicios) porque no solamente es importante otorgar una vivienda, sino también saber que actividades pueden realizar las personas de bajos recursos y cómo se pueden integrar a la vida productiva para poder mejorar sus condiciones de vida. La metodología que se llevó a cabo para el planteamiento de la “Plaza-Turística Cultural Río Zahuapan” fue una combinación de enfoques enseñados en la Maestría de Urbanismo-Desarrollo Inmobiliario, para abordar diferentes temáticas y bibliografía recolectada sobre el tema.

Debemos de tomar en cuenta que “La ciudad, es un lugar de intercambio” (Reissman, 1972) y desde esta concepción nos hace reflexionar que todos los habitantes quieren verse beneficiados. Por ello este estudio trata de ver las condiciones y voluntades en que los diferentes actores están dispuestos a colaborar, pudiendo obtener un beneficio para todos, sin perder la ética social, disminuir la desigualdad y como consecuencia tener un beneficio para la ciudad que es un espacio común, cambiante y con necesidades de intereses comunes (Ducci, 2006).

[ANTECEDENTES]

La “Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan” se plantea dentro de un área de actuación llamada “Corredor Río Zahuapan”, proyecto urbano que tiene como objetivo impulsar la economía del estado por medio del turismo. Para explicar de mejor manera los objetivos de ésta tesis que trata de integrar a la sociedad más marginada a un proyecto urbano, es necesario explicar el planteamiento conceptual del corredor turístico.

CORREDOR RÍO ZAHUAPAN

En primera instancia se comentará sobre los orígenes de la ciudad de Tlaxcala, posteriormente se describirá la problemática ambiental que sufre el río Zahuapan a manera de comprender la problemática actual y entender la preocupación de realizar acciones que den beneficio a sus habitantes. Se realizará una revisión con conceptos teóricos y de ellos se recolectarán elementos a contemplar y otros a prevenir para el planteamiento conceptual del Corredor Río Zahuapan.

La fundación de la ciudad de Tlaxcala se dio como producto de una decisión de la Corona española para organizar el territorio. Donde caciques y nobles indígenas de las cabeceras señoriales decidieron ir a vivir a la ciudad y en ella lograron obtener una sede política, ya que era una zona intermediaria entre México y Veracruz. La ciudad de Tlaxcala fue fundada en el año 1525 la cual la ordena el Papa Clemente VIII, época donde reinaban los 4 señoríos. Surgió a través de los años diversos cambios de poder por los movimientos revolucionarios de la época y es en 1824 cuando Tlaxcala es considerado como territorio. Su población oscilaba entre los 2,500 habitantes y su economía era de pequeños intercambios comerciales y agrícolas. Es en el S. XIX cuando su actividad económica estaba enfocada en lo agrícola. Es en 1863 cuando adquiere la categoría de Estado de Tlaxcala con Maximiliano. Y en los años del porfiriato se consolida un gran orden y progreso, todo esto a cargo del coronel Próspero Cahuantzi. En 1907 se crea el municipio de Totolac, el cual formará parte importante del proyecto “Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan”. Para 1910 su población era de 2,810 habitantes y fue también el año en que se canalizó el Río Zahuapan, que sirvió para mejorar la dotación de agua potable y generación de energía eléctrica. El río se desbordó en algunas ocasiones por el exceso de agua pluvial y se realizaron construcciones de puentes para comunicar los lados del río. A partir de 1920 el estado no ha tenido un gran crecimiento y ha estado envuelto con problemas como tener en mala situación el drenaje, pavimentos, puentes estrechos, todo esto a causa de su falta de mantenimiento y crecimiento poblacional. Se ha intentado plantear acciones importantes que favorezcan al Estado, pero no se han consolidado hasta la fecha. En 1970 se crea el Plan Estatal de Desarrollo Urbano. Es en 1980 donde presenta un importante desarrollo urbano, territorial y poblacional con una economía en el sector secundario. En 1982 se decretó como zona conurbada, por lo tanto se elaboró un Plan Regulatorio. En 1999 se publicó el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada de Apetitlán, Chiauhtempan, Panotla, Tlaxcala y Totolac, documento que no planteó debidamente la problemática. No se ha logrado integrar en los documentos de planeación un verdadero planteamiento de desarrollo social, ni el involucramiento de todos los actores. Los últimos esfuerzos han sido la Ley de Ordenamiento Territorial para el Estado de Tlaxcala. La realidad es que el estado de Tlaxcala ha sufrido un estancamiento en los últimos años a causa de falta de recursos y dependencias de financiamiento federal. (Velasco y Bustamante, 2007)

El estado de Tlaxcala se ubica en la parte centro-oriente del país y es uno de los estados con menor superficie territorial con 3,991 km², sólo el Distrito Federal cuenta con un territorio menor. Rodeado casi en su totalidad por el estado de Puebla en su parte oriente y en el poniente por el estado de Pachuca. La ciudad lleva el nombre de Tlaxcala de Xicohténcatl, que es el municipio con mayor población y tradición. El estado está dividido en 60 municipios y 749 localidades. La red

vial es muy extensa, puesto que ha sido beneficiada por la cercanía a las grandes urbes de la Ciudad de México y de Puebla (INEGI, 2010).

El río Zahuapan atraviesa por completo la parte norte de la ciudad de Tlaxcala, siendo éste una parte muy importante de referencia y de identidad con la población local. La situación actual del río Zahuapan no le es muy favorable a los habitantes, ya que el río cuenta con grandes índices de contaminación que afectan en lo físico y en lo visual de la comunidad tlaxcalteca. Gran parte de la contaminación es debido a que los drenajes son directamente conectados al río, desalojando grandes cantidades de contaminantes habitacionales e industriales. En 2003 se calculaba que el río recibía cerca de 32.5 millones de m³ de aguas negras, provenientes de Apizaco y la zona metropolitana de Tlaxcala de Xicohténcatl. A la fecha esta cifra ha aumentado, lo cual nos indica que no se ha podido actuar de manera eficiente para contra restar el daño ecológico y social (La Jornada, 2005). La actividad económica principal es la industria y la agricultura, a pesar de esfuerzos de los sexenios pasados de incentivar estos rubros como el corredor Puebla-Tlaxcala, el estado en general se encuentra entre los últimos lugares de productividad. El sector turismo no es la excepción, ya que es uno de los estados que recibe menor inversión pública así como privada. Sin embargo, el porcentaje de población no ocupada es muy baja, pero el ingreso a dos salarios mínimos es muy alto (INEGI, 2010). Esto significa que la población en general se encuentra ocupada en alguna actividad, pero sin recibir ingresos suficientes para su óptimo desarrollo. La oferta turística en cambio es muy grande, ya que se encuentran numerosos templos del S.XVI, Zonas Arqueológicas, Haciendas, Joyas Arquitectónicas, Parques, Fiestas, Ferias, Artesanías y Gastronomía. Lo cual nos habla de una gran riqueza cultural a la que se pudiera explotar en beneficio de la comunidad (SECTUR, 2006).

En la actualidad el deterioro a la naturaleza ha ido en aumento, a tal grado que hemos acabado con gran parte de nuestros ríos. El planteamiento de un proyecto inmobiliario con responsabilidad social, ciudadana y ambiental que genere nuevos empleos mediante la estimulación de inversionistas privados y colaboración del gobierno es cada vez más necesario. De esta manera se plantea el estudio de factibilidad en la Ribera del Río Zahuapan, Tlaxcala para poder establecer estrategias que lleven a cabo la creación de un Corredor Turístico.

- Elementos a Contemplar

Para poder plantear de manera eficiente la reordenación de usos existentes, la recuperación del espacio público, el re-diseño de la ribera y la creación de nuevas zonas. Se tiene que tomar en cuenta el pensamiento de diversos teóricos, para tener un respaldo en las estrategias a efectuar sobre el corredor. Tomaremos a los teóricos clásicos Paul D. Spreiregen y Lewis Mumford, ya que mencionan puntos de consideración en el Diseño Urbano, así como puntos a prevenir.

“El diseño arquitectónico comienza con la preparación de un programa constructivo y un análisis de emplazamiento” (Spreiregen, 1971) al mencionar un programa, significa que se deben analizar previamente todas las actividades humanas, en este caso la actividad turística. Como ya fue mencionado, Tlaxcala cuenta con una oferta turística importante, al hablar del sector turismo no solo nos referimos a hoteles, sino a todas las actividades que se pueden realizar en este sector. Así mismo los establecimientos que lo conformen; restaurantes, transporte aéreo, inter-urbano y rural, colectivo, comercio minorista y otras actividades. El análisis de emplazamiento que hace Spreiregen, se refiere al contexto, la ubicación regional y local. La cual nos expresa que se debe de actuar de manera específica en cada lugar. “Ciudad – análisis diagnóstico” (Spreiregen, 1971) indicando que hay que conocer el lugar no solamente por su infraestructura, si no también en lo social y en lo cultural, así como todos los factores que integran una región.

Las formas de las ciudades son diversas y cada estructura urbana es el resultado de las condiciones del lugar. “Toda ciudad posee una forma general” (Spreiregen, 1971) habla de las

diferentes trazas urbanas, como las satelitales, malla, radio céntricas, estrella, lineales, rectilíneas, anillo, ramificación, malla articulada y constelación. La traza urbana de la ciudad de Tlaxcala se encuentra con una mezcla de ellas. Por ejemplo el centro de la ciudad cuenta con una traza rectilínea, la cual es marcada por un parque central y su equipamiento de gobierno. La traza externa de la ciudad se encuentra con una forma de malla articulada que contempla la densidad baja de la población. El corredor Río Zahuapan se integrará a la forma del río teniendo un desarrollo lineal. Reforzando está concepción “Cada ciudad requiere un plan propio” (Mumford, 1969) y “Las rutas de movimiento determinan la forma urbana” (Spreiregen, 1971). Consolidándose así la forma vial y la estructura urbana de la ciudad.

Con la intervención planteada en el río, se pretende recuperar los espacios públicos. Varios pensamientos del teórico toman fuerza (Mumford, 1969); “Disfrutar el paisaje de una región”, “Aliviar congestión, por medio de parques, campos y praderas”, “Contribuciones con la naturaleza en sus formas con los ríos, arroyos, bahías, colinas, bosques, vegetación, clima” y “Función de los espacios es reunir a la gente. La principal función de la ciudad es permitir el mayor número de eventos, entrevistas, reuniones entre personas y grupos”. Podemos definir que la contaminación de un río es la ruptura social y el desentendimiento de la humanidad con la ecología. Se debería tener un especial cuidado hacia el río, mantenerlo y aprovecharlo. En cambio se contamina, se genera un desequilibrio ecológico y por ende una falta de convivencia entre los habitantes por la evasión del lugar. El contribuir con la naturaleza es cohabitar con el entorno físico. El espacio ya existente, el lugar natural intercedido por el humano debe provocar encuentros en una sociedad. Generando intercambios sociales, actividades al aire libre, un punto de reunión, el disfrutar actividades comunitarias, dando un respiro en la sociedad de las actividades diarias y generando una identificación con el lugar. El corredor Zahuapan será un espacio de reunión general, que contendrá otros de menor escala situados en la ribera destinados a la convivencia social. Teniendo como principal factor de reunión la conservación del río.

El corredor turístico Zahuapan contemplará la filosofía de los teóricos mencionados, ya que son conceptos fundamentales en los que un planteamiento de reconversión debe seguir. “La Ciudad como Órgano Social” (Mumford, 1969). Esto debe de entenderse no únicamente en saber la situación actual, sino entender sus orígenes y así de esta manera poder efectuar planteamientos que realmente logren beneficiar a dicha sociedad en el futuro. Representando de esta manera el órgano social como (Pasado-Presente-Futuro).

El planteamiento de recuperación de espacios, como se pretende en el río y en la ribera Zahuapan, tiene fundamentos teóricos como comenta “Concepto correcto de diseño urbano Rectificación-Innovación-Revocación” (Mumford, 1969). Es decir si se dio un planteamiento, y éste no es el adecuado para dar una solución, se debe de rectificar corrigiendo lo que está causando o pueda causar alguna problemática. Cuando se habla de Innovar se refiere a la intervención tecnológica, a la utilización de ella para el beneficio humano y no para la destrucción humana. En cuanto a la revocación se refiere a la anulación de dicho planteamiento y generar uno completamente nuevo que tenga mejor beneficio. Así siguiendo estos principios, de manera de Rectificación, se plantea promover a la sociedad en un sector que no ha sido tan explotado hasta la fecha. La situación de productividad nacional de Tlaxcala no es eficiente, indicando que la manera en que se ha actuado no es la correcta. Al promover el sector turismo se pretende incentivar la inversión nacional y extranjera. Generando empleos, produciendo actividades económicas que no existían, mantenerlas y desarrollarlas. Esto nos hace mencionar otro acierto “Las ciudades son organismos vivos que en ocasiones muestran signos de senilidad, sin embargo es posible removerlos y revivirlos” (Mumford, 1969). Pensamiento que afirma la recuperación de espacios olvidados y abandonados para convertirlos en espacios útiles que tengan mayor eficiencia a la sociedad. Necesidades demandadas por la población actual.

- Elementos a Prevenir

La evolución de las ciudades es natural es inevitable, el cambio de costumbres de generación en generación, el crecimiento demográfico, los avances tecnológicos, en fin una serie de factores que intervienen y hacen ser a una comunidad. La experiencia de algunas ciudades nos puede ayudar a dirigir nuestro planteamiento, sobre todo experiencias malas para poder prevenirlas.

La teoría de las Polis nos menciona ésta evolución, que en ocasiones puede ser negativa. "Polis – Metrópolis – Megalópolis – Parasitópolis – Necrópolis *de los muertos*" (Mumford 1969). Podemos traducirla a un ejemplo muy coloquial como el inflar un globo, si se infla desmesuradamente, la composición del mismo tiene un límite, así que por un exceso de presión el globo termina reventándose. Así mismo puede pasar con la evolución de las ciudades, el crecimiento poblacional puede ser excesivo y si la ciudad no cuenta con los medios de producción para desarrollar la infraestructura que atienda las necesidades básicas de los individuos, se genera un empobrecimiento el cual Mumford lo lleva a los límites de la Necrópolis.

Cómo ejemplos análogos en la actualidad, donde la figura del río ha tenido importancia para la recuperación de los espacios públicos y la economía del lugar, contamos con; el río Támesis en Londres, el Manzanares de Madrid, el Tajo de Toledo, Ríos en Lugo España, río Chicago en Illinois, el río San Antonio en Texas, el río Tieté en Sao Pablo y el Río Santa Lucía en Monterrey, entre otros. Estos ejemplos reflejan la necesidad de recuperar los espacios naturales y aprovecharlos de una mejor manera. La re-ingeniería de ciudades como Dubai que a faltante del crudo en los próximos años, prevén y apuestan por el sector turismo como un sector importante en su economía. Nos dicen claramente que una ciudad debe aprovechar las condiciones físicas y si éstas no se presentan, simplemente crearlas de manera que las actividades de la población sean favorables para su existencia.

La "Vida y muerte de los Grandes Ciudades Estadounidenses" (Jacobs, 1961), hace una reflexión muy valiosa acerca de la conformación de la ciudad de Manhattan "Cualquier respuesta ligera y puramente local que se requiera dar a estos problemas equivaldrá dar cataplasmas caseros para curar un cáncer" (Jacobs, 1961). Expresándonos y haciéndonos reflexionar el como las intervenciones pequeñas en una ciudad, no generan el impacto que la ciudad requiere. Un remedio, una estrategia, una acción que la ciudad necesita debe ser a la escala de dicha ciudad. Si no, sólo son curaciones que maquillan los problemas de la ciudad. En la idea del corredor Zahuapan, se pretende crear un impacto a la escala que la ciudad necesita. Observamos que la falta de continuación de proyectos por situaciones políticas son frecuentes, de esta manera no se puede dar, ni atender el desarrollo que exigen los individuos. En Tlaxcala se tiene un programa de ordenación y regulación de la zona conurbada Tlaxcala-Chiautempan-Apetitlán-Panotla-Totolac de los años 1999, y es el que se encuentra en rigor. El crecimiento ha rebasado los planteamientos de este programa y la ciudad sigue desarrollándose, sin programas actualizados en beneficio de la comunidad. "Zonas problema de una ciudad, examen visual para determinarlos y realizar programas de adecuación" (Spreiregen, 1971). No solamente es identificar el problema y generar un programa, si no darle continuidad y debida actualización.

Haremos referencia al pensamiento de Mumford, hacia las Megalópolis "The mess is the message" "Cuanto más espesa es la comida, mayor es su efecto... y más indigesto". Expresando que en las grandes ciudades, las problemáticas son a su misma escala. Entre más sea la cantidad de personas, más será la cantidad de problemas a solucionar y más compleja será ésta. En la ciudad de Tlaxcala no hablaremos de una megalópolis como tal por sus dimensiones que la conforman. En la zona de estudio de Tlaxcala, se considera la población total, la zona urbana (municipio de Tlaxcala de Xicohténcatl), más las manzanas que se encuentran sobre la ribera (municipio Totolac), donde tenemos un total de 18,321 personas a las cuales hay que considerar sus necesidades actuales y futuras. En cuanto a las vialidades "Trazar rutas menores que favorezcan el

tránsito lento, para dispersar y evitar congestión” y “La construcción de caudalosas pistas que conducen a distancias lejanas y menos atractivas” (Mumford, 1969). Dejando claro como el espacio de transición que son las vialidades deben ser solucionadas. En cuanto a la mezcla de actividades menciona “Estimular la mezcla de actividades económicas y sociales” (Mumford, 1969) es por esto que en el corredor se menciona además de la productividad económica, el espacio público. Contemplar espacios que enriquezcan a la ciudad por sus actividades y encuentros sociales. Un claro ejemplo es la recuperación del río Cheonggyecheon en Seúl Corea, donde se recuperó un arroyo, demoliendo una vialidad principal de varios niveles construida en su cauce para rescatar el espacio público, incentivar el turismo y dar solución al transporte de una manera integral.

Un elemento a prevenir es la utilización de la Tecnología “Tecnología como mega máquina- destruye el factor humano y la ecología” (Mumford, 1969). La tecnología ha tomado un papel muy importante en la evolución de las ciudades, siendo su auge en la revolución industrial y en todos estos cambios que marcaron la manera de producción de la humanidad. La tecnología debe utilizarse de manera favorable para el ser humano, con este concepto, se incorporará un método tecnológico para la descontaminación del río, contemplando costos, causas y efectos para su implemento. Relacionar dicha tecnología con la producción industrial de Tlaxcala y adecuarla para reducir los contaminantes del río.

- Conclusiones Corredor Río Zahuapan

Los puntos anteriormente mencionados, son solamente algunos de los elementos a contemplar y a prevenir en este estudio del corredor turístico en Tlaxcala. Relacionados con pensamientos de teóricos, contemplando la problemática del sitio y justificando así, las posibles acciones a seguir en el trabajo de investigación.

El planteamiento de un proyecto inmobiliario con responsabilidad social y ambiental debe contemplar muchos factores en las etapas de conceptualización y planeación. No solamente es considerar lo económico, si no es toda una red de factores que deben ser integrados para la elaboración del mismo. Se le dará importancia al factor social, puesto que es la gente quien va a vivir el lugar y quien va a desenvolverse en él. Por lo tanto se considerará como premisa la incorporación de la gente al corredor turístico.

Los teóricos mencionados, hacen referencia a situaciones de otros países, considerando otra población y otros elementos culturales. Pero aún siendo del siglo pasado sus ideas tienen gran relevancia en nuestro país para el siglo vigente. Podemos tomar sus ideas como vivencias y maneras de pensar de países con mayor antigüedad al nuestro, para prevenir errores y tomar elementos que puedan mejorar nuestro entorno. Sin perder en cuenta que cada problemática es diferente y por lo tanto se debe dar una solución específica.

Se conformará el Corredor Río Zahuapan como un corredor turístico de traslado para la demanda nacional, puesto que las urbes más cercanas (Puebla, D.F. y Estado de México) se encuentran a menos de dos horas de recorrido en automóvil. Pero también se considerará como un corredor turístico de estadía para atender a la demanda antes mencionada, principalmente en temporadas altas, así como a la demanda de los demás estados de la república y al turismo internacional.

Se planteará recuperar el ecosistema del río, generando espacios públicos que identifiquen a la localidad y se revalorizarán los predios de la ribera generando una atracción turística y de esta manera poder crear nuevas fuentes de empleos para los Tlaxcaltecas. Se aprovechará el patrimonio cultural de Tlaxcala como atracción de los visitantes y se tomarán en cuenta las variables externas (condicionantes del lugar) para el planteamiento del corredor. Se considerará un mercado turístico el cual los visitantes sean motivados a regresar continuamente para la

rentabilidad del proyecto. Se generará una normatividad específica para la administración del corredor y unificación de los municipios involucrados.

Con estas premisas se podrá elaborar una estructura adecuada, sustentada y planificada para el planteamiento del Corredor Turístico Zahuapan. Este corredor estará conformado por una diversidad de usos como lo es alojamiento, entretenimiento, comercio y cultura, este último género es de donde se concibe la "Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan".

PLAZA TURÍSTICA-CULTURAL RÍO ZAHUAPAN

Para el análisis del caso de estudio; “Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan” fue necesario realizar una investigación teórica para entender el fenómeno de integración social en las ciudades actuales. Posteriormente se identificó una problemática económico-social en México, la cual fue ubicada en la ciudad de Tlaxcala. Se escogió este estado por realizar un estudio diferente al de la ciudad de México, pero cercano a ella para poder recabar la información necesaria. Se justificó la realización de un proyecto urbano que atendiera las necesidades de los habitantes. De este planteamiento se vio la necesidad de integrar un proyecto en particular en el cual la sociedad fuese participe en su creación, operación y beneficiada económicamente. De ahí surge la idea de la “Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan”, idea que explora la potencialidad del sitio, analiza las características de la población y entiendo su problemática real. Para ello, se da la participación de los diversos actores (gobierno, capital privado, inversionistas-terreno, financiamiento y sector social) que pudieran involucrarse para su creación. Por último se evaluó desde un punto social y económico para explicar de mejor manera los beneficios que los habitantes pudieran obtener por la aparición de un proyecto con estas características.

Cabe destacar que la plaza turística será un proyecto inmobiliario de tipo social, enfocado a los pobladores de la ribera quienes se involucrarán de manera directa con el negocio inmobiliario, con el fin de que estos pobladores aumenten sus ingresos a través de las utilidades del proyecto, además de los empleos directos que éste genere.

El proyecto estará conformado por:

- Museo, con una temática de preservación de nuestros ríos.
- Comercios de artesanías y restaurantes, lugar en que los Tlaxcaltecas puedan dar a conocer la gran variedad de gastronomía existente y tradiciones.
- Base de transporte terrestre local, la cual servirá como recibimiento de los turistas nacionales y extranjeros, además de dar servicio de transporte turístico a diferentes rutas internas del Estado.
- Auditorio al aire libre, donde se celebraran festividades de sus tradiciones, además de exhibir el folklor de la cultura tlaxcalteca.

[JUSTIFICACIÓN]

Para entender la problemática que vive el sector social en nuestro país y justificar el planteamiento de la tesis, se investigaron datos que contextualizan la pobreza hoy en día, a qué se le llama sector social y también dar a conocer la relevancia de los proyectos sociales y sus beneficios en la sociedad.

CONTEXTO GENERAL POBREZA Y EL SECTOR SOCIAL EN MÉXICO

- Pobreza en México

América Latina, es la región del mundo con mayor grado de desigualdad (Arriágada, 2000). México es colocado en el onceavo lugar a nivel mundial por el número de habitantes, y el 60.9% de la Población Económicamente Activa (PEA) dedica sus labores al sector comercio y servicio (INEGI, 2011). Estos datos nos dan una pauta hacia donde dirigir nuestros esfuerzos y atender estos ámbitos con mayor importancia. La pobreza según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) es identificada por el nivel de alojamiento, barrio e infraestructura, pero también se considera la accesibilidad al capital, tecnología y educación (Arriágada, 2000). Actualmente la CEPAL genera datos por entidad federativa cada 2 años y por municipio cada 5 años. La cual mide los niveles de pobreza a través de ocho indicadores que son obtenidos por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). EL Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) indica que 52 millones de mexicanos se encuentran en condiciones de pobreza moderada (ingresos con menos de \$2,114 pesos al mes zonas urbanas y \$1,329 pesos al mes zonas rurales) y pobreza extrema (ingresos menores a \$978 pesos al mes zonas urbanas y \$684 pesos al mes zonas rurales), lo que representa un 46.2 % de la población mexicana en el año 2010. De este porcentaje un 10.4% está contemplada como de pobreza extrema, la cual es definida con tres o más carencias sociales y un ingreso menor a la línea de bienestar mínimo.

Cabe señalar que la medición de la pobreza ha ido cambiando según su avance de estudio. En los años 60's la pobreza urbana se expresa como marginación, con un tono más social. En los años 70's se incluye la exclusión adoptando un carácter socio-espacial. Es en los años 90's donde se es considerado el ingreso y el consumo, además de la educación y salud. Los métodos de cuantificación de la pobreza en México son varios, de éstos, el análisis del ingreso o consumo monetario es el más utilizado. Entre lo métodos contamos: 1) por ingreso (línea de pobreza), 2) Necesidades Básicas Insatisfechas (habitacional, nutrición, acceso salud y educación), 3) La Propiedad, 4) Niveles Educativos (habilidades y destrezas), 5) Tiempo disponible (educación descanso, tareas domésticas) y 6) Propiedad de activos no básicos y capacidad de endeudamiento del hogar. Así que podemos decir que la pobreza es un fenómeno multidimensional y podemos darnos cuenta que faltaría considerarse con una visión más amplia a la actual, para contemplar una dimensión espacio-tiempo e integrar rasgos de cultura, étnicos, sociopolíticos y territoriales (Bournazou, 2005). Para la medición del año 2010 no sólo se consideró el ingreso, sino también niveles de carencias (rezago educativo, acceso a los servicios de salud, acceso a la seguridad social, calidad y servicios básicos en la vivienda, acceso a la alimentación y grado de cohesión social).

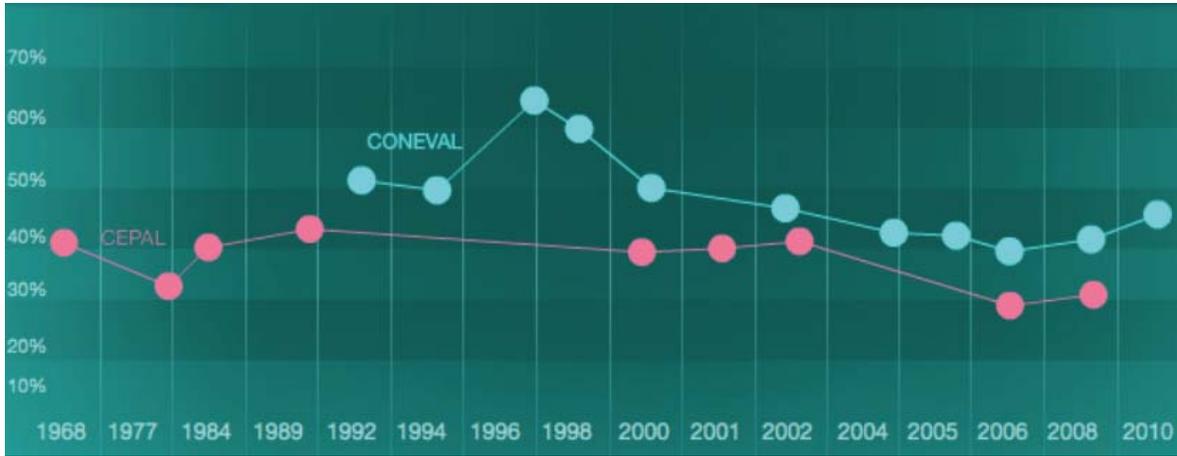


Imagen 01. Evolución de las cifras de pobreza en México (CONEVAL, 2011).

El término pobreza lo podemos definir como la privación o presencia misma de carencias materiales y no materiales. Insuficiencia de recursos o fuentes de bienestar para cubrir las carencias básicas (Bournazou, 2005).

La cohesión social es uno de los indicadores propuestos para estimar los niveles de pobreza y éste es medido en base al coeficiente de Gini, el cual mide la desigualdad de los ingresos en la población. Indicador que estima a partir del ingreso corriente total per cápita de los hogares y varía entre cero y uno: entre más grande sea el valor del coeficiente, mayor será la desigualdad en la distribución del ingreso. El coeficiente de Gini en el año 2010 es de 0.510 y no ha tenido una variación significativa en los últimos años (CONEVAL, 2011).

La desigualdad socioeconómica, mide el ingreso como está distribuido. Entonces se puede tener bajos porcentajes de pobreza, pero altos grados de desigualdad. Una de las medidas de los gobiernos para disminuir la desigualdad y mejorar la distribución de los recursos es mediante las políticas fiscales.

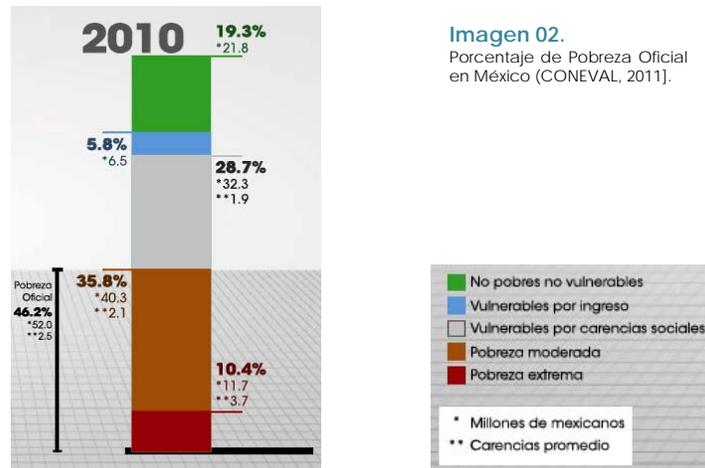


Imagen 02. Porcentaje de Pobreza Oficial en México (CONEVAL, 2011).

Hemos definido el contexto general de México en base a niveles de pobreza. Pero hay que señalar que el concepto marginación no es igual al de pobreza, ya que no mide el ingreso. La marginación se refiere a grupos homogéneos de población que se caracterizan por ciertas carencias de condiciones sociales adecuadas. La marginación urbana se mide a través del índice de Marginación Urbana (IMU) (Bournazou, 2005).

Otro concepto a señalar es la pobreza del espacio urbano (PEU), condición del territorio que se expresa mediante el equipamiento básico y la accesibilidad física. El equipamiento urbano básico se refiere a los niveles de educación, salud, integración social, política y cultural. La accesibilidad territorial es definida por la dotación de bienes colectivos y pobreza del tiempo. Este último concepto del tiempo como recurso, es en la actualidad indispensable, ya que en las grandes ciudades se invierte una gran cantidad de él en pequeñas distancias. El tiempo condiciona el espacio, es la distancia física entre el consumidor y el servicio requerido. La accesibilidad se expresa a través del tiempo. El índice de la pobreza del espacio urbano es la herramienta que permite evaluar ciertas carencias espaciales a nivel de unidad geográfica (Bournazou, 2005).

- Sector Social

El progreso de las ciudades, ha generado asentamientos irregulares, inequidad en el territorio y pobreza. Las periferias de las ciudades han recibido un gran número de habitantes que no pueden pagar un suelo en zonas con infraestructura y equipamiento adecuado. Aislándolos de oportunidades laborales cercanas, provocando un traslado diario del lugar de trabajo al lugar habitado y viceversa. Algunas de las consecuencias del traslado de personas de bajos recursos hacia las periferias son: reproducción intergeneracional, riesgo social como delincuencia urbana, tasas de inactividad juvenil, tasas de desempleo. En los asentamientos precarios, existen: mayores niveles de desempleo, mayor empleo informal, mayores problemas de desnutrición, menor actividad económica en la mujer, desnutrición y mortalidad infantil, problemas de drogadicción y violencia (Arriágado, 2000). El sistema capitalista y su mercado inmobiliario han hecho que el sector social se traslade a las periferias. Entonces ¿A qué le llamamos Clase Social?

La palabra clase se deriva del latín *classes* (llamar, convocar) en griego *kaleis* con el mismo sentido. *Classicus* era el individuo de la clase, primera del censo. Adam Smith en referencia a la estructura social moderna, aparece la clase pobre o clase trabajadora. La clase social a la que pertenece un individuo determina sus oportunidades, y se define por aspectos que no se limitan a la situación económica, teniendo una gran incidencia la cultura del individuo (Fundación Ciudad Política, 2006). Las clases según la visión de Marx son definidas en términos estrictamente económicos, en términos de poseedores y no poseedores de los medios de producción (materialidad). Por ejemplo distingue a la clase burguesa o capitalista como propietaria de los medios de producción y también aquella que tiene la capacidad de acumular capital (dinero y tecnología) que puede adquirir mucha mayor cantidad de valores de uso que la clase trabajadora. La clase obrera es la no-propietaria de los medios de producción, pero propietaria de su fuerza de trabajo, pudiendo conseguir una limitada porción de los valores de uso. Weber define tres clases; La clase propietaria, aquella que posee o no posee propiedades, teniendo al patrimonio como denominador principal. La clase lucrativa radica en el grado de éxito en el ámbito del mercado y la clase social es aquella que tiene provisión de bienes, posición externa y destino personal. Estas no son definidas solo productivamente, sino que influyen los símbolos de status social "situaciones estamentales" (Garrido, 2009). En la sociología contemporánea se entiende como una forma específica y concreta de estratificación social. La clase social forma parte de un sistema de clases, es un tipo de estratificación social en el que la posición social de un individuo se determina básicamente por criterios económicos (Rialp y Canal Social, 2011).

En el "Estado Actual de la Vivienda en México 2009", se presenta una propuesta de clasificación homologada, realizada en base a comparaciones y nomenclatura de diferentes fuentes públicas y privadas relevantes en la vivienda de nuestro país. Obteniendo la siguiente clasificación basada en el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal: económica, popular, social, media, residencial y residencial plus.

	RANGO SMMDF 2008	DE	HASTA
Económica	hasta 118		\$ 299,866
Popular	de 118 a 218	\$ 299,866	\$ 363,171
Social	de 218 a 350	\$ 363,171	\$ 583,072
Media	de 350 a 750	\$ 583,072	\$ 1,082,848
Residencial	de 750 a 1,560	\$ 1,082,848	\$ 2,598,835
Residencial Plus	mayor a 1,560	\$ 2,598,835	en adelante

Tabla 01.
Propuesta de clasificación homologada
Elaboración de datos por SHF.

(Estado Actual de la Vivienda, 2009)

Si relacionamos esta homologación con los datos de la CONEVAL en el Distrito Federal a manera de jerarquizar las clases sociales en base al Salario Mínimo del Distrito Federal (área geográfica "A" \$59.82 fuente SAT, 2011), tenemos que la CONEVAL indica que el 28.7% de la población del D.F. se encuentra en condiciones de pobreza y el 26.5% en pobreza moderada, si esta clasificación es dada por ingresos mensuales menores a \$2,114 pesos, eso significaría que este porcentaje de población no puede ser acreedora a una vivienda urbana nueva. Lo que nos brinda un dimensionamiento de la problemática en las personas de bajos recursos ya que el D.F. es de las entidades con menores índices de pobreza y como consecuencia el problema adquisitivo se ve mayormente afectado en los estados con mayores índices.

Un fenómeno que vive la sociedad a causa de la pobreza y la desigualdad es la segregación, acceso desigual a bienes y servicios ofertados a la ciudad, se puede definir como "tendencia a la organización del espacio en zonas con fuerte homogeneidad social interna y fuerte disparidad social entre ellas; esa disparidad debe ser entendida no sólo en términos de diferencia, sino también de jerarquía". La creación de desarrollos inmobiliarios aislados provoca esta segregación en las ciudades debilitando sus redes sociales. El tema de segregación espacial o residencial, no es un efecto espontáneo natural de las ciudades, sino que es un efecto de los mercados del suelo y por lo tanto requiere la intervención del Estado. La segregación no solo es un tema de falta de servicios, sino de aislamiento, es decir, separación de grupos sociales que se sientan excluidos en términos urbanos y sociales. La segregación se agudiza más en el área metropolitana que en ciudades pequeñas, ya que el número de personas es proporcional al número de necesidades que atender (Lincoln Institute of Land Policy, 2010).

- Proyectos Inmobiliarios Sociales

¿Por qué es importante la participación de la comunidad de las diferentes fases de desarrollo en un proyecto? "Porque se desnaturalizaría el proyecto si las comunidades no participaran en los proyectos comunitarios, dando cabida a riesgos como concebir soluciones impuestas, con tecnologías no apropiadas, estándares inadecuados o que no responda a determinados patrones culturales" (Crespo, 2010). A esto lo podríamos definir como la identificación social ante la actividad realizada. Dicha asociación y motivación es la principal fuente de las personas que puede ser traducida en actividades laborales. Aquí la cultura juega un papel muy importante ya que es el distintivo entre las diferentes sociedades. "es un conjunto de conocimientos, costumbres, capacidades y reglas adquiridos por el hombre a lo largo de su historia, que permiten desenvolverse en una sociedad. Cada sociedad tiene su propia cultura y transmite; además, la cultura da contenido a la sociedad" (Ducci, 2006). Aquí englobamos el concepto de sociedad como un conjunto "una agrupación de individuos que se rigen por ciertas normas comunes y tienen una forma de vida similar y como un conjunto organizado de individuos que habitan un territorio común y tienen una cultura común" (Ducci, 2006).

La investigación acción participativa es un instrumento de investigación en el que colabora la gente de una comunidad en su administración y durante los procesos de análisis e interpretación de los datos así como en la búsqueda y aplicación de soluciones apropiadas y factibles de ser

implementadas en ellas (Sánchez, 2007). Les proporciona un sentimiento de propiedad sobre un proyecto. La participación pasiva, solamente recibe la información que resulta relevante para un proceso decisorio. La participación activa se traduce en incidir concretamente en las decisiones que se adopten. Por lo tanto, un proyecto participativo es cuando una población objetivo caracteriza un actor central en la elaboración del diagnóstico, la priorización de las necesidades que se ven a satisfacer, el análisis de las opciones técnicamente viables para lograr los objetivos de impacto perseguidos, el monitoreo, el control de gestión y la evaluación ex - post (Cohen y Martínez, sf).

Entendiendo la identidad de un lugar podemos atacar de mejor manera los problemas directos de los habitantes. Un problema social existe cuando “la capacidad de una sociedad organizada para ordenar las relaciones entre las personas parece estar fallando” (Sánchez, 2007) o como “carencias existentes en un grupo poblacional determinado que constituyen una brecha entre lo deseado (por la sociedad) y la realidad” (Cohen y Martínez, sf). Aquí es donde el desarrollador inmobiliario puede dirigir su labor en la realización de proyectos comunitarios o de inversión social que pueden ser definidos como un conjunto de actividades concretas y orientadas a lograr uno o varios objetivos para dar respuesta a las necesidades, aspiraciones y potencialidades de las comunidades, atendiendo y disminuyendo situaciones de carencias, que puedan servir de apoyo, generando condiciones que faciliten e induzcan a la realización de actividades productivas, propiciando efectos económicos y sociales en distintos grupos poblacionales. Dirigidos al aprovechamiento de las potencialidades productivas locales, basados en los recursos naturales, vocaciones y cultura de la comunidad (Martínic, 1999).

¿Cómo podemos producir los cambios en la sociedad? De manera general existe la política social, que es un conjunto de programas orientados a problemas sociales priorizados, que definen las principales vías y/o límites para su intervención (Cohen y Martínez, sf). Las políticas pueden llegar a bajar el grado de segregación (Arriágada, 2000).

Posteriormente contamos con los programas sociales definidos como un conjunto de proyectos que persiguen los mismos objetivos, que pueden diferenciarse por trabajar con poblaciones diferentes y/o utilizar distintas estrategias de intervención. Como ejemplo de algunos programas sociales empleados en América Latina fueron los de mejoramiento de barrios, la mayoría aplicados en los años 70's por países que no podían constituir suficientes viviendas convencionales:

Programa Chile-Barrio, su objetivo fue resolver integralmente los asentamientos irregulares del país en 6 años. Consistió en dotar de infraestructura, saneamiento básico, electrificación, agua, alcantarillado, pavimentación, regularización tenencia y transferencia de terrenos y capacitación laboral (Arriágada, 2000).

PRIMED, Programa de Mejoramiento Integral de Barrio Subnormales de Medellín. Con el objetivo de intervenir en zonas y suburbios de bajos niveles de ingreso. Consistió en la combinación de proyectos de infraestructura vial y transporte, localización de servicios públicos, adecuación de equipamientos de educación, salud y recreación y programas de reubicación de población en zonas de riesgo. Los beneficios de la primera fase fueron dirigidos hacia 115 asentamientos con 11,000 familias (Arriágada, 2000).

Programa Favela - Barrio, en los años 90's en Río de Janeiro, financiado por la ciudad de Río de Janeiro y el BID. Su objetivo fue integrar en 4 años a 105 comunidades de favelas y lotes irregulares, complementado con programas municipales. Los beneficios fueron de infraestructura, vialidad, equipamiento social y deportivo, servicios públicos, espacios públicos, crédito de compra de materiales, legalización de comercios y provisión de guarderías infantiles (Arriágada, 2000).

Por último tenemos al proyecto social que lo podemos definir como toda acción social, individual o grupal, destinada a producir cambios en una determinada realidad que involucra y afecta a un grupo social determinado (Martinic, 1999). Los proyectos sociales producen y/o distribuyen bienes o servicios para satisfacer las necesidades de aquellos grupos que no poseen recursos para solventarlas autónomamente, con una caracterización y localización espacio-temporal precisa y acotada. Sus productos se entregan en forma gratuita o a un precio subsidiado (Cohen y Martínez, sf). El Subsidio cruzado es, donde el que genera más recursos, le otorga una parte al de menores ingresos y así disminuir la desigualdad. Algunos países que han llevado a cabo su implementación son: Irlanda y Colombia.

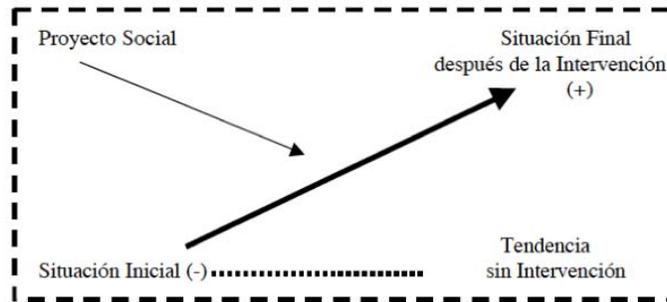


Imagen 03.

Tomado de Martinic, Sergio
Evaluación de Proyectos,
1996: 50.

De esta manera podemos definir un proyecto como la búsqueda de una solución, frente a un problema que se pretende resolver. Por lo que se trata de definir objetivos y metas, ordenar y articular actividades y precisar los recursos que se necesitan para satisfacer estas necesidades. “Un proyecto no puede ser un ejercicio teórico, sino una actividad práctica que aporte utilidades a la intervención” (Sánchez, 2007). El proyecto se transforma en una “apuesta”, una hipótesis de intervención en determinados ámbitos y aspectos de la realidad social, para producir el cambio deseado (Román, sf). Si los especuladores del suelo y los promotores inmobiliarios promueven la segregación espacial de los pobres, es porque las condiciones actuales amenazan sus proyectos (CEPAL, 1989). Aquí la necesidad de investigar cuáles serían las condiciones óptimas para que los desarrolladores de proyectos inmobiliarios se vean beneficiados sin dañar la estructura social.

[I. INTEGRACIÓN SOCIAL]

La revisión de analogías que tratan de entender la problemática social en diferentes países nos sirve para poder comprender la segregación de las crecientes ciudades. Se presentan dos casos; el primero habla sobre la integración residencial de las ciudades más importantes de Chile, documento recopilado del foro realizado por "The Lincoln Institute of Land Policy" antes del terremoto que los afectó gravemente en 2010 y el segundo caso es un estudio elaborado por "Harvard University" a causa del incremento de la pobreza en los años 80's principalmente en las ciudades de Houston y los Ángeles. Por último se indaga en el origen de los barrios a causa de las migraciones al interior de las grandes ciudades.

- Integración Residencial en Chile

El comportamiento humano, la identificación entre las clases sociales, el valor agregado que puede sentir una persona por residir en una zona específica y que pueda influir en su comportamiento diario son algunos de los temas que profesionistas desde distintos puntos de vista han querido dar una explicación. Un ejemplo es el estudio realizado por "The Lincoln Institute of Land Policy" el cual realizó una encuesta a 1,779 individuos en las ciudades más importantes de Chile (Antofagasta, Santiago y Temuco), sobre la opinión de la gente en la mezcla de personas de diferentes ingresos, para poder colaborar en las políticas de aquel país para fortalecer su capital social y disminuir la marcada segregación existente.

En un inicio se trató de definir el concepto "integración residencial" como la proximidad espacial residencial entre grupos distintos. Posteriormente se describió que ésta incorporación depende de la actitud y conducta efectiva. La incorporación se refiere a la iniciación de la acción, la disposición a pagar o preferencias declaradas, y la conducta efectiva es la decisión de localización que la persona ha ejecutado ([Lincoln Institute of Land Policy, 2010](#)).

Teniendo en cuenta estos elementos de la conducta humana se preguntó a personas de la clase media-alta si podían recibir en su barrio a personas de bajos ingresos. Teniendo como resultado que el 41% estaba dispuesto, pero bajo ciertas condiciones (no tener muchas viviendas, no ser construidas en "block", tener una fachada bonita, contar con sistema de seguridad, que las casas no tuvieran una vista directa a la suya y con un distanciamiento de una cuadra como mínimo a la de su propiedad) en cuestiones de convivencia los encuestados comentaron que no querían escuchar ruidos altos y que no se afectara la limpieza del barrio, tener costumbres parecidas y no ser obligados a compartir servicios públicos. Sólo el 25% comentó estar dispuesto bajo cualquier condición y el 34% no estar dispuestos ([Lincoln Institute of Land Policy, 2010](#)).

En una segunda instancia se preguntó a personas de clase media-alta si estaría dispuesta en trasladarse a un barrio de clase más baja. Donde el 37% contestó estar dispuesto a cambiar de lugar de residencia, pero bajo ciertas condiciones (adquirir un terreno más grande que al que vive actualmente, quedar al interior de un condominio cerrado con todo lo que necesita). Sólo el 17% estaría dispuesto bajo cualquier condición y el 46% comentó no estar dispuesto ([Lincoln Institute of Land Policy, 2010](#)).

La opinión de personas de bajos ingresos respecto a vivir en un barrio de clase media-alta, en general su respuesta fue negativa. Y comentaban que si decidieran irse, no se irían solos. Esta encuesta contrastó con otra realizada anteriormente, ya que resultaba que sí querían moverse a un

lugar mejor, pero lo ideal sería que llegara el progreso a su comuna ([Lincoln Institute of Land Policy, 2010](#)).

Las encuestas realizadas en las ciudades de Chile, arrojaron una serie de conclusiones. Ello no quiere decir que éstas puedan ser aplicables en su totalidad a otros países, ya que cada ciudad tiene una problemática diferente donde influyen factores como culturales y políticos. Podemos observar que el porcentaje de personas que no están dispuestas a ningún cambio no llega a la mitad de los encuestados, lo que refleja una clara disposición de la ciudadanía en querer integrarse a otros sectores.

Dentro de la encuesta se observó que la gente de 33-44 años es más reacia a la integración residencial. Posiblemente por el cuidado de los niños, tener miedo a que imiten ciertos patrones. Aquí encontramos el efecto de imitación en los barrios a causa de la mixtura social. Este efecto no solamente puede ser negativo, también se puede ver de manera positiva ya que si una persona de bajos recursos se integra a una de mayores, ésta le puede servir como un punto de oportunidades laborales.

Tenemos un máximo de 25% de población que estaría dispuesta bajo cualquier condición a la integración residencial. Esto genera que es posible una integración, pero en un esquema de micro-barrios y nunca del 100%. Posiblemente crear barrios homogéneos cercanos de distintos estratos, más que barrios homogéneos integrales. Otro punto importante es que la integración residencial es más fácil en barrios de corta edad, puesto que los barrios antiguos presentan un aprendizaje lentísimo de tolerancia. Se debe fomentar la radicación al interior de la ciudad, mediante subsidios para adquirir un bien en su comuna. El subsidio solamente permite el acceso a un bien privado, pero no resuelve temas de exclusión y menos en los temas de desarrollo urbano sustentable. Genera subsidio a proyectos integrados, el cual entrega una bonificación de dinero a viviendas de clase media para contemplar un porcentaje de viviendas sociales ([Lincoln Institute of Land Policy, 2010](#)).

- Familia, Barrio y Cultura

Un documento importante sobre la pobreza urbana y la integración de los sectores más vulnerables a la sociedad es "Urban Poverty after the truly disadvantaged" en el año 2001. El cual reúne varios estudios acerca de la pobreza urbana en Estados Unidos sobre personas de color, con aportaciones de varios personajes principalmente sociólogos que han ahondado en este tema desde los años 1960's hasta fines del mismo siglo. Se profundizan los temas de la familia, el barrio y la cultura. Se afirma que se incrementa la pobreza en (1970-1990) dónde la clase obrera de color se traslada hacia zonas marginadas, provocado por la existencia de un modelo de segregación racial con pocas leyes que trataran de disminuir su división en los hogares. La tecnología en la industria dio salida a varios empleos considerados como de baja habilidad, generando desempleo y concentrando la pobreza en los vecindarios.

La estructura familiar, sobre todo en lugares de extrema pobreza, ha sido afectada por resultados demográficos, ya que el incremento de nacimientos en las zonas marginadas de las ciudades ha intensificado la problemática social. El estudio de los sociólogos se enfocó en analizar a mujeres de color que se embarazan a temprana edad y a mujeres solteras. Explicando la falta de trabajos estables que reducen sus ambiciones, problemas en la forma de llevar una relación de pareja a consecuencia de la esclavitud, cambios en la cultura americana, la promiscuidad de adolescentes, el deterioro de la salud, así como adolescentes que se embarazan por sostener una relación no correspondida ([Small y Newman, 2001](#)).

La gente no vive distribuida aleatoriamente en los barrios, vive como consecuencia de características observables y no observables. (Ejemplo: el bajo nivel educativo de familiares provoca que algunos miembros de ella dejen la escuela), se entiende como una fuerte asociación. La definición de barrio es contemplada como relaciones informales o redes sociales entre personas que habitan un espacio geográfico. Entonces, como pueden ser delimitados los barrios? Los barrios pueden ser delimitados en base a su medición; nivel de pobreza del vecindario, segregación, grado de desempleo, nivel de educación, raza, clase y otras variables. Pueden ser catalogados según la homogeneidad de estas variables. Ahora ¿Esta homogeneidad puede afectar las oportunidades de vida a personas de bajos recursos? ¿Cómo es afectado el futuro de una persona, cuando es marcado por su contexto colonia donde habita y se desarrolla? (Small y Newman, 2001). En la imagen (04) se expresa con la letra "a" personas con mayores oportunidades de empleo y con la letra "b" personas con menores oportunidades laborales. El óvalo de menor tamaño, refleja un barrio de bajos ingresos y el de mayor tamaño, representa un barrio de mayores ingresos. Cómo resultado se obtiene, personas de bajos recursos que deciden moverse a un barrio de mayores ingresos, obtienen mayores oportunidades laborales a las personas que decidieron permanecer en el barrio de bajos recursos.

Los daños en el individuo pueden ser mayores durante la infancia y la adolescencia, por ser etapas donde una persona puede ser influenciada con mayor facilidad con los patrones de comportamiento general del vecindario (Small y Newman, 2001). En la imagen (05), se representa al contexto con una mancha gris y nos refleja que las personas de corta edad son las más vulnerables, ya que se encuentran en una etapa de constante aprendizaje.

Imagen 04.
a = personas con mayores oportunidades laborales.
b = personas con menores oportunidades laborales.

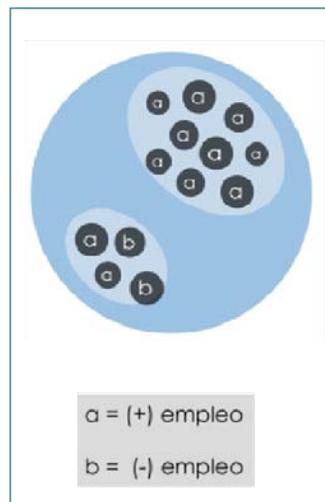


Imagen 05.
Niños y jóvenes como grupo más vulnerable en la influencia del comportamiento.

Se clasifican dos tipos de mecanismos que afectan al vecindario, siendo estos los mecanismos de socialización (describe como los vecindarios socializan a los individuos) y los mecanismos instrumentales (describe como los individuos son limitados por las condiciones del vecindario). En los modelos de socialización se concibe a los individuos como recipientes de grandes fuerzas socializables, los barrios moldean a quienes crecen en ellos con patrones de comportamiento, por lo tanto se enfoca a niños y adolescentes. De estos mecanismos de socialización se definen seis modelos; 1) Modelo epidémico, si varios niños tienen un mismo comportamiento, el niño socializará uno similar, 2) Modelo de socialización colectiva, tener poco éxito en el barrio hace que los niños busquen menor el éxito, 3) Modelo institucional, personas no residentes (ej. Policías o profesores) pueden tratar a la gente de bajos recursos como si fueran criminales sin realmente serlos. 4) Modelo de aislamiento del lenguaje, socialización de los niños

afroamericanos, segregados por el estándar americano afectándoles en el trabajo y la escuela, 5) Privación comparativa familiar, los comentarios sobre familiares por sus posiciones económicas puede afectar de manera positiva o negativa, generando apoyo o discriminación, 6) Modelo de cultura de oposición, la segregación y la pobreza de los barrios ocasiona una cultura contra las normas y valores. Dentro de los mecanismos instrumentales se definen tres modelos: 1) Modelo de aislamiento de redes laborales, ser pobre limita el acceso a oportunidades de trabajo, 2) Modelo de alianzas políticas, gente de color tiene mayores problemas de crear relaciones políticas, 3) Modelo enfocado en los efectos del crimen del vecindario no en los individuos, la mayor causa de la delincuencia es la desorganización social. También se comenta la importancia de la organización social ya que se puede reducir los índices de criminalidad independientemente del nivel económico, pero en algunos casos el efecto es negativo, ocasionando mayor violencia (Small y Newman, 2001).

Se define el concepto de cultura como los valores o normas características de consideraciones conservadoras hábitos, habilidades y estilos de vida con los cuales la gente construye estrategias de acción. La cultura de las zonas marginadas no se considera homogénea. Es la misma gente por cuestiones culturales quienes no se socializan con personas de otra raza aunque tengan el mismo nivel económico, provocando limitaciones sociales laborales, perdiendo oportunidades de crecimiento económico para su familia (Small y Newman, 2001).

El estudio de la población más vulnerable de la sociedad implica una serie de factores internos y externos. En esta ocasión solo se ahondaron tres temas, pero es realmente complejo poder delimitar cada uno de ellos de manera separada, porque se entiende como una problemática con factores independientes que tienen una relación entre sí. Desde esta concepción no se puede separar los antecedentes históricos sociales y económicos que dieron pauta a la pobreza extrema de hoy en día, dando como resultado el gran porcentaje de población con estas características en las grandes ciudades.

- Tipologías de barrios, migraciones y su integración social

La tipología de barrios pobres urbanos, presentan huellas en sus estructuras sociales por las condiciones que les dieron origen. Estas diferencias dan el diseño de las políticas para considerar sus peculiaridades de la estructura social de cada barrio. La transformación actual de las estructuras da oportunidades de acceso al bienestar y también puede dar origen a nuevas zonas (Katzman, 2003).

La integración social se ve plasmada en las migraciones. Vecindarios formados por migrantes a los grandes centros urbanos, buscando mejores servicios, de esparcimiento, infraestructura de vivienda y empleo. Otro tipo de migración es la laboral, donde se formaron los barrios obreros tradicionales a causa de la aparición de una actividad económica de relevancia (por ejemplo la minera). Otro tipo de migración surge en los vecindarios pobres urbanos, donde aparece una heterogeneidad de trabajo formal e informal, los cuales se complementan porque atienden las necesidades de consumo entre ellos. Un último tipo de barrio es la formación de los ghettos urbanos, asociado a las condiciones económicas, donde existe un aislamiento y marginalidad, así como transformaciones de la estructura productiva y mercado laboral (Katzman, 2003).

Los barrios nacidos por una iniciativa estatal o municipal han tenido efectos negativos, puesto que los residentes no son participes en su diseño y planeación. Lo que provoca una falta de identificación en su zona de residencia e imposición de soluciones. Las actividades a realizar antes de la ocupación de una región es planear las zonas de vivienda y ubicar los servicios según las

necesidades, de tal manera que se pueda amortiguar los efectos desintegradores y acumular su capital social. El aumento de la densidad de precariedades incrementa elementos socialmente destructivos (Katzman, 2003).

Las limitaciones de integración social en los asentamientos irregulares, pueden ser varias entre ellas: dificultades organizacionales de los vecindarios por estar desligados al Estado y otras organizaciones, la falta de cooperación generacional, falta de construcción de capital social en un vecindario. Los cambios en la estructura social pueden ocasionar : 1) Disminución de lazos con personas de diferente categoría social, 2) Reducción de modelos de rol, por ejemplo casos exitosos de disciplina, talento o dedicación 3) Mayores problemas con otras clases sociales, 4) Pérdida del apoyo a quienes tienen voz, personas con capacidad de fortalecer las redes sociales (Katzman, 2003).

La segregación residencial es definida como un conjunto de procesos que resultan en una creciente polarización en la distribución territorial de hogares que pertenecen a categorías socioeconómicas distintas (reducción de interacción informal entre clases). Los orígenes de la segregación residencial en las ciudades son: regulación del suelo, impuestos inmobiliarios, aumento de la densidad urbana o el incremento del costo de las propiedades. Entre algunas consecuencias se encuentran: rezago escolar, niños y jóvenes presentan un mayor riesgo cuando existe un gran nivel de homogeneidad social de los vecindarios pobres (Katzman, 2003).

- Conclusiones

El documento sobre la integración residencial en Chile, nos brinda un acercamiento para entender la voluntad de los residentes de poder integrarse entre las diferentes clases sociales. Observamos que existe un alto porcentaje del 46% de la población encuestada de clase media-alta de no estar dispuestos a cambiar de lugar de residencia a uno con menores ingresos, pero por otro lado contamos que solo el 34% de ellos no estarían en disposición de aceptar personas de bajos recursos en su barrio. Lo que da un margen de gran importancia en personas que tienen una disposición bajo cualquier circunstancia y otros bajo ciertas condiciones de aceptar a personas de menores ingresos en su barrio. Lo cual abre el camino, para analizar estas "condiciones de la gente" e incorporarlas a nuevos desarrollos, así como la re-ordenación de zonas.

El subsidio a la vivienda es un paso muy importante para atender las necesidades de la gente, pero no es una solución de fondo, ya que en un enfoque de Desarrollo Urbano Sustentable, se necesita que la gente sea capaz de producir su sustento para asegurar su perdurabilidad. Aquí la necesidad de integrar a las personas de bajos recursos en actividades y proyectos rentables que mejoren sus condiciones de vida.

La estructura social tiene un origen desde la familia, trasciende al barrio y se liga directamente a la cultura. Al sufrir un incremento demográfico en las ciudades, se genera una mayor complicación en la elaboración del tejido social, donde los tres temas abordados juegan un rol importante. La falta de integración entre las clases sociales, da como resultado una afectación en cada una de ellas. Porque las características de cada clase social son complementarias unas con otras. Por un lado se requiere de un servicio y por el otro una actividad laboral. Esta liga nos representa, que su distanciamiento complica las relaciones sociales y un mejor funcionamiento de ciudad.

La cultura de los habitantes, debe ser considerada en cualquier acción de planeación de una región. Ya que, puede servir como vehículo de integración social. No se debe entender la

integración social como un problema de diferentes clases. Aún teniendo condiciones de vida similares, si los hábitos y costumbres son diferentes, existirá una ruptura entre la misma clase social.

El origen de los barrios es un factor trascendental para entender los problemas de integración social actual, ya que las modalidades del crecimiento de las ciudades prevalece una segregación residencial en aumento.

[II. IDENTIFICACIÓN]

Como se ha mencionado los esfuerzos de esta Tesis, fueron dirigidos al planteamiento de un proyecto inmobiliario social, que trata de integrar a personas de bajos recursos en un proyecto urbano (corredor turístico). La longitud del Corredor Río Zahuapan es de aproximadamente 4.5 km y dentro este recorrido, se localiza el proyecto inmobiliario social. Para ello, se requiere un análisis al cual podemos llamarle "fotografía del sitio", éste consiste en la identificación de las características particulares del lugar. En primera instancia identificamos las necesidades de la población y su situación económica de los habitantes de la ciudad de Tlaxcala, para poder visualizar en que situación se encuentran y cual ha sido su evolución al día de hoy. Se identificó la potencialidad de lugar, lo que nos da a conocer las oportunidades que pueden ser aprovechadas por los habitantes. También se realizó la identificación de un predio, donde se analizaron sus características físicas, normativas y ambientales. Por último se tomó en cuenta la opinión de la gente realizando una evaluación social. Este último punto es de suma importancia, ya que la oposición de la población a una acción determinada puede hacer que el proyecto no pueda llegar a una etapa de ejecutoria.

LOCALIZACIÓN

- Localización. Regional

El estado de Tlaxcala, como referencia, se encuentra cercano a dos de las principales ciudades del País: La ciudad de México y la ciudad de Puebla. (Ver imagen 06). La ciudad de Tlaxcala se encuentra ligada económicamente en gran parte con la ciudad de Puebla, por su dimensionamiento, su situación geográfica y su economía. Estas dos ciudades será la principal población a la cual se podrá dirigir los servicios turísticos.

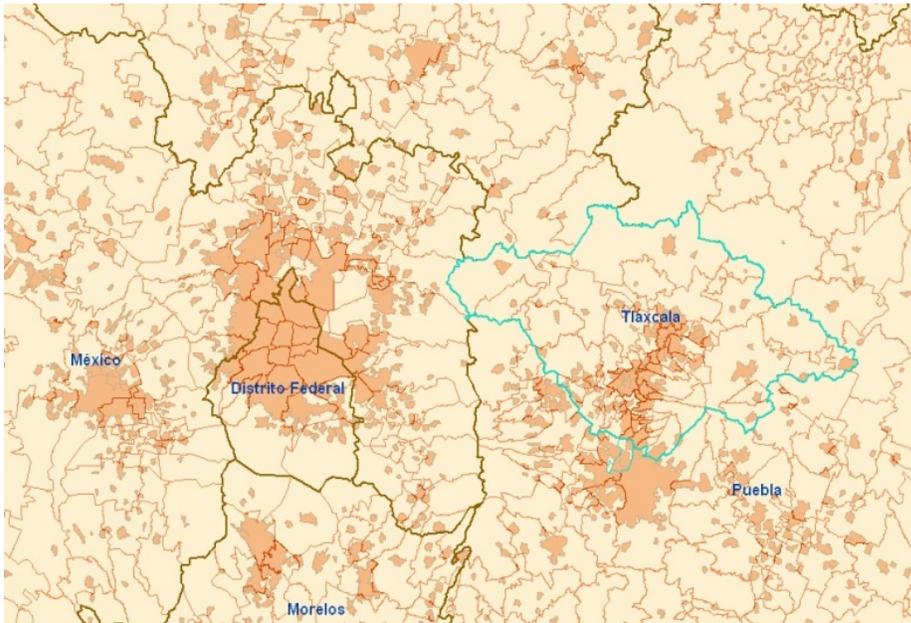


Imagen 06.
Localización y cercanía a ciudades importantes: D.F., Edo. de México, Cuernavaca y Puebla.

Para la identificación de otras ciudades y realmente definir la demanda potencial, se realizó una tabla con recorridos en carretera no mayores a 3 horas para llegar a la ciudad de Tlaxcala, tomando en que es el tiempo máximo que un turista puede invertir para llegar a su destino (Ver tabla 02).

ESTADO / CIUDAD ORIGEN	ESTADO / CIUDAD DESTINO	DISTANCIA KM	TIEMPO HR:MIN	COSTO
Puebla / Puebla	Tlaxcala / Tlaxcala	37.00	0:26	\$ -
D.F. / Zócalo	Tlaxcala / Tlaxcala	124.14	1:32	\$ 140.00
Estado Mex. / Tlalnepantla	Tlaxcala / Tlaxcala	178.19	1:45	\$ 202.00
Morelos / Cuernavaca	Tlaxcala / Tlaxcala	179.60	2:07	\$ 123.00
Estado Mex. / Toluca	Tlaxcala / Tlaxcala	191.64	2:21	\$ 199.00
Queretaro / Queretaro	Tlaxcala / Tlaxcala	315.66	2:56	\$ 368.00
Veracruz / Veracruz	Tlaxcala / Tlaxcala	312.90	3:08	\$ 328.00

Tabla 02. Tabla de distancias y tiempos de diferentes ciudades del País; respecto a la Cd. de Tlaxcala.

El corredor turístico se encuentra en la ribera del río Zahuapan, entre los municipios de Tlaxcala y Totolac. (Ver imagen 07) Las localidades que abarca el corredor por municipio son: Tlaxcala (Tlaxcala de Xicohténcatl y San Esteban Tizatlán) y Totolac (Axcotla del Río) (Ver imagen 08).



Imagen 07. Localización Corredor Río Zahuapan



Imagen 08. Localidades del Corredor Río Zahuapan. (SCINCE II – INEGI, 2005)

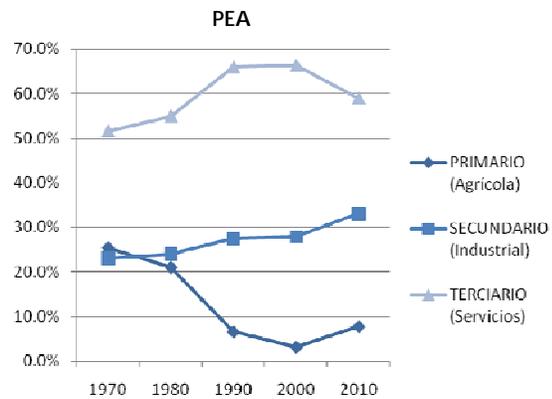
ASPECTO SOCIO-DEMOGRÁFICO

- Población y Economía

Para poder entender la problemática social y económica de una región, es importante saber los cambios demográficos que han dado origen a la ciudad actual. En la gráfica (01) se muestra el cambio drástico de población que se inició en los años 80's a causa de la industrialización, así como el incremento en el sector terciario (Ver gráfica 02), sustituyendo la economía agraria tradicional por corredores industriales y políticas implementadas por el gobierno. Otro factor en el crecimiento de la ciudad tlaxcalteca fue el esfuerzo federal para desconcertar la industria capitalina y trasladarla a la provincia, generando un rápido proceso de urbanización. El cual no fue debidamente planeado ocasionando diversas causas y efectos al día de hoy, como la contaminación de Río Zahuapan y la pérdida de tierras agrícolas productivas (ILCE, sf).

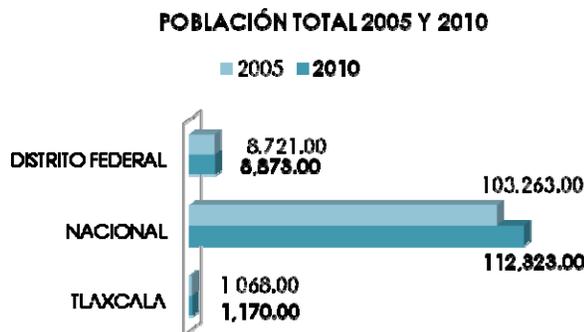


Gráfica 01.
Evolución de la población en la ciudad de Tlaxcala (INEGI, 2010)



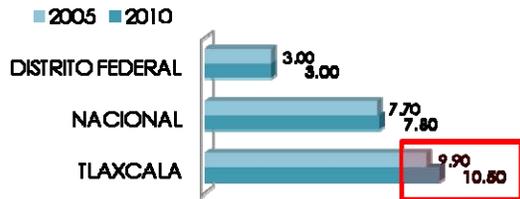
Gráfica 02.
Evolución de la población económicamente activa, en la ciudad de Tlaxcala (INEGI, 2010)

El estado de Tlaxcala actualmente cuenta con 1,170,000 habitantes, recordemos que es la entidad federativa más pequeña, sólo mayor que el Distrito Federal. En el año 2005 registró un total de 517,477 hombres y 550,730 mujeres. La edad mediana es de 23 años, lo cual nos indica que tiene un gran potencial en su población por contar con un gran porcentaje de ésta en su etapa productiva (INEGI, 2010).

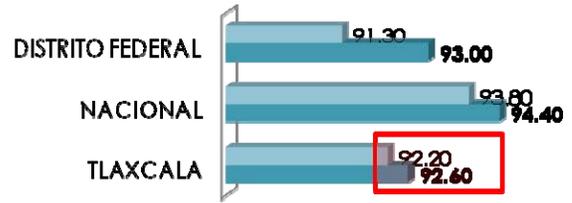


Gráfica 03. Gráfica de población total 2005 y 2010. (INEGI, 2010)

Para plantear el proyecto inmobiliario social, es indispensable Identificar el porcentaje de la población a la cual se tratará de beneficiar. Comenzamos a visualizar de manera general la problemática en el estado, hasta llegar cuantos habitantes existen en el corredor. Encontramos con un porcentaje del 10.5% de la población del estado de Tlaxcala que no recibe ingresos, el cual es un indicador alto que sobre pasa al nivel nacional. Mientras que la población ocupada es de 92.6%, teniendo una pequeño incremento hacia el año 2010 (Ver gráficas 04 y 05).

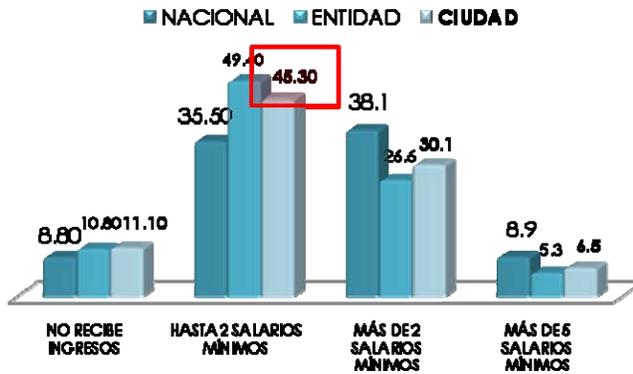


Gráfica 04. Gráfica de proporción de la población que no recibe ingresos. (INEGI, 2010)



Gráfica 05. Tasa de ocupación 2009 y 2010. (INEGI, 2010)

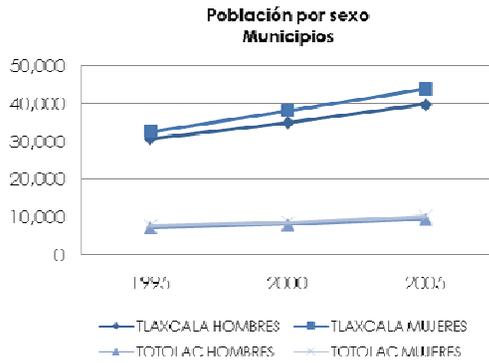
El 45.3% de la población en la Ciudad de Tlaxcala recibe hasta dos salarios mínimos. Es este porcentaje, el que justifica el proyecto inmobiliario social, ya que una gran cantidad de personas se encuentran ocupadas pero sin recibir un salario digno. Y es a este segmento de la población, a la que estará enfocado el proyecto.



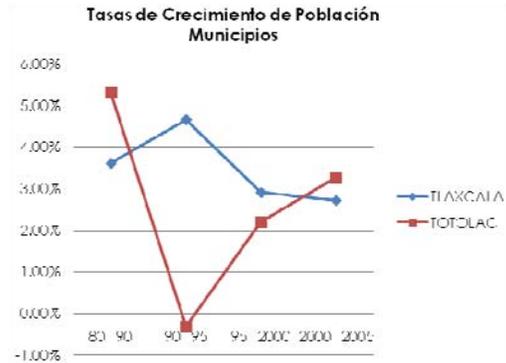
Gráfica 06. Distribución de la Población Ocupada según nivel de Ingreso Mensual (INEGI, 2010)

Teniendo el segmento identificado a nivel ciudad, seguimos con un análisis a nivel municipio. En este caso se tomaron datos de los dos municipios correspondientes (Tlaxcala y Totolac). Existe una gran diferencia en tiempo de fundación de cada municipio, lo cual se traduce en diferentes formas de organización administrativa, que atienden a las necesidades de la población (Tlaxcala fundado en 1525 y Totolac en 1907). En las siguientes gráficas comparamos los comportamientos de sus respectivas poblaciones.

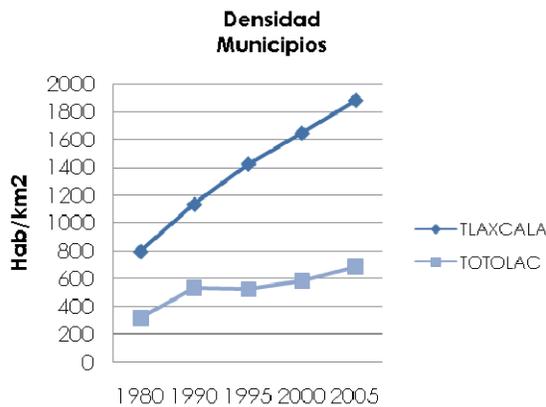
En la gráfica 08 observamos que la población del municipio de Tlaxcala se encuentra con un crecimiento a la baja, puesto que el territorio se encuentra en su mayoría urbanizado. A contrario del municipio de Totolac que se encuentra con un incremento de su población. Respecto a la población por diferencia de sexo, los dos municipios se basan en la misma tendencia natural con un porcentaje mayor de mujeres que al de hombres. La consolidación del territorio urbano también se expresa en la gráfica 09, donde la densidad por habitante/km2 es mayor en el municipio de Tlaxcala.



Gráfica 07. Municipios: Tlaxcala y Totolac
Gráfica de población por sexo 1995 - 2005.
(INEGI, 2010)



Gráfica 08. Municipios: Tlaxcala y Totolac
Gráfica de tasas de crecimiento de población por municipios 1980 - 2005.
(INEGI, 2010)



Gráfica 09. Municipios: Tlaxcala y Totolac
Gráfica de densidad de población Hab/km2 1980 - 2005.
(INEGI, 2010)

Habiendo visualizado el comportamiento de la población de los dos municipios, identificaremos la población existente en el área de estudio del corredor. Realizando un levantamiento en sitio, cuantificando el número de viviendas existentes y multiplicándolo por el número de habitantes promedio por vivienda de cada municipio según datos del INEGI, 2010. La población resultante es de 1,286 como se puede ver en la tabla 03.

	HAB/VIV	VIVIENDAS CORREDOR	POBLACIÓN CORREDOR
Edo de Tlaxcala	4.3	319	1,286
Totolac	4.1	245	1,005
Tlaxcala de Xicohténcatl	3.8	71	281

Tabla 03. Cuadro, viviendas y población del terreno (Edo de Tlaxcala) y área de actuación.

POTENCIALIDAD TURÍSTICA DEL SITIO

Se analizará la oferta de los sitios de interés a visitar en el estado de Tlaxcala, a manera de constatar que es un lugar atractivo para el turismo nacional. Se identificó el inventario del estado, generando un mapa con la ubicación de cada uno de los posibles lugares a visitar. También se realizó un diagnóstico de la infraestructura vial del estado, la cual sería el medio para poder trasladarse de manera terrestre en su interior.

- Inventario turístico del Estado de Tlaxcala

La elección del tipo de proyecto a realizar está justificada en la oferta con la que cuenta el Estado. Observamos que en él se localizan una gran variedad de iglesias, capillas y conventos del S. XVI, además de tener importantes zonas arqueológicas como Cacaxtla y Xochitécatl, es privilegiado con la presencia del parque La Malintzi, ofrece servicios de aventura y actividades acuáticas, venta de artesanías y gastronomía, así como ser participe de sus fiestas y tradiciones. Esta fortaleza en su inventario, nos da la posibilidad de mostrar la cultura tlaxcalteca al turismo nacional. En la actualidad se han realizado esfuerzos por parte del Estado para incentivar las actividades turísticas, como la inversión efectuada en la restauración de varios edificios en el centro o el mantenimiento de zonas arqueológicas, pero no se ha tenido ningún resultado de consideración. Es por ello, que se analiza las posibilidades de desarrollar un Proyecto Turístico Cultural en la ribera del Río Zahuapan.

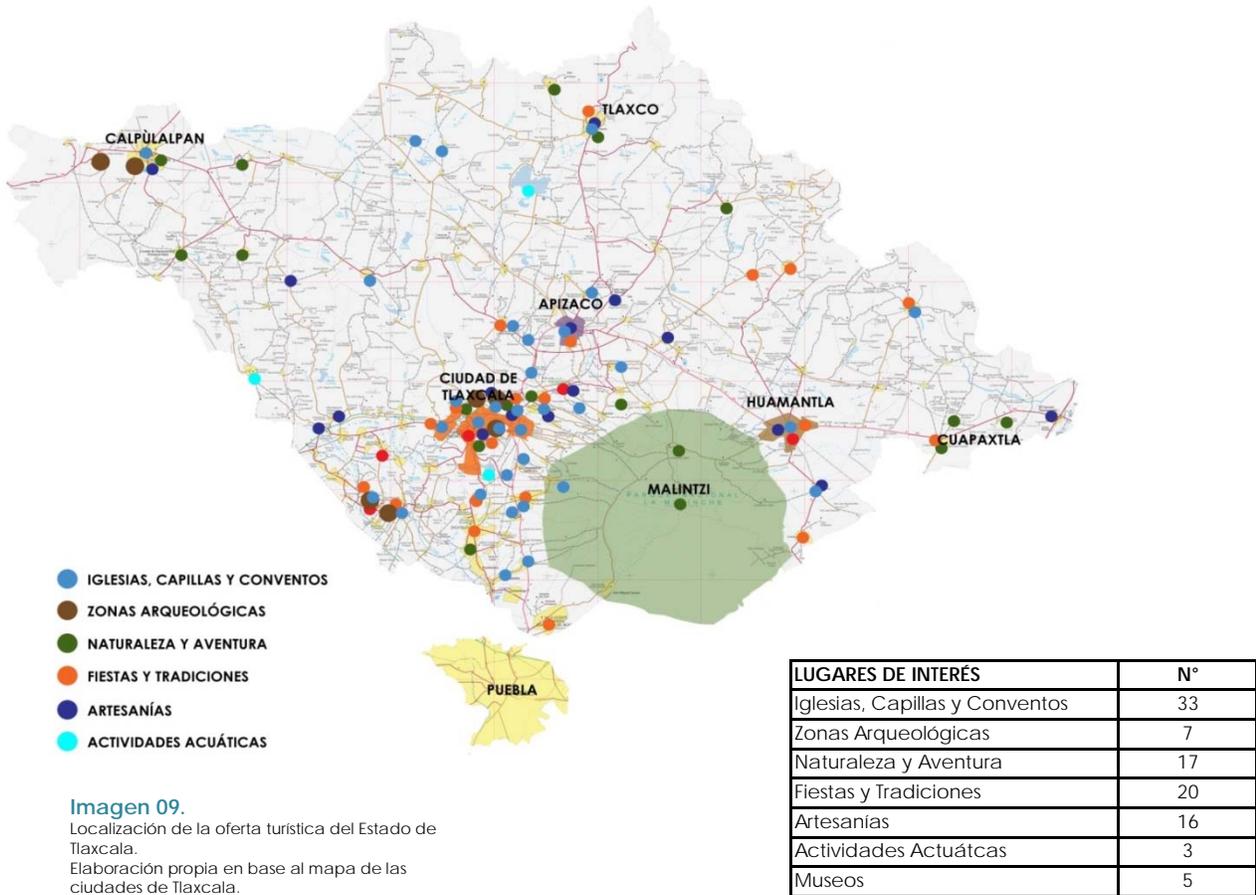


Imagen 09.
Localización de la oferta turística del Estado de Tlaxcala.
Elaboración propia en base al mapa de las ciudades de Tlaxcala.
(mapasindependencia, 2010)

Tabla 04.
Cuantificación de la oferta turística del Estado de Tlaxcala.
Elaboración propia en base al mapa de las ciudades de Tlaxcala.
(mapasindependencia, 2010)

- Infraestructura vial

Habiendo ubicado los lugares de interés a visitar de Tlaxcala, realizamos un análisis de las carreteras para determinar la accesibilidad a ellos. En la imagen (10) podemos observar que el Estado cuenta con una conectividad aceptable prácticamente en todas sus zonas urbanas, con carreteras pavimentadas. El Estado se encuentra dividido de manera horizontal por una autopista y una carretera libre federal dividida, siendo este el principal acceso hacia las ciudades de mayor relevancia (Tlaxcala, Apizaco y Huamantla). En la tabla (05) observamos las distancias en km a recorrer entre las poblaciones. Por sus dimensiones del Estado, hace que los recorridos sean cortos, teniendo como referencia Tlaxcala de Xicohtécatl el recorrido más largo es hacia el límite oriente del Estado tiene una distancia de 73 km.

Los datos anteriores nos muestran que la infraestructura vial de Tlaxcala es aceptable para el traslado de los lugares turísticos, con recorridos cortos en su interior y de un fácil acceso para las ciudades de Puebla y México.

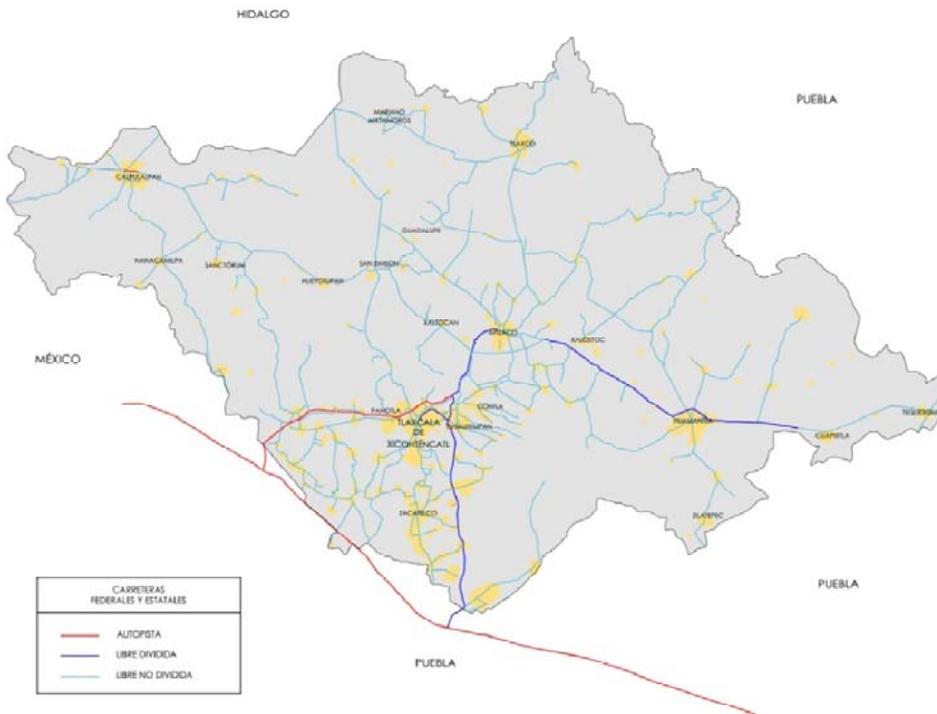


Imagen 10. Mapa de carreteras del Estado de Tlaxcala. Elaboración propia en base al mapa de las ciudades de Tlaxcala. (mapasindependencia, 2010)

POBLACIONES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1 Apizaco		58	18	45	34	27	29	33	52	20	45	15	22	57	17	24	11	10	29	39
2 Calpulalpan			66	101	80	86	30	80	20	72	18	62	35	115	65	82	69	47	77	97
3 Contla				63	26	45	38	26	58	16	54	5	27	75	13	42	29	18	23	57
4 Cuapiaxtla					77	16	72	74	95	65	90	60	66	14	63	70	36	54	75	29
5 Guadalupe Victoria						60	52	18	74	21	68	20	45	90	16	56	45	33	12	73
6 Huamantla							56	62	79	50	73	42	49	30	47	51	20	37	57	13
7 Hueyotlipan de Hidalgo								50	24	40	17	33	7	88	41	53	40	19	48	69
8 Mariano Matamoros									74	14	67	25	45	90	15	56	45	35	30	73
9 Nanacamilpa										63	12	57	30	109	59	76	63	42	71	92
10 Panotla											57	11	33	80	4	45	32	21	16	63
11 Sanctorum												50	24	105	51	70	57	36	68	86
12 Sta. Ana Chiautempan													26	71	6	38	25	14	18	54
13 San Simeon														81	32	46	33	12	40	62
14 Tequexquiltla															73	81	49	67	87	42
15 Tlaxcala																42	30	20	12	58
16 Tlaxco																	35	34	55	64
17 Xalostoc																		21	40	33
18 Xaltocan																			30	50
19 Zacatelco																				70
20 Zitlaltepec																				

Tabla 05. Distancias (km) entre zonas urbanas del Estado de Tlaxcala. Elaboración propia en base al mapa de las ciudades de Tlaxcala. (mapasindependencia, 2010)

TURISMO

Recientemente México calificó en el Lugar 10 (categoría de recursos naturales) con 21.5 millones de turistas; según el Foro Mundial de Turismo, clasificación determinada con el índice de competitividad en el sector de viajes y turismo (TTCI) que abarca 139 países (Ponce, 2011).

Dentro de los recursos culturales México se encuentra en el lugar 29, con 33 sitios catalogados como patrimonio de la humanidad. Dentro de los 139 países evaluados, considerando todas las categorías, México se encuentra en el lugar 43. Como metas a corto plazo y como meta de prioridad nacional se tiene: Convertir al país en el 5° destino turístico a nivel mundial en 2018, en la categoría de recursos naturales; con diez ejes estratégicos (Alcántara, 2011).

- Turismo cultural

La secretaría de turismo (SECTUR), tiene una clasificación del turismo nacional dividida en cuatro tipos: turismo cultural, turismo de negocios, turismo de playa y turismo especializado. Por la oferta encontrada en el Estado de Tlaxcala (edificaciones religiosas S.XVI y zonas arqueológicas) nos ubicaremos dentro de la clasificación de turismo cultural.

El Turismo Cultural es: "Aquel viaje turístico motivado para conocer, comprender y disfrutar el conjunto de rasgos y elementos distintivos, espirituales, intelectuales y afectivos que caracterizan a una sociedad o grupo social de un destino específico" (SECTUR, 2006).

Cultura, según la UNESCO es: "Total de rasgos distintivos espirituales, materiales, intelectuales y emocionales que caracterizan a una sociedad o grupo social. Incluye no sólo las artes y las letras, sino también los modos de vida, los derechos fundamentales del ser humano, los sistemas de valores, las tradiciones y las costumbres"

El turismo cultural comprende al turismo religioso, turismo gastronómico y al turismo idiomático (Zonas arqueológicas, museos, santuarios). La SECTUR tiene como meta en esta categoría para los años 2007- 2012, aumentar un 50% el número de turistas que realizan actividades de Turismo Cultural (SECTUR, 2006).

- El gasto de los turistas de Turismo Cultural es de 5 millones de dólares.
- Los turistas motivados por la cultura: Nacional 5.5% e Internacional 3%.
- Turista con interés ocasional en la cultural: Nacional 35.7% e Internacional 37%.

La metodología de diseño para el turismo cultural es la siguiente:



Imagen 11. Mapa conceptual de la metodología para el diseño de nuevos productos Turísticos Culturales. (SECTUR, 2005)

SITIO

- Área de estudio

El área de actuación será la delimitación del Corredor Turístico; en la ribera del Río Zahuapan, que atraviesa el Estado de Tlaxcala. La longitud del Corredor es de 4,269 kilómetros y su área total a intervenir de 1,449,552. El terreno, se determinó en base a un diagnóstico físico que cumpliera con las siguientes características: una zona céntrica en el corredor turístico, terreno sin una ocupación del 100% de su superficie, acceso a vialidades primarias y secundarias (Ver imagen 12).

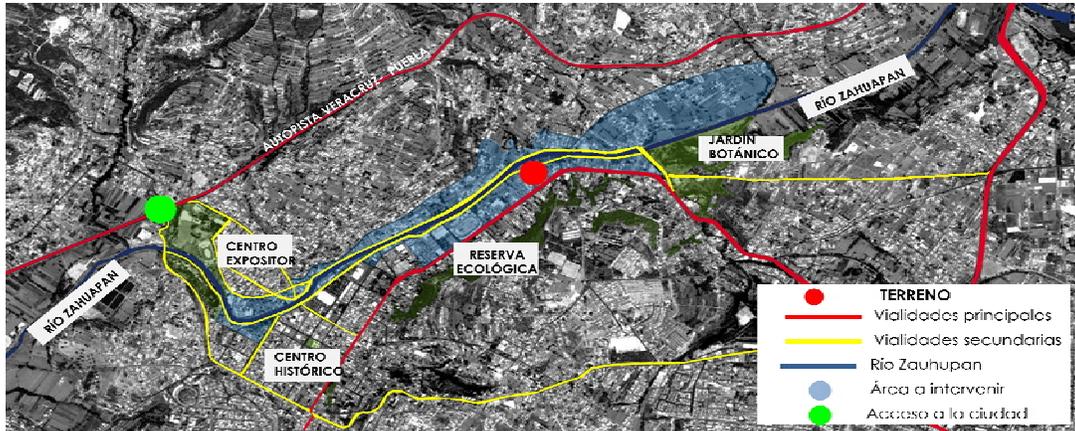


Imagen 12. Área de Actuación y Localización del Terreno.

- Terreno

El área del terreno es de 26,202 m² (Ver imagen 15), es completamente plano y se encuentra a una distancia de 1.8 km del Centro Histórico de la ciudad (Ver imagen 13). En su lado norte comprende un área verde con árboles de más de 5 m de altura, posterior a esta zona cruza el Río Zahuapan. Su principal acceso es por dos avenidas; al norte con una secundaria llamada Ribereña y al sur con una principal llamada Blvd. Guillermo Valle. También, se puede acceder por las calles perpendiculares a las avenidas mencionadas, aunque son calles terciarias con baja capacidad vehicular.

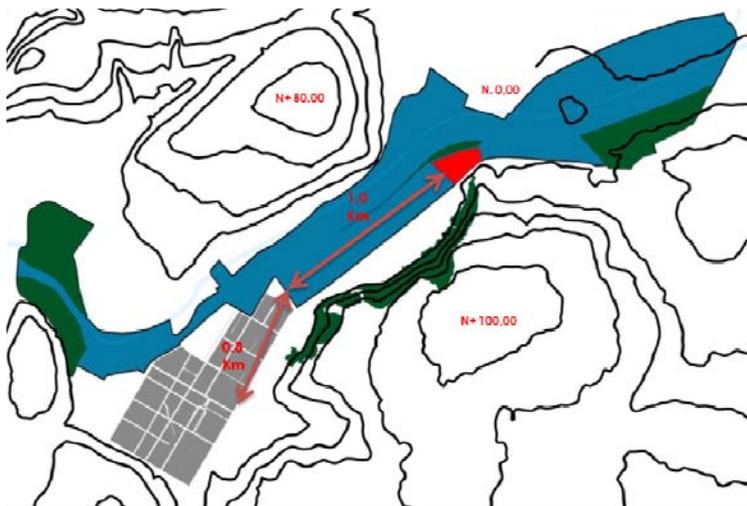


Imagen 13. Topografía y localización del terreno respecto al Corredor Turístico y al Centro Histórico.



Imagen 14. Foto panorámica del lado norte del terreno.

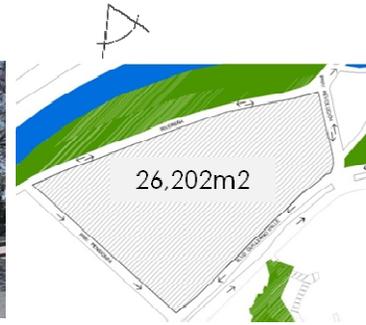


Imagen 15. Croquis del terreno.

- **Uso Actual Terreno**

La identificación del uso actual se hizo en sitio mediante un levantamiento visual, en él se encontró que el terreno en su mayor parte se encuentra sin construcción. El lado poniente es de uso habitacional, el lado sur por ser colindante a una avenida principal, es habitacional en planta baja con comercio en planta alta y se encuentran establecimientos comerciales en el lado norte, así como la esquina sur-oriente (Ver imagen 16).

Se contabilizaron 22 propiedades en uso, por lo cual se infiere que son 22 los dueños, de los cuales se calcula que la población total del conjunto es de 84 personas. Éste dato se obtuvo multiplicando en número de viviendas por los habitantes promedio del Municipio de Tlaxcala 3.8 (INEGI, 2010) por el número de viviendas.

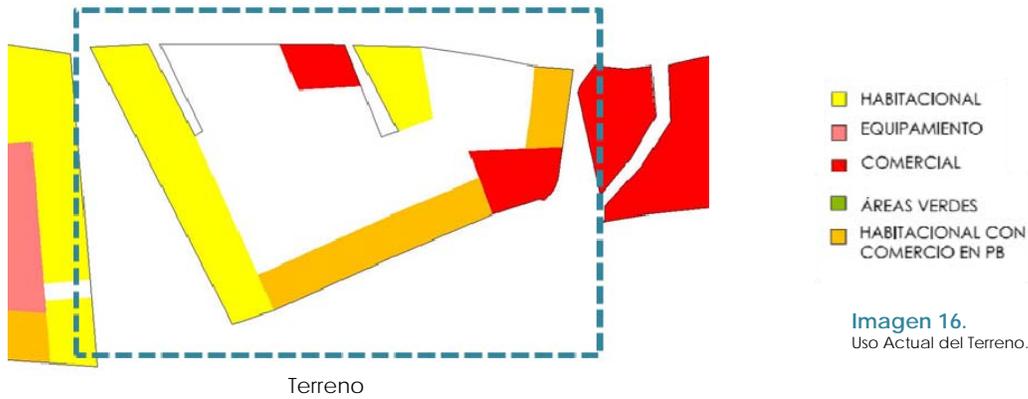


Imagen 16. Uso Actual del Terreno.

A continuación se muestra una tabla con la población del corredor turístico y del terreno, mostrando en ella los habitantes de cada municipio y separando los usos de comercio en el predio (Ver tabla 6).

	POBLACIÓN CORREDOR	VIV Y VIV CON COMERCIO TERRENO	HAB TERRENO	COMERCIO TERRENO
Edo de Tlaxcala	1,286	22	84	
Tololac	1,005	-	-	
Tlaxcala de Xicohtécatl	281	22	84	2

Tabla 06. Población del Corredor Turístico y Terreno a intervenir.

- Aspecto legal, área de estudio y terreno

Para entender la legislación actual del predio y de la zona, se realizó una revisión breve del origen de las mismas. La Ley de Ordenamiento Territorial para el Estado de Tlaxcala del 2003, es la más actualizada que trata sobre la planeación de la ciudad. Actualmente los usos y destinos del suelo son los establecidos por la Carta Urbana de 1998, los cuales se mencionaran más adelante. El último programa elaborado por el municipio es el Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Apetitlán, Chiautempan, Panotla, Tlaxcala y Totolac de Enero de 1999. Lo que nos hace reflexionar la falta de actualización y preocupación por parte del gobierno para resolver las necesidades de los habitantes desde el punto de vista de planeación territorial.

En 1979 se creó el primer Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Tlaxcala. En 1982, se decretó la zona conurbada de la ciudad de Tlaxcala. Donde se plantearon crear comisiones intermunicipales y planes municipales de Desarrollo Urbano, para definir su infraestructura y definir las áreas futuras a urbanizar, pero no se realizaron por la falta de recursos y dependencias de financiamiento de carácter federal. La Actualización del Plan de Desarrollo de la zona conurbada de la ciudad de Tlaxcala se dio en el año de 1994, con las mismas problemáticas planteadas 12 años atrás (Velasco y Bustamante, 2007).

La Ley de Ordenamiento Territorial para el Estado de Tlaxcala, menciona la siguiente estructura para la planeación del mismo. Se consideran como programas básicos, aquellos previstos por la ley federal en la materia como indispensables para la planeación urbana local. Y programas derivados como aquellos que se desprenden de los básicos y tienen por finalidad regular un área o porción y sector de desarrollo urbano, con mayor detalle físico o técnico (Ver tabla 07).

Programas Básicos	I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial. II. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda. III. Programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales e intermunicipales. IV. Programas municipales de desarrollo urbano. V. Programa directores urbanos de centros de población.
Programas Derivados	I. Programas regionales. II. Programas subregionales. III. Programas sectoriales. IV. Programas parciales.

Tabla 07.
Programas de planeación de la Ley de Ordenamiento Territorial para el Estado de Tlaxcala.

En su artículo 18, menciona que son “los ayuntamientos los que promoverán la celebración de acuerdos y convenios de coordinación con los sectores público, social y privado, a efecto de fomentar la realización de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y vivienda”. Por ello el ayuntamiento de Tlaxcala formará parte de un actor más dentro del proyecto inmobiliario. En el Capítulo IV, referente a la Participación Social en el Desarrollo Urbano menciona en el artículo 49, que “el ejecutivo del Estado y los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán acciones concertadas entre los sectores público, social y privado, que propicien la participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población”. En el artículo 50 en materia de desarrollo urbano, comenta que la participación social coadyuvará en “el financiamiento, construcción y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos.” Estos artículos nos hacen notar que dentro de la ley se cuenta el apoyo de elaborar proyectos que integren a las diferentes partes de la sociedad, fomentando la participación social para la elaboración de ellos.

Se hizo una revisión en la Ley de Turismo para el Estado de Tlaxcala del 2010, para notificar si el turismo cultural es apoyado por parte del gobierno. Y se encontró que sí se cuenta con una planeación estructurada para su fomento, como se puede constatar en el artículo 1 del Capítulo I, Disposiciones Generales, expresando que se trata de desarrollar programas y políticas para su impulso, teniendo una visión de fortalecer el patrimonio cultural y social, se estimula y se promueve la inversión privada nacional y extranjera, así como incrementar su oferta turística actual (Ver anexo Aspecto Legal).

Además se establece un capítulo destinado al turismo social, el cual refleja claramente el fomento al turismo cultural y social, donde la Secretaría es la encargada de promover, estimular y apoyar las inversiones y programas de turismo social, patronatos o cualquier otro organismo que auspicie esta actividad, concertando una oferta razonable de los paquetes, planes y circuitos turísticos (Ver anexo Aspecto Legal).

En este documento se tocan los puntos legislativos, normativos y de reglamentación más importantes. En el anexo de legislación se enlistan otras leyes y reglamentos que deben ser revisadas para el desarrollo del proyecto inmobiliario social en el municipio de Tlaxcala de Xicohtécatl.

- Usos, destinos, Reservas del Suelo (Carta Urbana, 1998)

Según el programa de ordenación el suelo donde se pretende realizar el proyecto tiene un Uso de Corredor Urbano (CoU) que permite: Vivienda, educación, cultura (museo, galería, ferias y exposiciones), asistencia social, salud, comercio, recreación y espectáculos y turístico (hotel, casa de huéspedes, posadas y pensiones).

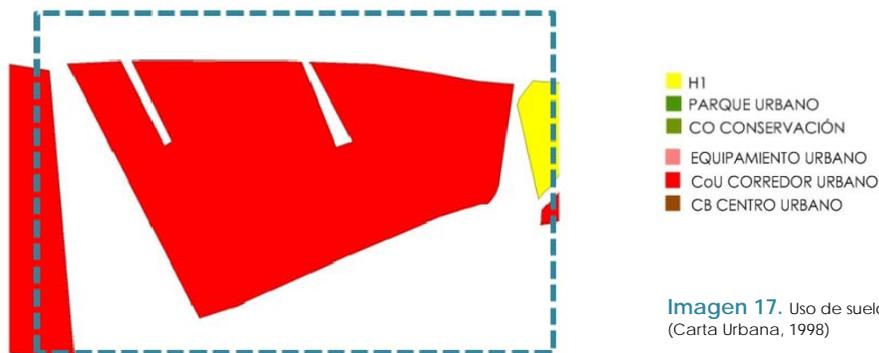


Imagen 17. Uso de suelo, terreno .
(Carta Urbana, 1998)

- Límites Federales

El terreno por estar en la ribera del Río debe de contemplar los límites federales, ésta es una franja de terreno de la cual el gobierno federal es propietario, el instrumento que regula dichos límites es la Ley de Aguas Nacionales que en su artículo 3 expresa:

LEY DE AGUAS NACIONALES. ARTÍCULO 3. FRACCIÓN XLVII.

"Ribera o Zona Federal": Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad adicional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda...



Como se puede apreciar esta imagen, el Terreno queda fuera de los límites federales.

Imagen 18.
Límites Federales.

CONTEXTO URBANO

- Infraestructura

Tomando la población en la zona urbana de los dos municipios que comprenden el corredor (Ver imagen 07), se realizó un diagnóstico de los servicios básicos. Teniendo como fin conocer si las necesidades básicas de la población son cubiertas por los municipios y por otro lado si cuenta con la infraestructura básica para un proyecto inmobiliario en la zona. Los servicios que se analizaron fueron los siguientes: Agua potable, drenaje, energía eléctrica y tecnología básica.

- Agua potable

En el Plan de Ordenación de la zona conurbada Apetitlán, Chiautempan, Panotla, Tlaxcala y Totolac (1999) menciona que la dotación de agua se deriva de un sistema de abastecimiento por medio de pozos locales y manantiales que permite suministrar el líquido a los diversos Municipios de la zona. Existen 61 fuentes de abastecimiento que aportan 460 litros por segundo. No existe un sistema integral, en cada localidad existen varios sistemas. Cada ayuntamiento cuenta con su sistema propio. En una revisión en el Sistema de Información del Censo de Población y Vivienda Tlaxcala 2005, se obtuvo que el 98% de las viviendas particulares habitadas disponen de agua entubada por la red pública (Ver gráfica 10).

- Drenaje

El sistema de drenaje según información de la CONAGUA se cuenta con una renovación constante con materiales de mayor duración. La razón es porque el tránsito vehicular rompe la tubería colocada varios años atrás. Pero como podemos observar en la gráfica (11), las viviendas particulares que cuentan con este servicio son del 95% (SCINCE, 2005). Las zonas faltantes de este servicio son las más elevadas de los municipios. También se presenta la necesidad de incrementar las plantas de tratamiento para su posterior reutilización y evitar problemas ambientales como se verán más adelante. Según el Programa de Ordenación de 1999 existían 8 plantas al que daban servicio a diversas localidades y municipios de la zona conurbada y éstas no eran suficientes. En la actualidad la CONAGUA se encuentra en un programa de saneamiento del río, la cual aportará en un beneficio para los habitantes de la ciudad de Tlaxcala.



Gráfica 10.
Abastecimiento de agua potable.
Censo de Población y vivienda 2005 Tlaxcala
(IRIS-SCINCE II, 2005)



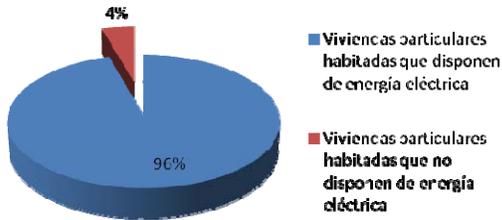
Gráfica 11.
Drenaje.
Censo de Población y vivienda 2005 Tlaxcala
(IRIS-SCINCE II, 2005)

- Energía Eléctrica

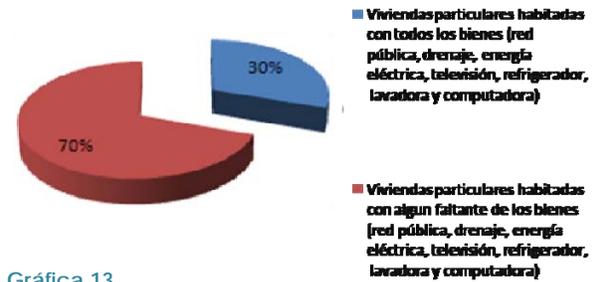
El suministro de la energía eléctrica es aérea, prácticamente toda la zona conurbada se encuentra electrificada aunque existe algunas variaciones de voltaje (Ver gráfica 12).

- Tecnología básica

Como pudimos observar, los municipios analizados cuentan con los servicios básicos. Pero si agregamos las variables de otros, como: contar con televisor, refrigerador, lavadora y computadora. Podemos constatar que el 30% de la población es carente de ellos (Ver gráfica 13).



Gráfica 12.
Abastecimiento de Energía Eléctrica.
Censo de Población y vivienda 2005 Tlaxcala
(IRIS-SCINCE II, 2005)



Gráfica 13.
Otros servicios.
Censo de Población y vivienda 2005 Tlaxcala
(IRIS-SCINCE II, 2005)

- Equipamiento

Este estudio urbano territorial analiza el contexto inmediato de nuestro desarrollo inmobiliario, que es aquel que influirá directa e indirectamente. Porque con el equipamiento existente da origen a los servicios que pueden ser complementarios al proyecto. Por ello se analizó los ámbitos de transporte, recreación y alojamiento temporal.

- Transporte

El municipio de Tlaxcala cuenta con la mayor cantidad de servicios de transporte del Estado. Se establecen recorridos pequeños en el transporte colectivo pero de diferentes orígenes, lo que genera un aumento de transbordos. Las rutas coinciden con dos puntos de la ciudad capital: la explanada del mercado y el paradero y calles aledañas a la central camionera. No se existe el servicio de taxi en Totolac. En la tabla (08) se muestran las unidades de transporte por tipo de servicios (Velasco y Bustamante, 2007).

Municipio	Taxi	Colectivo	Carga	Origen-Destino
Tlaxcala	236	910	99	Tlaxcala - Chiautempan Tlaxcala - Otros Destinos
Totolac	-	26	8	Totolac - Tlaxcala

Tabla 08. Unidades de transporte por tipo de servicios. (Velasco y Bustamante, 2007)

La central camionera se localiza en la colonia la Loma, cercano al centro de la ciudad pero en un localización complicada para llegar peatonalmente por su pendiente. Construcción de los años 80's que no ha sido funcional y no se toma como punto de referencia en los habitantes de la ciudad, ya que las vialidades para llegar son conflictivas aún para los automóviles. Por lo tanto su uso se ha restringido a autobuses foráneos.

Se identifica un helipuerto localizado en la parte más alta de la colonia Loma Xicohténcatl, su uso se restringe únicamente para el servicio de helicóptero del Gobierno del Estado y para recibir a otras aeronaves similares del gobierno federal (Velasco y Bustamante, 2007).

- Esparcimiento

El municipio de Tlaxcala cuenta con un sólo estadio de fútbol "El Tlahuicole", que tiene un aforo de 2,000 espectadores, el cual no es suficiente para la realización de espectáculos deportivos de gran magnitud. En Totolac solo existe un auditorio donde se practican algunos deportes. La ciudad se beneficia con la Unidad Deportiva que es de la Universidad Autónoma de Tlaxcala, la cual presenta poco mantenimiento en sus instalaciones (Velasco y Bustamante, 2007).

Un punto clave en la ciudad de Tlaxcala es la Plaza de Toros (Jorge Ranchero Aguilar), localizada en el centro de la ciudad, siendo ésta de las más antiguas y más bonitas del país. Colinda con la Catedral de la Asunción, en los horarios de las corridas de toros se presenta un conflicto vehicular en el centro.

Dentro del área de actuación, encontramos cercano a la entrada de la ciudad de Tlaxcala, hacia el oriente, el Recinto Ferial. Esta área se encuentra subutilizada en su mayoría, donde se realizan eventos ocasionales y alberga una serie de comercios sin operación. Dentro del mismo predio se localiza el Centro Expositor, el cual es una construcción reciente que da ocasión a diversos eventos. Cruzando el río Zahuapan, hacia el sur se ubica el "Parque de la Juventud", área verde con infraestructura para la recreación juvenil y se encuentra en muy buenas condiciones. Al oriente del corredor turístico, se localiza el "Jardín Botánico", también presenta las mismas condiciones y se imparten diversas actividades culturales.

- Alojamiento temporal

La actividad turística en la ciudad de Tlaxcala no ha sido un motor importante para su economía. Por lo tanto el equipamiento en hotelería no es diverso. La mayoría de los hoteles tienen categoría de 3 estrellas y los mejores establecimientos son los ubicados en el centro. Con el concepto del corredor turístico se pretende impulsar este sector y con el saneamiento del río, la ribera es un lugar potencial para ellos.

EVALUACIÓN SOCIAL

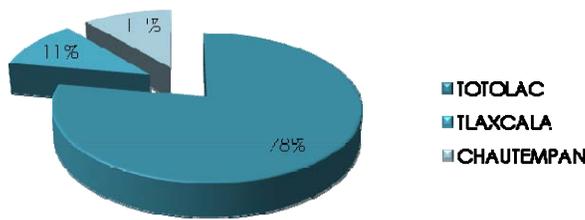
La evaluación social, se refiere a la opinión de los habitantes respecto al Corredor Turístico. Es de interés del Desarrollador Inmobiliario contemplar la postura de las personas en la futura intervención. Se tiene que conocer cual es la disposición de la gente y de que forma puede ser participe.

Para hacer la evaluación social del proyecto se elaboró una encuesta por manzana, tomando los siguientes datos: 1) Datos Generales, edad y sexo, 2) Población; datos socio-demográficos de la familia, tenencia de la propiedad, calidad de vida de los trabajadores, percepción del entorno, política, satisfacción en distintos aspectos de la vida, auto percepción del estilo de vida y expectativas de un proyecto turístico cultural en la ribera del río Zahuapan.

Se realizaron 9 muestras. 6 realizadas a familias, 1 a un dueño de Hotel y 2 a empleados de un negocio comercial. Los resultados fueron los siguientes:

Los pobladores del municipio de Totolac están más interesados en cooperar a contestar las encuestas que los de Tlaxcala, una posible explicación es porque se encuentran en un mayor grado de confort. El proyecto social por ser enfocado a personas con un mayor grado de carencias fue dirigido en primacia al municipio de Totolac (Ver gráfica 14).

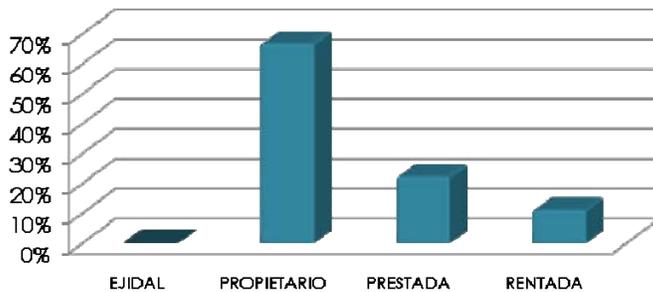
MUNICIPIO DE RESIDENCIA DE ENCUESTADOS



Gráfica 14. Municipio de residencia de encuestados

La tenencia de la propiedad: el 67% de las viviendas residen sus mismos propietarios, el 22% de las viviendas son prestadas y el 11% son rentadas.

15. TENENCIA DE LA PROPIEDAD



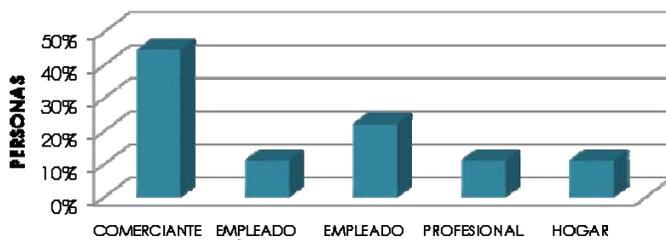
Gráfica 15,16 y 17.

Arriba izquierda. Tenencia de la propiedad.

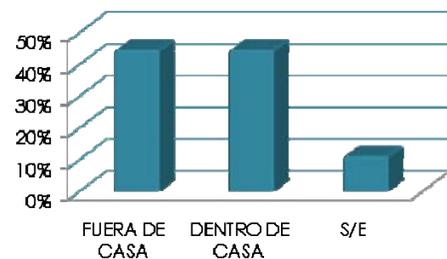
Abajo a la izquierda. Ocupación de los habitantes.

Abajo a la derecha. Lugar de Trabajo de los habitantes del área de actuación.

16. OCUPACIÓN

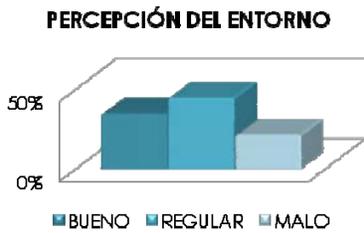


17. TRABAJO

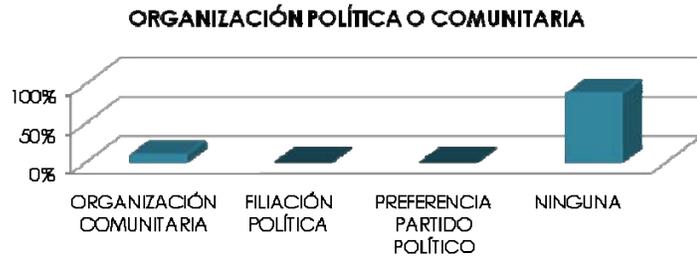


La ocupación principal de los habitantes es el comercio estable (44%), los empleados corresponden a un 22%. La mitad de los encuestados con alguna ocupación trabajan en casa y la otra mitad fuera de ella.

La percepción del entorno de los habitantes es regular y ninguno de ellos está involucrado en ninguna asociación comunitaria ni política (Ver gráfica 18 y 19). Cabe destacar que el municipio de Totolac está dividido en 9 pueblos y cada uno de esos pueblos tiene una organización y un representante de comunidad; esta organización de pueblos es la que determina las actividades recreativas, culturales y es la que hace peticiones al gobierno municipal de infraestructura o servicios a través de su representante. Sin embargo, la mayoría de los entrevistados no está bien enterado o no le interesa participar en las decisiones tomadas por la organización comunitaria de su pueblo.



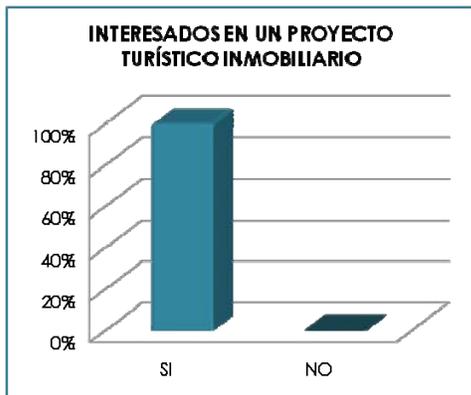
Gráfica 18.
Percepción del entorno.



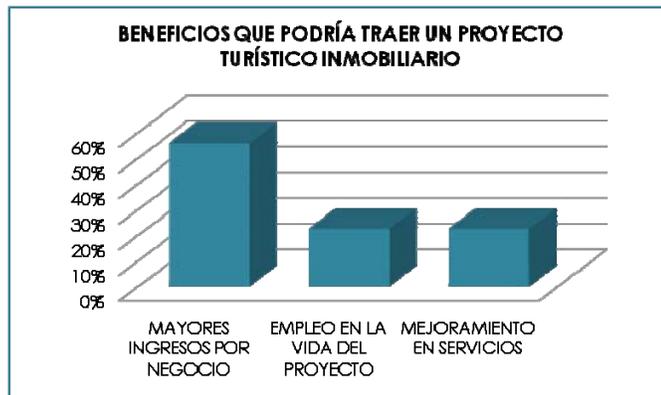
Gráfica 19.
Organización política o comunitaria

En la entrevista, se preparó una sección para saber cual era la postura de los habitantes ante un proyecto inmobiliario con fines turísticos culturales; en el cual el resultado fue que todos los encuestados estarían interesados, pero con la condicionante de que el río Zahuapan estuviera limpio.

Con un proyecto turístico y el río saneado los habitantes creen que podrían tener beneficios como mayores ingresos al involucrarse con un negocio propio, otros creen que un proyecto de este tipo puede generar empleo y el mejoramiento de sus servicios actuales.



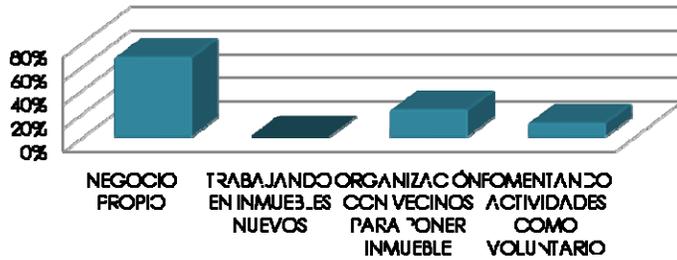
Gráfica 20.
Interés en un proyecto inmobiliario.



Gráfica 21.
Beneficios que podría traer un proyecto turístico inmobiliario.

Otro punto importante era saber de qué forma se podrían involucrar los habitantes en un proyecto inmobiliario. Se planteó que estos habitantes pudieran entrar al negocio invirtiendo su terreno o siendo acreedores de un financiamiento, aportar el capital para que ellos mismos se convirtieran en inversionistas y operadores. Los resultados mostraron que más del 60% de la población está interesada en poner un negocio propio o en un negocio en asociación con otros vecinos.

COMO SE PODRÍA INVOLUCRAR EN UN PROYECTO TURÍSTICO INMOBILIARIO



Gráfica 22.
Cómo se podría involucrar la población en un proyecto turístico inmobiliario.

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

- Río Zahuapan

El Río Zahuapan, es una corriente de agua que nace en el estado de Tlaxcala, forma parte de la cuenca alta del río Atoyac, en la región hidrológica del Balsas. La CONAGUA califica el agua del río Zahuapan como “no satisfactoria”. En la actualidad se desalojan aguas negras, industriales y residuos sólidos (Velasco y Bustamante, 2007).

Los problemática del medio físico se manifiesta con la pérdida de calidad del agua, la desaparición de especies fluviales, la práctica de tirar basura, la contaminación por la operación deficiente del sistema de tratamiento. Los agentes responsables de este deterioro son; el crecimiento urbano, las prácticas agrícola e industrial, así como la falta de aplicación de las normas mínimas sanitarias (Velasco y Bustamante, 2007).

El origen de los principales contaminantes que presenta el agua se genera en los desechos domésticos: detergentes y jabones, basuras; desechos industriales: colorantes y pigmentos, disolventes, ácidos grasos, sales, metales y diversas sustancias químicas que suelen ser tóxicas para la salud del hombre, la flora y fauna; así como los agropecuarios: insecticidas, plaguicidas, sales inorgánicas, minerales, desechos animales y fertilizantes entre otros (Espejel, Carrasco, 1999:44).

La contaminación afecta directa e indirectamente a los 9 millones de habitantes de la cuenca del río, que mide 771 km y genera en sus presas una quinta parte de la electricidad del país. La parte más contaminada se encuentra en la cuenca de Alto Balsas, en las subcuencas de Atoyac (Tlaxcala y Puebla) y de Amacuzac (Morelos) (Hanako Taniguchi, 2002).



Imagen 19.
Foto tomada el 22 de julio de 2010.



Imagen 20.
Foto tomada el 29 de septiembre de 2010.

Con una problemática ambiental como la que se ha descrito, no podría ser factible ningún proyecto inmobiliario turístico. Pero la situación actual es diferente, a continuación mencionaremos las acciones por parte del gobierno para el saneamiento del río. De llevarse acabo por completo su recuperación, la ribera podrá ser uno de los principales puntos de interés de la ciudad.

- Saneamiento del Río

La tarea por rescatar los daños ocasionados hacia la naturaleza, lamentablemente se presenta cuando existe una problemática de gran escala, la cual afecta a los seres humanos, a los animales y a su entorno vegetativo. El saneamiento de la cuenca del Atoyac ha tratado de ser formulado por varios años, pero es en el año 2011 que se finaliza la Agenda del Agua 2030, elaborada por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). La cual plantea una estrategia de largo

plazo consolidando una política para la sustentabilidad hídrica, formando parte del sistema nacional de planeación hídrica.

Actualmente se generan 6.7 miles de millones de metros cúbicos de aguas residuales en nuestro país y se espera que este volumen aumente a 9.2 miles de millones metros cúbicos en 2030 en que únicamente el 38% de dicho volumen se trataría de acuerdo con (CONAGUA, 2011). Por lo tanto el principal problema de calidad de agua en el país será la falta de infraestructura de tratamiento de las aguas residuales. Las cuencas con mayores retos en este rubro son Lerma, Valle de México y Balsas. La inversión que se plantea a nivel nacional para la recuperación de ríos es de:

AÑOS	Miles de Millones de pesos
2011 - 2015	23.8
2015 - 2020	23.8
2021 - 2025	42.9
2026 - 2060	23.8

Tabla 09. Inversión estimada por la CONAGUA en la Agenda del Agua 2030, para la recuperación de ríos en el país. (CONAGUA, 2011)

En adición a la inversión requerida, se necesitan políticas y programas eficaces y bien orientados hacia los actores que generan la contaminación, realizar un esfuerzo amplio de coordinación interinstitucional con entidades de los tres órdenes de gobierno y de concertación con todas las organizaciones sociales interesadas y con capacidad de contribuir a la limpieza de los arroyos y ríos del país. La red de ríos y arroyos suman 630 mil km de longitud y la mayoría tiene algún grado de contaminación porque su recorrido atraviesa zonas urbanas (CONAGUA, 2011).

A principios de este año (2011) se concluyeron los trabajos de limpieza del río Atoyac en 30 km correspondientes a Tlaxcala. Según información de los proyectos Estratégicos de agua potable, drenaje y saneamiento publicado el 10 de marzo 2011, comenta que para el Saneamiento de la Cuenca del Río Atoyac se han invertido 3,682 millones de pesos, aunque se sigue revisando la ubicación de las nuevas plantas de tratamiento. El proyecto del Saneamiento de la Cuenca del Alto Atoyac comprende el rescate ecológico de los ríos Zahuapan, Atoyac y Alseseca, así como la presa Manuel Ávila Camacho "Valsequillo" (Ver imagen 21). El beneficio social está estimado para 2.4 millones de habitantes. Lo que corresponde al Estado de Tlaxcala, se dará la rehabilitación de 10 plantas de tratamiento de aguas residuales, la construcción de 10 nuevas plantas y se encuentra en revisión la ubicación de sanitarios ecológicos. El Saneamiento de la cuenca Atoyac ha estado contemplado años atrás, pero es en 2007 cuando se realizó la primera inversión por parte del Estado de Tlaxcala.

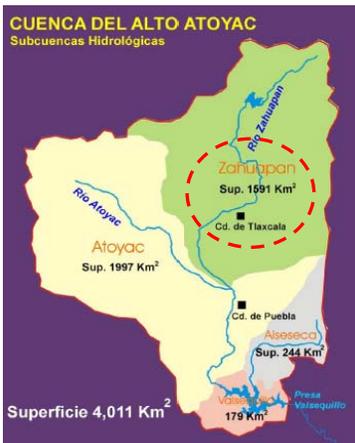


Imagen 21. Saneamiento de la cuenca del Alto Atoyac. (CONAGUA, 2011)

En abril del 2011 se firma el "Convenio El Saneamiento de la Cuenca Atoyac-Zahuapan" por los gobernadores de Puebla y Tlaxcala. Se plantea un esquema público - privado para la creación y construcción de obras hidráulicas. El proyecto involucra a alcaldes de 22 municipios, tendrá una inversión de mil 750 millones de pesos y beneficiará a 224 localidades que conforman a los 22 municipios de la región (acentoveintiuno, 2011). Además de establecer el convenio a nivel regional, la CONAGUA comenzó a sancionar a 65 empresas por contaminar afluentes, principalmente textiles de un total de 400 empresas asentadas en la franja limitrofe entre Puebla y Tlaxcala que descargan aguas contaminadas al río (Rojas, 2011).

FINANCIAMIENTO AL SECTOR SOCIAL

Para la realización de un proyecto inmobiliario es relevante conocer las fuentes de financiamiento para su realización. En esta ocasión se plantea el desarrollo de un negocio inmobiliario dónde personas de bajos recursos sean acreedoras a un financiamiento. Por lo cual se investigó sobre la Financiera Rural, que es un banco de segundo piso que tiene como objetivo otorgar créditos a actividades vinculadas con el medio rural, fomentando proyectos que impulsen el desarrollo integral. Dentro de sus actividades la Financiera Rural establece un sistema de financiamiento, canaliza los recursos, brinda asesoría técnica, capacita y asesora. Se enfoca a atender a pequeños y medianos productores. Durante el año 2010 benefició a 63,189 personas otorgando 22 mil millones de pesos, saber estos datos nos sirve para poder dimensionar la cantidad de recursos y personas que pueden ser acreedoras.

Los orígenes de la Financiera Rural son desde 1962 cuando se funda el Banco Nacional Agrícola S.A. en conjunto con nueve bancos regionales, en 1975 amplía sus destino de los recursos convirtiéndose en el Banco Nacional Agropecuario S.A. En 2002 toma el nombre de BANRURAL, que es la fusión de los bancos Agrícola, Ejidal y Agropecuario. Es en 2003 que toma el nombre como la conocemos hoy.

La variedad de programas es muy basta, abarcando diferentes ámbitos. Dentro de ellos se encuentra el Financiamiento Turística Rural, que tiene como objetivo fomentar el desarrollo y fortalecimiento de la industria turística nacional vinculada al medio rural. Su mercado objetivo son tanto personas físicas como morales. El monto máximo a financiar es del 80% de la inversión del proyecto. Maneja un monto máximo a personas físicas y morales de \$200 millones de pesos, pero puede otorgar un monto máximo de \$1,000 millones de pesos a intermediarios que realicen proyectos de gran escala. El uso de los recursos puede ser por medio de un crédito simple o corriente para gastos de operación y para la construcción de inmuebles nuevos y/o ampliación con un crédito simple o un refaccionario. La tasa aplicable, será un punto porcentual por debajo de las tasas correspondientes para créditos directos. No tiene comisiones. Y el plazo máximo a pagar será de 5 años (Financiera Rural, 2011).

IDENTIFICACIÓN DE ACTORES

A continuación se muestran los actores que intervendrán en el proyecto inmobiliario:

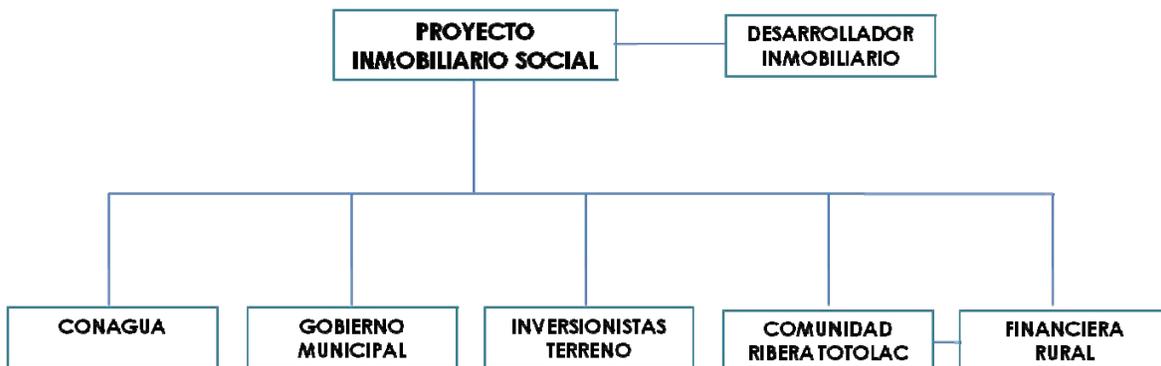


Tabla 10.
Identificación de los Actores.

[III. FORMULACIÓN]

Al identificar las oportunidades del Estado de Tlaxcala, visualizar las necesidades de sus habitantes, analizar el área de estudio, particularmente el predio e integrar el concepto del corredor turístico, se plantea el proyecto: “Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan”.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La “Plaza Turística Cultural Río Zahuapan” será un proyecto turístico cultural, cuyo propósito es la generación del autoempleo e incorporación de negocio a los habitantes con ingresos de bajos recursos.

El terreno con una superficie de 26,202 m², está ubicado en la ribera de este río como se analizó en el capítulo anterior. Cuenta con una forma irregular, conformado por una manzana y 4 frentes. El proyecto de dos niveles contemplará las siguientes áreas: (Ver imagen 20)

- **Museo.** 4,800 m²
Que tratará de fomentar la cultura tlaxcalteca y la cultura ambiental del Río Zahuapan.
- **Comercios.** 4,500 m²
Contará con comercios operados por los inversionistas de Totolac y Tlaxcala, tales como restaurantes con comida regional para mostrar la gastronomía del Estado y tiendas de artesanías principalmente. También habrá comercios de cadenas internacionales.
- **Auditorio al aire libre.** 4,500 m²
En este auditorio se considerará realizar actividades culturales de teatro y danza, se contemplará su funcionamiento únicamente en fines de semana.
- **Estacionamiento.** 8,934 m²
Auditorio 225 cajones
Comercio 84 cajones
Museo 48 cajones
- **Base de camiones.** 1,000 m²
La base de camiones dará los siguientes servicios:
 1. Traslados foráneos.- Para la llegada de turistas nacionales al corredor turístico a la plaza cultural, se harán corridas diarias ofertadas principalmente a las ciudades de México y Puebla.
 2. Traslados internos.- recorridos turísticos, se ofrecerá servicio de rutas temáticas de los diferentes atractivos del Estado, tendiendo como base de salida y llega la Plaza Cultural Río Zahuapan.
- **Área verde.** 12,468 m²

- Propuesta formal y conceptual

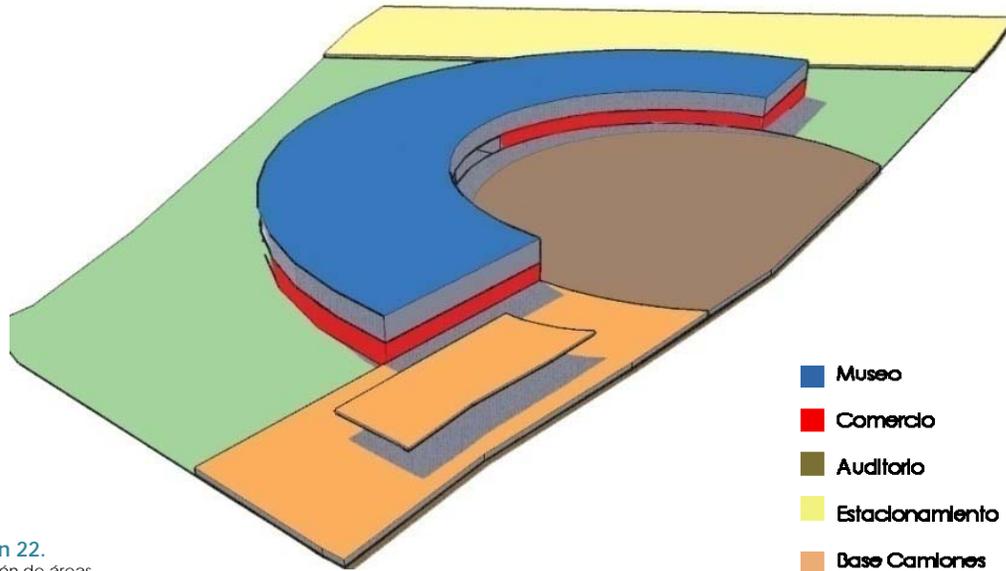


Imagen 22.
Distribución de áreas

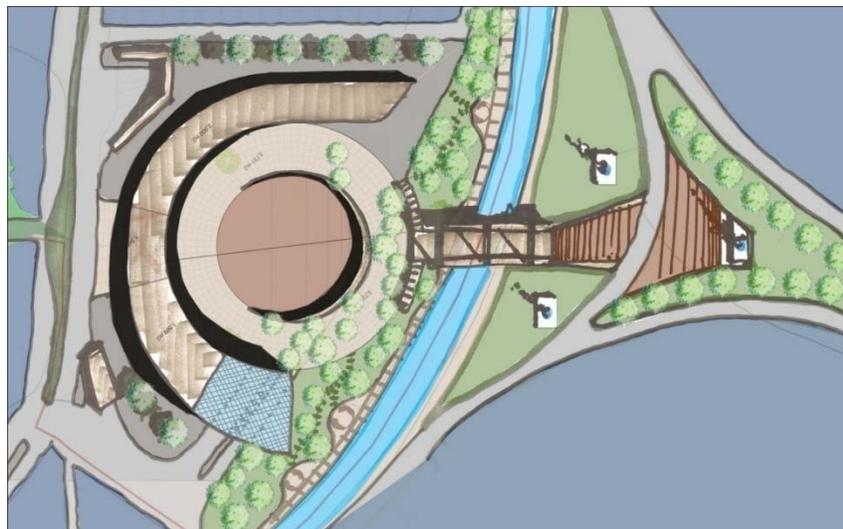


Imagen 23.
Imagen objetivo.
Planta de conjunto.

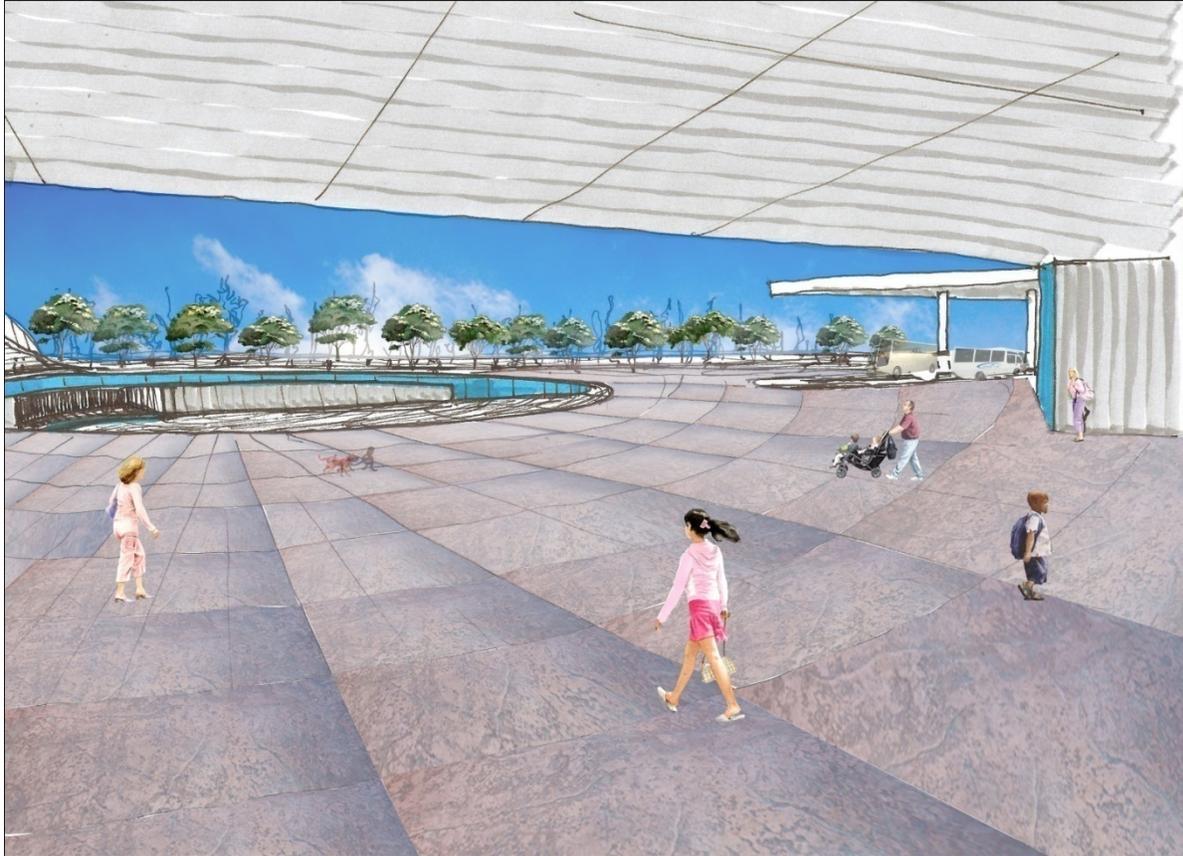


Imagen 24.
Imagen objetivo.
Perspectiva interior, Acceso Principal.



Imagen 25.
Imagen objetivo.
Corte esquemático.

FACTIBILIDAD SOCIAL

Socialmente, el proyecto inmobiliario es factible; ya que el 100% de los encuestados está interesado en participar en un proyecto inmobiliario que los beneficie económicamente.

En la evaluación social realizada podemos observar que no tendríamos problemas políticos causados por organizaciones de comunidades, ya que ninguna familia que habita en esta área de actuación está involucrada políticamente con algún grupo que pudiese desfavorecer la realización del proyecto.

Se considerará a la población como actores dentro del negocio inmobiliario. Nombraremos como Actor Social 1 a los dueños del terreno y como Actor Social 2 a los habitantes de la ribera de Totolac, quienes formarán una sociedad y podrán ser acreedores al crédito Turístico Rural. De esta manera el Actor Social 1 podrá aportar el predio al negocio inmobiliario y el Actor Social 2 podrá aportar recursos mediante el financiamiento.

FACTIBILIDAD NORMATIVA

El planteamiento del proyecto inmobiliario se realizó con la normatividad vigente. En cuanto a la normatividad del predio, se considera la opción de fusionar, lo cual es permitido por las Normas complementarias del Plan de Ordenación:

3. FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS (Normas complementarias):

“Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional, se mantendrá la zonificación para cada una de las partes. Si los predios tienen otro uso que no sea habitacional podrá elegir cualquiera de las zonificaciones señaladas.”

En este caso, todos los lotes tienen la misma zonificación CoU, por lo tanto al fusionarse se respetarán sus usos y densidades. También se constató que el predio no se encuentra en una zona de riesgo y está libre de los límites federales (10 m de la delimitación del río), cabe mencionar que el río se encuentra confinado con muros de contención.

- Jurídica

Desde el punto de vista de la Aportación de Terrenos y el Financiamiento Rural a través de la Sociedad Totolac, estos serán parte de una inversión. Los dueños de los terrenos serán inversionistas que aportarán sus terrenos; la Sociedad Totolac es la que pedirá un préstamo a la financiera rural y de esa forma aportar capital.

El terreno será aportado al negocio inmobiliario, así como los recursos para construir el inmueble. Para esto se utilizará la figura de Asociación en Participación, que es un contrato en virtud del cual una persona en forma voluntaria aporta bienes o servicios a otra, en sí es una convención mercantil, a través de la cual dos o más personas conjuntarán sus recursos a fin de generar utilidades y, en su caso compartir pérdidas. Por disposición de la ley, en el contrato de asociación en participación deberán establecerse las proporciones de interés y participación y pactarse la distribución de las utilidades, así como las eventuales pérdidas, en la inteligencia de que a los asociados no se les podrá generar una pérdida superior a la del valor de su aportación (Carvallo, 2007:84).

Ahora bien, esta distribución de utilidades estará administrada por un Fideicomiso, que en este caso podremos llamar "Fideicomiso Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan". Esta figura administrará todo lo referente a la operación del negocio. El fideicomiso lo constituye un contrato, el cual puede ser usado tanto con fines puramente de administración de un patrimonio, como de contrato de garantía, permitiendo a los participantes que la administración de la garantía otorgada en fideicomiso sea efectuada por un profesional de la administración, quien en todo momento obrará como un buen padre de familia para la consecución de los fines del contrato en comentario, así también puede usarse para la consecución de cualquier otra finalidad, siempre que esta sea lícita, posible, determinada o determinable, y que los bienes o derechos que se entreguen al fideicomiso se encuentren dentro del comercio.

Por virtud de la constitución del contrato de fideicomiso, una persona física o moral, transmite bienes o derechos a otra para que los administre correctamente, y los entregue a una beneficiario que puede ser el propio afectante del patrimonio o un tercero; lo anterior, en cumplimiento de los bienes del contrato de fideicomiso que ha fijado previamente la persona que lo constituye (Carvalho, 2007:241). En este caso los beneficiarios serán los habitantes de Totolac acreedores del financiamiento y los dueños de los terrenos de Tlaxcala.

FACTIBILIDAD POLÍTICA

En cuanto al gobierno del Estado, se hicieron entrevistas con el Director de Desarrollo Urbano, en La Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Vivienda (SECODUVI) del Estado de Tlaxcala, sobre el interés que pudiese tener sobre un proyecto de esta índole, la respuesta fue satisfactoria por parte de este Órgano Municipal, otorgando el apoyo informativo que se pudiese requerir para la realización de dicho proyecto.

FACTIBILIDAD AMBIENTAL

El terreno no se encuentra en un área catalogada como de reserva natural, por lo que no se afectará al ambiente en este aspecto. Se respetarán los árboles importantes del terreno, con el propósito de preservar la riqueza natural de la región. Tampoco se cuenta con alguna restricción respecto al ámbito ambiental, por lo cual el proyecto es factible en lo que respecta a este punto.

- Río Zahuapan

El río Zahuapan que actualmente se encuentra contaminado, será saneado, por parte de la CONAGUA e inversión privada. Ya se comenzó con la inversión en plantas de tratamiento de aguas residuales, con los diversos estudios del río y firmas de convenios a nivel regional para solucionar el problema ambiental.

Hay que destacar, que sin la participación de este actor será imposible la realización del proyecto, ya que la fuerte contaminación del río causa problemas de salud, por lo tanto, es un factor clave para la realización del mismo.

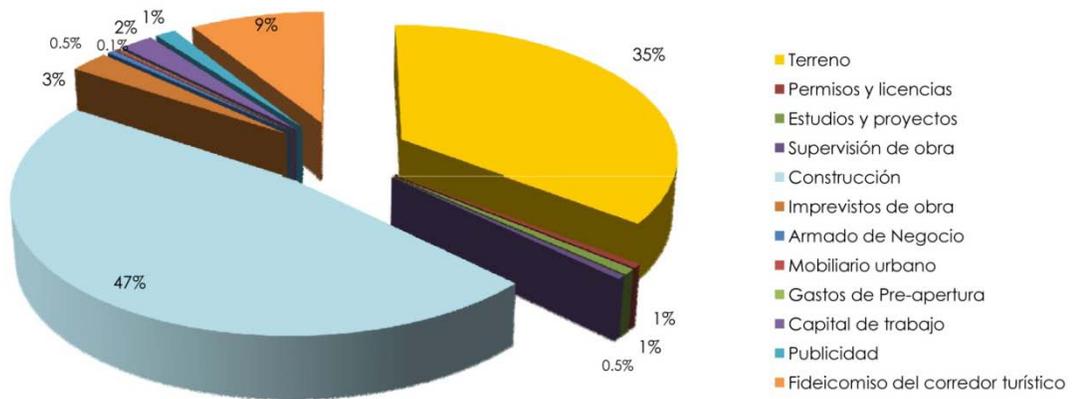
FACTIBILIDAD FINANCIAMIENTO

El financiamiento se llevará a cabo por la Institución “Financiera Rural”, es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, sectorizado a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, constituido conforme a su Ley Orgánica, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de diciembre de 2002. El financiamiento es posible, ya que en sus condiciones de la institución, contempla que sólo poblaciones de menos de 50,000 habitantes pueden ser acreedores a un financiamiento.

Se realiza el ejercicio financiero con este tipo de crédito, el cual es apto en el monto para la inversión del inmueble. Las características del financiamiento son adecuadas para las personas de bajos recursos, ya que sus condiciones son especialmente dirigidas a ellos.

FACTIBILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA

Para saber si la Plaza Turística-Cultural es rentable, se realiza una pre - factibilidad. Para ello se desglosaron los costos y gastos a contemplar en su inversión total.



Gráfica 23.
Inversión Total, se contemplan Costos y Gastos
(Basado en costos paramétricos Varela 2009,
actualizados contemplando inflación)

- Proforma

La proforma es una evaluación preliminar para saber que si el negocio a “primera vista” es rentable, considerando los ingresos a obtener en la vida del negocio (contemplado a 10 años) y el total de erogaciones del proyecto. En este análisis se consideró que el corredor turístico se encuentre en sus inicios de operación y se incrementó un 25% la llegada de visitantes.

Los ingresos se contemplaron teniendo en cuenta una ocupación alta en los fines de semana, puesto que es un negocio destinado a turistas nacionales con estadía corta. Por lo tanto entre semana se contempló una baja ocupación. La ocupación promedio considerando estas dos temporadas es de un 43%.

Para decir si es factible económicamente la plaza turística a nivel proforma, consideraremos un valor de rentabilidad, que es la división de ingresos entre egresos, en este caso es de 1.5 veces. Lo que significa que los ingresos son mayores a los egresos y por lo tanto se continuará con el esquema de áreas planteado para la plaza turística.

EGRESOS (PROYECTO)	\$155,249
Terreno	\$55,024
Permisos y licencias	\$731
Estudios y proyectos	\$1,097
Supervisión de obra	\$731
Construcción	\$73,134
Imprevistos de obra	\$4,022
Armado de Negocio	\$731
Mobiliario urbano	\$323
Gastos de Pre-apertura	\$115
Capital de trabajo	\$3,453
Publicidad	\$2,072
Fideicomiso del corredor turístico	\$13,814
INGRESOS POR 10 AÑOS (NEGOCIO)	\$296,006
Base de Camiones	\$26,250
Estacionamiento	\$5,200
Auditorio (Aire Libre)	\$21,168
COMERCIO	\$16,200
Museo	\$250
* Ingresos contemplados al 43% de ocupación y contemplando el corredor turístico en marcha	
RENTABILIDAD	1.9

Tabla 11.
Proforma. (Ingresos vs Egresos)

PARTICIPACIÓN DE ACTORES

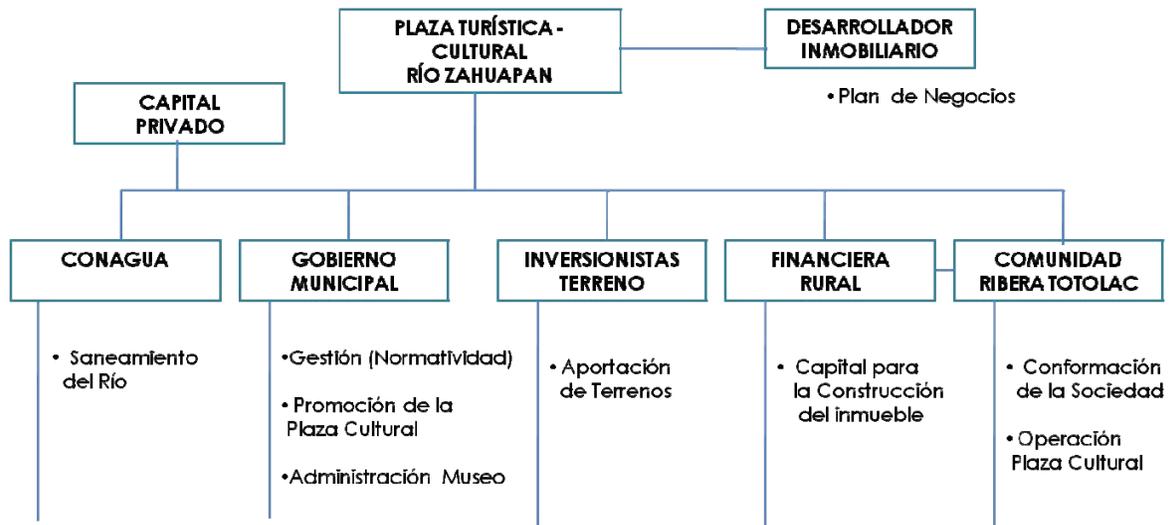


Tabla 12.
Participación de los Actores.

- CONAGUA (Comisión Nacional de Agua)

La Comisión Nacional de Agua (CONAGUA) participará con el Saneamiento del Río Zahuapan, como se mencionó anteriormente, la realización del proyecto depende directamente de la habitabilidad de la ribera.

- Gobierno Municipal

La participación de gobierno municipal se dará con la aportación y la gestión de permisos y licencias, la promoción de la plaza cultural, así como la administración y construcción del museo. Esta participación da una suma aproximada de \$15 millones de pesos.

El instrumento legal en el cual se basa dicha participación es: La ley de Turismo del Estado de Tlaxcala, Capítulo III. Del Turismo Social. Donde el gobierno contempla el turismo cultural y social.

Los recursos económicos con los que cuenta el gobierno para dicha participación en el proyecto serán tomados considerando del Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal 2007. El cual está sujeto a cumplir las directrices del Plan Estatal de Desarrollo 2005 – 2011, en donde se destina a la Planeación y Desarrollo Turístico \$35 millones de pesos y a la Proyección Turística \$5.9 millones de pesos; que suman \$40.9 millones de pesos destinados al Turismo del Estado, anualmente (Presupuesto de Egresos del Estado de Tlaxcala para el ejercicio fiscal, 2007). Por lo tanto no se recuperará la inversión efectuada por este actor.

En base al apoyo existente en La Ley de Turismo del Estado de Tlaxcala para proyectos de éste género y al presupuesto anual otorgado que es mayor al monto considerado para el proyecto, se justifica la construcción, la administración y gestión del Museo Río Zahuapan, además del apoyo para la ejecución de todo el proyecto.

- Inversionistas terreno

Los inversionistas del terreno serán los dueños actuales (22 propietarios,) que se fusionarán para la construcción de la Plaza Turística-Cultural. Los habitantes serán incorporados al negocio inmobiliario, así que serán inversionistas y además serán dueños de una parte porcentual de los comercios que contemplará la plaza.

Cabe destacar que las viviendas que están actualmente en el terreno serán reubicadas dentro de la misma área de actuación del corredor turístico, las viviendas a construir serán de interés medio. Esta reubicación de viviendas será pagada por el mismo negocio inmobiliario, ya que se integrará este concepto en la evaluación financiera del proyecto, por lo que no será un gasto que tengan que realizar los habitantes.

- Comunidad Ribera Totolac

La comunidad de Totolac participará en el negocio inmobiliario a través de una sociedad conformada por varias familias, hay que recordar que el terreno pertenece al municipio de Tlaxcala y sus dueños se integrarán al negocio como inversionistas y operadores de una parte del negocio. El municipio de Totolac, se encuentra del otro lado del río Zahuapan, es por ello que los habitantes no pueden invertir sus tierras pero siguen estando en la misma área de actuación (Corredor Río Zahuapan) y además esta población vive una situación de pobreza y falta de empleo, por lo tanto el objetivo principal de este trabajo es integrar a personas con estas condiciones al negocio inmobiliario.

La sociedad Totolac tiene como ventaja que por ser un municipio rural menor a 50,000 habitantes, tiene la oportunidad de pedir un crédito Turístico Rural a la institución Financiera Rural. Por tanto la finalidad de esta sociedad es conseguir capital para la realización del proyecto, se consideró un financiamiento del 50% del monto de la inversión sin considerar el monto del terreno, igual a \$49 millones 600 mil pesos. El monto del crédito será pagado por el negocio en marcha de la plaza, además los habitantes de Totolac que se integren a este proyecto, tendrán las mismas utilidades que los demás inversionistas. El monto del crédito es viable, ya que la financiera rural tiene un monto máximo de \$200 millones de pesos para personas físicas o morales.

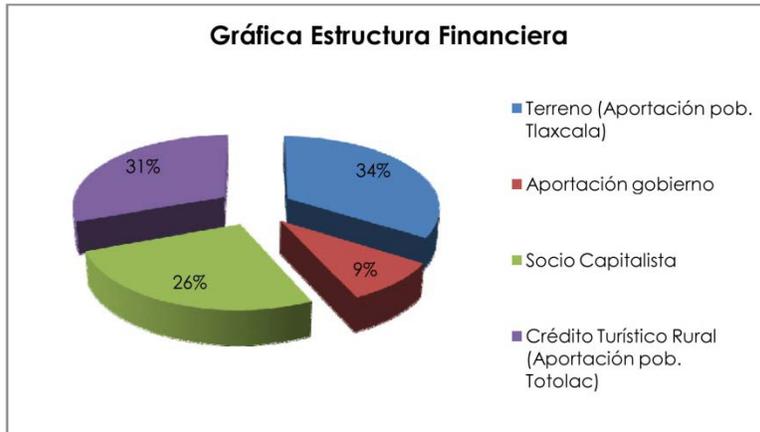
- Socio Capitalista

Se consideró una aportación de capital privado para completar la inversión total, teniendo una participación de 26%. Es necesaria ésta, ya que el proyecto es de una escala importante. La integración del capital privado es benéfica para el negocio, ya que con él se obtienen mejores resultados.

Los rendimientos del negocio así como la participación de todos los actores, la repartición de utilidades, serán administrados por medio de un Fideicomiso de Administración, para asegurar que todos los actores involucrados se vean beneficiados de manera justa y equitativa. Los gastos de éste se contemplaron en la administración del corredor turístico.

La participación de los actores en la estructura financiera, se consideró de la siguiente manera:

CONCEPTO	CANTIDAD (Miles de Pesos)	PARTICIPACION
Terreno (Aportación pob. Tlaxcala)	\$55,024	34%
Aportación gobierno	\$14,972	9%
Socio Capitalista	\$42,601	26%
Crédito Turístico Rural (Aportación pob. Totolac)	\$49,600	31%
GRAN TOTAL	\$162,196	100%
Utilidades invertidas al negocio	-\$6,948	
Inversión total requerida	\$155,249	\$155,249



Gráfica 24.
Estructura Financiera.

[IV. EVALUACIÓN]

SOCIAL, POLÍTICA

- Viabilidad

La población se encuentra con un grado de descontento a causa de las acciones de gobiernos anteriores y ello se entiende por la falta de participación en las diferentes organizaciones político-sociales. Por otro lado la gente al no tener un antecedente con intereses políticos extremos o radicales, facilita la creación de un nuevo proyecto. En este caso destinado al sector turismo, que apoyaría económicamente a la población de bajos ingreso de Tlaxcala. En palabras de los habitantes de la ribera “Esto sería un sueño hecho realidad”, lo que nos refleja una clara disposición de la sociedad hacia el proyecto inmobiliario.

Las autoridades de desarrollo urbano se encuentran a favor de la creación de proyectos que se dirijan al beneficio de la población. Esto se pudo constatar en las visitas realizadas a las diversas instancias de gobierno, que facilitaron información para el armado de un proyecto integral.

- Logros

El logro más importante es poder integrar al sector social a un proyecto inmobiliario. Con la estructura financiera analizada, se puede integrar a diversos sectores de la sociedad con un mismo fin en común. Cabe destacar que para este conjunto de actores es indispensable la participación de “los mediadores”; en la etapa de integración del proyecto (el desarrollador inmobiliario) y en la etapa administrativa (el fideicomiso).

A través del proyecto de la “Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan” se pretende beneficiar a 80 familias del Municipio de Totolac aproximadamente, a través de su participación como sociedad y a 22 familias del Municipio de Tlaxcala que actualmente son dueñas del predio. Se contempla la generación de 200 empleos directos aproximadamente en la operación de la plaza turística.

EMPLEOS DIRECTOS	
comercios	120
museo	40
base camiones	20
auditorio	5
estacionamiento	5
administración	5
limpieza y mantenimiento	5
TOTAL	200

Tabla 13. Cuadro de empleos directos que puede generar la Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan

- Limitaciones

La mayor limitación a la que nos encontramos es, que se cancelara el programa del "Saneamiento de la Cuenca del Río Atoyac" por parte de la CONAGUA. Sin el saneamiento del río no podría llevarse a cabo el corredor turístico. Aunque en la actualidad se tengan; convenios firmados por los Estados de Tlaxcala y Puebla para atender el problema ambiental, inversiones destinadas a su resolución, estrategias a nivel federal para el saneamiento de los ríos, los cambios de poder político pudieran afectar estas acciones atrasándolas o no llevándolas a cabo.

Otro elemento a considerar es que para poder llevar a cabo el proyecto, se necesita la participación de varios actores, esta tarea puede ser posible con la ayuda del desarrollador inmobiliario. Entre un mayor número de actores puede ser más complicada la tarea, pero si se logra integrar la disposición de todos se puede ofrecer un beneficio de mayor escala.

AMBIENTAL

- Viabilidad

El saneamiento del Río Zahuapan se considera viable, ya que se han empezado los trabajos para su saneamiento y sobre todo se tiene un planteamiento que involucra a diferentes actores a nivel federal. A mediados del año 2011 se ha retirado basura en todo su recorrido por la ciudad de Tlaxcala se han invertido alrededor de 650 millones de pesos para la construcción de plantas de aguas residuales, y se ha firmado otra inversión por 1,750 millones de pesos para su saneamiento total. Otra acción que plantea el saneamiento del río por parte de una inversión del gobierno y privada, es la colocación de rellenos sanitarios y la canalización de las aguas negras a las plantas de tratamiento. Con estas acciones se considera viable la realización de un proyecto inmobiliario en la ribera del río.

- Logros

Al terminar la acción federal del saneamiento del río y la construcción del museo, se podrá fomentar el cuidado a la cultura ambiental y sobre todo a la conservación de nuestros ríos. Generando una conciencia a la conservación de nuestros recursos naturales.

- Limitaciones

La fuerte contaminación del propio río no permitiría la localización de un negocio inmobiliario turístico, ya que es insalubre. Por lo tanto se tiene que esperar a las acciones del gobierno y ver que realmente se cumpla el objetivo del saneamiento.

Otra limitación es, la integración de personal sin capacitación adecuada para la operación de la plaza, esta acción se tendrá que realizar en conjunto con las instancias del gobierno capacitadas para su ejecución.

ECONÓMICA FINANCIERA

Para saber la viabilidad económica del proyecto se hizo una evaluación financiera (Ver Anexo 03). Con los resultados obtenidos de este análisis, se podrá decidir con mayor seguridad sobre la conveniencia de llevar a cabo la Plaza Turística-Cultural Río Zahuapan, teniendo como premisa un proyecto de indole social (beneficio a la población del área de actuación que recibe ingresos menores a dos salarios mínimos).

- Viabilidad

El proyecto es viable económicamente ya que los ingresos que tendrá el negocio inmobiliario turístico son mayores a los egresos que se tendrán que hacer por inversión inicial y durante el horizonte del negocio. La inversión a realizar contando el costo de capital de los inversionistas es de \$155 millones de pesos y los ingresos estimados en la vida del negocio son de 437 millones en 10 años, contemplando una ocupación menor al inicio del negocio, pero logrando un posicionamiento a lo largo del mismo.

Para considerar la tasa de descuento, se consideró lo siguiente. En proyectos sociales en México se ha considerado una tasa social del 17% contando inflación, calculada en base a otros proyectos sociales de mismo país. La tasa social de descuento corresponde al costo de oportunidad de los recursos invertidos por el gobierno, se estima en términos del sacrificio necesario para obtener los fondos adicionales necesarios para su financiamiento. En México el costo de oportunidad de los Fondos Públicos es de 16.29% a 21.57% (Cervini, sf). Pero en la vida profesional, un inversionista arriesga su capital en un proyecto con una tasa del 12% contando inflación. Tomando estos valores de referencia se realizó el escenario base con una tasa del 10%.

- Logros

En la evaluación financiera se obtuvieron los siguientes logros, en un escenario base (Ver Anexo 03):

- El flujo de efectivo neto, al término del décimo año es de \$280 millones de pesos. Esta utilidad es repartida entre los diversos actores en partes equitativas. Así que, a lo largo del negocio las utilidades se dividirían en tres partes (socios Tlaxcala-terreno, socio capital privado y socios Totolac).
- Los 22 dueños del terreno, recibirían la reubicación de sus propiedades dentro del corredor turístico y las utilidades que genere el negocio a lo largo de su operación (aproximadamente \$470 mil pesos anuales por dueño)
- El socio capitalista por aportar \$42.6 millones de pesos, recibiría el retorno de su capital invertido a lo largo del negocio, más las utilidades que le corresponden (sus ingresos anuales aproximadamente serían de \$10 millones).
- El crédito turístico rural, por otorgar un crédito de \$49.6 millones de pesos en un proyecto con estas características recibiría por sus intereses la cantidad de \$8.4 millones de pesos.
- Los socios Totolac que fueron acreedores del crédito rural, recibirían \$10 millones anuales aproximadamente, estos serían repartidos por el número de integrantes de la sociedad. Por ejemplo si la sociedad fuera de 80 personas, con este escenario base podrían recibir aproximadamente \$125 mil pesos anualmente.

- Si se planteara el negocio con una repartición de utilidades según la inversión realizada, cada quien tuviera resultados diferentes del proyecto. Pero en este análisis se plantea la distribución equitativa en el proyecto, obteniendo los siguientes resultados:
- La aportación del gobierno será a fondo perdido. Será tomado del presupuesto destinado anualmente para el turismo del Estado y no se retornará el monto con las utilidades del negocio.

Ratios Financieros:

- Tasa de Descuento	10%
- Valor Presente (VP) después de impuestos	\$138 millones de pesos
- Tasa Interna de Retorno (TIR)	13%
- Valor Presente Neto (VPN)	\$27 millones de pesos

- Limitaciones

Una limitación para el proyecto es, que la aportación del gobierno se vea reducida por algún cambio político, ya que su aportación es la construcción del museo y su operación, los permisos y licencias de todo el negocio.

Otra limitación importante es que el corredor turístico no atraiga los suficientes turistas a Tlaxcala, estos dos negocios se consideran complementarios. La plaza cultural puede darle un valor agregado al corredor, pero también puede ocasionar una baja en su ocupación contemplada en el horizonte del negocio. El punto de equilibrio del negocio es de un 22% menos a los ingresos totales contemplados en el escenario base.

[V. CONCLUSIONES]

El Desarrollador Inmobiliario puede participar como un gestor de la ciudad y coadyuvar al fortalecimiento de sus redes sociales y el capital social. Planteando proyectos que establezcan un bienestar común.

El mercado inmobiliario y las políticas actuales estatales, propician una desintegración social. Provocando que personas de bajos recursos se trasladen hacia las periferias de las ciudades, lo cual incrementa una brecha entre las diferentes clases sociales y concentra habitantes alejándolos de oportunidades laborales

La estructura social tiene un origen en la familia, trasciende al barrio y se liga directamente a la cultura. Es fundamental conocer el origen de cada región y barrio para poder entender cuales son sus carencias y de esta manera poder plantear un proyecto dirigido e interesante para la ciudadanía.

La integración de diferentes clases sociales en un fin común se plantea como una tarea compleja. Pero estudios constatan que existe una disposición en participar cubriendo ciertas condiciones. El análisis de estas condiciones abre camino a más investigaciones que puedan apoyar a la formulación de mejores políticas que fortalezcan la estructura social de las ciudades.

La mitigación de la pobreza puede ser posible con la participación de los diversos actores (gobierno, capital privado y sociedad). El involucramiento del Estado es fundamental para dicha integración social, ya que resulta ser una problemática del mercado de suelo. La participación ciudadana es vital para la identidad de los proyectos y así construir una comunidad que atienda las necesidades reales de los habitantes.

El sector turismo puede ser una fuente económica que pueda apoyar al Estado de Tlaxcala, que actualmente vive la industria no planificada. La reconversión de la ribera mediante el saneamiento del río Zahuapan, puede dar origen a proyectos urbanos como el Corredor Río Zahuapan, que a su vez generarían proyectos como la Plaza Turística-Cultural incrementando la economía de la región.

Como se puede ver en el desarrollo del trabajo, un proyecto inmobiliario social dirigido a personas de recursos bajos, resulta rentable para todos. Cabe destacar que la intervención de cada uno de los actores es clave para lograr el éxito en el negocio y de esta manera lograr los beneficios sociales y económicos.

Los resultados favorables del proyecto nos dicen que, como urbanistas, podemos y debemos contemplar a poblaciones en situación de pobreza en cada uno de los proyectos que realicemos, ya que esta integración de negocio ayuda a mitigar su problemática, de esta forma se ayuda a crear mayor conciencia social entre profesionistas y ciudadanos.

Este trabajo pretende provocar una conciencia al Desarrollador Inmobiliario, porque tiene la capacidad de poder intervenir en la estructura social y plantear situaciones favorables para la ciudad.

[VI. BIBLIOGRAFÍA]

- ALCÁNTARA Claudia (2011), *Turismo, principal fuente de ingresos en 2018*. México, 08 febrero 2011, periódico sección Negocios El Financiero. México
- ACENTOVEINTIUNO (2011, abril 26), *Inicia en Puebla saneamiento de la cuenca Atoyac-Zahuapan*, recuperado 2011 en www.acentoveintiuno.com
- ARRIÁGADA Camilo (2000), *Pobreza en América Latina: Nuevos escenarios y desafíos de políticas para el hábitat urbano. Medio ambiente y desarrollo 27*. Santiago de Chile: CEPAL-ECLAC, Naciones Unidas.
- BOURNAZOU Marcou Efftychia Danai (2005). *Segregación y pobreza del espacio urbano en la ciudad intermedia*. Tesis doctorado. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México.
- CARTA URBANA. (1998) Gobierno del Estado de Tlaxcala. Secretaria de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Vivienda. Municipios de Tlaxcala-Apetitlán-Chiautempan-Panotla-Totolac. Tlaxcala, México.
- CARVALLO Yáñez, Erick (2007) *Formulario teórico- práctico de contratos mercantiles*. Editorial Porrúa. México
- CERVINI Iturre Héctor (sf), *Evolución de la Tasa Social en México*. Recuperado en www.eclac.org/ilpes/noticias/paginas/5/.../PRECIOS%20SOCIALES.ppt
- CIDOC (2009), *Estado Actual de la Vivienda en México 2009*, Fundación CIDOC y SHF, México.
- COHEN Ernesto y MARTÍNEZ Rodríguez (sf). *Formulación, evaluación y Monitoreo de proyectos sociales*. CEPAL, recuperado julio 14 de 2011 en http://www.eclac.org/dds/noticias/paginas/8/15448/Manual_dds_200408.pdf
- CONAGUA (2011) *Agenda del agua*. Comisión Nacional de Agua. Recuperado en <http://www.conagua.gob.mx/CONAGUA07/Publicaciones/Publicaciones/SGP-3-11Cuadernillo-Agenda-del-Agua2030Final.pdf>
- CONAGUA (2011) *Proyectos Estratégicos de agua potable, drenaje y saneamiento, Subdirección General de Agua Potable, Drenaje y Saneamiento*, Gerencia de Estudios y Proyectos de agua potable y redes de alcantarillado recuperado 2011 en www.conagua.gob.mx
- CONEVAL (2011) *Resultados a nivel nacional 2011*, Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, recuperado 01 de Agosto de 2011 en <http://www.coneval.gob.mx/cmsconeval/rw/pages/index.es.do>
- CRESPO A. Marco A. (2010). *Guía de diseño de proyectos sociales comunitarios bajo el enfoque del marco lógico. Conceptos esenciales y aplicaciones*. Recuperado julio 14 de 2011 en http://www.funtha.gov.ve/doc_pub/doc_336.pdf
- DENUE INEGI (2008) Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas
- DUCCI María Elena (2006). *Conceptos básicos de Urbanismo*. México, Editorial Trillas.
- ESPEJEL Carrasco (1999) Gaceta Ecológica INE. *El deterioro ambiental en Tlaxcala y las políticas de desarrollo estatal 1988-1999*. México. Editorial INE.
- FABIO Cárdenas Tabares (2006), *Proyectos Turísticos Localización e inversión*, México. Editorial Trillas
- FINANCIAMIENTO RURAL (2011) *Financiamiento Turístico Rural* recuperado en 2011 : http://www.financierarural.gob.mx/Prog_prod_cred/Actividadesproductivasmediorural/Paginas/FinanciamientoalSectorTuristicoRural.aspx
- FUNDACIÓN CIUDAD POLÍTICA (2006), *Clase Social*, recuperado 01 de Agosto de 2011 en <http://www.ciudadpolitica.com/modules/wordbook/entry.php?entryID=5827>
- GARRIDO Luis (2009) *Sobre el concepto de clase social en Marx y Weber*, recuperado 01 de Agosto de 2011 en <http://utopisticapol.wordpress.com/2009/03/08/sobre-el-concepto-de-clase-social-en-marx-y-weber/>

- HERNÁNDEZ Díaz, Edgar Alfonso (1990) *Proyectos Turísticos, formulación y evaluación*. México. Editorial Trillas
- ILCE (sf), *De la hacienda pulquera al corredor industrial*, Instituto Latinoamericano de la Comunicación Educativa, México recuperado agosto 14, 2011 en http://bibliotecadigital.ilce.edu.mx/sites/estados/libros/tlaxcala/html/sec_34.html
- INAFED (2005), *Ficha Básica Municipal – Población*, Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal México Recuperado agosto 14, 2011 en <http://www.inafed.gob.mx/mapas/independencia.com> (2010) Planos de las ciudades de Tlaxcala, Chiautempan, Apizaco, Huamantla, Zacatelco, Xicohtzinco, Papalotla, Mazatecochco y Mapa General del Estado. México.
- INEGI (sf) Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos, Tlaxcala, Tlaxcala, clave geo-estadística 29033
- INEGI (2010) *Perspectiva estadística*, Tlaxcala, Junio 2010, México. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México
- KAZTMAN Rubén (2003). "La dimensión espacial en las políticas de superación de la pobreza urbana" Medio ambiente y desarrollo 59. Santiago de Chile: CEPAL-ECLAC, Naciones Unidas
- LA JORNADA (2005, Octubre 19) *Los ríos del Estado, auténticos depósitos de aguas negras: investigadores y autoridades*. La Jornada de Oriente. México Recuperado julio 27, 2011 en <http://www.lajornadadeoriente.com.mx/2005/10/19/tlaxcala/ecl1.html>
- *LEY de Aguas Nacionales* (2008)
- LEY de Ordenamiento Territorial para el Estado de Tlaxcala (2004, diciembre 30)
- LEY de Turismo para el Estado de Tlaxcala (2010, marzo 30)
- LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY (2010). *Logros y dificultades que enfrentan los proyectos inmobiliarios que promueven la mezcla de familias de distintos ingresos*. Centro de Políticas Públicas UC. Programa Pro Urbana, recuperado Julio 14 de 2011 en <http://ppuc.lemongroup.cl/media/publicaciones/pdf/20100616105254.pdf>
- MARTINIC Sergio (1999) *Evaluación de Proyectos. Conceptos y Herramientas para el Aprendizaje*, pág. 50.
- MUMFORD Lewis (1969) *Perspectivas Urbana*, Argentina: Emecé.
- OSEAS Martínez Teodoro y MERCADO M. Elia (2007). *Manual de Investigación Urbana*. México, Editorial Trillas
- PONCE Karla (2011, marzo 03), *México, lugar 43 en el turismo mundial*, periódico La Razón.
- PRESUPUESTO de egresos del Estado de Tlaxcala para el ejercicio fiscal 2007 (2007) Recuperado el 19 de agosto 2011 en <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/TLAXCALA/Decretos/TLAXDEC01.pdf>
- *PROGRAMA de Ordenación de la Zona Conurbada de Apetitlán, Chiautempan, Panotla, Tlaxcala y Totolac*, Enero 1999.
- REISSMAN Leonard (1972). *El proceso urbano*. Barcelona. Editorial Gustavo Gilli.
- RIALP y Canal Social (1991), Clases Sociales, recuperado 01 de Agosto de 2011 en http://www.canalsocial.net/ger/ficha_GER.asp?id=11730&cat=sociologia
- ROJAS González Gerardo (2011, abril 25), *Destinan 1,750 mdp para limpieza la cuenca del Zahuapan y Atoyac*, recuperado 2011 en http://e-consulta.com/portal/index.php?option=com_k2&view=item&id=7522:destinan-1750-mdp-para-limpieza-la-cuenca-del-zahuapan-y-atoyac&Itemid=332
- ROMÁN C. Marcela (sf). *Guía para el diseño de proyectos sociales*. CIDE, recuperado Julio 14 de 2011 en <http://www.biblioteca.org.ar/libros/150398.pdf>
- SÁNCHEZ Gómez Rubén (2007). *Elaboración de proyectos de Intervención Social*. Universidad Nacional Federico Villareal, recuperado Julio 14 de 2011 en <http://rubensanchez.blogspot.es/1181006340/Z>
- SCINCE II - INEGI (2005) Sistema de Información, Censo de población y vivienda 2005 Tlaxcala.

- SECTUR (2003) *Guía Muestra para la Identificación y Diseño de Productos de Turismo Cultural de las Ciudades Mexicanas Patrimonio de la Humanidad*. SECTUR
- SECTUR (2006) Perfil y Grado de Satisfacción del Turista que viaja en México por motivos de Cultura ESTUR, SECTUR. México.
- SECTUR (2009) *Ley general de turismo*. Secretaria de Turismo. Diario Oficial, junio de 2009. México
- SMALL, Mario Luis y NEWMAN Katherine (2001) *“Urban Poverty after The Truly Disadvantaged: the rediscovery of the family, the neighborhood, and the culture”* . Annual Review of Sociology,. 2001.27:23-45. Cambridge, Massachusetts: Department of Sociology, Harvard University.
- SPREIREGEN, Paul D. (1971), *Compendio de Arquitectura Urbana*, España. Editorial Gustavo Gili.
- TANIGUCHI Hanako (2002, julio 08), *Con aroma a descuido*, Periódico reforma, recuperado en 2011 en <http://www.reforma.com/>
- TOLEDO Alejandro (2003) *Ríos, costas, mares. Hacia un análisis integrado de las regiones hidrológicas de México*. México. Editorial INE.
- TLAXCALA (2005) Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos, Tlaxcala, Tlaxcala.
- VELASCO Delgado Eugenio y BUSTAMANTE López Carlos (2007). La ciudad de Tlaxcala y su zona conurbada. México, Universidad Autónoma de Tlaxcala y CIISDER.

[VII. ANEXOS]

[ANEXO 01. ASPECTO LEGAL]

Capítulo I, Disposiciones Generales, Artículo 1;

II. Promover, diversificar y orientar la actividad turística en el Estado, mediante una planeación participativa de los sectores público y privado, con sustentabilidad, calidad y crecimiento equilibrado, coadyuvando al ordenamiento turístico del territorio de acuerdo a los programas sectoriales en marcados en los planes Nacional y Estatal de Desarrollo.

IV. Desarrollar programas y políticas públicas que impulsen el turismo cultural, social, ecológico, de convenciones y de negocios en concordancia con la Ley General de Turismo.

V. Fortalecer el patrimonio histórico, cultural y ecológico de cada región del Estado, con miras a incrementar el turismo y su ordenamiento.

VI. Estimular, promover y alentar la inversión privada y social, nacional y extranjera en la materia en consonancia con la Ley General de Turismo, a través de los Convenios o Acuerdos de Colaboración correspondientes.

XIV. Difundir e incrementar la oferta turística de museos, zonas arqueológicas, monumentos históricos y demás lugares de atracción turística.

CAPÍTULO III del turismo social

Artículo 15. La Secretaría fomentará el turismo cultural y social, con un diseño que tenderá a hacer accesibles los servicios turísticos de las personas de recursos limitados, con inclusión de los trabajadores de las dependencias de la Administración Pública, así como de las personas con discapacidad. Estos programas se publicarán en los medios de comunicación social del Estado en un plazo no mayor de noventa días después de la aprobación del Presupuesto.

Artículo 16. La Secretaría promoverá, estimulará y apoyará las inversiones y programas de turismo social, comités, patronatos o cualquier otro organismo que auspicie esta actividad, publicándola en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y demás medios de comunicación social en los primeros tres meses después de ser aprobado el Presupuesto de la Secretaría.

Artículo 17. La Secretaría podrá concertar con los diversos prestadores de servicios turísticos, para lograr un oferta razonable de paquetes, planes y circuitos turísticos a precios y condiciones adecuadas que fortalezcan el desarrollo del turismo social.

Artículo 18. La Secretaría concertará con los sectores social y privado su participación en programas que hagan posibles el turismo de sus trabajadores en temporadas y condiciones convenientes.

CAPÍTULO VI, de la promoción y fomento al turismo

Artículo 32. La Secretaría tendrá a su cargo la promoción turística del Estado de Tlaxcala, entendiendo por ésta, la planeación y programación de la publicidad y difusión, por cualquier medio, de la oferta turística en el Estado dentro del marco de esta Ley y demás disposiciones que al efecto determine el Ejecutivo del Estado.

LEYES Y REGLAMENTOS TLAXCALA

FEDERAL	Constitución Política de los Estados Unidos
ESTATAL	Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala
<p>LEYES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley de Aguas del Estado de Tlaxcala • Ley de la Construcción del Estado de Tlaxcala • Ley de Desarrollo Forestal Sustentable para el Estado de Tlaxcala • Ley de Ecología y de Protección al ambiente del Estado de Tlaxcala • Ley de Fomento económico del Estado de Tlaxcala • Ley de Ordenamiento Territorial para el Estado de Tlaxcala • Ley de Protección y Conservación de monumentos y edificios del Estado de Tlaxcala • Ley de Turismo para el Estado de Tlaxcala • Ley de Procedimiento administrativo del Estado de Tlaxcala y sus municipios • Ley Municipal del Estado de Tlaxcala • Ley Orgánica para las exposiciones y ferias en la ciudad de Tlaxcala 	
<p>REGLAMENTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reglamento de Ecología de Residuos Sólidos no Peligrosos • Reglamento de la Ley de Comunicaciones y Transportes en el Estado de Tlaxcala • Reglamento de la Ley de Ecología en Materia de Emisión de Ruido, Vibraciones, Energía Térmica y Luminica • Reglamento de la Ley de Ecología en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental • Reglamento de la Ley de Ecología y de Protección al Ambiente del Estado de Tlaxcala • Reglamento de la Ley de Ecología y de Protección al Ambiente del Estado en Materia de Prevención y Control Generada por Vehículos. • Reglamento de la Ley de Fomento Económico del Estado de Tlaxcala • Reglamento de la Ley que Regula el Otorgamiento de Recursos Públicos a las Organizaciones Sociales del Estado • Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado. • Reglamento Interior de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano • Reglamento Interior de la Coordinación General de Ecología • Reglamento Interior de la Promotora Industrial, Comercial y Artesanal de Tlaxcala s.a. de c.v. • Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes • Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Económico • Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Tlaxcala • Reglamento Interior de la Secretaría de Obras Públicas Desarrollo Urbano y Vivienda • Reglamento Interior de la Secretaría de Turismo del Gobierno de Tlaxcala • Reglamento Interior del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Tlaxcala • Reglamento Interior del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal • Reglamento Interior del Congreso del Estado de Tlaxcala • Reglamento Interior del Consejo Estatal de Cultura • Reglamento Interior del Instituto Tlaxcalteca de la Cultura • Reglamento para la Expedición de Licencias o Refrendos, para el Funcionamiento de Establecimientos Destinados a la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Estado de Tlaxcala 	

[ANEXO 02. ENCUESTAS]

Colaboración de Dra. Esther Maya Pérez

ENCUESTA No. 9

Nombre Encuestador _____
Fecha 26 / Mayo / 11

I. DATOS GENERALES

Municipio/localidad/estado / Tlaxcala

II. DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS DE LA FAMILIA

1) ¿Podría decirme de cuántas personas se compone su familia y quiénes son?
Señalar con un (*) a quien conteste la encuesta.

Nº	Parentesco respecto al jefe de familia	Edad	Genero	Nivel de Escolaridad	Profesión u oficio	Fijo	Eventual	Ubicación del empleo (o escuela)
1	Padre	35	M	Prepa	Obrero	<input checked="" type="checkbox"/>		Tlaxcala
2	Madre	35	F	Prepa				
3	Hijo	6	M	Prepa				
4	Hijo	16	M	Bachiller				
5								
6								
7								
8								
9								
10								

1 Labores en el campo	7 Profesional Independiente	13 Otros Servicios
2 Comerciante estable	8 Artesano	14 Estudiante
3 Comerciante ambulante	9 Obrero de la Construcción	15 Hogar
4 Dependiente	10 Obrero Industria Manufactura	16 Pensionado / Jubilado
5 Empleado Público	11 Obrero Industria Extractiva	17 Desempleado
6 Jornalero	12 Obrero Industria Pesada	18 Ninguno

III. - TIPO DE TENENCIA DE LA PROPIEDAD

- 1) ejidatarios _____
- 2) propietario
- 3) prestada _____
- 4) rentada _____
- 5) otro _____
- 6) ANTIGÜEDAD (RESIDENCIA EN NÚMERO DE AÑOS) _____

IV. - CALIDAD DE VIDA DE LOS TRABAJADORES

- 1) ACTUALMENTE REALIZA USTED ALGÚN TRABAJO CON O SIN CONTRATO
- _____ si fuera de casa 7 cent
- _____ no dentro de casa (no considerar labores de hogar)

2) EN LA ÚLTIMA SEMANA ¿CUÁNTAS HORAS AL DÍA DEDICÓ USTED A SU TRABAJO?

- menos de 8 horas
- 8 horas diarias
- más de 8 horas

NO } OTROS INGRESOS PROVENIENTES DE:
 renta (casas, terrenos, locales)
 venta/renta de algún bien
 algún otro ingreso no mencionado anteriormente

V.- PERCEPCIÓN DEL ENTORNO

1) Como califica los siguientes aspectos en su ciudad.

ASPECTO	BUENO	REGULAR	MALO
plazas recreativas		/	
zonas de juego			/
zonas deportivas		/	
Policia	/		
seguridad cdna.		/	
mercados		/	
Limpieza		/	
transporte		/	
alumbrado público		/	
carreteras		/	

VI.- POLÍTICA

1) ¿Usted, o alguno de los miembros de su familia participan en actividades políticas?

Parentesco respecto al jefe de familia	SI	NO	organizaciones de base comunitaria	alguna filiación política	preferencia algún partido político

Se vinculan con autoridades		
	municipales	estatales

Policia

VII.- SATISFACCIÓN EN DISTINTOS ASPECTOS DE LA VIDA

concepto	mal	regular	bien	Muy bien	No sabe
Privacidad		<input checked="" type="checkbox"/>			
Donde vive		<input checked="" type="checkbox"/>			
Condición física		<input checked="" type="checkbox"/>			
Bienestar mental/emocional		<input checked="" type="checkbox"/>			
Vida familiar		<input checked="" type="checkbox"/>			
Trabajo		<input checked="" type="checkbox"/>			
Vida en general		<input checked="" type="checkbox"/>			

VIII.- AUTOPERCEPCIÓN SOBRE SU ESTILO DE VIDA EN GENERAL.

¿USTED DIRÍA QUE SU ESTILO DE VIDA, LA FORMA EN QUE SE RELACIONA, TRABAJA, SE RECREA Y SE ALIMENTA ES?

	mal	regular	bien	Muy bien	No sabe
Relación			<input checked="" type="checkbox"/>		
Trabajo			<input checked="" type="checkbox"/>		
Recreo		<input checked="" type="checkbox"/>			
Alimentación		<input checked="" type="checkbox"/>			

DURANTE LOS ÚLTIMOS SEIS MESES HA PARTICIPADO O ASISTIDO A ALGUNA DE LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES.

- deportivas/recreativas
- talleres o cursos de desarrollo personal
- actividades para la prevención de riesgos laborales

IX.- EXPECTATIVAS DE UN PROYECTO TURÍSTICO CULTURAL EN LA RIBERA DEL RÍO ZAHUAPAN

1) ¿Estaría interesado en un proyecto turístico inmobiliario a lo largo del río Zahuapan?
 SI NO

2) ¿Cómo se podría involucrar en un proyecto turístico en su ciudad?
 Participando con un negocio propio
 Trabajando en alguna actividad de los inmuebles nuevos
 Organizándose con los vecinos para poner un inmueble turístico en la zona
 Fomentando actividades como voluntario
 Otro _____

3) Considera que el proyecto puede traer beneficios a usted y a su familia. Cuáles.

- 1) mayores ingresos por negocio propio
- 2) empleo en la vida del proyecto turístico
- 3) mejoramiento de calidad de vida en servicios (salud, de educación y de abasto)

Encuesta elaborada a partir de: "Encuesta Carrizalillo" por la Dra. Esther Maya Pérez

[ANEXO 03. EVALUACIÓN FINANCIERA]

- Inversiones

* Cantidades en miles de pesos

índice intercuidad Tlaxcala
0.897 (valores redondeados)

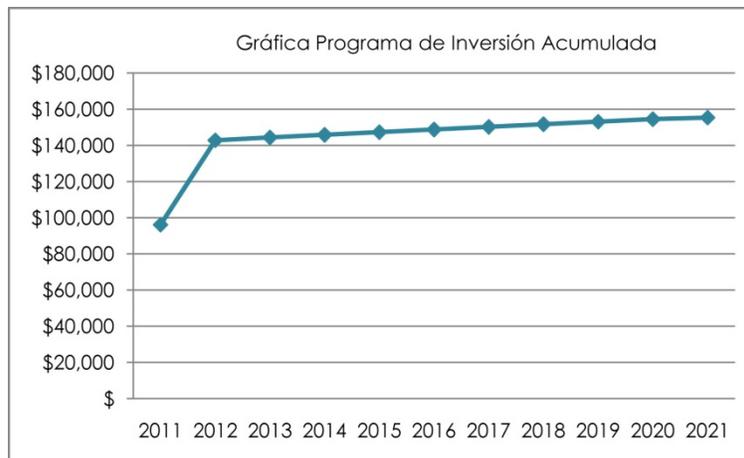
COSTOS DE TERRENO	%	SUPERFICIE	COSTOS m2 (Miles de Pesos)	IMPORTE (Miles de Pesos)
Uso: Corredor Urbano				
Terreno	100%	24,302	\$2	\$55,024
COS	75%	19,652		
CUS	2.10	41,268		
Superficie de desplante	75%	19,652		
Área libre	25%	6,551		

PROGRAMA DE AREAS	%	M ² /CONST.	COSTOS (Miles de Pesos)	IMPORTE (Miles de Pesos)
EXTERIOR				\$15,002
ÁREA VERDE				
Jardinería		6,551	\$	\$1,616
SERVICIOS				
Base de Camiones				\$633
Firme y Guarniciones		1,000	\$1	\$548
Techumbre Recepción (lámina acrílica)		300	\$	\$85
CAJONES				
Estacionamiento (25m2*cajon y circ.)	386	9,638	\$1	\$5,280
Auditorio (1 @ 20m2)	225			
Comercio (1 @ 40m2)	113			
Museo (1 @ 100m2)	48			
ENTRETENIMIENTO				
Auditorio (Aire Libre)				\$7,473
Firme de concreto reforzado 20 cm sobre plantilla de arena 5cm		4,500	\$1	\$3,943
Recubrimiento Piso Piedra		4,500	\$1	\$3,530
PLANTA BAJA				\$25,332
ACCESO CUBIERTO				\$143
Plafón		300	\$	\$143
COMERCIO				\$25,189
Área cubierta		4,500		
Circulación Techada (Tragaluz vidrio 3mm montado en alti	25%	1,125	\$1	\$1,622
Firme de concreto reforzado 20 cm sobre plantilla de arena 5cm		1,125	\$1	\$806
Recubrimiento Piso Piedra		1,125	\$1	\$882
Comercios		3,375	\$6	\$21,879
PLANTA ALTA				\$14,241
Museo		4,800	\$3	\$14,241
CONSTRUCCIÓN DE 22 VIVIENDAS				\$18,559
Clase media 108 m2 unifamiliar 3 recámaras		108	\$8	\$844
TOTAL CONSTRUCCIÓN	M2	24,738		\$73,134

- Inversión total

INVERSIÓN TOTAL					
(CANTIDADES EN MILES DE PESOS)					
CONCEPTO	INCIDENCIA	IMPORTE (Miles de Pesos)	UNIDAD (Miles de Pesos)		OBSERVACIONES
1 COSTOS	87%	\$135,795			
Terreno		\$55,024		35.4%	
Permisos y licencias		\$731	\$73,134	1.0%	SOBRE CONSTRUCCION
Estudios y proyectos		\$1,097	\$73,134	1.5%	SOBRE CONSTRUCCION
Supervisión de obra		\$731	\$73,134	1.0%	SOBRE CONSTRUCCION
Construcción		\$73,134			
Imprevistos de obra		\$4,022	\$73,134	5.5%	SOBRE CONSTRUCCION
Armado de Negocio		\$731	\$73,134	1.0%	SOBRE CONSTRUCCION
Mobiliario urbano		\$323	\$1,616	20.0%	SOBRE COSTO DE JARDINERÍA
2 GASTOS	13%	\$19,454			
Gastos de Pre-apertura		\$115	\$5,756	2.0%	1ER. MES PREOPERATIVOS Y PUBLICIDAD INICIAL
Capital de trabajo		\$3,453	\$69,068	5.0%	1ER AÑO OPERATIVO
Publicidad		\$2,072	\$69,068	3.0%	1ER AÑO OPERATIVO
Fideicomiso del corredor turístico		\$13,814	\$690,680	2.0%	DURANTE EL HORIZONTE DEL NEGOCIO
INVERSIÓN TOTAL (COSTOS Y GASTOS)	100%	\$155,249			

- Gráfica Programa de inversión Acumulada
(Cantidades en miles de pesos)



- Programa de construcción

PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN				
(CANTIDADES EN MILES DE PESOS)				
PERIODOS ANUALES				
CONCEPTO	UNIDAD	año base 2011	2012	TOTAL
PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN DE LA PLAZA TURÍSTICA-CULTURAL ZAHUAPAN				\$54,575
PLANTA BAJA	\$25,332			\$25,332
Acceso a Cubierto	\$143	\$143		\$143
Comercio	\$25,189	\$25,189		\$25,189
PLANTA ALTA	\$14,241			\$14,241
Museo	\$14,241		\$14,241	\$14,241
EXTERIOR	\$15,002			\$15,002
Jardinería	\$1,616		\$1,616	\$1,616
Base de Camiones	\$633		\$633	\$633
Estacionamiento (25m2*cajon y circ.)	\$5,280		\$5,280	\$5,280
Auditorio (Aire Libre)	\$7,473		\$7,473	\$7,473
PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN DE LAS 22 VIVIENDAS				\$18,559
CONSTRUCCIÓN DE 22 VIVIENDAS				\$18,559
Clase media 108 m2 unifamiliar 3 recámaras	\$18,559	\$9,279	\$9,279	\$18,559
PERIODO ACUMULADO		\$34,612	\$38,522	
		\$34,612	\$73,134	
TOTAL CONSTRUCCIÓN				\$73,134

- Crédito Turístico Rural / Tabla de amortizaciones

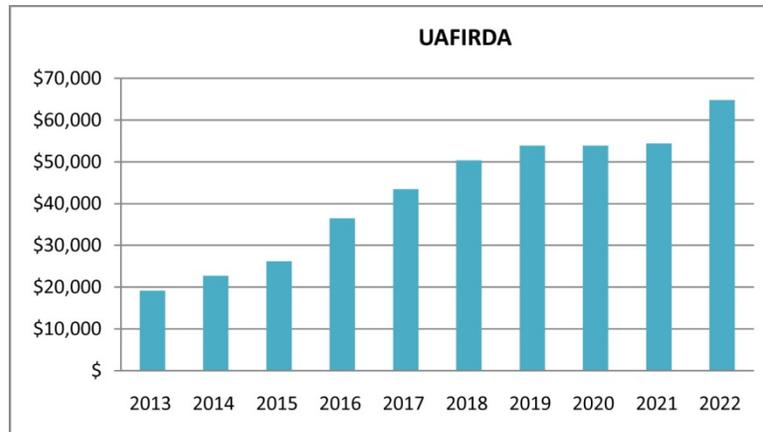
TERMINOS Y CONDICIONES DEL CRÉDITO				
"CRÉDITO TRADICIONAL" (Cantidades en miles de pesos)				
CREDITO 1 Financiamiento del sector Turístico Rural.				
MONTO CREDITO	49%	\$49,600	TASA BASE, TIIE	4.86%
TASA PROMEDIO		5%	INTERMEDIACION	
TASA ACTIVA INICIAL		5%	PERIODO GRACIA	1
PLAZO AÑOS		5	AMORTIZACIONES	4

FINANCIAMIENTO (CREDITO)	TASA DE INTERES	PAGO DE INTERESES	AMORTIZACION DEL PRINCIPAL	TOTAL INTER + AMORT
\$49,600	4.86%	\$2,400	\$	\$2,400
\$49,600	4.86%	\$2,400	\$12,400	\$14,800
\$37,200	4.86%	\$1,800	\$12,400	\$14,200
\$24,800	4.86%	\$1,200	\$12,400	\$13,600
\$12,400	4.86%	\$600	\$12,400	\$13,000
\$	4.86%	\$	\$	\$
\$	4.86%	\$8,400	\$49,600	\$58,000

- Ingresos Totales
(Cantidades en miles de pesos)



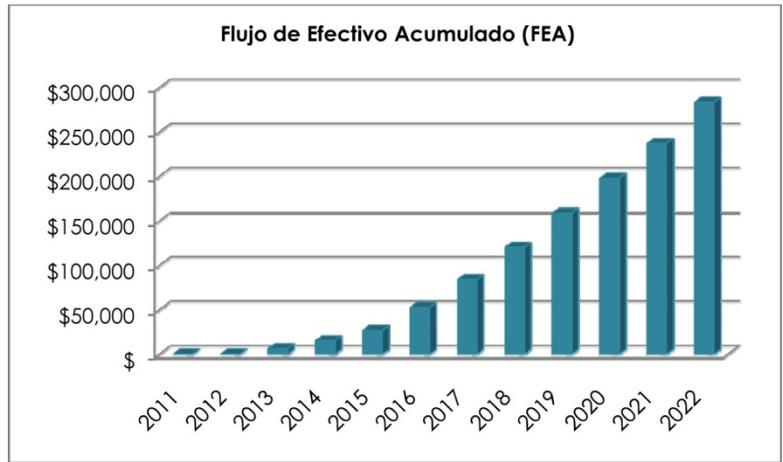
- Utilidad antes de Financieros
(Cantidades en miles de pesos)



- Utilidad antes de Impuestos
(Cantidades en miles de pesos)

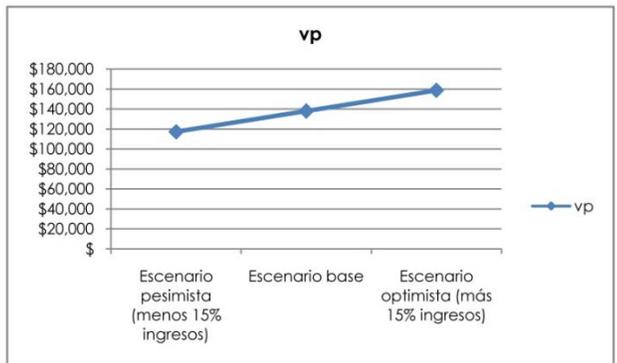
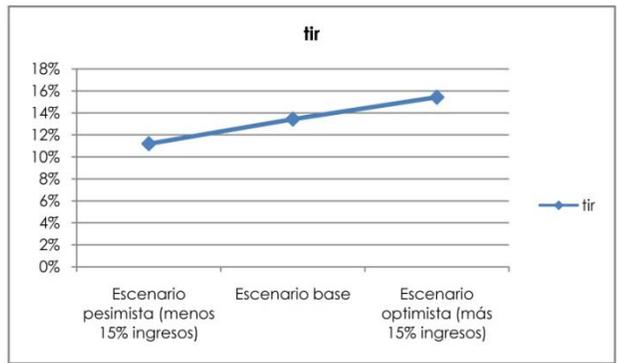


- Flujo de Efectivo Acumulado (FEA)
(Cantidades en miles de pesos)



- Comparativa de escenarios

	tir	vp
Escenario pesimista (menos 15% ingresos)	11%	\$117,303
Escenario base	13%	\$138,004
Escenario optimista (más 15% ingresos)	15%	\$158,704



- Comparativa de escenarios, Tasas de descuento.
(Cantidades en miles de pesos)

