

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

TESINA DE ESPECIALIZACIÓN
TEMA

DEPARTAMENTOS TIPO “LOFTS”
COMO GARANTÍAS DE CRÉDITO

TESIS QUE PARA OBTENER EL
DIPLOMA ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA
ARQ. NORMA PATRICIA BARRIOS TÉLLEZ
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITETURA UNAM
MAYO DE 2006



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.

DIRECTOR DE TESINA: ARQ. DANIEL SILVA TROOP
SINODALES: ING. JUAN A. GOMEZ VELAZQUEZ
 ARQ. ALFONSO PENELA QUINTANILLA
SINODALES ARQ. MAURICIO GUTIERREZ ARMENTA
SUPLENTE: ARQ. LORENZO BARRAGAN ESTRADA

A mis Padres
y hermana

ÍNDICE

I.-INTRODUCCIÓN

CAPITULOS

II.-QUE SON Y DONDE NACIO CADA UNO DE ESTOS PRODUCTOS

III.- COMO SE HA DESARROLLADO ESTA TENDENCIA EN MÉXICO

IV.- LA INFLUENCIA DE LOS DESARROLLADORES DE VIVIENDA EN EL CRECIMIENTO DE ESTOS MODELOS

V.- NORMAS HIPOTECARIAS

VI.- DESCRIPCIÓN DEL CASO

VII.- DEMANDA MERCADO

VII.- PRESUPUESTO Y ANALISIS

VII.- PROPUESTA DE RECURSOS

IX.- CONCLUSIÓN

X.- BIBLIOGRAFIA

I.- ANTECEDENTES

El crecimiento explosivo de nuevas construcciones de condominios horizontales y verticales en la ciudad de México, ha creado un campo fértil para la incorporación de distintos productos inmobiliarios que son parte de una clara tendencia de vivienda de infiltración.

Bajo ese esquema es que se exhiben en las principales arterias de la ciudad anuncios promocionales con productos como “Lofts”, “Flats”, “Pads”, “Town House”, y otros esquemas modernos de construcción.

Esta corriente se ha experimentado principalmente en las grandes metrópolis del mundo, como Nueva York, y Londres entre otras, ha permitido que en México se plantee una diversificación en los diseños arquitectónicos, tales como dimensiones, alturas y materiales para cada uno de estos nuevos productos.

Sin embargo en el mercado local su incorporación no es idéntica a la de sus conceptos originales. Si bien ha abierto el paso a una competencia benéfica para compradores experimentados y con gustos globales, la realidad es que el concepto original difícilmente podría trasladarse a México.

Los puristas del diseño arquitectónico llaman a esta aparición, un capricho del mercado arquitectónico que busca elevar el valor de los inmuebles. En México, esta aparición ha surgido a raíz de la regeneración que han dejado zonas como el Centro Histórico de la ciudad o la colonia Roma, Condesa, Polanco, Escandon, San Miguel Chapultepec, Anzures y Cuauhtemoc.

**II.-PERO QUÉ SON Y DÓNDE NACIÓ CADA UNO DE ESTOS PRODUCTOS.
DEFINICIONES DE NUEVOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS**

1.- Los “Lofts”

“Loft”, según el diccionario, es “un espacio relativamente grande y generalmente abierto que se encuentra en cada una de las plantas de los edificios industriales y almacenes de Estados Unidos... “Es un desván, un almacén y hasta el resto de una fábrica”.

En sentido estricto un “Loft” puede ser desde un espacio agregado al techo de una casa, para ampliar las dimensiones originales, según nuevos requerimientos de sus habitantes, hasta los galerones en los barrios industriales y comerciales, que poco a poco se convirtieron en zonas habitacionales.

Sin embargo, en la historia de la arquitectura moderna se reconoce que el concepto del departamento “Loft” se originó en Europa tras la Revolución Industrial, cuando los talleres de maquila o bodegones de almacenamiento de mercancías se usaban como casas habitación.

Los “Lofts” o unidades de desván surgieron primero en la Gran Bretaña desde el siglo XIX, poco después, el fenómeno “Loft” se extendió a otras ciudades, como Londres, Ámsterdam y Berlín.

Fueron en todas las zonas fabriles de las urbes occidentales donde las viejas construcciones se tornaron en las canteras más codiciadas de estos espacios extraordinariamente simples.

En los Estados Unidos surgieron hace más de cuatro décadas, justo cuando la legislación prohibía habitar las zonas fabriles abandonadas junto a los muelles de la ciudad de los rascacielos y el boom inmobiliario de Nueva York.

En esta ciudad fueron en un principio habitados por los neoyorquinos de nivel socioeconómico bajo, pero sobre todo los pintores y escultores, querían vivir en uno de ellos, aunque los barrios, un tanto sórdidos, les hicieron temblar de miedo. Eran muchos de esos primeros “lofts” las habitaciones y los talleres de los pintores del movimiento Expresionista-Abstracto y también de otros muchos artistas de signos ideológicos –filosóficos distintos.

Ya en los años ochenta y noventa fueron habitados por “yuppies” incrementado la demanda de este tipo de bienes, al grado que prácticamente era impagable un espacio de este tipo.

Si en una primera instancia quizás el factor económico movió el desarrollo de los “Lofts” en ciudades estadounidenses como Nueva York, la moda “Loft” quedó cimentada bajo el ambiente, el gusto y el sabor de lo “actual” llevado por artistas plásticos, motivados por concepciones propias de la vida y la excentricidad misma de la moda que los envolvía, sobre todo en esos años, como ya se detalló.

Hoy por hoy ha sido el auge de este estilo “interesante de vida” de aquellos sofisticados, aunado a las necesidades de muchas familias.

Por lo que podemos concluir: “Que al conjunto de readaptaciones de galeries comerciales industriales, reconstrucciones y ampliaciones de propiedades habitacionales, que dan una solución inteligente y aun cultural a las necesidades de espacio habitacional o ampliación del mismo, se le denomina solución o construcción “Loft”.

Como se ha ido mencionando el origen de estas viviendas en América se dio en Nueva York, los primeros “Lofts” fueron sin duda los ubicados en el Soho de Manhattan, en espacios que no podían ocuparse. Esta antigua zona de oficinas

industriales y bodegas se transformó en una de las más costosas de la ciudad cuando los artistas comenzaron a reciclar los grandes espacios.

Tal ha sido la aceptación de este esquema de vivienda, que no sólo ha generado una revalorización de la zona, sino que existe ya una ley que las regula.

Podemos hablar hoy día que existen alrededor de unos 800 edificios que contiene mas de 5 mil unidades de este tipo, localizadas en un 85 por ciento en Brooklyn y Manhattan.

El potencial que tienen ha dejado boquiabiertos a los seguidores del mercado y el aprovechamiento de esos espacios, que van más o menos de 180 m² a 900 m² en cada planta, con lo que le dan a los constructores más creativos del momento flexibilidad para administrar la distribución del espacio. Es por ello que se caracterizan por ser espacios alargados, provistos de grandes ventanales y estructuras puestas de manifiesto en las obras (hierro de fundición).

LOFTS

CUADRO COMPARATIVO DE LOFTS EN MEXICO Y EN EL MUNDO

Ciudad	Rango US dls/m ²	Rango Superficie m ²
México	1,500 - 2,200	90- 220
Miami	600 - 1,800	250-300
Nueva York	1,830 - 3000	480 900

2.- "FLATS"

El "Flat" por su parte tiene otra historia, probablemente mucho más ligada al anglicismo con el cual se comercializan en renta o venta los departamentos en Londres. Este concepto, no obstante de una manera férrea frente al "Loft", dado que esta ciudad representa uno de los principales centros de desarrollo en Europa y uno de los más atractivos y creativos del mundo. El movimiento comenzó a principios de los noventa cuando la capital británica se hizo el foco de atención de empresarios y promotores del sector de la construcción.

Se podrían definir como productos inmobiliarios con espacios abiertos, buenas alturas, muy iluminadas y flexibles, en cuanto al diseño de su interior.

"No son departamentos normales o convencionales, en muchas ocasiones se comercializan como departamentos con proporciones diferentes y que pueden ser solicitados por el comprador desde el momento en que se está construyendo la estructura".

Son unidades que van desde los 90 hasta 200 m² de extensión, básicamente localizados en lotes urbanos que tienen “todo el apoyo de servicios que una ciudad ofrece” Los departamentos evitan que el comprador tenga que recorrer grandes distancias para hacer uso de servicios.

El comprador puede decidir qué hacer con el espacio, dado que no existen columnas interiores ni instalaciones establecidas. “El único límite se da cuando el espacio está construido”

3.- “PADS” O LOS LLAMADOS DEPARTAMENTOS PARA NUEVOS CIUDADANOS

Se identifican principalmente como otra propuesta arquitectónica residencial para satisfacer las necesidades de personas solas o matrimonios jóvenes que requieren vivir cerca de sus centros de trabajo o estudio.

El mencionado grupo de compradores potenciales de este tipo de vivienda está en Santa Fe y el proyecto se diferencia de los demás localizados en la zona por integrar unidades con superficies reducidas y con los servicios necesarios para vivir cómodamente en un mismo espacio.

La causa de esta nueva demanda es “el impresionante crecimiento de oficinas corporativas y universidades de prestigio, que en los últimos años ha tenido la zona poniente de la Ciudad de México y particularmente Santa Fe”.

El diseño de estos “Pads” considera en sus interiores acabados de mármol en baños, muros y plafones de tablaroca, alfombra en recamaras, cancelería de aluminio con cristal claro, luminarias incandescentes y otras comunes en este tipo de productos como el piso flotado de madera en salas, comedor, cocina y pasillos.

Todo integrado en un edificio con departamentos que van de 60 hasta 150 m² que además cuentan con gimnasios, salón de usos múltiples con servicios y terraza, centro de negocios, recepción de autos, vestíbulo de doble y triple altura, elevadores principales y de carga, escaleras de emergencia, andén de carga y descarga, área de estacionamiento para visitantes, circuito cerrado de televisión, bodegas en sótanos.

Son todos elementos de la oferta que genera la metrópoli para un nuevo tipo de ciudadano.

III.- COMO SE HA DESARROLLADO ESTA TENDENCIA EN MEXICO

México no ha quedado exento de estas tendencias. Como en otras ciudades, varios desarrolladores han aprovechado el espacio existente y su valor estético reciclando las obras. No hay que olvidar que en la ciudad de México el 60% de la superficie total esta destinada a la vivienda lo demás corresponde a vialidad, áreas verdes y centros comerciales

La realidad es que en la ciudad de México como en otras grandes urbes existen “Lofts” para vivir en ellos, para trabajar, para dedicarlos al comercio, para destinarlos a las bellas artes o bien para convertirlos en restaurantes, a menudo los más caros.

Su aplicación en México no tiene que ver con el modelo de origen neoyorquino, esta corresponde a plantas libres que históricamente se usaron para pequeñas industrias textiles, que tal concepto se refiere a un espacio sin jerarquías, sin distribución; son espacios amplios que con la simple adecuación de un lugar para cocina, un clóset medio abierto y otros elementos básicos”, puede generar una idea original usada por algunos artistas.

Su llegada al mercado de la ciudad de México, es más una forma de presunción, que el deseo de utilizar el espacio bajo el cual originalmente están concebidos estos productos inmobiliarios. Es aquí donde el habitante juega con las amplias dimensiones del lugar, creando un departamento con estancias completas en un espacio abierto, utilizando biombos, barandales, puertas corredizas en madera o herrería e instrumentando elementos arquitectónicos.

“Que alguien reivindique el espíritu original sería muy barato: Con que dejara un espacio abierto con galerón sería suficiente, pero en realidad al comprador lo

que le atrae es una solución que proponga una forma distinta de concebir los espacios”

Una de las claras tendencias en México es crear “Lofts” en pequeños edificios de los años cuarenta y cincuenta que han sido remodelados en su totalidad con una atmósfera que invita a un nuevo estilo de vida.

A diferencia de un departamento convencional, en el que había lugar predestinado para todo, ahora en el mismo espacio terminan cabiendo dos recámaras, un baño y una cocina muy grande, esto último es lo único que de algún modo recupera de una forma original. Ni los techos son altos como en la estructura original, ni tiene la condición de planta libre abierta sin distribución. Las áreas comunes: Comedor, sala, cocina abierta, se privilegian en detrimento de las áreas privadas de dormir y asear.

La inclusión de nuevas formas de concebir un espacio está permitiendo que ingresen al mercado productos con tendencias internacionales de diseño arquitectónico. Y sobre todo, se está haciendo viable que colonias viejas como la Cuauhtémoc, San Miguel Chapultepec y el mismo Centro Histórico sean recicladas.

De los primeros proyectos que se realizaron en México de este tipo fue de tipo comercial y no habitacional nos referimos al proyecto realizado en Plaza Loreto al sur de la ciudad donde se aprovechó la construcción en un principio utilizada por la fábrica de papel para adaptarla al centro comercial que hoy se vive.

En materia de vivienda se destaca una de los primeros proyectos reales de infiltración en un almacén viejo de la Colonia Tacubaya.

Este inmueble localizado en la calle 13 de septiembre, rodeado de talleres mecánicos y otras actividades industriales, construye 36 departamentos con 57

m² de superficie, espacios con dobles alturas tipo "Loft" para gente joven en busca de este tipo de construcciones.

Es a partir del 2004 cuando los desarrolladores mexicanos han ido adaptando este concepto de "nueva vivienda" a sus proyectos tomando como referencia la construcción de este tipo de bienes en otros países como en Estados Unidos principalmente en Nueva York, Boston y en ciudades europeas como ya hemos mencionado en párrafos anteriores, en donde ha sido muy aceptado este tipo de vivienda, sin embargo el concepto original difiere con lo que aquí actualmente se construye considerándose que ésta idea difícilmente podría trasladarse a México.

Algunos diseñadores llaman a esta aparición, un capricho del mercado arquitectónico en busca de elevar el valor de los inmuebles.

En México, esta aparición ha surgido a raíz de la regeneración que han dejado zonas como el Centro Histórico de la ciudad o la colonia Roma, hasta el desarrollo comercial y gastronómico de la colonia Condesa.

Estos proyectos rescatan la vida urbana que se ha perdido, permitiendo el regreso de habitantes al corazón de la ciudad, ya que las colonias donde se desarrollan se encuentran en la zona central de Distrito Federal. Los espacios ofrecen calidad de vida, mas contacto con la gente en las calles, parques, camellones, restaurantes, cafés y galerías reviviendo, ese espíritu, que solo las zonas céntricas pueden tener sin la necesidad de utilizar el automóvil para desplazarse hacia otras áreas.

En general podemos referirnos a dos tipos de "Lofts":

- 1.-Los que nacen con el concepto original de adaptar viejas zonas fabriles y/o antiguas construcciones destinadas a vivienda, departamentos tipo "Loft" desarrolladas en el centro de la ciudad y en colonias como la Condesa, Roma Cuauhtemoc y Polanco.

2.-Los que se construyen bajo la marca generada por desarrolladores para viviendas nuevas, con el concepto de lugares habitables de grandes dimensiones, utilizando muros divisorios de alturas variables, barandales, puertas corredizas en madera o herrería e instrumentando elementos arquitectónicos. Estos proyectos están localizados en los principales corredores de la ciudad como son Polanco, Santa Fe, Lomas de Chapultepec en donde se ofrece actualmente este nuevo producto de altura,

Se detectaron para ambos casos precios de venta que fluctúan en un rango que va desde 14,000 pesos/ m² hasta 27,000 pesos / m² estos últimos montos para inmuebles localizados en Polanco.

IV.-LA INFLUENCIA DE LOS DESARROLLADORES DE VIVIENDA EN EL CRECIMIENTO DE ESTOS MODELOS EN MEXICO.

Algunas constructoras en México han decidido incursionar en esta nueva tendencia de construcción residencial, que evoca la regeneración de espacios de “vivienda nueva” que se ha dado en lugares como Estado Unidos y Europa.

El proceso de expansión que iniciaron las constructoras tuvo un fuerte fundamento en el hecho de que ante los reducidos espacios disponibles en la ciudad, “Deberías vivir con ella y no contra ella”. De acuerdo a algunos críticos de arquitectura. Es por ello que se busca que los nuevos proyectos permitan vivir en una relación sinérgica con la ciudad.

Podemos considerar que son oportunidades de negocios, de arquitectura y de forma de vida las que se abrieron con el desarrollo de este concepto.

Definitivamente el binomio que generan UBICACIÓN + ARQUITECTURA, producen una gran atención a nuestros clientes (compradores e inversionistas). Esta combinación produce plusvalía.

Podemos considerar que este tipo de bienes ocupan en el mercado un lugar importante además de considerar que en México la palabra se usó realmente más para fines comerciales que por el concepto original incluso posteriormente apareció quien registró el nombre como “MARCA”. Hecho que fue tan importante como las oportunidades de negocios que se abrieron para las empresas constructoras sobre todo las de reciente creación. Con la marca “LOFT” se buscó la identificación de un concepto que integra la dinámica de acuerdo a la fórmula de negocio.

No obstante, construir en la zona central es un asunto que requiere más que diseño. “En algunos casos existe una profunda sensibilidad hacia la ciudad, un entendimiento de su dinámica y generalmente se ha trabajado en determinadas zonas, pero en la gran mayoría existe un oportunismo poco informado, que lo único que logra es sobresaturar el mercado e inflar los precios de la tierra, sin aportar valor a la zona”.

El asunto no es ubicarse por fuerza en una zona central o periférica, sino comprender qué oportunidad implica en cada caso la condición “urbana” y construir sobre ella.

Bajo estas premisas algunos desarrolladores, actualmente están construyendo proyectos de departamentos tipo “LOFT” en Polanco y la colonia Roma. Tenemos que considerar que quienes adquieren este tipo de productos se guían por la UBICACIÓN del inmueble sin olvidar el Diseño Arquitectónico lo que se traduce en plusvalía para el bien.

En general los inmuebles ofrecen arquitectura de vanguardia con espacios abiertos y materiales de bajo mantenimiento que se construyen para quedar en su expresión natural con dobles alturas en algunos casos.

Los proyectos han dado especial atención a que sus espacios tengan iluminación y ventilación natural en sus áreas habitables y de servicio por igual. Además cuentan con instalaciones especiales que refuerzan el concepto de hacer viviendas de primer nivel, como son plantas de luz de emergencia, sistema hidroneumático en baños y espacios para dar vigilancia y seguridad las 24 horas.

En algunos de los desarrollos se ofrecen acabados en los interiores que seguramente rebasaran sus expectativas ya que además de su alta calidad en diseño de interiores, ofrece los mejores materiales con que se puede contar.

V. NORMAS HIPOTECARIAS.-

- A).- Antecedentes
- B).- Marco Jurídico

La palabra crédito viene del latín creditum, que significa tener confianza, tener fe en algo.

Es la transferencia de bienes que se hace en un momento dado por una persona a otra, para ser devueltos a futuro, en un plazo señalado, y generalmente con el pago de una cantidad por el uso de los mismos.

Existe en el mercado diversidad de créditos los cuales se clasifican de acuerdo con el destino que financian, el plazo, la fuente de pago y las garantías que se requieren; por lo tanto se dividen en dos grandes grupos:

- a) Para capital de trabajo
- b) Para inversiones en Activos Fijos

Los créditos para Capital de Trabajo se refieren al Financiamientos a corto plazo que se emplean para apoyar necesidades específicas de capital de trabajo, derivado de las operaciones propias del negocio u oportunidades en los ciclos operativos del acreditado.

En cuanto a los créditos para Inversiones en Activos Fijos son aquellos con los que se realizan financiamientos a mediano y largo plazo, destinado para la adquisición de activos fijos, ampliación de la planta productiva, desarrollo de proyectos industriales e inmobiliarios, entre otros.

El financiamiento debe contemplar las garantías propias del crédito, que generalmente son los bienes que se financian, además de las reales y/o personales que se consideren necesarias.

Su formalización requiere de un contrato de crédito ratificado ante el fedatario que corresponda e inscrito en el Registro Público de Propiedades y/o Sociedades.

El crédito hipotecario se clasifica dentro de los destinados a activos fijos y puede considerarse desde dos puntos de vista:

Genérico

Por su destino y garantía

Genérico.- Es de explorado derecho, que cualquier crédito, o cualquier obligación puede ser garantizada con hipoteca.

Los créditos utilizados por su destino y garantía se refieren al típico crédito hipotecario o garantizado a la vivienda, que es aquel que se invierte en la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda.

En relación al crédito Garantizado la “Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia” es quien regula las actividades y servicios financieros orientados al otorgamiento de este tipo de crédito, con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.

El artículo 3 de la de “Ley de Transparencia” lo define como el crédito que otorguen las Entidades con garantía real, ya sea a través de hipoteca, prenda, caución bursátil, fideicomiso de garantía o de cualquier otra forma, destinada a la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento relativo a bienes inmuebles.

Hay que tener presente que para la contratación de créditos es necesario establecer los términos y condiciones específicas en las cuales las Entidades se obligan a otorgar el crédito de acuerdo a los términos y condiciones que ofrecen de acuerdo a la oferta vinculante. (Ley de Transparencia y de Fomento a la competencia, Título II, Capítulo I, Art. 6)

En el Artículo 18 de la Ley de Transparencia se menciona que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores respecto de las entidades financieras que otorguen Crédito Garantizado y la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, respecto de las demás Entidades que habitualmente otorguen Crédito Garantizado, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán y supervisarán el cumplimiento de la presente Ley y de las disposiciones que de ella emanen. Lo anterior, sin perjuicio de las facultades con que cuenta la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros en términos de su Ley.

Dentro de las funciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se encuentran el establecer los lineamientos mínimos que deberán establecer las Instituciones de Crédito en el desarrollo de su actividad.

Entre ellas los fundamentos (objetivos, lineamientos y políticas así como la Infraestructura de apoyo) y las funciones del ejercicio que incluyen originación y administración del crédito.

El consejo de cada Institución será la responsable de aprobar los objetivos, lineamientos y políticas en materia de originación y administración del crédito, los cuales deberán ser congruentes, compatibles y complementarios a los establecidos para la Administración Integral de Riesgos.

De las estrategias y políticas de originación de la Actividad Crediticia, las cuales, además de guardar congruencia con las características y capacidades de la Institución, deberán considerar los elementos siguientes:

- a) Segmentos o sectores a los que se enfocará la Institución.
- b) Tipos de crédito que otorgará la Institución

- c) Niveles máximos de otorgamiento por tipo de crédito y sector.
- d) Operaciones permitidas por tipo de crédito, tales como renovaciones, renovaciones, reestructuraciones y modificaciones en las líneas de crédito.
- e) Estrategias y políticas de administración.

Para el otorgamiento de un crédito hipotecario las diferentes Instituciones que participan en dicho negocio tienen como principio el de proteger no solamente el riesgo operativo sino también el riesgo de quiebra en cualquiera de los mercados financieros dentro de los que participa como son los riesgos de negocios frente a sus deudores comerciales, los riesgos económicos y políticos asociados a los territorios en los cuales opera, así como el riesgo comercial y el referente a su reputación financiera.

El otorgar un crédito hipotecario implica la toma de riesgo, que puedan resultar afectados (positiva o negativamente) por el desempeño de los integrantes del proceso.

Con lo cual es importante reducir los factores de riesgo medibles que puedan existir, como el riesgo de crédito (emisor, destino), riesgo operativo y riesgo de sistemas. Existen otros riesgos externos que no están bajo control, como el riesgo financiero y el riesgo de mercado.

El crédito hipotecario, es un crédito masivo enfocado a colocar más con menos riesgo con objeto de obtener la mayor rentabilidad posible, mediante un crédito no revolvente.

Un crédito no Revolvente es aquel que solo puede ser utilizado en una o varias disposiciones sin que la suma de estos exceda el importe utilizado.

Los productos que se encuentran en esta clasificación son los siguientes tipos de crédito.

- ? 1.-De Adquisición
- ? 2.-Crédito Hipotecario

- ? 3.- Construcción o Remodelación
- ? 4.- Pago de Hipotecas (Pago de Pasivos)
- ? 5.- Construcción y Remodelación
- ? 6.- Adquisición de Terrenos Urbanos de Uso Habitacional
- ? 7.- Programas especiales de crédito Liquidez

(Incluidos todos en el Art. 3. de la Ley de Transparencia)

Los créditos en bienes raíces constituyen una parte significativa en la cartera de cualquier Institución lo cual significa un alto nivel de riesgo en base a los efectos producidos por circunstancias económicas periódicas producidas en mercados locales.

La mayoría de las Instituciones de crédito consideran una actitud particular hacia el riesgo a través de lineamientos crediticios locales establecidos por sus organismos internos (Manual de crédito con procesos, metodologías, procedimientos) los cuales se deberán tener en cuenta para determinar las propuestas. (Art. 9 de la Comisión Nacional Bancaria)

Dicho lo anterior los créditos hipotecarios para la compra de vivienda deberán guardar una relación aceptable entre el valor del inmueble y el préstamo.

A continuación se incluyen las Políticas Generales a considerar en el Proceso de Crédito para determinar si el inmueble en estudio cumple con los lineamientos para constituirse como garantía de crédito. (Manuales de Normatividad Hipotecaria de diferentes Instituciones).

Para el esquema de adquisición de vivienda mediante crédito hipotecario los bienes se clasifican en los siguientes tipos:

- ? Vivienda de interés social
- ? Vivienda media
- ? Vivienda Residencial
- ? Vivienda Residencial Plus

Así mismo están promocionando la mayoría de las Instituciones, créditos hipotecarios bajo el siguiente esquema y de acuerdo a lo establecido en el Art. 1.5.2.1 de la normatividad de crédito de la SHF.

Concepto	Esquema de Financiamiento Tradicional, pagos fijos
Plazo (años)	Hasta 15 años
Porcentaje Máximo de Financiamiento	Hasta el 90% del valor del inmueble, según avalúo o 90% del precio de venta, el que sea menor
Monto Mínimo a Financiar	200,000,00
Monto Máximo a Financiar	10,000,000,00
Gastos de Tramitación	Investigación de Crédito Costo de Avalúo (de acuerdo al valor de la propiedad) Gastos Notariales

La SHF establece como monto máximo de financiamiento el 95% del valor de la vivienda cuando el crédito sea en UDIS y del 90 por ciento cuando el crédito sea en pesos, en ambos casos estando terminada la vivienda. Normas de Crédito SHF 1.5.2.1

También se deberán considerar que para inmuebles que no tengan cajón de estacionamiento, el porcentaje máximo de financiamiento será del 75%.

Estudio de Garantía

A continuación se mencionan las normativas de crédito en relación a la vivienda describiendo en primera instancia las referentes a la Sociedad Hipotecaria como Institución que norma los créditos garantizados a la vivienda y en seguida las que corresponden a las diferentes Instituciones de Crédito de que en base en los artículo 18 de la Ley de Transparencia donde la Comisión Nacional Bancaria regula las operaciones de crédito de las Instituciones Financieras mediante los Lineamientos establecidos en sus manuales de crédito.

La Sociedad Hipotecaria establece el término “vivienda” como garantía, en cualquiera de las etapas comprendidas, desde el terreno hasta su terminación integral, como es el caso de lotes con servicios y bases de vivienda. Se entenderán como créditos para la construcción, los otorgados para la mejora y,

como créditos de adquisición las viviendas nuevas o usadas. (Normas de Crédito, Sociedad Hipotecaria Federal 1.4)

La SHF establece diversos tipos de vivienda de acuerdo con su valor mínimo y/o máximo correspondientes a los tipos de crédito que otorga.

Para el caso de construcción de viviendas establece que las obras de edificación no podrán estar fideicomitido y que sea propiedad del individuo que la vaya a habitar.

1.- El valor de la garantía se determinará en base en un avalúo practicado por la Institución. (Normas de crédito SHF art. 1.5.1.1)

2.- La antigüedad máxima del inmueble será de 30 años. Para inmuebles mayores de 40 años se deberá expresar su estado de conservación, mantenimiento y/o remodelación (cambios en las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, etc.).

3.- Requisitos Mínimos del inmueble: (Datos obtenidos de diferentes normatividades Institucionales)

CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LA GARANTIA	
Metros Cuadrados de Terreno	60 m ²
Metros Cuadrados de Construcción	55 m ²
Sala Comedor	SI
Cocina	SI
Recamaras (mínimo)	2
Baño Completo	1
Cajón de Estacionamiento	1
Vida Útil Remanente	25 años

4.- Se requiere que la garantía cuente como mínimo con la siguiente infraestructura urbana:

- ✍ Energía Eléctrica
- ✍ Suministro de agua mediante toma domiciliaria o extraída de un pozo con la autorización correspondiente para su explotación (Comisión Nacional del Agua)
- ✍ Drenaje o Fosa Séptica
- ✍ Banquetas con guarniciones
- ✍ Pavimento
- ✍ Alumbrado Público
- ✍ Calles, calzadas o avenidas pavimentadas para su acceso
- ✍ Líneas Telefónicas
- ✍ En la zona deberán localizarse escuelas, mercados o centros comerciales, servicios médicos. Etc.

De acuerdo a estas características de infraestructura se determinara si el bien puede o no ser tomado como garantía.

5.- Los inmuebles para adquisición, que no cuenten con un cajón de estacionamiento privativo o bien de uso asignado e inscrito en un título de propiedad, el máximo porcentaje de financiamiento será del 75 %.

6.- No se aceptarán en garantía casas con elementos cuyo sistema constructivo sea a base de elementos fabricados en otro sitio diferente a la obra o totalmente construidos con madera. En algunos casos donde la vivienda cuente con techos de madera, estos estarán sujetos a la opinión técnica de los valuadores, en base al estado de conservación y materiales.

7.- No se aceptaran inmuebles ubicados en zonas de alto riesgo (Zonas sísmicas de acuerdo al reglamento de construcción vigente en la entidad), así como aquellos que colinden con éstas (gaseras, vías de ferrocarriles, inundables y zonas de derrumbes) o que tengan anuncios espectaculares o antenas de comunicaciones.

8.- No se aceptarán inmuebles que se encuentren en proceso de construcción. Deben presentar un avance del 95% como mínimo para considerarse sujetos de garantía. La vivienda deberá estar terminada totalmente con todos los servicios al momento de la escritura. Para lo anterior, se considerará como terminada la vivienda nueva que incluya pisos, mobiliario de baño y en su caso, cocina, existiendo la posibilidad de terminar la colocación de los siguientes elementos por razones de seguridad (vandalismo):

- ? Accesorios de baño, cocina y eléctricos
- ? Calentador
- ? Chapas en puertas interiores

Lo anterior deberá ser entregado en perfectas condiciones al acreditado dentro de un plazo no mayor de 30 días naturales posteriores a la firma.

9.- Bajo este esquema de crédito hipotecario solo se **aceptarán como garantía inmuebles habitacionales.** (Con una unidad rentable independientemente que se encuentren en un conjunto con usos mixtos).

10.- En general los inmuebles deberán contar con las siguientes características para ser garantía y poder asegurarlos:

- ? Muros Macizos: contruidos a base de piedra, tabique, tabicón, block, concreto armado, etc.
- ? Entrepisos: Construidos de losa de acero, bóveda de ladrillo sobre armazón de hierro o concreto armado.
- ? Techos: Construidos de losa de acero, concreto armado, lámina metálica, asbesto-cemento, asbesto, teja o madera.
- ? Instalaciones eléctricas: debidamente canalizadas con tubo de conduit metálico o PVC ahogado en concreto. La construcción debe de cumplir con las Normas de Construcción Vigentes,
- ? Que no cuente con daños preexistentes estructurales y en sus acabados.
- ? Debe estar ubicado lejos de lagos, de ríos y cauces de aguas.

- ? En zonas de playa los inmuebles deberán contar con infraestructura completa, para casos de inmuebles aislados de zonas urbanas en estos destinos el bien deberá estar ubicado cuando menos a una distancia de 1 Km. de la playa. Para los bienes de alto nivel en playas el monto asegurable será distinto por el riesgo que implica.

La mayoría de los “lofts” cuentan con uno o varias de las restricciones antes descritas teniendo que evaluar entre otras las siguientes restricciones que el producto hipotecario indica:

1.- La edad del inmueble, ya que no puede ser mayor de 30 años aunque debemos considerar si cuenta con un buen estado de conservación, mantenimiento y/o remodelación en caso de referirnos a este último se requerirán cambios en las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, etc.

2.- La mayoría de este tipo de inmuebles no cuentan con espacios definidos por lo que, el evaluar las características mínimas marcadas por normatividad (estancia, comedor, cocina, recamaras, etc., ver tabla 2) resulta problemático por no contar con el proyecto definido por el cliente en el momento de realizar el avalúo lo que se traduce en causa de rechazo.

3.- Otra limitante es el sistema constructivo ya que muchas viviendas están construidas con techos de madera.

4.- Las edificaciones antiguas que son en su mayoría las usadas como “lofts” y cuyas características ya se ha descrito en capítulos anteriores no cuentan con espacios de estacionamiento lo que condicionaba al inmueble para constituirse como garantía ya que su desplazamiento en el mercado en caso de formar parte de la cartera del banco sería en un largo plazo.

Actualmente esta carencia no es motivo de rechazo sin embargo existe la condicionante que el aforo del crédito es menor afectando al acreditado. (El producto hipotecario indica como monto aprobado de crédito, el 90% del valor del avalúo o del precio de venta, tomando como valido el que resulte menor de

los dos, para estos casos se reduce otorgamiento únicamente al 75% del valor del bien).

5.- Si hacemos referencia a las diferentes reglas institucionales donde indican que los inmuebles a gravar como garantía deben estar totalmente construidos nos encontramos en un grave conflicto ya que los "Lofts" en su mayoría se ofertan en obra gris y con plantas libres. A primera instancia nuevamente como en los casos anteriores se tendría que rechazar el inmueble.

Hoy día la evaluación de estos inmuebles resulta complicada ya que el análisis se basa en las condiciones de avance de obra que presente el bien al no encontrarse completamente terminado concluyendo el valor del bien con un monto inferior al ofertado por el propietario.

Lo anterior se traduce en que el monto crédito otorgado al cliente resultaría menor al solicitado, afectando tanto al comprador como a la Institución de Crédito.

Por lo que se propone realizar un análisis del inmueble solicitando al cliente y/o constructor lo siguiente:

- ? Presupuesto de obra de trabajos faltantes.
- ? La planta arquitectónica del departamento con el proyecto de distribución de espacios.
- ? Especificaciones de obra para conocer las características finales del bien.
- ? Programa de obra para poder determinar otorgamiento de recursos financieros mediante un sistema de ministraciones para la terminación del inmueble.

VI.- DESCRIPCIÓN DEL CASO

En páginas anteriores se señalaron dos tipos de “Lofts” de acuerdo a sus características los que nacen bajo el concepto original, es decir adaptando inmuebles antiguos y los que se construyen bajo la marca generada por desarrolladores, para este ejercicio se escogió un bien cuyas características corresponden al primer tipo.

El predio en estudio se encuentra ubicado en Río Rhin N°82, Colonia Cuauhtemoc, Delegación Cuauhtemoc, en el Distrito Federal, entre la Paseo de la Reforma y Río Lerma, en una de las avenidas mas importantes y con mayor afluencia en la zona.



Río Rhin N°82

La colonia Cuauhtemoc se está regenerando mediante el reciclaje de viviendas viejas en edificios de departamentos o bien remodelando las ya existentes, de igual manera se está dando impulso a la predios con uso de suelo comercial sobre todo en Paseo de la Reforma. El índice de saturación de terrenos en la zona corresponde al 100 %.

El uso de suelo corresponde a Habitacional Plurifamiliar / Oficinas sin servicios 6 niveles o 18 metros de altura, 25% de área libre y 70.00 m² mínimo de vivienda. Hay que considerar que es una de las zonas más céntricas en la ciudad y con una gran plusvalía.

El tipo de inmuebles que se ubican en la manzana del predio en estudio corresponde a edificios de oficinas, bancos, restaurantes por lo que realizar un proyecto habitacional tan cerca de Paseo de la Reforma resulta ser un poco cuestionable a la vista de cualquier inversionistas sin embargo con el resurgimiento de la colonia y la demanda de vivienda de calidad en la zona céntrica de la ciudad la premisa de diseñar departamentos de tipo medio resulta viable.

Además hay que tomar en cuenta que la tendencia mundial es realizar edificios de uso mixto que alcanzan altísimos valores por la conveniencia de la mezcla de actividades que minimizan el tiempo de desplazamiento de ejecutivos que optan por vivir muy cerca de sus lugares de trabajo.

Cabe señalar que el uso de suelo específico del terreno correspondía a oficinas y que mediante oficio del 4 de julio de 2005 emitido por la Secretaría Desarrollo Urbano y Vivienda se emite como “FAVORABLE EN ESTRICTA MATERIA DE CONSERVACION PATRIMONIAL” para que se lleve a cabo el cambio de uso de suelo de oficinas a habitacional, con fundamento en el artículo 2° , fracciones IX Y XI, 11° fracción XX de la Ley de Desarrollo Urbano y 30 del reglamento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (Se anexa copia).

Las características del terreno donde se desplantan los “Lofts” corresponden a un predio intermedio de forma regular y topografía plana. En él se desplanta una construcción antigua en la parte frontal correspondiente a un inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, situación que pudimos verificar en la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, en el Departamento de Conservación, Licencias e Inspección de la Arquitectura, ubicado en Av. Juárez N° 4, 2 piso, Centro Histórico.

Analizando específicamente el potencial del predio, éste presenta dos aspectos a considerar:

1.- Su ubicación; al situarse en una colonia que actualmente se esta regenerando y su proximidad con Paseo de la Reforma factores que resultan ser un acierto para su comercialización, considerando la vocación de los predios vecinos que tienen una vocación comercial (oficinas y restaurantes).

2.- La segunda condicionante corresponde a las construcciones existentes en el terreno considerado como catalogado.

Con los antecedentes descritos y evaluadas las posibilidades de explotación del predio y siendo factible desarrollar un conjunto de vivienda plurifamiliar que fuera rentable para el constructor tomando en cuenta las erogaciones que se tendrían que realizar por los trabajos relacionados a la restauración del inmueble en apego a los lineamientos marcados por el INBA y el reglamento de construcción emitido por el DDF se proyecto el conjunto Residencial Río Rhin "Lofts" y Departamentos.

DESCRIPCION DEL PROYECTO

El conjunto se desplanta en un terreno con una superficie de 1,312.20 m² con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte	20.00 m.	con terreno de José Ives Limantour
Al Sur	20.00 m.	con cuarta Calle de Río Rhin
Al Oriente	65.65 m.	con terreno de Camen Romero Rubio
Al Poniente	65.65 m.	con Sr. Díaz Mercado y lotes del fracc.

El conjunto esta formado por dos edificios, el primero ya existente desplantado en la parte frontal con tres niveles en el cual se comercializaran los departamentos tipo Loft y un segundo cuerpo de reciente construcción situado en la parte posterior con siete niveles incluyendo el sótano para

estacionamiento. Cuenta con un acceso controlado y caseta de vigilancia, el Edificio A se encuentra comunicado en su interior por el área de estacionamiento además de tener acceso independiente por la Calle de Río Rhin.

El desarrollo cuenta con cuarenta departamentos, dos locales comerciales y cincuenta y un cajones de estacionamiento.

El edificio frontal que es el que nos ocupa esta integrado por tres niveles, en la planta baja se ubican dos locales comerciales y en el primer y segundo nivel dos departamentos por piso tipo "Loft".

Las plantas de los departamentos son libres, cuenta con preparaciones sanitarias, de cobre y eléctricas y a cada departamento le corresponden dos cajones de estacionamiento ubicados en el sótano.

El área con que cuenta cada uno de ellos es de 107.80 m². A pesar que se ofertan como superficies libres se propone una distribución arquitectónica con los siguientes espacios: estancia, comedor, cocina integrada al estar, 1 ½ baño, una o dos recamaras de acuerdo a las necesidades del comprador. (Ver propuesta).

LOFTS Y DEPARTAMENTOS

CUADRO DE AREAS RESIDENCIAL RÍO RHIN N° 82 COLONIA CUAHTEMOC

CARACTERISTICAS GENERALES

Superficie de Terreno	1,313,00 m ²
Superficie Total Construída	4,680.00 m ²
Area Libre	408,09 m ² corresponde al 31.08%

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS

Número de niveles	Sotano y 6 niveles
Superficie de estacionamientos	994.07 m ²
Superficie ocupada en Planta Baja	904.31 m ²
Número de viviendas	40
Altura Máxima sobre banqueta	18.00 m
Elevadores	2
Cajones de estacionamiento	49

LOFTS Y DEPARTAMENTOS

PROYECTO ARQUITECTONICO RESIDENCIAL RÍO RHIN N° 82 COLONIA CUAHTEMOC

TABLA DE DEPARTAMENTOS, LOCALES Y ESTACIONAMIENTOS DEL CONDOMINIO

Número	Condominio	Departamentos	Local Comercial	N- estacionamientos asignados	Peso Relativo
1	A	4.00	2	14	15.11%
2	B	36.00	0	37	84.89%
Total		40.00	2	51	100.00%

LOFTS Y DEPARTAMENTOS

CUADRO DE AREAS RESIDENCIAL RÍO RHIN N° 82 COLONIA CUAHTEMOC

DESCRIPCION DEL PROYECTO

NIVEL	USO ESPECIFICO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION
-1	Estacionamiento	594.07 m ²
PB	Vivienda y Edificio existente	594.18 m ²
1	Vivienda y Edificio existente	959.65 m ²
2	Vivienda y Edificio existente	669.78 m ²
3	Departamentos ampliación	596.68 m ²
4	Departamentos ampliación	669.78 m ²
5	Departamentos ampliación	596.68 m ²
	TOTAL	4680.82 m ²

VII.- ESTUDIO DEL MERCADO

El estudio de mercado que se realizó para el presente trabajo se refiere a departamentos nuevos diseñados por constructores bajo el concepto “Loft” y a departamentos tradicionales.

La investigación se realizó en cuatro colonias del Distrito Federal; Cuauhtemoc (ubicación del ejemplo), Polanco, Condesa, Escandon, donde actualmente se están ofertando estos dos tipos de inmuebles.

La información se obtuvo de recorridos en sitio y en revistas especializadas para los dos tipos de bienes.

De los datos obtenidos se elaboró una tabla de homologación para determinar el valor del inmueble que se ejemplifica. Un estudio estadístico de los departamentos tipo “Loft” y un comparativo con los departamentos tradicionales en las mismas colonias que los primeros, mediante un análisis de regresión creando un modelo para predecir los valores de una variable numérica con base en los valores de una o más variables diferentes.

Utilizaremos un diagrama de dispersión para graficar la relación entre un variable X en el eje horizontal y un variable Y en el eje vertical. La relación entre variables puede tomar muchas formas que van desde funciones matemáticas simples como la recta o regresión lineal.

De los 22 inmuebles que conforman la muestra de departamentos tipo “Loft” se obtuvieron los siguientes datos:

✍ La superficie de construcción oscila entre los 50 y 394 m².

- ✍ Los índices de tendencia central indican que los rangos mínimos y máximos que se ofertan para este tipo de inmuebles oscilan entre los 18,860 y 20,700 \$/m² respectivamente.

- ✍ La mediana nos indica un rango de 18,400.00 \$/m²

- ✍ Dentro de esta muestra existen dos tendencias para los “Lofts”:
 - ✍ Los de la colonia Cuauhtemoc que en su mayoría son adaptaciones de casas de los años cuarentas y cincuentas combinándose con la construcción de departamentos tradicionales.
 - ✍ En Polanco los inmuebles fueron concebidos como nuevas formas de espacio permitiendo el ingreso al mercado de productos con tendencias internacionales de diseño.

A continuación anexamos la tabla de los “Lofts” que conforman la muestra y la gráfica.

INVESTIGACION DE MERCADO

Río Rhin N° 82, Col. Cuauhtemoc

Sup de Construcción 107.90 m²

Ubicación	Colonia	Superficie de Construcción/ m ²	Valor Comercial \$	\$/m ²		Fuente de Información
Sonora N° 105	Condesa	134.00	2,267,700.00	16,923.13		Class 52 86 28 26
José María Oloqui N° 218	Acacias	92.00	1,900,000.00	20,652.17	Jardín superior	Ideas Inmobiliarias 55 63 07 45
Martí N° 250	Escandon	75.00	870,000.00	12,000.00		Ventas @ideas inmobiliarias.com 52 72 47 58 y 52 72 44 65
Amsterdam N° 253	Condesa	120.00	2,152,700.00	17,939.17	Areas comunes y jardín superior	Class 52 86 28 26
Horacio esq Temistocles	Polanco	394.00	6,279,000.00	15,936.55	Areas comunes	55 40 65 88
Horacio 73 esq Eugenio Sue	Polanco	189.00	5,512,500.00	29,166.67	Areas comunes	DIM Ingeniería y Arquitectura 52 03 41 81 27 35 52 79
Alejandro Dumas	Polanco	160.00	4,452,000.00	27,825.00	Areas comunes y jardín superior	Central de Arquitectura 36 40 18 00 Angeles de la Mora
Alejandro Dumas	Polanco	138.00	3,622,500.00	26,250.00	Terraza y jardín superior	Central de Arquitectura 36 40 18 00 Angeles de la Mora
Horacio esq Platon	Polanco	130.00	4,725,000.00	36,346.15		55 60 37 72 y 53 63 27 76 Sergio Puente
Socrates N° 224	Polanco	218	4,515,000.00	20,711.01		57 41 58 05 Y 57 41 58 40
Socrates N° 224	Polanco	328	6,510,000.00	19,847.56		57 41 58 05 Y 57 41 58 40
Edgar Allan Poe	Polanco	290.00	4,935,000.00	17,017.24		Spacium Intermediacion Inmobiliaria 55 40 48 49
Río Neva N° 13	Cuahtemoc	100.00	1,500,000.00	15,000.00	Terraza y jardín superior	55 66 64 99
Tiber N° 75	Cuahtemoc	102.00	1,747,000.00	17,127.45		25 81 03 78
Río Tiber S/N	Cuahtemoc	39.00	785,000.00	20,128.21		52 90 06 40
Río Tiber n° 68	Cuahtemoc	48.00	905,000.00	18,854.17		52 58 08 90
Río Tiber n° 68	Cuahtemoc	58.00	950,000.00	16,379.31		52 58 08 90
Río Amazonas	Cuahtemoc	62.00	1,060,000.00	17,096.77	Terraza y jardín superior	52 02 88 68
Río Hudson	Cuahtemoc	100	1,648,500.00	16,485.00	Terraza y jardín superior	Promociones Duo 52 50 12 01
Río Niagara	Cuahtemoc	190	3,097,500.00	16,302.63		Hilda Gomez Leal 52 03 62 10

INVESTIGACION DE MERCADO DEPARTAMENTOS TRADICIONALES

Río Rhin N° 82, Col. Cuauhtemoc

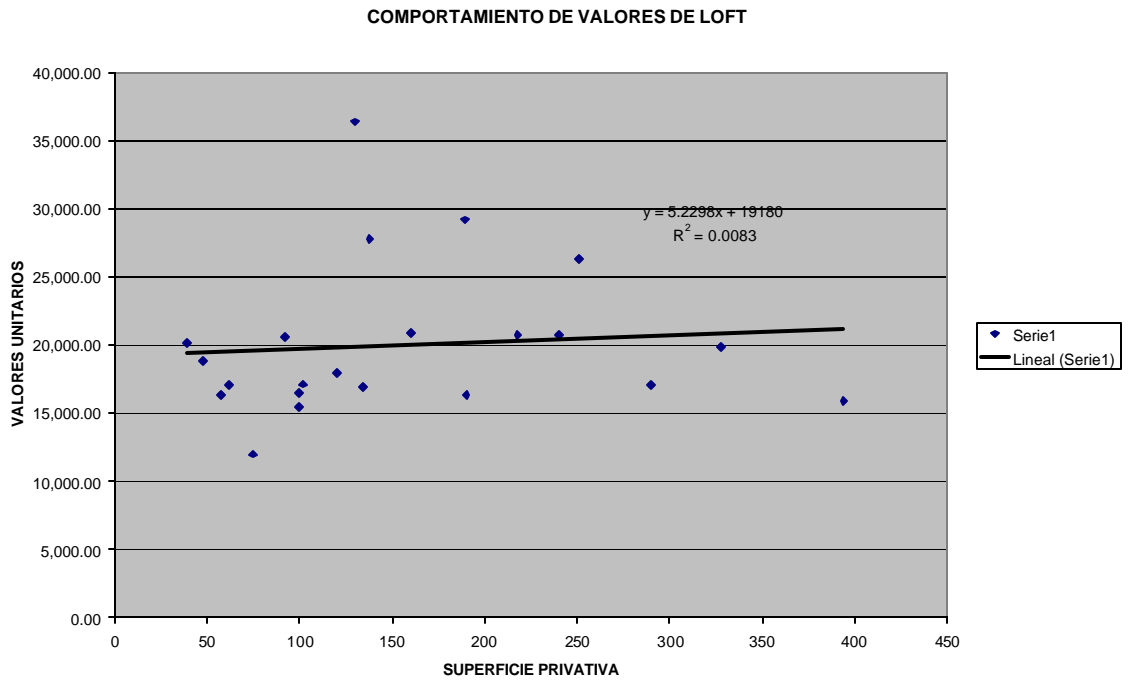
Sup de Construcción 107.90 m²

Ubicación	Colonia	Superficie de Construcción/ m ²	Valor Comercial \$	\$/m ²	Edad	Recamaras	Baños	Estacionamientos	Fuente de Información
Guerrero	Cuauhtemoc	45.00	427,000.05	9,488.89	0	1	1	1	Metros Cubicos
Copenague	Cuauhtemoc	50.00	1,000,000.00	20,000.00	0	1	1	1	Joel Martinez 044 55 19 18 60 34
Río Grijalva	Cuauhtemoc	65.00	1,014,000.00	15,600.00	0	1	1	1	Grupo Torre 18 55 80 48 00
Río Nazas	Cuauhtemoc	77.00	1,350,000.19	17,532.47	0	2	2	1	18 55 20 88 88
Río Guadalupe	Cuauhtemoc	102.00	1,790,000.04	17,549.02	0	2	2	1	Regent Inmobiliaria y Constructora 55 20 88 88
Río Grijalva	Cuauhtemoc	112.00	1,864,000.32	16,642.86	0	2	2	1	Grupo GB 5563 40 48
Río Tiber	Cuauhtemoc	152.00	2,358,699.52	15,517.76	0	2	2	2	Patricia Fink 52 11 24 47
Polanco	Polanco	70.00	1,365,000.00	19,500.00	0	1	1	2	Ambar Consultoría Inmobiliaria 52 11 58 74
Arquimides	Polanco	115.00	2,225,999.80	19,356.52	0	2	2	2	Sutton Propiedades 5596 77 93
Vozgos	Polanco	175.00	4,452,000.00	20,400.00	0	3	2.50	2	M & M Consultores Inmobiliarios 52 57 37 37
Lamarine	Polanco	190.00	6,510,000.00	18,789.47	0	3	2	2	Regina Hernandez Chavez 55 20 00 09
Moliere	Polanco	264.00	3,937,499.28	14,914.77	0	3	2.50	2	Cristobal Luca 52 58 08 90
Tlaxcala	Condesa	65.00	840,000.20	12,923.08	0	2	1	1	Mauricio Ibinarriaga, en sitio
Condesa	Condesa	80.00	1,344,000.00	16,800.00	0	2	2	1	Ambar Consultoría Inmobiliaria 52 11 58 74
Insurgentes Sur	Condesa	85.00	1,172,575.00	13,795.00	0	1	1.5	1	Volvox 01 800 10 15151
Benjamin Franklin	Condesa	91.00	1,700,000.12	18,681.32	0	2	2	1	Ignacio Alcover 53 63 04 17
Condesa	Condesa	93.00	1,826,999.88	19,645.16	0	2	2	2	Ambar Consultoría Inmobiliaria 52 11 58 74
Quintana Roo	Condesa	95.00	1,563,050.20	16,453.16	0	2	2	2	Century 21 Cedros 52 77 18 88
Chilpancingo	Condesa	98.00	1,889,999.58	19,285.71	0	2	2	1	Sima Stevan 55 70 25 12
Campeche	Condesa	100.00	1,450,000.00	14,500.00	0	1	2	2	Ma del Carmen Farah Capur 044 5551 10 58904
Benjamin Franklin	Condesa	102.00	1,512,000.06	14,823.53	0	2	2	2	Ignacio Alcover 53 63 04 17
Sonora	Condesa	105.00	1,750,000.35	16,666.67	0	2	2	2	Alma Cazares 044 55 28 92 58 49
Nuevo Leon	Condesa	111.00	2,120,075.58	19,099.78	0	3	3.50	2	BCBA V entas 50 90 80 80
Benjamin Franklin	Condesa	111.00	1,645,020.00	14,820.00	0	2	2	1	Ignacio Alcover 53 63 04 17
Nuevo Leon	Condesa	112.00	2,167,930.24	19,356.52	0	2	2.50	2	BCBA V entas 50 90 80 80
Juan Escutia	Condesa	115.00	2,100,000.05	18,260.87	0	2	2	1	Grupo Inmobiliari Telca 55 68 43 88
Nuevo Leon	Condesa	115.00	2,445,302.50	21,263.50	0	2	2	2	BCBA V entas 50 90 80 80
Quintana Roo	Condesa	120.00	1,800,000.00	15,000.00	0	2	2	1	Century 21 Cedros 52 77 18 88
Nuevo Leon	Condesa	144.00	2,288,999.52	15,895.83	0	2	2	2	BCBA V entas 50 90 80 80
Condesa	Condesa	174.00	3,454,500.30	19,853.45	0	2	2.50	1	52 90 06 40
Nuevo Leon	Condesa	180.00	3,268,566.00	18,158.70	0	2	2	1	BCBA V entas 50 90 80 80
Juan de la Barrera	Condesa	180.00	3,622,500.00	20,125.00	0	3	3	3	52 58 08 90
Mexicali	Condesa	280.00	3,412,500.00	12,187.50	0	3	2	3	Terraza y jardin superior 52 02 88 68
Amsterdam	Condesa	325	7,712,250.00	23,730.00	0	3	3.50	1	BCBA V entas 50 90 80 80

COMPORTAMIENTO DE VALORES UNITARIOS DE "LOFT"

UBICACION		SUPERFICIE	PRECIO UNITARIO
CALLE	COLONIA	M2	"Loft"
Sonora N° 105	Condesa	134	16,923.13
José María Olloqui N° 218	Acacias	92	20,652.17
Martí N° 250	Escandon	75	12,000.00
Amsterdam N°253	Condesa	120	17,939.17
Horacio esq Temistocles	Polanco	394	15,939.55
Horacio 73 esq Eugenio Sue	Polanco	189	29,166.67
Alejandro Dumas	Polanco	160	20,840.00
Alejandro Dumas	Polanco	138	27,825.00
Horacio junto a la iglesia	Polanco	251	26,250.00
Horacio esq Platon	Polanco	130	36,346.15
Socrates N° 224	Polanco	218	20,711.01
Socrates N° 224	Polanco	328	19,847.56
Río Neva N° 13	Cuauhtemoc	100	15,500.00
Tiber N° 75	Cuauhtemoc	102	17,127.45
Río Tiber S/N	Cuauhtemoc	39	20,128.21
Río Tiber n° 68	Cuauhtemoc	48	18,854.17
Río Tiber n° 68	Cuauhtemoc	58	16,379.31
Río Amazonas	Cuauhtemoc	62	17,096.77
Río Hudson	Cuauhtemoc	100	16,485.00
Río Niagara	Cuauhtemoc	190	16,302.63
Socrates N° 224	Polanco	240	20,711.01
Edgar Allan Poe	Polanco	290	17,017.24

INDICES DE TENDENCIA CENTRAL	SUPERFICIE	PRECIO UNITARIO
MEDIA:	157.18 m ²	\$20,001.92 /m ²
MEDIANA:	132.00 m ²	\$18,396.67 /m ²
MEDIA GEOMÉTRICA:	131.10 m ²	\$19,391.61 /m ²
MEDIA ARMÓNICA:	108.29 m ²	\$18,867.52 /m ²
MEDIA CUADRÁTICA:	183.00 m ²	\$20,710.00 /m ²
MEDIA DE ÍNDICES:	142.31 m ²	\$19,473.54 /m ²
DISPERSIÓN DE LA MUESTRA:	355.00 m ²	\$24,346.15 /m ²
DESVIACIÓN ESTÁNDAR:	95.81	5,495.35
COEFICIENTE DE VARIACIÓN:	0.61	0.27474
DISPERSIÓN DE LOS ÍNDICES:		\$2,313.33 /m ²



Los valores más altos se ofertan en la colonia Polanco donde se presenta el mayor número casos de este tipo de inmuebles, con superficies entre los 100 y 200 m².

En la colonia Cuauhtemoc el promedio de venta es de 17,500.00 \$/m², los montos ofertados dentro de la colonia presentan rangos similares para este tipo de bienes, posicionando al producto en el mercado de la misma manera.

**COMPORTAMIENTO DE VALORES UNITARIOS DE
DEPARTAMENTOS TIPO**

UBICACION		SUPERFICIE M ²	PRECIO UNITARIO Departamento
CALLE	COLONIA		
Guerrero	Cuauhtemoc	45	9,488.89
Copenague	Cuauhtemoc	50	20,000.00
Río Grijalva	Cuauhtemoc	65	15,600.00
Río Grijalva	Cuauhtemoc	112	16,642.86
Río Nazas	Cuauhtemoc	77	17,532.47
Río Guadalquivir	Cuauhtemoc	102	17,549.02
Río Tiber	Cuauhtemoc	152	15,517.76
Moliere	Polanco	264	14,914.77
Polanco	Polanco	70	19,500.00
Arquimides	Polanco	115	19,356.52
Lamartine	Polanco	190	18,789.47
Vozgos	Polanco	175	20,400.00
Amsterdam	Condesa	325	23,730.00
Tlaxcala	Condesa	65	12,923.08
Condesa	Condesa	80	16,800.00
Condesa	Condesa	93	19,645.16
Chilpancingo	Condesa	98	19,285.71
Juan Escutia	Condesa	115	18,260.87
Nuevo Leon	Condesa	111	19,099.78
Nuevo Leon	Condesa	112	19,852.50
Nuevo Leon	Condesa	144	15,895.83
Nuevo Leon	Condesa	115	21,263.50
Nuevo Leon	Condesa	180	18,158.70
Mexicali	Condesa	280	12,187.50
Condesa	Condesa	174	19,853.45
Juan de la Barrera	Condesa	180	20,125.00
Juan de la Barrera	Condesa	275	16,418.18
Insurgentes Sur	Condesa	85	13,794.00
Campeche	Condesa	100	14,500.00
Benjamin Franklin	Condesa	102	14,823.53
Quintana Roo	Condesa	95	16,463.16
Benjamin Franklin	Condesa	111	14,820.00
Benjamin Franklin	Condesa	91	18,681.32
Sonora	Condesa	105	16,666.67
Quintana Roo	Condesa	120	15,000.00

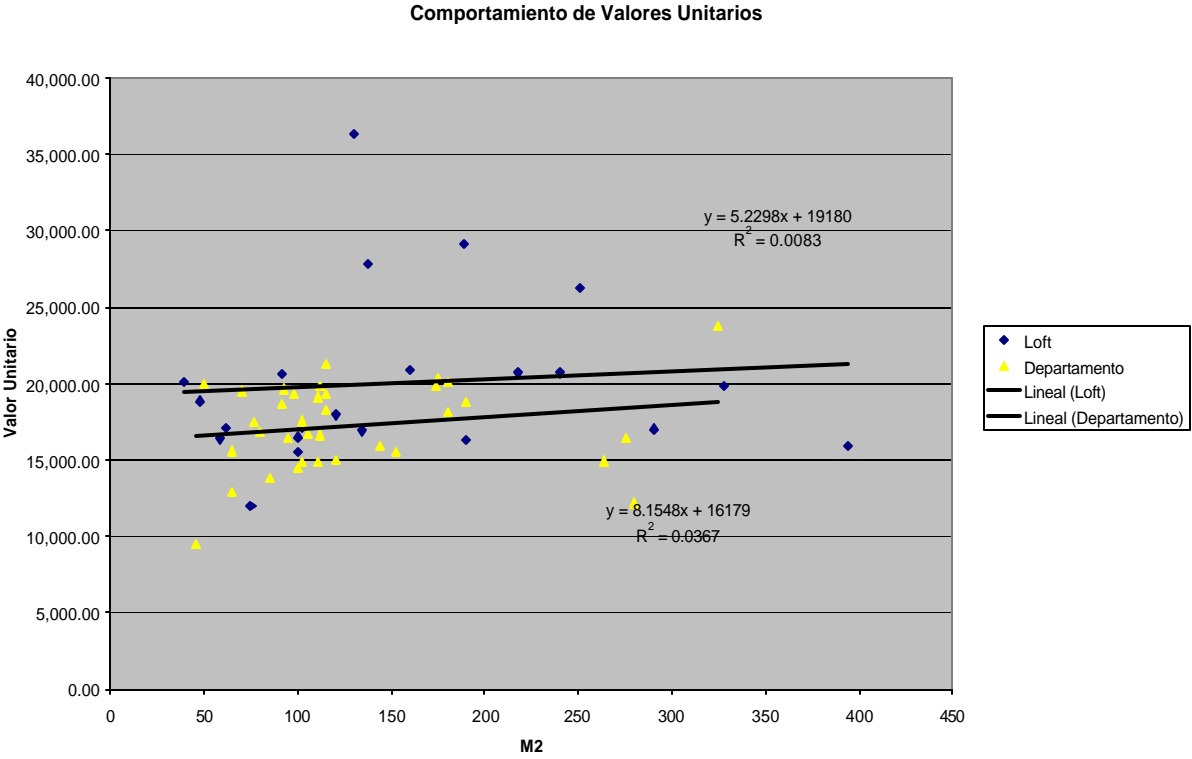
INDICES DE TENDENCIA CENTRAL	SUPERFICIE	PRECIO UNITARIO
MEDIA:	140.00 m ²	\$17,243.99 /m ²
MEDIANA:	112.00 m ²	\$17,532.47 /m ²
MEDIA GEOMÉTRICA:	130.61 m ²	\$16,989.04 /m ²
MEDIA ARMÓNICA:	123.55 m ²	\$16,707.06 /m ²
MEDIA CUADRÁTICA:	152.00 m ²	\$17,477.00 /m ²
MEDIA DE ÍNDICES:	131.63 m ²	\$17,189.91 /m ²
DISPERSIÓN DE LA MUESTRA:	195.00 m ²	\$14,241.11 /m ²
DESVIACIÓN ESTÁNDAR:	59.90	2,884.12
COEFICIENTE DE VARIACIÓN:	0.43	0.16725
DISPERSIÓN DE LOS ÍNDICES:		\$825.40 /m²

De la muestra en venta para departamentos tradicionales en las mismas colonias donde se encuentran ubicados los “Lofts”, se obtienen los siguientes valores:

COLONIA	\$/m ²	
	Mínimo	Máximo
Polanco	18,366.00	19,356.00
Cuauhtemoc	15,282.60	16,329.00
Condesa	16,854.00	17,541.00

Para analizar el comportamiento de los dos productos inmobiliarios que se ofertan en las colonias en estudio realizaremos el siguiente ejemplo.

Grafica Comparativa de valores unitarios de departamentos tipo “Loft y Departamentos tradicionales.



En base a los índices de tendencia central obtenidos tanto de los “Lofts” como de los departamentos tradicionales observamos que lo siguiente:

	Máximo	Mínimo
“Lofts”	20,710.00	18,868.00
Departamentos	17,477.00	16,707.00

- 1.- La variable en los departamentos es más dispersa que en los “Lofts”.
- 2.- El coeficiente de variación en los departamentos es un poco más disperso 0.14887 que en los “Lofts” 0.1463.
- 3.- La mayoría de los inmuebles en oferta para ambos tipos se encuentran entre los 50 y 150 m² construidos con parámetros en venta promedio de 17,000.00 \$/m² por lo que pudiéramos considerar que las condiciones de mercado son similares para ambos productos.
- 4.- El comprador de este producto (loft) es de un tipo “Caprichoso” por lo que el precio de venta a veces no es representativo.
- 5.- Se observa que los valores en que se ofertan los inmuebles en cada colonia son homogéneos dependiendo principalmente de la superficie del bien y las amenidades que tenga el proyecto.
- 6.- En la colonia Cuauhtemoc esta teniendo demanda de vivienda ya que hoy día la gente busca el equilibrio entre ruta y transporte o precio de venta.
- 7.-La oferta de Lofts en el mercado esta creciendo en estos momentos ya que cada vez más gente esta interesado en obtener un inmueble con esta nueva “tendencia”, (patrón de consumo) por lo que podemos concluir que la demanda de estos bienes se ve modificada por la manipulación social (moda) y por lo tanto del valor subjetivo.
- 8.- En la gráfica comparativa de valores de los dos productos observamos que los valores ofertados mas altos corresponden a los Lofts sin embargo las rectas tienden a converger en un punto, lo que significa que hay una superficie donde los valores de Loft y/o no presentan diferencia.

9.- Podemos mencionar que el desarrollo de estos proyectos inmobiliarios resulta en estos momentos con una demanda elevada y una oferta reducida y por lo mismo los desarrolladores han procurado ubicarlos en buenas zonas.

10.-En base a la base de datos de empresas especializadas (SOFTEC) obtuvimos la siguiente información a Marzo del 2006:

En la colonia Cuauhtemoc se ofertan 1058 unidades, de las cuales ya están vendidas 515 y el promedio de ventas mensuales es de 40 unidades con una media de 16,049 \$/m² para los dos tipos de departamentos Lofts y tradicionales.

Polanco tiene 621 unidades totales, con 421 bienes vendidos con un promedio de ventas de 25 deptos /mensuales y valores promedio de 21,907.00 \$/m².

El valor del inmueble en estudio se obtuvo mediante una tabla de homologación en la colonia Cuauhtemoc, resultando un valor de 17,700.0 \$/m² vendible determinando un valor de \$ 1,909,830.00 el departamento ubicado en Río Rhin N° 82.

HOMOLOGACION COLONIA CUAUHTEMOC

Rio Rhin N° 82 Col Cuahtemoc

Superficie de construcción 107.90 m²

Ubicación	Colonia	Superficie	Factores de Homologación														Factor resultante		
			Oferta \$	\$ / m ²	Superficie	Uso de Suelo	Vecindad	Ubicación zona	Servicios Municipales	Contaminación	Paisaje	Calidad	Edad	Areas Comunes	Terraza	Jardin Superior			Negociación
Rio Neva N° 13	Cuahtemoc	100	1,500,000.00	\$15,000.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.95	1.01	\$15,198.91
Tiber N° 75	Cuahtemoc	102	1,747,000.00	\$17,127.45	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.96	\$16,459.31
Rio Tiber S/N	Cuahtemoc	48	805,000.00	\$16,854.17	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.19	\$22,281.86
Rio Tiber N° 68	Cuahtemoc	91	950,000.00	\$16,373.31	1.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.11	\$18,237.80
Rio Amazonas	Cuahtemoc	82	1,060,000.00	\$17,098.77	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.95	1.15	\$19,529.15
Rio Hudson	Cuahtemoc	100	1,648,500.00	\$16,485.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.95	1.01	\$16,703.60
Rio Niagara	Cuahtemoc	190	3,097,500.00	\$16,302.63	0.81	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.95	0.96	\$15,599.33

\$17,737.13

\$17,700.00

\$1,909,830.00

ESTRUCTURA DE INVERSION

PROYECTO LOFTS Y DEPARTAMENTOS TRADICIONALES

Río Rhin N° 82 Col Cuahatemoc, Delegación Cuahatemoc

INVERSION	APORTACION DE TERRENO PROYECTO Y ADMINISTRACION	45%
CREDITO	BANCO	55%

PRESUPUESTO

PROYECTO LOFTS Y DEPARTAMENTOS TRADICIONALES

Río Rhin N° 82 Col Cuahatemoc, Delegación Cuahatemoc

	COSTO \$
TERRENO	
TERRENO 14,653.00m2*1312.20 M2	19,227,666.60
EDIFICIOS	
ORA NEGRA	18,032,976.00
OBRAS EXTERIORES	1,387,152.00
OBRAS INSTALACIONES ESPECIALES	1,387,152.00
ACABADOS	6,935,760.00
SUBTOTAL	\$27,743,040.00
TOTAL MONTO DE CONSTRUCCIÓN/SIN TERRENO	27,743,040.00
PROYECTO Y ADMINISTRACION	
ESTUDIOS Y DISEÑO	416,145.60
PERMISOS Y LICENCIAS	277,430.40
GERENCIA DE PROYECTO	1,109,721.60
GASTOS DE COMERCIALIZACION	1,664,582.40
IMPREVISTOS	277,430.40
SUBTOTAL	3,745,310.40
TOTAL	50,716,017.00

CALENDARIO DE OBRA Y EROGACIONES

CANTIDADES EN MILES DE PESOS

PROYECTO LOFTS Y DEPARTAMENTOS TRADICIONALES

Río Rhin N° 82 Col Cuahemuc, Delegación Cuahemuc

PARTIDA	IMPORTE	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	IMPORTE FINAL	
TERRENO	19,227,667	19,227,667																					19,227,667
		100.00%																					100.00%
ESTUDIOS Y DISEÑO	416,146	416,146	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	416,146
		100.00%																					100.00%
PERMISOS Y LICENCIAS	277,430	138,715	138,715																				277,430
		50.00%	50.00%																				100.00%
OBRA NEGRA	18,032,976	1,803,298	1,803,298	3,606,595	3,606,595	3,606,595	3,606,595	3,606,595															18,032,976
		10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%															100.00%
OBRAS EXTERIORES	1,387,152	0	0	277,430	416,146	416,146	277,430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,387,152
				20.00%	30.00%	30.00%	20.00%																100.00%
OBRAS INSTALACIONES ESPEC	1,387,152		138,715	277,430	277,430	277,430	416,146	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,387,152
			10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	30.00%																100.00%
ACABADOS	6,935,760	0	0	0	0	0	1,387,152	2,080,728	2,080,728	1,387,152	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,935,760
							20.00%	30.00%	30.00%	20.00%													100.00%
GERENCIA DE PROYECTO	1,109,722	110,972	110,972	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	110,972	0	0	0	0	1,109,722
		10.00%	10.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	10.00%					100.00%
GASTOS PREOPERATIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
																							0.00%
GASTOS DE COMERCIALIZACI	1,664,582						149,812	149,812	149,812	149,812	149,812	149,812	149,812	149,812	149,812	149,812	166,458	0	0	0	0	0	1,664,582
							9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	10.00%							100.00%
IMPREVISTOS	277,430.40				16,646	16,646	22,194	22,194	22,194	22,194	22,194	22,194	22,194	22,194	22,194	22,194	22,194	22,194	0	0	0	0	277,430
					6.00%	6.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%					100.00%
TOTALES	50,716,017	19,893,500	2,052,985	2,274,529	4,355,657	4,372,303	4,383,400	5,637,386	2,308,221	2,308,221	1,614,645	227,493	227,493	227,493	227,493	227,493	244,139	133,167	0	0	0	0	50,716,017
% EROGADO EN CADA PERIODO		39.22%	4.05%	4.49%	8.59%	8.62%	8.64%	11.12%	4.53%	4.55%	3.19%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.48%	0.26%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

CONSTRUCCION 4,680

ACUMULADO	19,893,500	21,946,485	24,221,414	28,577,071	32,949,374	37,332,775	42,970,160	45,278,381	47,586,602	49,201,247	49,420,749	49,656,233	49,883,726	50,111,219	50,338,712	50,582,850	50,716,017	50,716,017	50,716,017	50,716,017	50,716,017	
	39.22%	43.27%	48.53%	56.75%	64.53%	72.75%	84.53%	90.75%	95.25%	97.75%	98.25%	98.53%	98.75%	98.93%	99.11%	99.29%	99.47%	99.65%	99.83%	99.83%	99.83%	99.83%

FLUJO DE EFECTIVO NECESARIO

MONTO TOTAL DE OBRA S/TERRENO 31,488,350

MONTO DEL ANTICIPO	20.00%	6,297,670	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	TOTAL
MONTO MENSUAL ESTIMACIONES		19,893,500	2,052,985	2,274,529	4,355,657	4,372,303	4,383,400	5,637,386	2,308,221	2,308,221	1,614,645	227,493	227,493	227,493	227,493	227,493	244,139	133,167	0	0	0	0	50,716,017
SALDO POR MINISTRAR	80.00%	25,190,680	15,914,800	1,642,388	1,819,943	3,484,526	3,487,842	3,506,720	4,509,909	1,846,577	1,846,577	1,291,716	181,994	181,994	181,994	181,994	195,311	106,533	0	0	0	0	40,572,814

DISPOSICION DE LOS RECURSOS

CONCEPTO	PESOS	MINISTRACION	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	TOTAL
TERRENO, PROYECTO Y ADN	22,972,977	45.00%	8,952,075	923,843	1,023,718	1,960,046	1,967,536	1,972,530	2,536,824	1,038,699	1,038,699	726,590	102,372	102,372	102,372	102,372	102,372	109,862	59,925	0	0	0	22,822,208
INSTITUCION FINANCIERA	27,743,040	55.00%	10,941,425	1,129,142	1,251,211	2,395,612	2,404,767	2,410,870	3,100,562	1,269,522	1,269,522	888,055	125,121	125,121	125,121	125,121	125,121	134,276	73,242	0	0	0	27,893,809
TOTAL	50,716,017	100.00%	19,893,500	2,052,985	2,274,529	4,355,657	4,372,303	4,383,400	5,637,386	2,308,221	2,308,221	1,614,645	227,493	227,493	227,493	227,493	244,139	133,167	0	0	0	0	50,716,017

EROGACIONES

PROYECTO LOFTS Y DEPARTAMENTOS TRADICIONALES

Río Rhin N° 82 Col Cuahatemoc, Delegación Cuahatemoc

CONCEPTO	CANTIDAD -PESOS-	UNIDAD		
M2 DE TERRENO	1,312.20			
PRECIO DEL TERRENO	19,227,666.60 PESOS	=		M2
ESTUDIOS Y DISEÑO	416,145.60 PESOS	=	1.5 %	DE CONSTRUCCION
PERMISOS Y LICENCIAS	277,430.40 PESOS	=	1.00 %	DE CONSTRUCCION
OBRA	27,743,040.00 PESOS	=		
EQUIPO Y MOBILIARIO	0 PESOS			
GERENCIA DE PROYECTO	1,109,721.60 PESOS		4.00 %	DE CONSTRUCCION
GASTOS PREOPERATIVOS	0.00 PESOS		0.00 %	DE CONSTRUCCION
GASTOS DE COMERCIALIZACION	1,664,582.40 PESOS		6.00 %	DE CONSTRUCCION
IMPREVISTOS	277,430.40 PESOS		1.00 %	DE CONSTRUCCION
TIPO DE CAMBIO	10.50 PESOS	x	DLLS	
PERIODO	17 MESES			
TASA PROMEDIO CREDITO	12.00%			
INFLACION	15.10%			

GASTO FINANCIERO DEL CREDITO

MONTO DEL CREDITO 27,743,040.00
 TASA PROMEDIO DEL CREDITO 12.00% 1.00%

PERIODO = MESES	AVANCE DE OBRA	DISPOSICIONES	TASA DE INTERES	INTERESES	
INICIO DE OBRA	1	39.23%	10,882,285.06	1.00%	9,068.57 PESOS
	2	43.27%	12,005,323.64	1.00%	10,004.44 PESOS
	3	8.53%	2,367,486.74	1.00%	1,972.91 PESOS
	4	13.07%	3,627,111.10	1.00%	3,022.59 PESOS
	5	17.21%	4,774,431.60	1.00%	3,978.69 PESOS
	6	17.26%	4,789,607.79	1.00%	3,991.34 PESOS
	7	19.76%	5,481,642.38	1.00%	4,568.04 PESOS
	8	15.67%	4,346,462.84	1.00%	3,622.05 PESOS
	9	9.10%	2,525,319.19	1.00%	2,104.43 PESOS
	10	7.73%	2,145,914.27	1.00%	1,788.26 PESOS
	11	3.63%	1,007,699.49	1.00%	839.75 PESOS
	12	0.90%	248,889.63	1.00%	207.41 PESOS
	13	0.90%	248,889.63	1.00%	207.41 PESOS
	14	0.90%	248,889.63	1.00%	207.41 PESOS
	15	0.93%	257,995.35	1.00%	215.00 PESOS
	16	0.74%	206,396.28	1.00%	172.00 PESOS
	17	0.26%	72,845.75	1.00%	60.70 PESOS
		TOTAL	46,030.99		

AMORTIZACION DEL CREDITO

INTERES 12.00% 1.00% INTERES MENSUAL
 PRESTAMO 27,893,809 PRESTAMO A 2 AÑOS DURANTE EL PERIODO PAGO DE CAPITAL A LA INDIVIDUALIZACION

AÑO	MENSUAL	SALDO	INTERES	PRINCIPAL	SALDO A PAGO PRINCIPAL	PAGO MENSUAL
1	1er	27,893,809	278,938	0	27,893,809	278,938
	2o	27,893,809	278,938	0	27,893,809	278,938
	3er	27,893,809	278,938	0	27,893,809	278,938
	4o	27,893,809	278,938	0	27,893,809	278,938
	5o	27,893,809	278,938	0	27,893,809	278,938
	6o	27,893,809	278,938	0	27,893,809	278,938
	7o	27,893,809	278,938	0	27,893,809	278,938
	8o	27,893,809	278,938	0	27,893,809	278,938
	9o	27,893,809	278,938	0	27,893,809	278,938
	10o	27,893,809	278,938	3,486,726	24,407,083	3,765,664
	11o	24,407,083	244,071	3,486,726	20,920,357	3,730,797
	12o	20,920,357	209,204	3,486,726	17,433,631	3,695,930
SUBTOTAL			3,242,655	10,460,179		13,702,834
2	13o	17,433,631	174,336	3,486,726	13,946,905	3,661,062
	14o	13,946,905	139,469	3,486,726	10,460,179	3,626,195
	15o	10,460,179	104,602	3,486,726	6,973,452	3,591,328
	16o	6,973,452	69,735	3,486,726	3,486,726	3,556,461
	17o	3,486,726	34,867	3,486,726	0	3,521,593
SUBTOTAL			523,009	17,433,631		17,956,640

VENTA DE DEPARTAMENTOS

MONTO TOTAL DEL PROYECTO 79,084,200.00

INGRESOS (PROGRAMA ESTIMADO DE VENTAS)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Total	
ANTICIPOS Y/O ENGANCHES	30%	23,725,260						5%	5%	5%	5%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	100%	
INDIVIDUALIZACION	70%	55,358,940						1,186,263	1,186,263	1,186,263	1,186,263	2,372,526	2,372,526	2,372,526	2,372,526	2,372,526	2,372,526	2,372,526	23,725,260	100%
TOTAL DE INGRESOS		79,084,200						1,186,263.00	1,186,263.00	1,186,263.00	1,186,263.00	10,676,367.00	10,676,367.00	10,676,367.00	10,676,367.00	10,676,367.00	10,676,367.00	10,676,367.00	79,084,200.00	

36,774,153.00

RESULTADOS PROFORMA

Premisas Generales	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Modelo de Evaluación VPN	Inflación Anual	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%

PROYECTO LOFTS Y DEPARTAMENTOS TRADICIONALES

Ingresos:

		%																
Departamentos																		
Ingresos Totales:	79,084,200	0	0	0	0	0	1,186,263.00	1,186,263.00	1,186,263.00	1,186,263.00	10,676,367.00	10,676,367.00	10,676,367.00	10,676,367.00	7,908,420.00	7,908,420.00	7,908,420.00	7,908,420.00

Egresos Departamentales:

		%																
Obra Negra	18,032,976	0	1,803,298	1,803,298	3,606,595	3,606,595	3,606,595	3,606,595	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obras Exteriores	1,387,152	0	0	277,430	277,430	277,430	277,430	277,430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obras instalaciones especiales	1,387,152	0	0	277,430	416,146	416,146	277,430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acabados	6,935,760	0	0	0	0	0	0	1,387,152	2,080,728	2,080,728	1,387,152	0	0	0	0	0	0	0
Estudios y proyectos	416,146	416,146	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Permiso y licencias	277,430	138,715	138,715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Egresos:	27,743,040	554,862	1,942,013	2,358,159	4,300,172	4,300,172	4,161,457	5,271,178	2,080,728	2,080,728	1,387,152	0	0	0	0	0	0	0
		-554,862	-1,942,013	-2,358,159	-4,300,172	-4,300,172	-2,975,194	-4,084,915	-894,465	-894,465	9,289,215	10,676,367	10,676,367	10,676,367	7,908,420	7,908,420	7,908,420	7,908,420

Gastos Generales:

		%																	
Administración y Generales	1,109,722	110,972	110,972	110,972	110,972	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	55,486	44,389	33,292	33,292
Imprevistos	277,430	27,743	27,743	27,743	27,743	27,743	27,743	27,743	27,743	27,743	27,743	0	0	0	0	0	0	0	0
Comercialización y Ventas	1,664,582	0	0	0	0	0	0	166,458	332,916	332,916	166,458	166,458	166,458	166,458	166,458	166,458	0	0	0
Total Gastos Generales:	3,051,734	138,715	138,715	138,715	138,715	83,229	83,229	249,688	416,146	416,146	249,688	221,944	221,944	221,944	221,944	221,944	44,389	33,292	33,292

Utilidad Bruta de Operación:

		-416,147	-1,803,298	-2,219,444	-4,161,457	-4,216,943	-2,891,964	-3,835,227	-1,310,611	-1,310,611	9,039,527	10,454,423	10,454,423	10,454,423	7,686,476	7,864,031	7,875,128	7,875,128
--	--	----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-----------	------------	------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Gastos de Propietaria:

		%																
Seguros	1.00%	0	0	0	0	0	11,863	11,863	11,863	11,863	106,764	106,764	106,764	106,764	79,084	79,084	79,084	79,084
Intereses		278,938	278,938	278,938	278,938	278,938	278,938	278,938	278,938	278,938	244,071	209,204	174,336	174,336	139,469	104,602	69,735	34,867
Total Gastos de Propietaria:		278,938	278,938	278,938	278,938	278,938	290,801	290,801	290,801	290,801	350,835	315,967	281,100	281,100	216,553	183,686	148,819	113,951

Utilidad antes de Impuesto

ISR	34%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,688,693	10,138,455	10,173,323	10,173,323	7,467,922	7,680,345	7,726,310	7,761,177
PTU	10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,688,693	10,138,455	10,173,323	10,173,323	7,467,922	7,680,345	7,726,310	7,761,177

Utilidad Neta

		-695,085	-2,082,236	-2,498,382	-4,440,395	-4,495,881	-2,601,164	-3,544,427	-1,601,412	-1,601,412	8,688,693	10,138,455	10,173,323	10,173,323	7,467,922	7,680,345	7,726,310	7,761,177
--	--	----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-----------	------------	------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Flujo

		1	2	3	4	5	6	7										
Ingresos	Utilidad Neta	-695,085	-2,082,236	-2,498,382	-4,440,395	-4,495,881	-2,601,164	-3,544,427	-1,601,412	-1,601,412	8,688,693	10,138,455	10,173,323	10,173,323	7,467,922	7,680,345	7,726,310	7,761,177
	TOTAL	-695,085	-2,082,236	-2,498,382	-4,440,395	-4,495,881	-2,601,164	-3,544,427	-1,601,412	-1,601,412	8,688,693	10,138,455	10,173,323	10,173,323	7,467,922	7,680,345	7,726,310	7,761,177
Egresos	Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,486,726	3,486,726	3,486,726	3,486,726	3,486,726	3,486,726	3,486,726	0
	Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,486,726	3,486,726	3,486,726	3,486,726	3,486,726	3,486,726	3,486,726	0
Flujo de efectivo		-695,085	-2,082,236	-2,498,382	-4,440,395	-4,495,881	-2,601,164	-3,544,427	-1,601,412	-1,601,412	5,201,967	6,651,729	6,686,596	6,686,596	3,981,196	4,193,619	4,239,583	7,761,177

VIII.- PRESUPUESTO Y ANALISIS DEL CASO

Los Departamentos Tipo “Lofts” son inmuebles cuyas características de ubicación y calidad los posicionan como un excelente producto de venta.

Considerando que los lofts ejemplificados no se encuentran terminados se realizara un análisis de costos de departamento tipo con una superficie de 108 m² para verificar el porcentaje de avance del departamento, con objeto de presentar una propuesta de administración de recursos para concluir el inmueble y dejar en garantía un bien totalmente terminado.

Este análisis se basa en el catalogo de costos “Intercost de Enero de 2006 para departamentos con “Clase Buena” con tres niveles y estacionamiento.

En base al proyecto arquitectónico se cuantificaron superficies de acuerdo a las partidas correspondientes.

Para determinar el avance de obra, se considera que el departamento se entrega únicamente con piso y con acabados en muros de carga.

Las partidas faltantes en base al proyecto propuesto para un departamento con 2 recamaras, baño y cocina corresponden a los siguientes trabajos:

Muros Divisorios.- suministro, colocación y acabado final

Baños.- suministro, colocación y acabado final

Cocina.- Suministro, colocación y acabado final

Puertas de Intercomunicación

Closets

Instalación Eléctrica

Departamento Tipo "Loft" Río Rhin N° 82
Superficie 108 m2 Clase Buena

IMPORTE ESTIMADO POR PARTIDA

RESUMEN DE PARTIDA	%	MONTO/ PARTIDA
Cimentación y Subestructura	11.36	96,077.88
Superestructura	17.86	150,999.06
Cubierta Exterior	14.21	120,174.13
Construcción Interior	21.93	185,470.80
Sistema Mecánico	7.25	61,279.33
Sistema Eléctrico	7.07	59,748.50
Especialidades	6.68	56,507.37
Condiciones Generales	13.65	115,394.81
TOTAL	100%	845,651.88

Partidas	Cantidad	Precio Unitario	Importe	%
----------	----------	-----------------	---------	---

\$/M2 7,830.11

Cimentación y Subestructura

Cimentación y subestructura 3-5 niveles niveles 12 - 17 ton m1 zapatas, trabes - liga dados y firme costo por m² de desplante

108.00 m ²	889.61	96,077.88	11.36%	
SUBTOTAL		96,077.88	11.36%	11.36%

Superestructura

Losa 15 cm trabes 2 sentidos crujía 4.5 x 8 m o equivalente

108.00 m ²	924.85	99,883.80	11.81%	
-----------------------	--------	-----------	--------	--

Castillo 15 x 15 reforzado

100.00 m ²	243.30	24,330.00	2.88%	
-----------------------	--------	-----------	-------	--

Columna de Concreto 50 x 50 cm reforzado 120 kg/m³ o sección rectangular 2500 m²

18.00	1,488.07	26,785.26	3.17%	17.86%
-------	----------	-----------	-------	--------

SUBTOTAL 150,999.06

Cubierta Exterior

Muro Block de Concreto 15 x 20 x 40 con refuerzo no incluye castillos ni dalas

200.00	171.28	34,256.00	4.05%	
--------	--------	-----------	-------	--

Recubrimiento cantera

39.12	388.81	15,210.25	1.80%	
-------	--------	-----------	-------	--

Impermeabilización techo 4 capas s/enladrillado, incluye chafan 1m @20 m²

108.00 m ²	296.66	32,039.28	3.79%	
-----------------------	--------	-----------	-------	--

Puerta metálica 92 x 214 cm 3.5 cm

1.00	4,824.23	4,824.23	0.57%	
------	----------	----------	-------	--

Puerta Exterior calidad "ME" media

1.00 pz	3,790.62	3,790.62	0.45%	
---------	----------	----------	-------	--

Ventana 90 x 90 categoría Media aluminio natural 2" cristal 6 mm

2.00 pz	1,060.34	2,120.68	0.25%	
---------	----------	----------	-------	--

Ventana 120 x 90 categoría Media aluminio natural 2" cristal 6 mm

2.00 pz	1,372.20	2,744.40	0.32%	
---------	----------	----------	-------	--

Aplanado pulido 2 cm con mortero cemento arena 1:2 y pintado

134.67 m ²	187.04	25,188.68	2.98%	
-----------------------	--------	-----------	-------	--

SUBTOTAL 120,174.13 14.21%

Construcción Interior

Muro block de concreto 15 x 20 x 40 cm con refuerzo no incluye castillos y dalas interiores y perimetrales 50% equivalente

12.00 m ²	171.28	2,055.36	0.24%	
----------------------	--------	----------	-------	--

Azulejos Class 97 % base 3%

Contrucción Interior

Muro block de concreto 15 x 20 x 40 cm con refuerzo no incluye castillos y dalas interiores y perimetrales 50% equivalente	12.00	m ²	171.28	2,055.36	0.24%	
Azulejos Class 97 % base 3% Interceramic	6.00	m ²	678.60	4,071.60	0.48%	
Aplanado de yeso 2 capas incluye emboquillados	184.16	m ²	119.14	21,940.82	2.59%	
Recubrimiento loseta ceramica categoria media 48 x 48	14.23	m ²	544.26	7,744.82	0.92%	
Marmol categoria Marmol Carrara o equivalente importado en estancia	110.00	m ²	682.99	75,128.90	8.88%	
Puerta interior calidad "ME" Media	1.00	pz	2,277.63	2,277.63	0.27%	
Tirol rustico yeso s/plafones	108.00		56.75	6,129.00	0.72%	
Recubrimiento de yeso con pintura areas de servicio	10.00	m ²	173.54	584.83	0.07%	
Recubrimiento loseta ceramica categoria media 48 x 48 en cocina	15.00	m ²	544.26	8,163.90	0.97%	
Azulejo calidad "ME" media plafon baños	11.88	m ²	295.63	3,512.08	0.42%	
Aplanado texturizado base cemento color integrado, capa base s/impermeabilizante ni color, capa exterior con sello base pigmento integral integrado	184.16	m ²	181.39	33,404.78	3.95%	
Lambrin madera tablon sellado	45.60	m ²	448.62	20,457.07	2.42%	
SUBTOTAL				185,470.80		21.93%

Sistema Mecánico

Baño categoria Media lavabo + inodoro + regadera + griferia + plomeria	1.00	jgo	32,802.35	32,802.35	3.88%	
Baño categoria Media, lavabo + inodoro + regadera + griferia + accesorios + plomería	1.00	jgo	17,785.63	17,785.63	2.10%	
Instalacion tanque gas 300 lt	1.00	pza	3,524.48	3,524.48	0.42%	
Calentador categoria MA	1.00	jgo	7,166.87	7,166.87	0.85%	
SUBTOTAL				61,279.33		7.25%

Sistema Electrico

Iluminación incandescente con spots empotrados 21 watts/m ² 12 lamparas @ 93 m ² 21 watts/m ²	110.46	m ²	153.57	16,963.34	2.01%	
Contactos electricos 16.5 pzas @93 m2 21 watts/ m ²	110.46	m ²	193.16	21,336.45	2.52%	
Interruptores pared 1 @ 8 m ²	110.46	m ²	100.51	11,102.33	1.31%	
Conexiones electricas	110.46	m ²	13.65	1,507.78	0.18%	
Acometida electrica economica	1.00	lote	724.66	724.66	0.09%	
Centro de carga/tablero /interruptores NQOB 225 AM 24 circuitos	1.00	pza	8,113.93	8,113.93	0.96%	
SUBTOTAL				59,748.50		7.07%

Especialidades

Especialidades

Cocina Integral Semi Lujo	1.00 pza	23,507.37	23,507.37	2.78%
Closet 1.55 a 1.75 m chapa pino	2.00 pza	16,500.00	33,000.00	3.90%
SUBTOTAL			56,507.37	6.68%

Condiciones Generales

Proyecto depto 117 m2	3.50 %	6,716.14	23,506.49	2.78%
Licencias para edificio residencial, alineamiento, numero oficial contribuciones y sindicato	108.00 m ²	104.58	11,294.64	1.34%
No previsto e Imprevistos depto	8.50 %	6,716.14	57,087.19	6.75%
IVA no recuperado departamento	7.50 %	6,716.14	50,371.05	5.96%
Adecuacion de indirectos depto	-4.00	6,716.14	-26,864.56	-3.18%
SUBTOTAL			115,394.81	13.65%
TOTAL			845,651.88	

Del presupuesto podemos resumir los montos faltantes de acuerdo a la siguiente tabla:

LOFTS Y DEPARTAMENTOS

RESUMEN DE PARTIDA	%	MONTO/ PARTIDA		PARTIDAS/ % FALTANTES	PARTIDAS/ % TERMINADAS	
Cimentación y Subestructura	11.36	96,077.88	11.36	%	0.00%	11.36%
Superestructura	17.86	150,999.06	17.86	%	0.00%	17.86%
Cubierta Exterior	14.21	120,174.13	14.21	%	0.00%	14.21%
Construcción Interior	21.93	185,470.80	21.93	%	15.32%	6.61%
Sistema Mecánico	7.25	61,279.33	7.25	%	7.25%	0.00%
Sistema Eléctrico	7.07	59,748.50	7.07	%	0.00%	7.07%
Especialidades	6.68	56,507.37	6.68	%	6.68%	0.00%
Condiciones Generales	13.65	115,394.81	13.65	%	0.00%	13.65%
TOTAL	100.00%	845,651.88	100.00	%	29.25%	70.75%

Como propuesta de otorgamiento de recursos se propone el siguiente esquema

Propuesta para otorgamiento de recursos y monto autorizado para concluir la obra

Avance de obra	Monto de presupuesto faltante	Número de Ministraciones	Monto a ministrar %	Retenido %	Total %
100 - 80 %		2	90.00	10.00	100.00
80 - 60 %		3	45.00 45.00	10.00	100.00
60 - 40 %		4	30.00 30.00 30.00	10.00	100.00

Departamento Tipo "Loft" Rio Rhin

	70.75% de avance de obra (\$)	100% de avance de obra (\$)	Diferencia (\$)
Valor del inmueble	1,351,204.73	1,909,830.00	558,625.28
Monto a Financiar 90%	1,216,084.25	1,718,847.00	502,762.75

El valor de reposición nuevo del depto tipo "Loft " Río Rhin con 108 m2 \$ 845,651.88
 El departamento en estudio tiene un avance de obra de 70.75 %
 Monto faltante para terminar la obra \$ 247,353.18

L O F T S Y D E P A R T A M E N T O S

De acuerdo a la tabla descrita para concluir la obra faltante se le otorgaría al cliente los recursos en dos ministraciones

Avance del depto 70.75%	Monto de presupuesto faltante	Número de Ministraciones	Monto a ministrar %	Retenido %	Total %
80 - 60 %	247,353.18	2	111,308.93 111,303.13	24,735.32	247,347.38

Considerando todo el proyecto de "Lofts" y departamentos de Río Rhin se anexa el siguiente resumen de Proyecto.

DATOS PROYECTO RIO RHIN ° 82

Superficie de terreno	1,312.20
Superficie de construccion Edif A LOFTS	646.80
Superficie de construccion Edif B	4,033.20

Valor de venta de depto Edif A - LOFTS	11,448,360.00
Valor de venta de depto Edif B	63,724,560.00
TOTAL	75,172,920.00

RESUMEN DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y EL AVANCE FÍSICO ESTIMADO			
Presupuestos	m2	Importe	%
Terreno	1,312.20	\$19,227,666.60	32.18%
Edificacion Edificio A y Edificio B	4,680.00	\$27,743,040.00	56.52%
Indirectos		\$3,745,310.40	11.30%
Total		\$50,716,017.00	100.00%

MONTO TOTAL DEL PROYECTO :	40	DEPTOS	= \$	75,172,920.00
COSTO DE EDIFICACION			= \$	27,743,040.00
COSTO DE PROYECTO INCLUYENDO TERRENO E INDIRECTOS			= \$	50,716,017.00
COSTO INDIRECTOS			= \$	3,745,310.40
VALOR DE TERRENO			= \$	19,227,666.60

Como apoyo a la construcción de vivienda los proyectos de departamentos tipo "Loft" pudieran ser financiados por Instituciones de Crédito utilizando edificios viejos o fabricas mediante "Créditos Hipotecario Puente" que es un financiamiento de mediano y largo plazo para financiar la construcción e individualización de conjuntos habitacionales:

Las condiciones del crédito son las siguientes:

- ? Monto máximo del 65% del valor del costo del proyecto
- ? Etapas de hasta 150 viviendas o en etapas de 250 viviendas en el caso de grandes fabricantes.
- ? Disposiciones mediante ministraciones conforme avance de obra.

Para el siguiente ejercicio se hicieron dos propuestas una mediante el financiamiento del 55% por parte de la Institución Bancaria correspondiente al monto de la construcción.(Ver hoja anexa).

Factores a considerar para la evaluación del inmueble

I.- Los Lofts y Flats son manifestaciones de arquitectura derivada de necesidades espaciales y culturales anglosajonas, que comienzan en el siglo XIX en Gran Bretaña y adquieren una personalidad cultural muy bien definida a partir de los años sesenta en los EEUU, Nueva York y específicamente en el barrio Soho, una exponente representativo de estas corrientes de la construcción y de la forma de vida citadina de aquella nación.

En México tal concepto no ha sido adoptado de la misma manera que en otros países ya que no se ha dado el reciclamiento de inmuebles en las zonas industriales en el Distrito Federal salvo algunas excepciones. Sin embargo si se han adoptado inmuebles habitacionales antiguos tratando de vender este concepto habitacional.

II.- En nuestro país los conceptos “Loft” y “Flat” surgen en los últimos años como herramienta de mercadotecnia y conceptualización arquitectónica para viviendas nuevas.

III.- Ambos conceptos se utilizan más como sinónimo de un nuevo nivel socioeconómico propio de nuevas generaciones, que para describir condiciones físicas y/o de ambiente como las prevalecientes en los correspondientes definitorios de Gran Bretaña y EEUU.

IV.- Los “Lofts” y “Flats” se ofertan tanto precios accesibles, como en valores elevados. Lo anterior también depende de la zona de la ciudad de México en donde se ubiquen estas nuevas construcciones.

V.- Las firmas de arquitectos que se han especializado en el desarrollo de “Lofts” y “Flats” se conforman de diseñadores, desarrolladores, inversionistas y promotores jóvenes. Sin embargo, más allá de las marcas su inclusión al mercado ha generado ya su uso común entre los grupos de compradores.

VI.- La mayoría de los “Lofts” cuentan con una o varias de las restricciones descritas en la normatividad de las diferentes Instituciones crediticias teniendo que evaluar entre otros puntos las siguientes restricciones que el producto hipotecario plantea:

1. La edad del inmueble ya que debe ser menor a los 30 años.
2. No cuentan con espacios “definidos”, por lo que evaluar las características mínimas de la vivienda marcadas por la normatividad de las Instituciones crediticias resulta difícil de determinar. En algunas ocasiones los inmuebles ya cuenta con proyectos arquitectónicos para cada departamento lo que facilita la evaluación, de lo contrario se consideraría como causa de rechazo.
3. Las construcciones antiguas no cuentan con cajones de estacionamiento, condicionante que ya no se considera como causa de rechazo como garantía sino que el aforo de crédito es menor afectando la negociación.

Conclusión

Si hacemos referencia a las diferentes reglas institucionales donde indican que los inmuebles a gravar como garantía deben estar totalmente construidos nos encontramos en un grave conflicto ya que los "Lofts" en su mayoría se ofertan en obra gris y con plantas libres. Por lo que a primera instancia se tendría que rechazar el inmueble.

Se propone que para estos casos se realice un análisis del inmueble solicitando el presupuesto de obra y proyecto arquitectónico para conocer las características finales del bien.

Como el inmueble aun no se encuentra terminado el valor concluido es inferior al monto ofertado por el constructor, otorgando el crédito sobre el valor inferior entre el avalúo y el valor de compra venta afectando al cliente ya que el crédito otorgado es inferior en la mayoría de los casos al solicitado.

Se propone darle una parte del crédito al solicitante de acuerdo al avance de obra y darle seguimiento al inmueble hasta su terminación para poder otorgar el resto de los recursos, mediante el otorgamiento de ministraciones de acuerdo al avance de la obra.

En base al estudio de mercado y estadístico que se realizó en la zona podemos concluir que este tipo de inmuebles si pueden ser garantías crediticias ya que cuentan con características similares que los departamentos tradicionales lo que contribuye a que su desplazamiento en el mercado sea bueno, como son superficies de construcción y valores por m² dentro de los rangos máximos y mínimos que se ofertan en la diferentes colonias estudiadas.

La demanda que estos tipos de bienes están teniendo en estos momentos posicionan como un buen producto inmobiliario cuando ya se encuentra terminado.

BIBLIOGRAFIA

Achour Castañeda, Bienes Raíces con aplicaciones a la economía mexicana, Limusa Noria Editores, 1993, 290 pág.

Scheintgart Martha, Los productores del espacio habitable, estado, empresa, sociedad, México D.F. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, EL Colegio de México 1985, 415 pág.

Lizárraga G. Ignacio M. Estadística, Mc. Graw-Hill, Marzo 1978, 57 pág.

Kreyszig Edwin, Introducción a la Estadística Matemática principios y métodos, 1981, 483 pág.

Real State Market y Lifestyle, Instituto verificador de medios 2005, 173 pág.

Diversas Instituciones, Manuales de Crédito, Normas Hipotecarias para Créditos.

Varela Alonso Leopoldo, Costos por metro cuadrado de construcción Volumen II, Octubre 2005, 468 pág.

Diario Oficial, Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, 30 de Diciembre de 2002

Ley de Instituciones de Crédito de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores Con fundamento en los artículos 19.Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito.

Castillas Castañeda Anelly, Universidad Abierta, México 2005, 280 Pág.

GLOSARIO DE TERMINOS UTILIZADOS

“Lofts”.- espacio relativamente grande y generalmente abierto que se encuentra en cada una de las plantas de los edificios industriales y almacenes de Estados Unidos.

“Flats”.- Productos Inmobiliarios con espacios abiertos con grandes alturas muy iluminadas y flexibles. Es un departamento que se comercializan como departamentos con proporciones diferentes. Tienen su origen en Inglaterra.

“Pads”.- Se identifican como espacios arquitectónicos tipo residencial que se usan para satisfacer las necesidades de personas solas o matrimonios que requieran vivir cerca de sus centros de trabajo.