

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

***PLAN DE NEGOCIO CON BASE EN
FUSIÓN DE PREDIOS Y PROYECTO INMOBILIARIO***

MEJOR Y MAYOR USO DE PREDIOS PARTICULARES.- SUPERFICIE DEL SUELO URBANO EN ZONAS DETERMINADAS DE VIALIDADES PRINCIPALES QUE CUENTAN CON INFRAESTRUCTURA PARA SU APROVECHAMIENTO Y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO COMO GENERADOR DE VALOR.

TESINA QUE SE SUSTENTA PARA OBTENER EL GRADO DE:

“ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA”

PRESENTA EL:

ARQ. RODOLFO ERNESTO GONZÁLEZ POPOCA

DIRIGIDA POR:

PRESIDENTE:

ARQ. E. V. I. DANIEL JORGE SILVA TROOP.

SINODALES:

**ARQ. LORENZO FERNANDO BARRAGÁN ESTRADA
ING. E. V. I. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ.**

SUPLENTES:

**ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA.
LIC. ECONOMÍA. EVARISTO A. ROMERO SALGADO.**



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.

**PLAN DE NEGOCIO CON BASE EN
FUSIÓN DE PREDIOS Y PROYECTO INMOBILIARIO**

ÍNDICE		Página
I	Introducción	3
II	Teoría	8
	<i>Teoría base</i>	
	<i>Concepción teórica actual</i>	
	<i>Definiciones: Costo Valor y Precio</i>	
III	Estudios previos	14
	<i>Antecedentes de los predios</i>	
	<i>Documentación</i>	
	<i>Reporte fotográfico</i>	
	<i>Descripción del entorno de manzana</i>	
	<i>Hipótesis</i>	
	<i>Estrategia</i>	
	<i>Estudio de mercado</i>	
	<i>Planos (Localización, Catastro, Manzana)</i>	
	<i>Plano de la fusión de predios</i>	
IV	El Proyecto Inmobiliario	28
	<i>Incremento de valor</i>	
	<i>Desarrollo</i>	
	<i>Creación del proyecto</i>	
	<i>Proyecto de negocio</i>	
	<i>Apreciación, fundamentación</i>	
	<i>Proyecto inmobiliario "Torre Sacramento"</i>	
	<i>Consideraciones</i>	
	<i>Resumen financiero</i>	
	<i>Beneficios para los inversionistas</i>	
V	Diseño arquitectónico y volumetría	44
	<i>Envolvente sótanos</i>	
	<i>Planta de estacionamientos</i>	
	<i>Planta baja ACCESO</i>	
	<i>Planta tipo</i>	
	<i>Planta penthouse</i>	
	<i>Planta Azotea</i>	
	<i>Corte esquemático</i>	
	<i>Volumetría manzana actual</i>	
	<i>Volumetría de manzana con Torre Sacramento</i>	
	<i>"Torre Sacramento"</i>	
VI	Conclusiones y reflexiones	53
VII	Bibliografía y documentación	57

I.- Introducción

En la Ciudad de México, Distrito Federal; se observa en general un campo muy extenso para la justificación de una gran variedad de desarrollos inmobiliarios, concebidos bajo diversos conceptos de valor, debido a su potencial de infraestructura instalada, por lo que se refiere esta investigación al criterio de fusión de predios, como una alternativa de la valuación inmobiliaria, su aplicación se basa en el incremento de valor final, enriquecido con un anteproyecto arquitectónico inmobiliario, que nos permite proyectar un plan de negocio.

Para ello, en la demarcación de la delegación política Benito Juárez y, particularmente en la colonia Insurgentes San Borja, se propone aprovechar en buena parte la capacidad instalada de la infraestructura urbana, para un mejor y mayor uso de suelo permitido, de acuerdo a los programas delegacionales urbanos, el programa parcial Insurgentes San Borja del 20 de diciembre de 1993 y ordenamientos de SEDUVI vigentes.

*Así se inicia el estudio, a través del análisis de sitio, con la finalidad de identificar su situación actual, para determinar con base en un objetivo preconcebido y apegado a la creación de un proyecto de fusión de predios, en los cuales aplique la teoría propuesta en este caso particular, con lo que se multiplicará el área de terreno por el número de niveles de construcción permitidos para aprovechar al máximo el terreno en estudio, bajo la hipótesis de trabajo y estudio: **A mayor tamaño mayor valor.***

*Alternativa en la que se toman en cuenta los conceptos subjetivos de costo, valor y precio, de acuerdo a las diferentes cátedras expresadas en el **Curso de Valuación Inmobiliaria**, que se consideran como referencia para sus aplicaciones particulares.*

Con base en los antecedentes de los predios propuestos para este estudio, se contempla su mejor y mayor aprovechamiento de acuerdo a los últimos ordenamientos vigentes que autoriza SEDUVI.

De acuerdo con la hipótesis de sustentación, que se propone, será el valor agregado que se proyecta, basado en un anteproyecto conceptual arquitectónico, que considera los usos permitidos, alturas y requerimientos de cajones para estacionamientos, así como un proyecto de negocio inmobiliario; el que servirá de base para la toma de decisiones.

Por lo que la estrategia consiste en proponer un plan de negocio, con base en la fusión de los predios, un anteproyecto conceptual arquitectónico y un proyecto de negocio fundado en el estudio de mercado en el que determina el tipo de inmueble a desarrollar, así como los precios de venta factibles.

Para la identificación del uso actual, se cuenta con: plano de localización, plano catastral con los números de identificación de los predios en estudio, la propuesta de fusión de los cuatro predios, reporte fotográfico, antecedentes para acreditar la propiedad y poder realizar la tramitología de licencias de autorización.

Con el análisis de la información citada, en una primera vista se observó: una falta de aprovechamiento en lo referente a la altura autorizada actualmente, que es de 30.00 m. sobre el nivel de banquetas; se tienen únicamente construcciones de 1 y 2 niveles en los predios con frente a Insurgentes con una altura máxima de 6.0 m; también se aprecian pocas construcciones y falta de utilización para el aprovechamiento e incremento de valor por frente a una vialidad principal.

El incremento de valor se da inicialmente, por ubicarse los predios en una zona de corredor urbano de vialidad primaria y, posteriormente mediante la fusión de los predios se identifica un incremento de valor del suelo, inicialmente del 20.54% del valor actual individualizado de cada predio ya que cambia de lotes intermedios y de esquina a un predio cabecera de manzana, con el incremento de valor correspondiente por situación de ubicación y dimensión.

Igualmente, en este estudio se detectó, que es también muy importante, tener en consideración para el incremento de valor los siguientes criterios:

- a) La ubicación por su accesibilidad y orientación*
- b) El entorno urbano para que el proyecto a desarrollar corresponda con la situación urbana de la zona*
- c) Que el entorno social contemple la no intervención de vandalismo y ambulante.*
- d) Que se establezca un proyecto funcional haciendo intervenir el aprovechamiento del coeficiente de utilización del suelo (CUS), el coeficiente de ocupación del suelo (COS), concepto de edificio inteligente con áreas ocupables, circulaciones, fachadas, etc.*

Por otra parte, en el desarrollo del trabajo se considera que el valor del suelo se encuentra en relación directa con el mayor y mejor aprovechamiento de uso, de acuerdo a los planes de Desarrollo Urbano autorizados en la zona de investigación.

Así se percibe que, el mayor valor de suelo que se puede lograr en este proyecto, depende directamente de la fusión de predios contiguos, para un mejor y mayor aprovechamiento del suelo en lo relativo a:

- a) Autorización de altura máxima de construcción de los predios fusionados sobre Av. Insurgentes.-10 niveles y 30.00 m de altura*
- b) El mejor aprovechamiento con la concentración de zonas libres del 20% requerido en los ordenamientos de SEDUVI para predios mayores a 500 m² y fusión de usos y construcciones permitidas.*

Para la instrumentación del modelo de proyecto inmobiliario, se tiene el estudio en particular de inmuebles ubicados en la colonia Insurgentes San Borja y Del Valle de la delegación Benito Juárez.

Se trata de la fusión de 4 predios (3) predios tienen frente a Av. Insurgentes y (1) frente a la calle Santa Margarita, con diferentes superficies para tener un solo lote con superficie total de 1,529.00 m².

El proyecto de negocio se propone con base a la creación, previo estudio con la aceptación y ventajas económicas para los participantes; considerándose al promotor como el principal generador del plan de negocio, el cual se integrará bajo uno de los siguientes rubros:

a) Creación de una empresa inmobiliaria que contemple las aportaciones, participaciones, porcentajes de intervención, niveles de jerarquía para toma de decisiones, responsabilidad jurídica y fiscal o...

b) Contrato de Asociación en Participación o...

c) Fideicomiso

El fundamento del proyecto de negocio es con base en estudios valuatorios actualizados de cada predio, así como estudios de mercado de inmuebles en venta de la zona, para determinar el posicionamiento de mercado específico del producto propuesto.

Con relación al anteproyecto arquitectónico se presentan croquis de:

a) Planta baja con el acceso principal y el acceso vehicular, planta tipo de departamentos, planta de penthouse, planta tipo de estacionamientos y planta de azotea; diseños arquitectónicos básicos para determinar las superficies de los departamentos, áreas de circulación, número y dimensión de cajones de estacionamiento

b) Corte esquemático del edificio propuesto

c) En volumetría envolvente de "Torre Sacramento".

Así mismo, para el plan de negocio inmobiliario se considera:

- a) El tiempo de integración, desarrollo y ejecución de todo el proyecto*
- b) El financiamiento, utilidades y sensibilidad en sus diferentes escenarios de costos de edificación y precios de venta derivados del estudio de mercado.*
- c) Concluyendo con aspectos generales de demanda inmobiliaria en el área de estudio.*

También se presenta, como corolario, el resumen financiero, con base en la integración de corridas financieras, en las que se toma en cuenta:

- a) La determinación de áreas*
- b) El ensamble de costos*
- c) La participación de los propietarios de los predios*
- d) Los supuestos para integración y desarrollo del proyecto*
- e) El programa de comercialización*
- f) La administración de obra*
- g) La publicidad*
- h) El programa de obras*
- i) El programa de gastos y costos*
- j) Los importes con plusvalía*
- k) El flujo financiero y*
- l) La sensibilidad financiera.*

Igualmente se presentan en un capítulo especial las conclusiones y reflexiones generadas en la presente tesina y,

Por último se citan las fuentes bibliográficas y la documentación de apoyo que ha servido de sustentación para definir y elaborar el presente estudio para Titulación de la especialidad.

II.- Teoría

Es muy importante en los desarrollos de los esquemas de valor, tomar en cuenta que uno de los grandes postulados de las leyes económicas que son el marco general y punto de partida de las teorías de valor, bien sea objetivo o subjetivo, que puede variar su aplicación en tiempo y espacio, ya que su operatividad depende esencialmente del marco conceptual: social, económico, político y jurídico que se presente en el entorno propuesto, y que podamos acceder sobre un estudio socioeconómico general, basado en una investigación de mercado acuciosa.

Inicio mi apreciación, con base en las diferentes concepciones teóricas expresadas por los catedráticos durante el curso de especialización en Valuación Inmobiliaria, así como en lecturas relativas al tema, que me permitieron determinar el criterio teórico de sustentación del presente trabajo de investigación y hacer mi propuesta, en este caso específico, de que a mayor tamaño mayor valor.

Cabe aclarar que esta teoría es aplicable hasta cierta superficie y bajo ciertas condicionantes de estructura urbana, no es universal, básicamente se aplica en vialidades principales que son los corredores autorizados por su mayor altura permitida.

Hay predios ubicados en vialidades secundarias que por su situación geográfica no pueden contemplarse dentro de la teoría expresada, ya que tienen necesidades de la creación de vialidades internas e infraestructura en sus áreas privativas para su mejor aprovechamiento.

Lo antes expuesto me ha permitido llegar a una **TEORÍA BASE**, bajo las siguientes consideraciones:

Primera.- De acuerdo a un objetivo de plan de negocio inmobiliario para este ejercicio concluyo que: A mayor tamaño mayor valor.

Segunda.- *La revalorización de los predios se fundamenta de acuerdo a las áreas y ubicación de los predios con frentes a diversas arterias principales, al fusionarse adquieren características no vistas anteriormente y que se presentan ahora; los predios de calles secundarias y ubicados en la zona intermedia, así como los ubicados en vialidades principales en zonas intermedias o esquinas una vez fusionados adquieren el valor completo de cabecera de manzana.*

Tercera.- *De acuerdo a las dimensiones y áreas de los lotes tipo en la zona de las colonias Insurgentes San Borja y Del Valle; se tendrá un mayor potencial de uso una vez conformada la fusión de los predios.*

Cuarta.- *Está implícito que la fusión de predios será conforme a los potenciales de uso autorizados en particular para cada predio y de acuerdo a su localización dentro de la manzana con frente a avenida principal o calle secundaria.*

Quinta.- *Para este estudio particular, el predio localizado con frente a la calle de Santa Margarita, una vez fusionado quedará contemplado con frente a Avenida como esquina y una vez realizada la fusión con los tres predios que tienen frente a Insurgentes los cuatro predios pasarán a ser: un solo lote como cabecera de manzana.*

*Estas consideraciones fueron generadas y enriquecidas en el transcurso de las diversas cátedras del curso de Valuación Inmobiliaria, que cito a continuación como una **CONCEPCIÓN TEÓRICA ACTUAL** del pensamiento de las ideas del valor*

- *El Arq. Silva Troop expresa que todos los predios tienen un valor específico de acuerdo a su ubicación y dimensión*
- *El Arq. Barragán Estrada comenta la importancia de la ubicación y la dimensión de los terrenos en la zona urbana.*
- *El Arq. Gutiérrez Armenta comenta que todo inmueble tiene potencial de acuerdo a lo que se pueda construir.*

- *El Ing. Ramírez Favela nos habla de las diversas corrientes filosóficas y el posible valor del suelo tomando en cuenta: ubicación, proyecto (funcionalidad), entorno urbano y entorno social.*
- *El Arq. Morales Schechinger sostiene su teoría con base a la plusvalía de los terrenos en las diferentes colonias con base a las carpas de valor.*

Definiciones

- ❖ **Costo.-** (De *coste, pago, precio*) cantidad que se paga por una cosa.

La alternativa existente en la aplicación de recursos hace que se hable de costos de oportunidad, variantes que influyen: muchas veces es muy difícil establecer claramente y con exactitud las ventajas de las diversas alternativas de los productos inmobiliarios.

- Costo de inversión inmobiliaria.- es toda aquella erogación que nos lleva a desarrollar un inmueble.
- *De acuerdo a la Cátedra impartida por el Arq. Daniel Silva Troop.- Costo es la suma de erogaciones necesarias para la producción de un bien, incluyendo directos e indirectos.*
- *Con relación a la Cátedra impartida por el Arq. Lorenzo Barragán Estrada.- Costo.- suma de erogaciones para producir un bien.*

El costo será la suma de erogaciones para construir el inmueble

- ❖ **Valor.-** (Del Latín *valoris*) Es el grado de utilidad o aptitud de las cosas, para satisfacer las necesidades o dar bienestar.

Cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente.

- *De acuerdo a la Cátedra impartida por el Arq. Daniel Silva Troop.- El Valor es el precio mayor en términos de dinero que el inmueble puede tener, una vez puesto en venta abiertamente y por un tiempo razonable para encontrar comprador, el cual deberá tener conocimiento de todos los usos y propósitos para los que es útil y para los que tiene capacidad de utilidad.*

Es el precio que un vendedor esta dispuesto a aceptar y un comprador a pagar, estando ambos en conocimiento de las características normales y en funcionamiento óptimo.

El mercado se encuentra estable debido a un desarrollo normal, durante un tiempo determinado.

- *Con relación a la Cátedra impartida por el Arq. Lorenzo Barragán Estrada.- El Valor surge del mercado, se determina con base en la experiencia, es una propuesta, El Valor es dinámico debido a que todos los mercados son inestables.*

El Valor es una estimación en función del mercado.

El valor de los departamentos se establece con base en una estimación del mercado inmobiliario de la zona.

- ❖ **Precio.**- (Del Latín *pretium*) Es el monto pecuniario (perteneciente al dinero efectivo) en que se estima una cosa.
- *De acuerdo a la Cátedra impartida por el Arq. Daniel Silva Troop.- El Precio es la suma de dinero pedida y en algunas veces obtenida por la enajenación de un bien esta suma evidentemente indica que el producto esta en venta; intervienen para la fijación del precio dos factores fundamentalmente: la utilidad que afecta a la demanda y la escasez que afecta a la oferta.*
 - *Con relación a la Cátedra impartida por el Arq. Lorenzo Barragán Estrada.-Precio.- lo que se paga por adquirir un bien.*

El precio será la cantidad convenida para la enajenación de un bien.

III.- Estudios previos

Antecedentes de los predios

- *Avalúos de los inmuebles*
(Anexos avalúos del 11 de diciembre de 2006)
 - a) *Ubicación*
 - b) *Linderos, colindancias y superficies*
 - c) *Vialidades*
 - d) *Infraestructura urbana*
- *Uso.- En esta manzana actualmente hay edificaciones de 1, 2 y 3 niveles con frente a Avenida Insurgentes (un estacionamiento, un consultorio y una casa), con frente a la calle Santa Margarita se aprecian viviendas de 2 y 3 niveles, con frente a la calle Santa Rosalía se aprecian construcciones de viviendas de 2 y 3 niveles, y con frente a la calle Sacramento se aprecian casas y oficinas de 2 y 3 niveles.*
- *Programa aplicable.- De acuerdo a SEDUVI se consigna restricción de construcción en el perímetro de los predios fusionados con frente a Av. Insurgentes en 5.0 m con uso permitido de jardín y estacionamiento provisional y con Calles Santa Margarita, Santa Rosalía en 3.0 m. y con construcciones colindantes 4.5 m.*
- *Planos.- De localización, catastro, manzana en estudio y fusión de predios*

Documentación requerida

- *Títulos de propiedad*
- *Boletas prediales*
- *Boletas de agua*
- *Uso de suelo autorizado (de acuerdo a SEDUVI del 19/I/2007)*
- *Alineamiento y número oficial (trámite con vigencia de 6 meses)*
- *Estudio de impacto ambiental*
- *Estudio de impacto urbano*

Reporte fotográfico

- *Fotografías de los cuatro inmuebles*



Sta. Margarita # 526 y Av. Insurgentes # 1060



Av. Insurgentes 1070



Av. Insurgentes # 1066



Calle Sacramento desde Av. Insurgentes

- *Fotografías de los inmuebles localizados en la parte posterior de la manzana*



Vista desde la Calle Sta. Rosalía, calle posterior de la manzana en estudio, se observa que no hay construcciones de más de tres niveles en la manzana.

- *Fotografía aérea de los inmuebles en estudio*



*Vista general obtenida de Google Earth
Tomado el 15 de enero de 2007*

Descripción del entorno de manzana

Infraestructura.- Servicios que tiene instalados la Delegación

La Delegación Política Benito Juárez cuenta con la instalación plena para satisfacer la demanda actual y futura de:

- *Gobernabilidad de la Delegación Política.- Estructura delegacional debidamente acreditada por elección democrática.*
- *Servicios Públicos y Restricciones particulares de la manzana propuesta en estudio*
- *Pavimento de concreto asfáltico de 8 a 10 cm. de espesor*
- *Anchos de arrollo vehicular en:*
 1. *La Av. Insurgentes tiene un ancho de 17.50 un sentido de sur a norte 5.00 m de camellón central y 17.50 m un sentido de norte a sur total de 42.00 m, una franja de circulación en el sentido de sur a norte de la propia avenida; 1 carril para uso exclusivo del transporte colectivo METROBUS y 3 carriles libres de circulación vehicular, únicamente transporte particular y taxis.*
 2. *Calle Santa Margarita 14.00 m de ancho, con un sentido de circulación de oriente a poniente.*
 3. *Calle Santa Rosalía 21.00 m de ancho. Con sentido de circulación de norte a sur*
 4. *Calle Sacramento 14.50 m de ancho. Con sentido de circulación de poniente a oriente.*

- *Banquetas en el perímetro de toda la manzana de concreto hidráulico, zona de jardín y loseta cerámica de acuerdo a las siguientes medidas verificadas en sitio:*

<i>1. Av. Insurgentes</i>	<i>5.00 m. de ancho</i>
<i>2. Calle Santa Margarita</i>	<i>2.40 m. de ancho</i>
<i>3. Calle Santa Rosalía</i>	<i>5.00 m. de ancho</i>
<i>4. Calle Sacramento</i>	<i>3.00 m. de ancho.</i>

- *Guarniciones de concreto hidráulico con sección de 15cm (corona), 20 cm. (base) y 40 cm. (altura), en todo el perímetro de la manzana, con guarniciones de 25 cm. (altura) es decir 5 cm. sobre el nivel de calle para permitir el acceso vehicular a los predios.*

- *Restricciones de Construcción:*

1. De acuerdo al ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado) se consigna restricción de construcción en el perímetro de la manzana en 5.0 m. Con uso permitido de jardín y estacionamiento provisional con frente a Av. Insurgentes y Calles Santa Margarita, Santa Rosalía y Sacramento.

2. De acuerdo a SEDUVI se consigna restricción de construcción en el perímetro de los predios fusionados con frente a Av. Insurgentes en 5.0 m con uso permitido de jardín y estacionamiento provisional y con Calles Santa Margarita, Santa Rosalía en 3.0 m. y con construcciones colindantes 4.5 m.

- *Agua potable.*

Redes delegacionales de 2" y 4" de diámetro con cajas de válvulas para su seccionamiento.

- *Redes de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial.*

Red sanitaria localizada en el eje central de las calles y avenidas.

Red pluvial a base de atarjeas con rejillas de banquetas localizadas en la zona de guarniciones y conectadas al drenaje sanitario.

- *Redes eléctricas*

Red de energía eléctrica subterránea.

Redes de alumbrado público con postería metálica y cableado subterráneo.

- *Red de telefonía*

Red subterránea localizada en la zona de banquetas a 1.50 m. de profundidad con registros en las esquinas.

- *Señal de televisión.- Red subterránea*

- *Policía y Vigilancia*

Proporcionado por el Gobierno del distrito Federal de acuerdo a los programas delegacionales de rotaciones y horarios con servicio permanente las 24 horas del día.

- *Recolección de basura*

Proporcionado por el Gobierno del distrito Federal de acuerdo a los programas delegacionales de recolección de desechos con horarios preestablecidos por la mañana.

- *Transporte.- METROBUS, taxis y vehículos particulares*

Base de investigación e hipótesis

- *La hipótesis de trabajo consiste en que al agrupar los predios y desarrollar un proyecto inmobiliario, se obtiene un mayor valor de la tierra y desde luego un beneficio económico, por la aportación del terreno convertida en pesos, más alto a la que se obtendría con inversiones tradicionales como tasas de rendimiento bancario: Bonos, CETES, Acciones, etc.*
- *Mediante la fusión de los predios se obtiene un incremento del valor de la tierra del 20.54 % y que, sumado a un anteproyecto arquitectónico se contempla una adición de valor agregado por más del 100.00 % en un lapso de 12 trimestres (3 años), con lo que obtendremos el modelo generador de valor.*
- *Para lo que se toma como base un anteproyecto arquitectónico conceptual; que considera los usos permitidos, alturas, requerimientos de cajones de estacionamiento, etc.; con lo que se contempla:*
 - a) *Generar un modelo dentro del Plan de Desarrollo que también podría ser aplicado a los Planes Municipales, para que sea aplicable en cualquier zona que cumpla con las características urbanas requeridas.*
 - b) *Optimizar con base en el redimensionamiento, mediante la fusión de predios de diferentes superficies con el objetivo de uniformar el más alto valor del suelo, en este caso la conformación de una fracción de la manzana propuesta de acuerdo al potencial de uso autorizado de cada predio.*
 - c) *Para este ejercicio se propone la manzana ubicada en la Parte Central Poniente de la Delegación Benito Juárez.*

La adecuación y operación de este modelo tiene como punto de partida la **ESTRATEGIA** siguiente:

- *Proponer la manera de incrementar el valor de los predios en función de un proyecto de negocio estableciendo un modelo de proyecto inmobiliario.*
- *Avaluó de los predios en el estado actual como referencia y avalúo considerando la fusión de los cuatro predios.*
- *Determinar el tamaño del negocio.*
- *Una vez sumados las superficies de los cuatro predios, se determina el porcentaje de participación de cada propietario como aportante; mismo que corresponde al beneficio que se obtenga de la utilidad final del negocio, con base en la superficie de cada predio.*

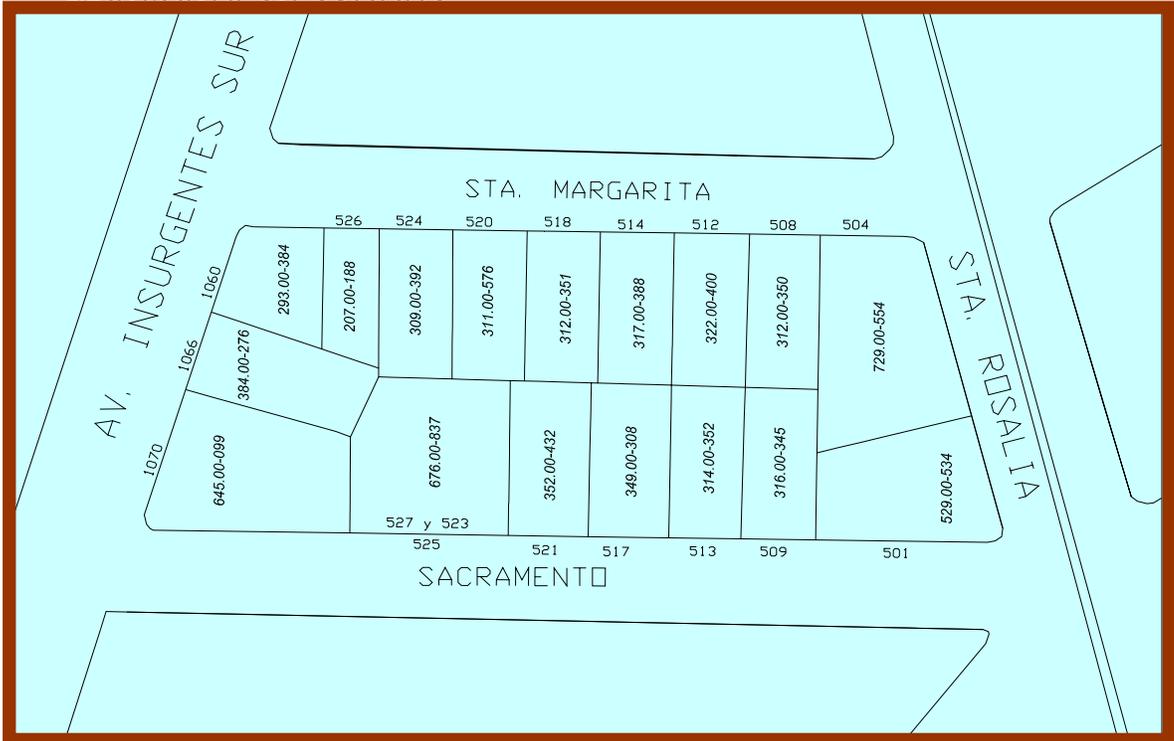
Estudio de mercado (realizado en noviembre de 2006)

- *El Estudio de mercado consigna los rubros de:*
 - Departamentos en Venta*
 - Casas en Condominios Horizontales en venta*
 - Terrenos o Casas como terrenos en Venta*
 - Departamentos en renta*
 - Casas en renta*
 - Consultorios en renta*
 - Locales en renta*

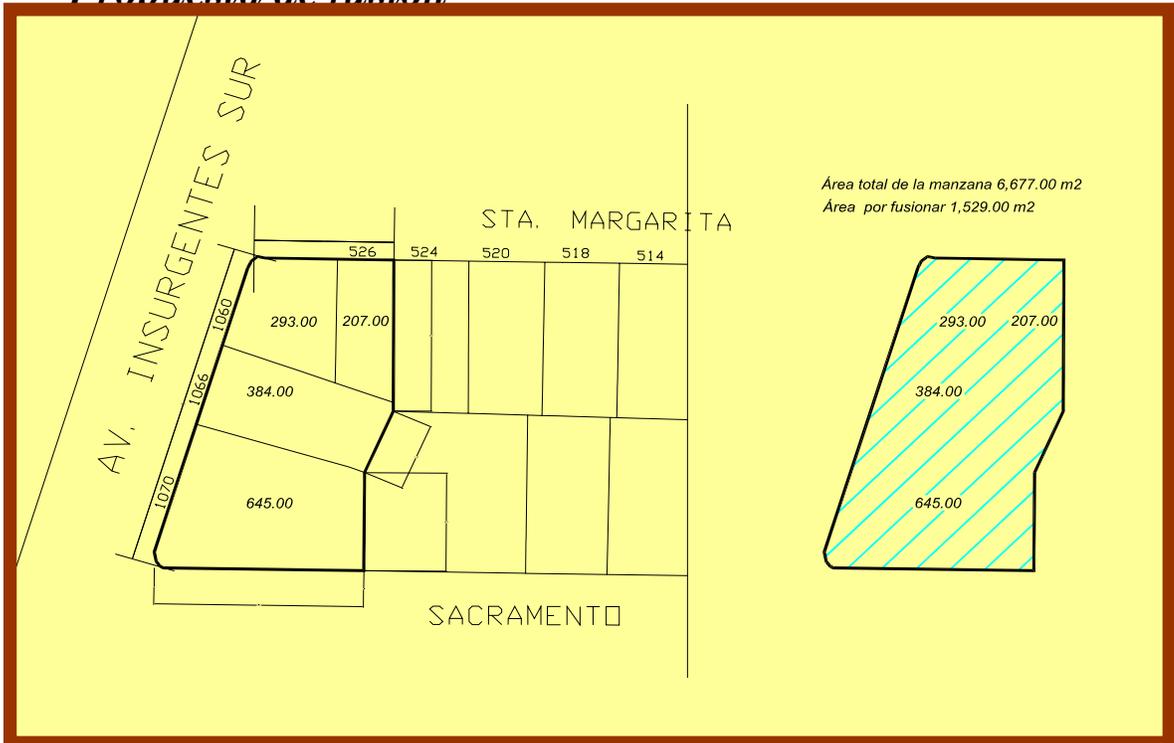
Conclusiones con base al estudio de mercado.- El proyecto del plan de negocio inmobiliario está identificado y orientado a departamentos en venta; el precio promedio es de \$ 2'492,557, con una superficie de construcción privativa de 100 a 120 m². + 2 o 3 cajones de estacionamiento, departamentos y penthouses respectivamente.

- *Como un atractivo para los compradores iniciales durante el primer trimestre de preventas, se les congelará el precio de venta de acuerdo a los valores propuestos en la corrida financiera.*
- *Con base en la preventa se podrá contar con recursos desde el inicio de la construcción del inmueble.*

▪ **Manzana en estudio**



▪ **Propuesta de fusión**



IV.- El Proyecto Inmobiliario

El incremento de valor se da inicialmente, por ubicarse los predios en una zona de corredor urbano de vialidad primaria y, posteriormente mediante la fusión de los predios se identifica un incremento de valor del suelo, inicialmente del 20.54% del valor actual individualizado de cada predio ya que cambia de lotes intermedios y de esquina a un predio cabecera de manzana, con el incremento de valor correspondiente por situación de ubicación y dimensión.

Incremento de valor.- Cuadro de participación e importes

No.	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	TERRENO SUP. M2	PART. %	P. BASE \$ 11,500	P. U. m2	IMPORTE
1	ANGELES RIOS DE CORTE	INSURGENTES SUR # 1060	293	19.16%	1.15	\$ 13,225 ESQ.	\$ 3'874,925
2	JORGE ELIAS DIB	INSURGENTES SUR # 1066	384	25.11%	1.00	\$ 11,500 INTER.	\$ 4'416,000
3	JOSÉ ALBERTO SOBRINO P.	INSURGENTES SUR # 1070	645	42.18%	1.15	\$ 13,225 ESQ.	\$ 8'530,125
4	MARIA VICTORIA CERVANTES	STA MARGARITA # 526	207	13.54%	0.90	\$ 10,350 C. SEC.	\$ 2'142,450
TOTAL			1,529	100.00%	PROM	\$ 12,403	\$ 18'963,500
TORRE SACRAMENTO TERRENO			1,529	100.00%	1.30	\$ 14,950 CABECERA	\$ 22'858,550
INCREMENTO DIRECTO POR FUSIÓN DE PREDIOS				20.54%	DIFERENCIA		\$ 3'895,050

Los factores de incremento o decremento del valor del suelo se basan en los factores aceptados por tesorería: incremento en esquina 15 %, decremento de lote intermedio en calle secundaria 10 %, incremento de lote en cabecera de manzana con respecto del valor inicial estudiado de mercado 30 %.

Desarrollo

El Valor del Suelo se encuentra en relación directa con el mayor y mejor aprovechamiento de uso de acuerdo a los planes de Desarrollo Urbano autorizados

El mayor valor de suelo que se pudiera lograr en este proyecto dependerá directamente de la fusión de los predios contiguos para un mejor y mayor aprovechamiento del suelo en lo relativo a:

Autorización de altura máxima de construcción de los predios fusionados sobre la Av. Insurgentes 10 niveles y 30.00 m de altura.

El mejor aprovechamiento con la concentración de zonas libres del 20% requerido de áreas libres en predios mayores a 500 m² y de fusión de usos y construcciones permitidas.

Creación del proyecto

- *Estudio particular de inmuebles en la colonia Insurgentes San Borja y Del Valle, delegación Benito Juárez. C. P. 03100*
- *Se tratará de la fusión de 4 predios (3) predios tienen frente a Av. Insurgentes y (1) frente a la calle Santa Margarita, con diferentes superficies para tener un solo lote con superficie total de 1,529.00 m².*
- *Actualmente se observa en la zona básicamente construcciones de 1, 2 y 3 niveles de altura, de acuerdo con las autorizaciones de uso de suelo actuales se puede construir hasta cuatro niveles en calles secundarias y hasta 10 niveles en calles y avenidas principales*
- *Proponer a los propietarios de los predios un plan de negocio para un mejor aprovechamiento de sus inmuebles, basado en la hipótesis de trabajo del presente estudio.*
- *El plan de negocio inmobiliario consiste en combinar y fusionar los usos autorizados para desarrollar una torre de 30 metros de altura con 60 departamentos y 10 metros de profundidad en sótanos para alojar 126 cajones de estacionamiento.*

Proyecto de negocio.

El proyecto de negocio se propone con base a la creación, previo estudio de aceptación y ventajas económicas para los participantes, se considera al promotor como el principal generador del plan de negocio, el plan se integrará como:

a) Creación de una empresa inmobiliaria que contemple las aportaciones, participaciones, porcentajes de intervención, niveles de jerarquía para toma de decisiones, responsabilidad jurídica y fiscal o...

b) Contrato de Asociación en Participación o...

c) Fideicomiso

Que nos permita contar con los tiempos y compromisos necesarios para el desarrollo del proyecto inmobiliario contemplando:

- Aportaciones (predios, maquinaria, materiales de construcción, equipos de oficina, etc.)*
- Recursos financieros*
- Profesionales (aportaciones profesionales de las diferentes disciplinas que deberán integrarse para hacer posible el proyecto de negocio)*
- Técnicos (aportaciones técnicas para la elaboración de toda la documentación y tramitología necesaria)*

Para la fusión de los predios y la obtención de recursos financieros se proponen dos figuras para hacer viable la realización de este proyecto de negocio:

- 1. Incorporación de socios inversionistas que aporten los recursos económicos necesarios durante el proceso de autorización y construcción*
- 2. A los propietarios de los predios que quieran aportarlo mediante la creación de una empresa o un contrato de asociación en participación o un fideicomiso, en el que queden como socios de acuerdo al porcentaje que represente el valor de la superficie de su terreno, con el valor estimado en el plan de negocio y les sea atractiva su participación en este proyecto inmobiliario.*

De acuerdo a los planes de SEDUVI se cuenta con la factibilidad de autorizaciones de los cuatro predios en estudio, obtenidos por Internet el 19 de enero de 2007.

Con base en esta propuesta no se tendrá que hacer el desembolso total para la adquisición de los predios; se considera a los propietarios de los predios para que se sumen como inversionistas y podrán recibir los beneficios que representa el proyecto de negocio cuando se termine la edificación, con lo que pueden tener su inversión y utilidades en efectivo o en especie (departamentos y cajones de estacionamiento), de acuerdo al porcentaje de participación por la superficie de sus terrenos.

Esquema financiero.- *El planteamiento del proyecto de negocio se realizará incluyendo una previsión de financiamiento para beneficio de los inversionistas, se requerirá de un apalancamiento mediante crédito bancario o de una sociedad financiera de objeto limitado (SOFOL).*

Se considera que una vez obtenido el crédito queda abierta la posibilidad del financiamiento para los compradores de los departamentos, mediante el banco o la SOFOL.

De los elementos citados llevan a percibir, que la base inicial para el cálculo de la rentabilidad económica proyectada a un tiempo determinado, puede ser lograda mediante las técnicas de valuación por medio de análisis económicos y financieros, enlazados con objetivos predeterminados, que nos permitan la toma de decisión adecuada, ponderando con los indicadores de riesgo: económicos, sociales y de tiempo la realización del proyecto por ejecutar.

Por lo expuesto y tomando en cuenta las corridas financieras, derivadas de la investigación de esta Tesina, se deduce que el Plan de negocio "Torre Sacramento" resulta un Proyecto con buena rentabilidad.

Apreciación y fundamentación, marco de estudio

De acuerdo a una primera vista se observa un desperdicio en lo referente a la altura permitida que es de 30.00 m sobre el nivel de banquetta cuando actualmente únicamente hay construcciones de 1 y 2 niveles en los predios con frente a Insurgentes.

- *También se aprecian pocas construcciones y falta de utilización para dar valor por frente a avenida.*
- *Se proyecta un redimensionamiento fusionando cuatro predios con una superficie total de 1,529.00 m².*
- *El programa parcial Insurgentes San Borja del 20/12/1993 ZEDEC quedó superado actualmente por las autorizaciones de SEDUVI.*
- *Las autoridades del Gobierno del Distrito Federal y en particular SEDUVI y la Delegación Benito Juárez vigilarán el cumplimiento de la normatividad vigente*
- *Autorizaciones de SEDUVI vigentes del 19/I/2007*
- *Superficie total de Manzana 6,677.00 m²*
- *Localización Catastro Región 040; Manzana 253; Clave Carta 393337; C. P. 03100*
- *Manzana 253 con las siguiente:*

<i>Orientación</i>	<i>medida</i>	<i>y</i>	<i>frente a</i>
<i>Al Norte en</i>	<i>111.00 m.</i>		<i>Calle Santa Margarita</i>
<i>Al Sur en</i>	<i>141.00 m.</i>		<i>Calle Sacramento</i>
<i>Al Oriente en</i>	<i>54.85 m.</i>		<i>Calle Santa Rosalía</i>
<i>Al Poniente en</i>	<i>55.20 m.</i>		<i>Av. Insurgentes</i>

Proyecto Inmobiliario “Torre Sacramento”

Propuesta

- Superficie que se pretende fusionar = 1,529.00 m². Con las siguientes:

Orientación	medida	y	frente o colindancia
Al Norte en	22.30 m.		Calle Santa Margarita
Al Sur en	33.40 m.		Calle Sacramento
Al Oriente en	53.80 m.		En línea quebrada de tres fracciones (25.70 + 11.40 + 16.70) con Lote # 524 Calle Sta. Margarita y Lote # 525 Calle Sacramento.
Al Poniente en	55.20 m.		Av. Insurgentes Acceso principal

- *Valor de Mercado del terreno*

Consiste en hacer la comparación de valores de predios en venta, pero sin perder de vista que los datos de predios anunciados en esta zona corresponderán a inmuebles que no necesariamente serán equivalentes a los que se están estudiando para el proyecto “Torre Sacramento”, debido entre otras causas a ubicación geográfica, superficie, uso de suelo, CUS, COS e inclusive la solución constructiva y estructural propias del Proyecto Sacramento. El Valor de mercado resulta en su caso aplicando los factores de homologación correspondientes, que por sus características agregarán valor al inmueble propuesto.

- *Se observa la deseabilidad directa del predio objeto del presente estudio con base en estudios de posicionamiento del mercado.*
- *El estudio de mercado de las colonias “Del Valle” e Insurgentes “San Borja” definió el tipo de obra a proponer.*

Consideraciones

■ Para la realización del Plan de Negocio

- *La mejor opción para la realización de este proyecto consiste en interesar a los propietarios como asociados o contar con inversionistas para adquirir los predios y aportarlos.*
- *Se elaboró una tabla de pago en especie para darles la opción a los inversionistas si requieren el pago de sus inversiones y utilidades en efectivo o el pago convertido en departamentos y cajones de estacionamiento*
- *Será determinante la participación de los propietarios de los inmuebles de acuerdo a su beneficio económico.*
- *En el caso de propietarios que tengan la necesidad de una vivienda durante la ejecución del proyecto inmobiliario y no cuenten con la posibilidad de sufragarlo se estudiaría la posibilidad del pago de rentas descontando de la utilidad final.*

■ Tiempo de integración, desarrollo y ejecución del proyecto

- *Para el desarrollo de toda la tramitación, edificación y ventas se propone un plan de 12 trimestres (3 años)*
 - a) *Dos trimestres para integración de inversión, terrenos, crédito y licencias*
 - b) *Seis trimestres para demolición, excavaciones y edificación de 10,960 m².*
 - c) *En el 8vo trimestre calendario se concluirá la obra.*
 - d) *Se iniciará la preventa en el 4to trimestre calendario, la liquidación y entrega se programa para el 9no trimestre concluyendo en el 12vo trimestre.*

■ **Financiamiento, utilidades y sensibilidad**

- *Se requiere de un financiamiento inicial, aportación de los inversionistas durante los 2 primeros trimestres para cubrir los egresos: pago proporcional de terreno por escrituración ante notaria, proyecto, licencias y demoliciones; que pueden quedar incluidos en el financiamiento de los inversionistas.*
- *La propuesta para la recuperación financiera de los inversionistas se concretará en el trimestre 12 al cierre de todas las operaciones de entregas, escrituraciones, liquidación de créditos, aportaciones y posible pago de impuestos; que podrían ser retenidos en parte por el notario.*
- *Para la viabilidad del proyecto se contempla la intervención de:*
 - a) *Participantes de terreno con una aportación de \$21'860,900 (escriturado sería el 18.24% de la inversión total)*
 - b) *Inversionistas financieros aportación de \$13'330,000 en el arranque del Plan de negocio.*
 - c) *Apalancamiento bancario con importe de \$49'150,000 (29.57 % del proyecto de negocio total por \$157'662,000).*
- *Utilidad del promotor \$ 7'883,100 = 5.00 % de ventas, 6.12% de la inversión,*
- *Base del precio de venta de \$18.000 m², se determino para que se pudiera dar el estudio económico se tendría que incrementar en un porcentaje mínimo, precio de compra-venta aún atractivo para los adquirentes de acuerdo a la siguiente:*

	Precio base	factor	torre sacramento
Departamentos	\$ 18,000	1.15	\$ 20,700 departamentos
		1.30	\$ 23,400 penthouse
Estacionamientos	\$ 100,000	1.15	\$ 115,000 cajón chico
		1.30	\$ 130,000 cajón grande

La determinación de los factores de incremento se toma con base en la deseabilidad de este proyecto inmobiliario 1.15 para departamentos y 1.30 para penthouse; por la visualización de los precios de mercado aceptables en la zona.

- *Queda circunscrito en las soluciones financieras:*
 - a) *Los inversionistas, los coinversionistas de terreno y dinero*
 - b) *El crédito hipotecario mediante bancos o sociedades financieras de objeto limitado (SOFOL).*
- *Con base en el análisis de sensibilidad se observan nueve (9) escenarios que en todos los casos nos arrojan utilidades que en porcentaje representan desde el 6.91% hasta el 33.70%, lo recomendable es que mínimo sea del 20.00 % por lo que los escenarios 6, 7, 8 y 9 quedan fuera del rango aceptable.*

Para la instrumentación de los escenarios se consideran:

- a) *Precios de venta altos incrementados en un 10%, medios de acuerdo al estudio de la zona y bajos reducidos en un 10%.*
- b) *Precios de construcción altos en 10 %, medios de acuerdo a la integración del presupuesto de obra y bajos en un 10%.*
- c) *La corrida financiera general se realizó con los precios y costos medios de venta y construcción, respectivamente.*

■ Demanda

- *Habrá que considerar los riesgos políticos actuales ya que se presenta poca absorción del mercado inmobiliario presentando una mayor oferta que demanda, tal vez se requiera de esperar un tiempo razonable de 4 trimestres para poder ofrecer al mercado inmobiliario este proyecto.*
- *Como atractivo se congelará el precio una vez contratada su compra durante el trimestre que se contraiga el compromiso de compra venta.*
- *De acuerdo al comportamiento del mercado se prevé una alta demanda de los departamentos de esta propuesta, esta claro que hay riesgos imprevistos que en un momento dado se traducirían en tiempo de ejecución de obra y reprogramación de fecha para la entrega de las viviendas.*
- *Con relación a los cajones de estacionamiento el anteproyecto arquitectónico contempla 2 cajones para cada uno de los 54 departamentos y 3 cajones para cada uno de los 6 penthouses; con un total de 126 cajones de estacionamiento en tres niveles de sótanos; contemplando 66 cajones grandes de 5.00 x 2.40 m. y 60 cajones chicos de 4.20 x 2.20 m.*

Proyección financiera

- De acuerdo al estudio con los intereses que se generarían en una inversión de instrumentos bancarios tradicionales, los propietarios de los inmuebles y el inversionista obtendrían el 30.70% de intereses sobre su inversión en un plan tipo CETES considerando el rendimiento del 9.3347% anualizado en documentos a 91 días.
- Con esta propuesta de **Plan de Negocio con base en fusión de predios y proyecto inmobiliario** se proyecta una ganancia total del 102.21% de intereses sobre su inversión; es decir una utilidad adicional del 71.51% de lo que ofrece CETES en el plazo preestablecido de 12 trimestres, tres años; duplicarían su inversión original. Situación que se presenta en los cuadros de proyección financiera:

**CORRIDA FINANCIERA DE ACUERDO A FORMATO
ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA (corrida trimestral)**

"TORRE SACRAMENTO"				
RESUMEN FINANCIERO				
INICIO	FINAL			
\$ 157,662,000	\$ 166,198,084	Venta 60 departamentos y 126 cajones estacionamiento		
\$ 114,616,731	\$ 119,262,331	INGRESOS		
	\$ 12,739,805	EGRESOS		
	\$ 1,773,114	CRÉDITO, INTERÉSES E IVA DE INTERÉSES		
\$ 43,045,269	\$ 35,969,062	MANEJO DE CUENTA		
	\$ 10,071,337	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		
-28.00%	-\$ 10,071,337	IMPUESTO SOBRE LA RENTA		
	\$ 35,969,062	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		
		CORRESPONDERÍA AL	21.64%	SOBRE VENTAS
		SOBRE MONTO INICIAL DE EGRESOS	30.16%	
	\$ 25,897,724	UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS		
		CORRESPONDERÍA AL	15.58%	SOBRE VENTAS
		SOBRE MONTO INICIAL DE EGRESOS	21.71%	

Resumen de corridas financieras								
No	FORMATO	INICIAL			CRÉDITO	UTILIDADES	CRÉDITO	TIR
	TIPO	INGRESOS	EGRESOS	DIFERENCIA	INTERÉSES	ANT. DE IMP.	IMPORTE	ANUAL
DEFINITIVO	ARMENTA	TRIMESTRAL CON PLUSVALÍA Y ESCALAMIENTO			\$ 3,736,857	\$ 35,969,062	29.57%	51.51%
	FINAL	\$ 166,198,084	\$ 119,262,331	\$ 46,935,752	\$ 9,002,948	21.64%	\$ 49,150,000	
1	ARMENTA	SEMESTRAL SIN PLUSVALÍA NI ESCALAMIENTO			\$ 3,736,857	\$ 32,303,156	27.90%	52.50%
	INICIAL	\$ 157,662,000	\$ 114,616,731	\$ 43,045,269	\$ 9,554,085	20.49%	\$ 43,995,000	
2	CÓRDOVA	SEMESTRAL SIN PLUSVALÍA NI ESCALAMIENTO			\$ 3,736,589	\$ 33,784,274	27.39%	52.91%
	INICIAL	\$ 157,662,000	\$ 114,616,731	\$ 43,045,269	\$ 9,479,910	21.43%	\$ 43,180,000	
3	SIMPLE	SEMESTRAL SIN PLUSVALÍA NI ESCALAMIENTO			\$ 3,736,589	\$ 32,320,962	27.39%	53.10%
	INICIAL	\$ 157,662,000	\$ 114,616,731	\$ 43,045,269	\$ 9,481,980	20.50%	\$ 43,180,000	
MEDIA GEOMÉTRICA					\$ 9,505,263	20.80%		

Diferencia de utilidades entre las corridas financieras Semestrales (tipo 1.-Armenta, 2.-Córdova y 3.-Simple) con respecto al formato DEFINITIVO del Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta estriba en que se considera plusvalía en el precio de venta de los departamentos con cajones de estacionamiento, y el escalamiento anual en los costos de edificación.

Prácticamente en las corridas financieras semestrales tipo simples sin plusvalía ni inflación no hay diferencia entre las tres corridas

Considero el formato DEFINITIVO del Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta es el más completo; las otras tres corridas sirven como indicadores del rumbo de factibilidad del Plan de negocio.

Beneficios financieros para los inversionistas

CUADRO COMPARATIVO DE BENEFICIOS PARA LOS INVERSIONISTAS						
CON BASE EN LA CORRIDA FINANCIERA						
PROPIETARIOS	APORTACIÓN	UTILIDADES	TOTAL			
ANGELES RÍOS DE CORTE	\$ 4,466,968	\$ 4,565,744	\$ 9,032,712			
JORGE ELIAS DIB	\$ 5,090,713	\$ 5,203,282	\$10,293,995			
JOSÉ ALBERTO SOBRINO P.	\$ 9,833,428	\$10,050,870	\$19,884,298			
MA. VICTORIA CERVANTES	\$ 2,469,791	\$ 2,524,405	\$ 4,994,196			
APORTANTES DE PREDIOS	\$21,860,900	\$22,344,301	\$44,205,201			
INVERSIONISTAS	\$13,330,000	\$13,624,761	\$26,954,761			
			FINAL			
TOTAL DE LA INVERSIÓN	\$35,190,900	\$35,969,062	\$71,159,962			
Duplican capital a tres años		102.21%				
Cálculo inversión						
interés compuesto	CETES 91 días					
Rendimiento anualizado	9.3347%					
APORTANTES DE PREDIOS						
base	año 1	año 2	año 3			
9.3347%	9.3347%	9.3347%	9.3347%			
Factor	1.093347	1.093347	1.093347			
Paga la inversión a 1 año	\$ 2,040,649	\$ 2,231,138	\$ 2,439,408			
\$ 21,860,900	\$23,901,549	\$26,132,687	\$28,572,095			
INVERSIONISTAS						
paga la inversión a 1 año	\$ 1,244,316	\$ 1,360,469	\$ 1,487,464			
\$ 13,330,000	\$14,574,316	\$15,934,784	\$17,422,248			
	INVERSIÓN	INTERÉSES	FINAL			
\$ 25,165,618	\$35,190,900	\$10,803,444	\$45,994,344			
71.51%	FACTOR	30.70%				
	ene dic	ene dic	ene dic			

Resumen de resultados cuantitativamente

Cálculo con base en inversión de CETES a 91 días anualizado

Capital inicial \$ 35'190,900 tiempo 3 años Capital final \$ 45'994,344

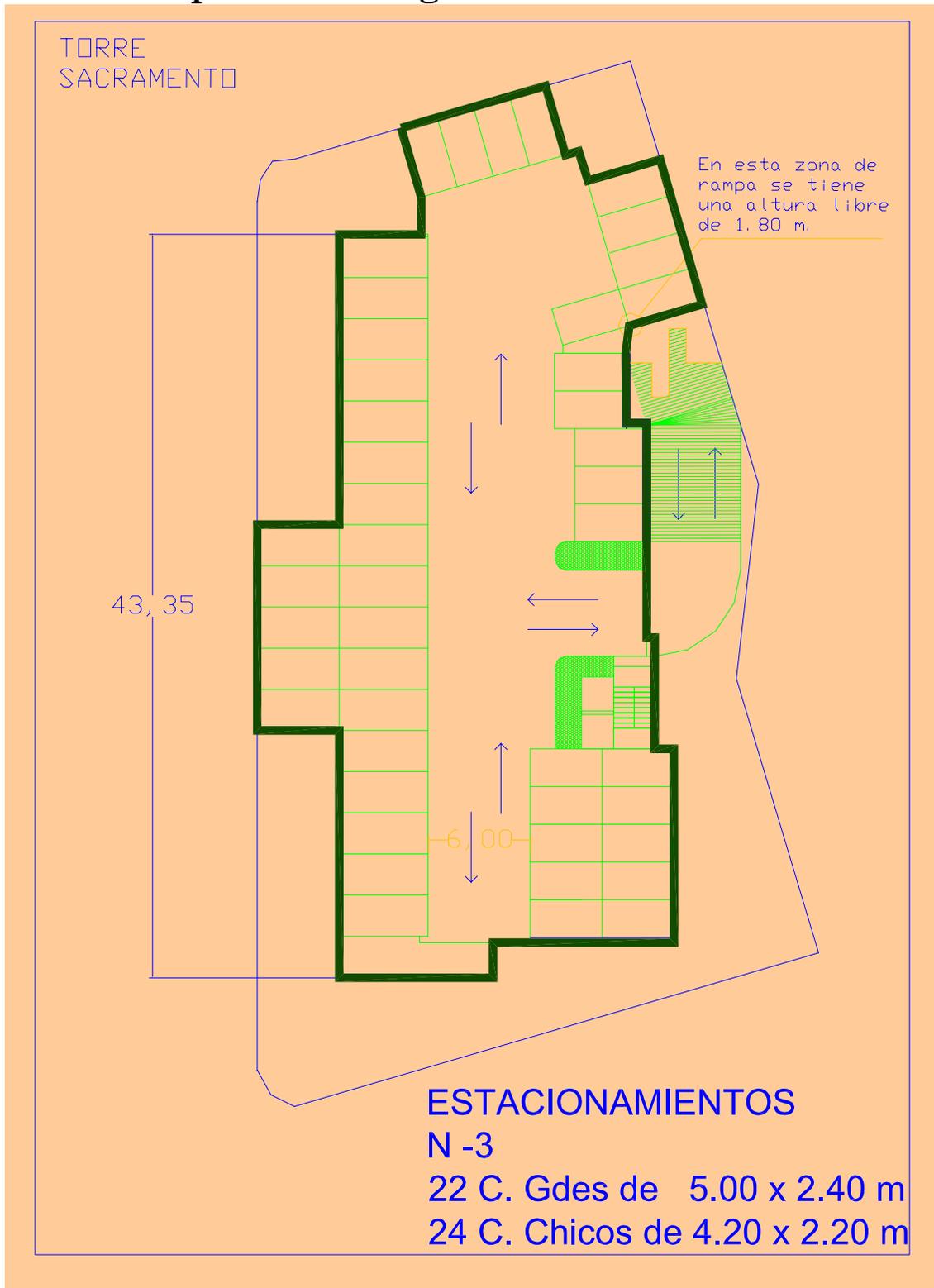
Diferencia en Capital final (en porcentaje de + 71.51% \$ 25'165,618

Cálculo con base en inversión "Torre Sacramento"

Capital inicial \$ 35'190,900 tiempo 3 años Capital final \$ 71'159,962

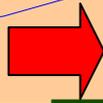
V.- Diseño arquitectónico de “Torre Sacramento”

Diseño arquitectónico general



TORRE
SACRAMENTO

**ACCESO
VEHICULAR**



Zona de rampa
vehicular 20 ml
pendiente 15 %

6,00

43,35

ESTACIONAMIENTOS

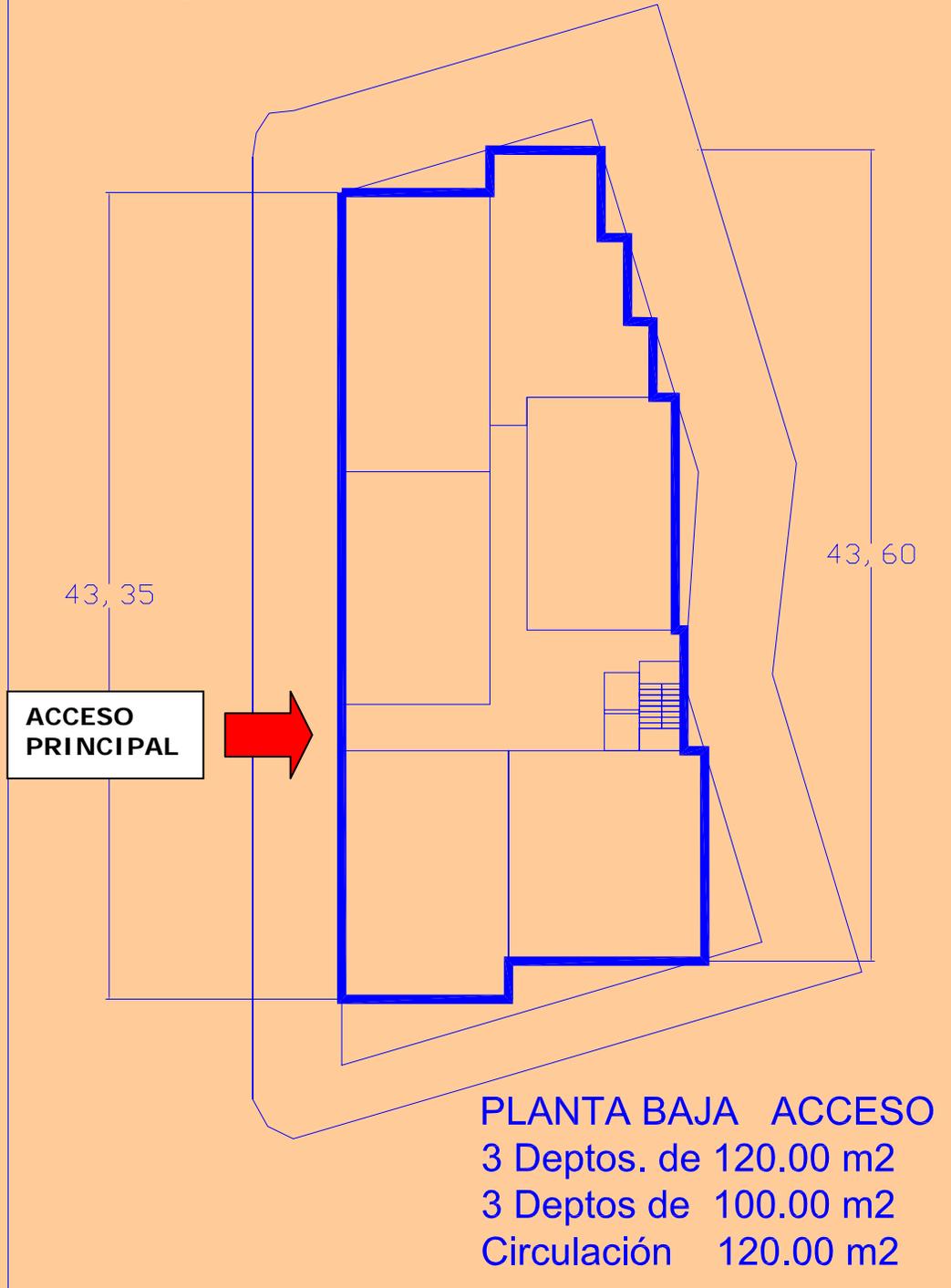
N -1 y N -2

22 C. Gdes de 5.00 x 2.40 m

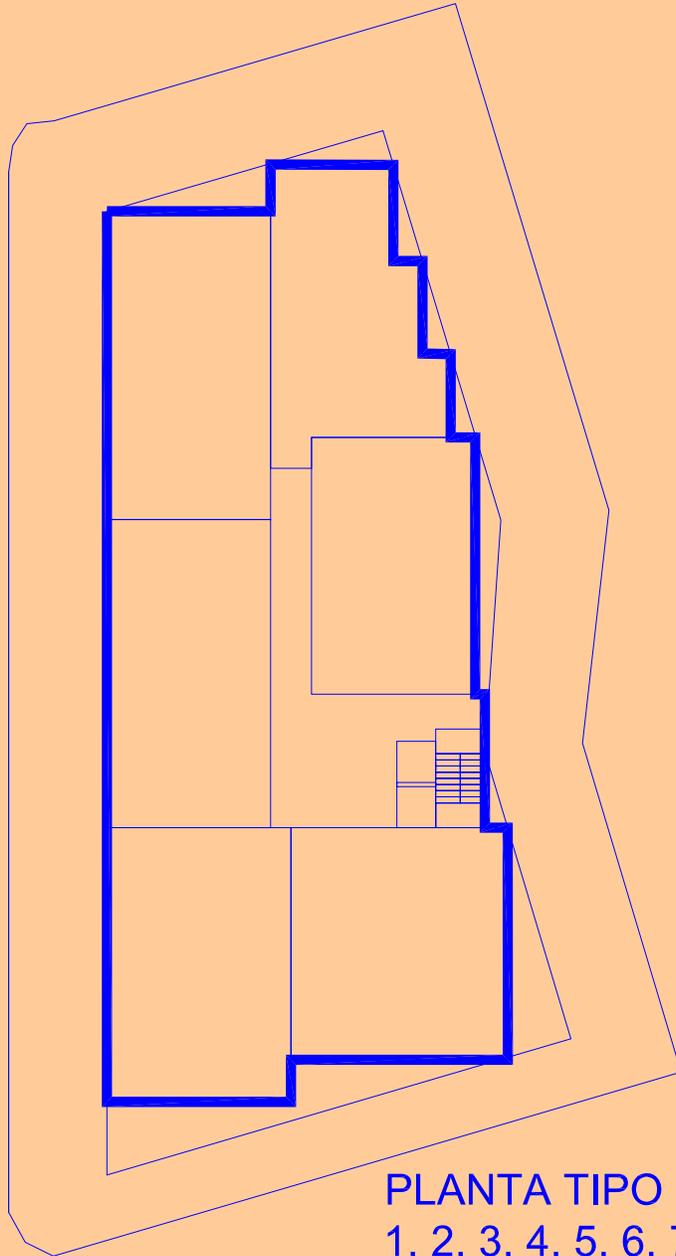
18 C. Chicos de 4.20 x 2.20 m



TORRE SACRAMENTO

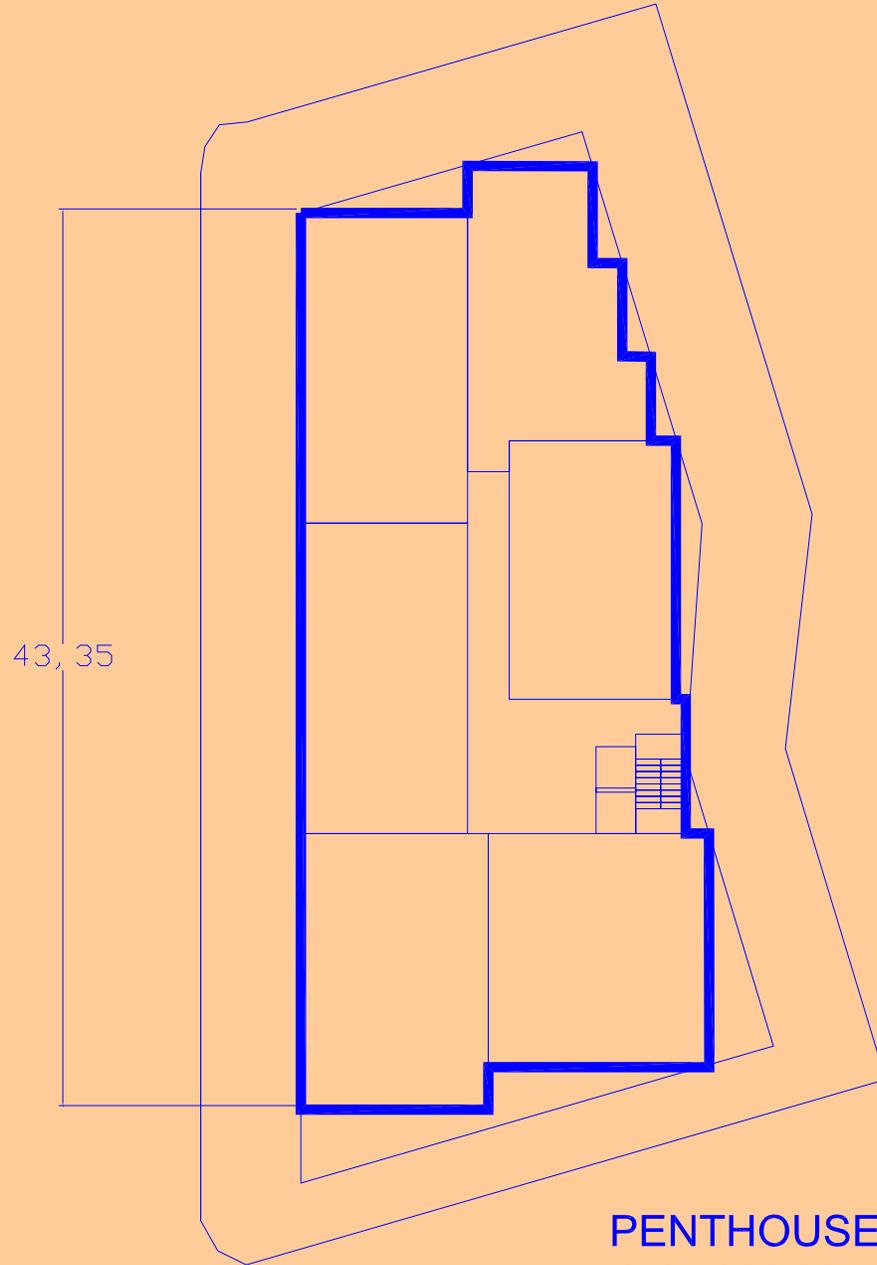


TORRE SACRAMENTO



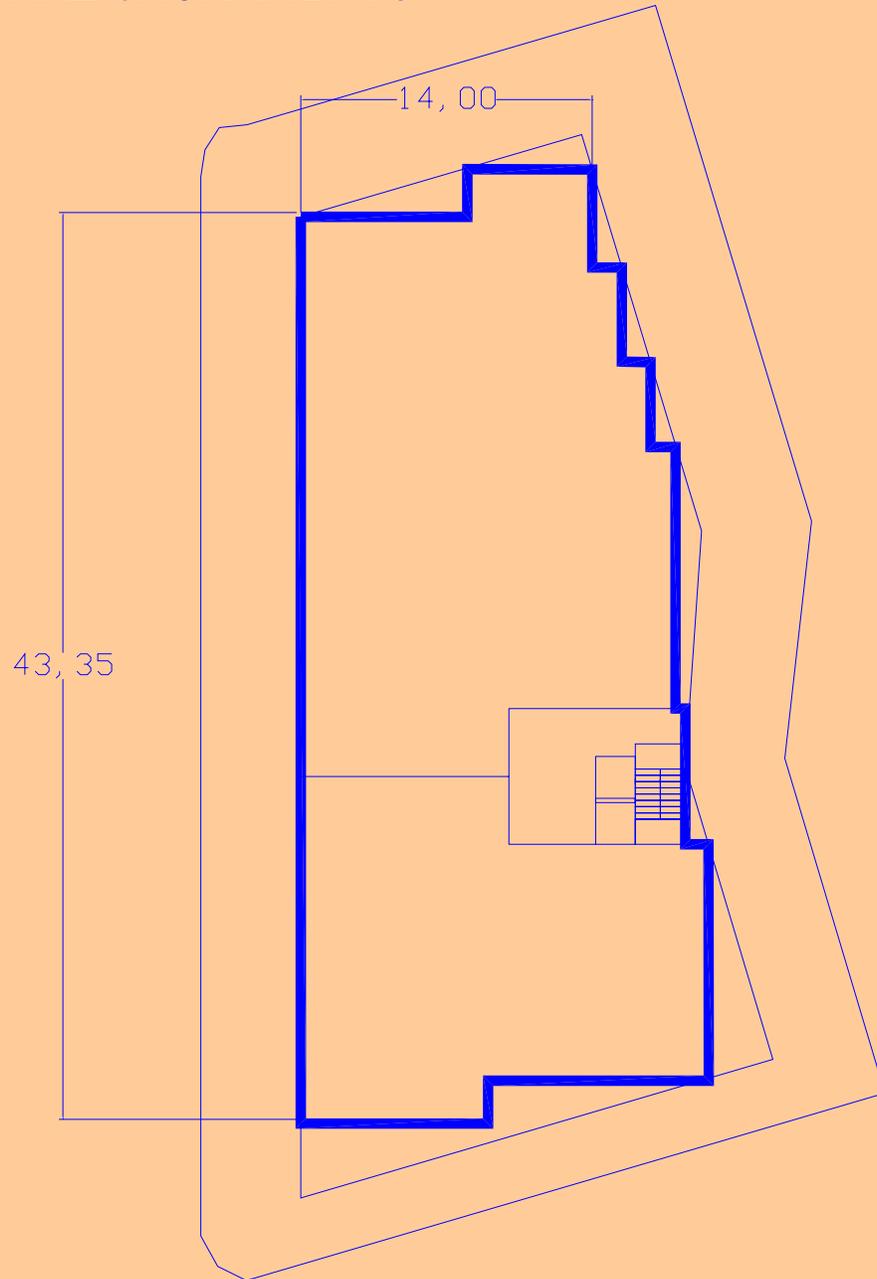
PLANTA TIPO
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8
4 de 120.00 m²
2 de 100.00 m²
Circ 100.00 m²

TORRE SACRAMENTO



PENTHOUSE 9no
4 de 120.00 m²
2 de 100.00 m²
Circ 100.00 m²

TORRE SACRAMENTO

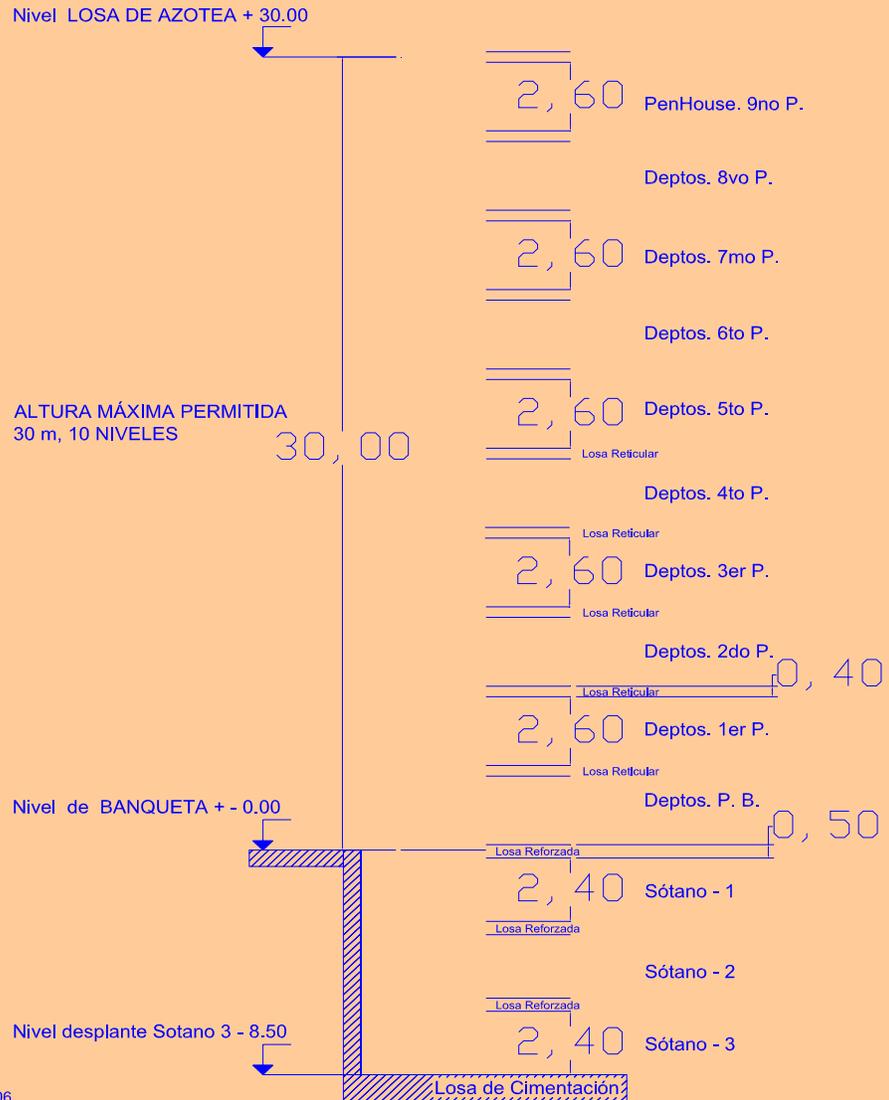


ROOF GARDEN AZOTEA

Área útil 750.00 m²

Circ 30.00 m²

TORRE SACRAMENTO



Croquis
Noviembre 2006

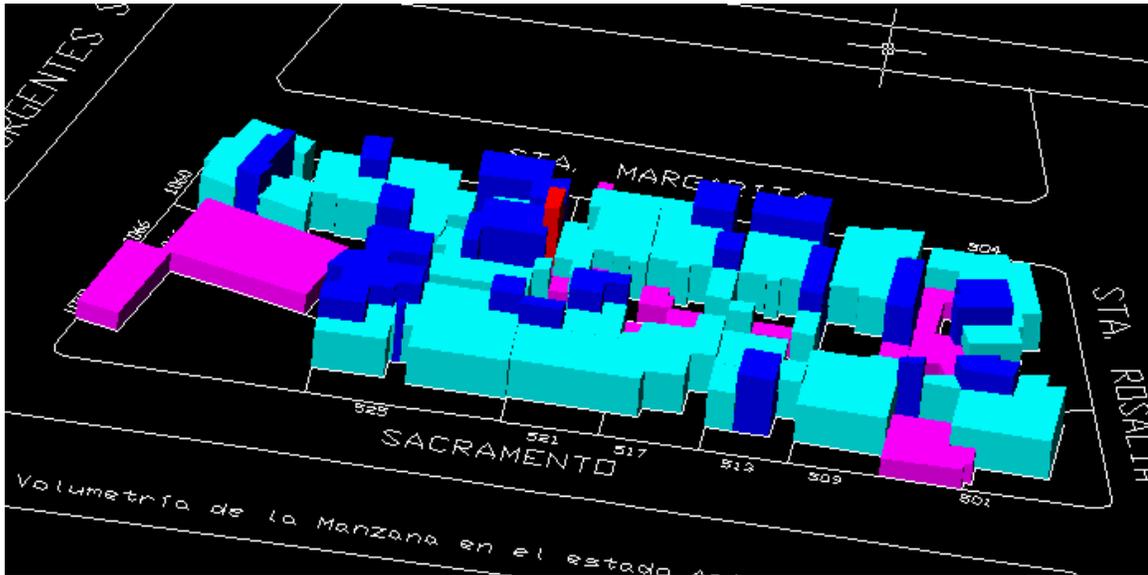
CORTE ESQUEMÁTICO 10 NIVELES + 3 SÓTANOS

Volumetría.-

De manzana, vista actual

Avalúo de los cuatro inmuebles

Actual.....\$ 21'860,900

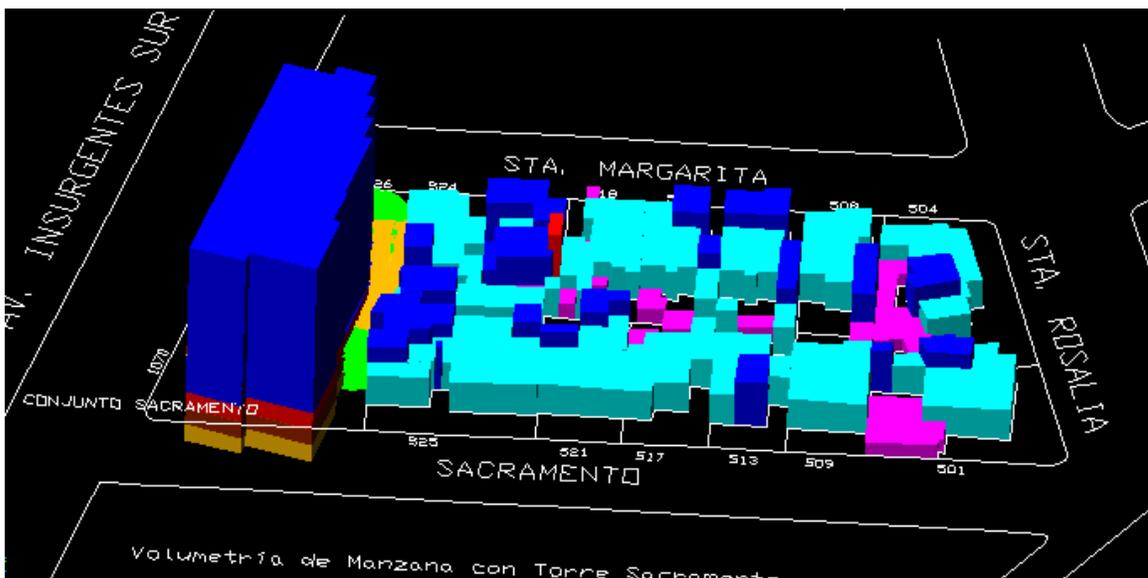


De manzana con "Torre Sacramento"

Precio de venta con Proyecto Inmobiliario

Inicial (febrero de 2007).....\$ 157'662,000

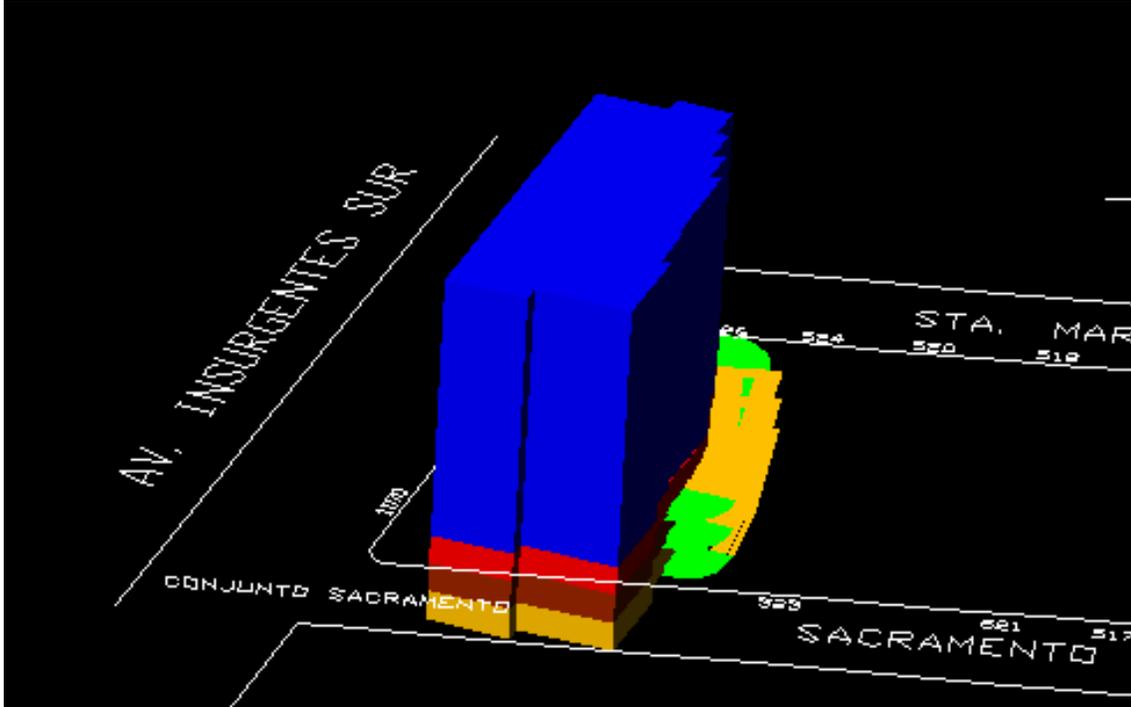
Final (febrero de 2010).....\$ 166'198,084



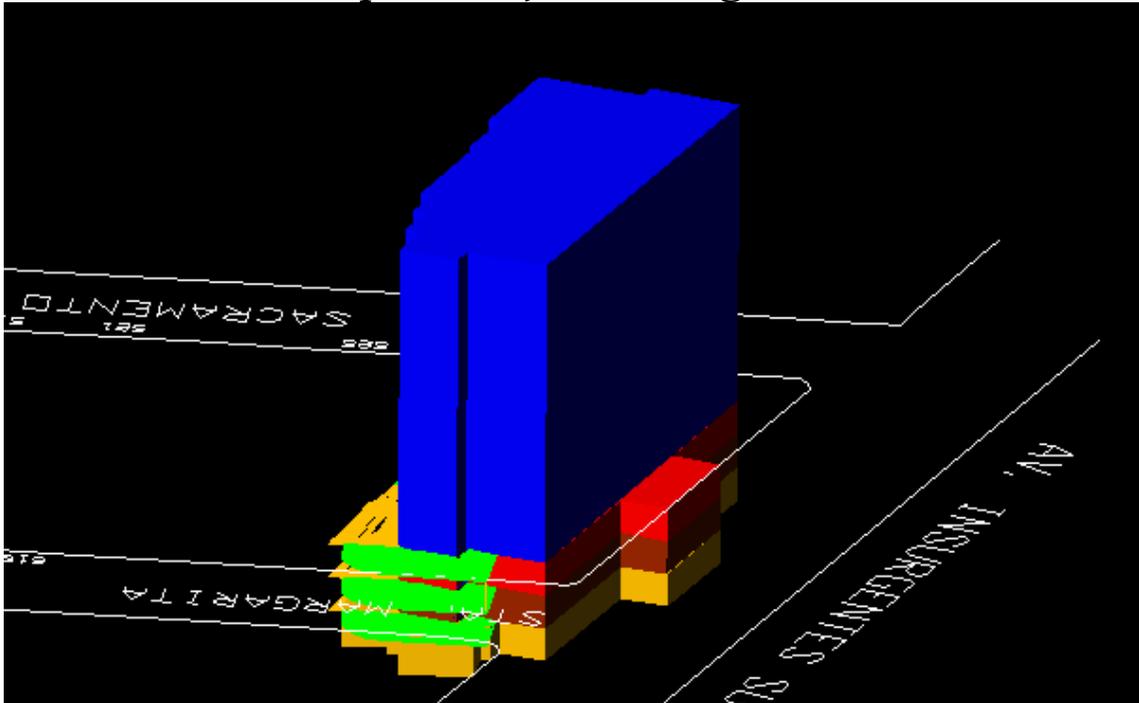
“Torre Sacramento”

Envolvente de Torre con 10 niveles de departamentos, rampas de acceso a 3 niveles de estacionamientos en sótanos.

Vista desde el sur oriente, calle Sacramento



Vista desde el nor. poniente, Av. Insurgentes



VI.- Conclusiones y reflexiones.

Particulares

Para la realización del Plan de negocio con base en la fusión de predios y proyecto inmobiliario:

“Torre Sacramento”

- *La revalorización*

Primera.- con base en la participación de los dueños de los inmuebles como aportantes tienen una revalorización del 20.54%, ya que mediante la fusión de predios individuales se convierten en cabecera de manzana

Segunda.- de acuerdo al proyecto inmobiliario se revaloriza el inmueble incrementando su valor en 760.25%

Ventaja para los propietarios e inversionistas: obtienen ganancias del 102.21%, duplican su inversión en el plan de 12 trimestres, tres años.

- *De acuerdo al estudio con los intereses que se generan en una inversión de instrumentos bancarios tradicionales, los propietarios de los inmuebles y el inversionista de capital obtendrían el 30.70% de intereses sobre su inversión en un plan tipo CETES considerando el rendimiento del 9.3347% anualizado en documentos a 91 días y con esta propuesta de **Plan de Negocio con base en fusión de predios y proyecto inmobiliario** se proyecta una ganancia total del 102.21% de intereses sobre su inversión; es decir una utilidad adicional del 71.51% de lo que ofrece CETES en el plazo preestablecido de 12 trimestres*

- *Con base en las corridas financieras se prevé una utilidad final de \$35'969,062 que representa el 21.64% sobre el importe de ventas programadas en el plan de 3 años.*
- *Se considera un plan de negocio con base en fusión de predios y proyecto inmobiliario viable por la forma en que se puede impactar el desarrollo socioeconómico de las zonas urbanas, ya que se cuenta con la infraestructura disponible para su aprovechamiento en los predios con vocación.*
- *Se puede observar que del precio base de los predios en la zona entre más grandes son los terrenos con frente a corredores viales incrementa su valor de acuerdo al potencial de lo que se puede construir, en este ejercicio hay tres lotes con frente a Avenida Insurgentes y tienen un mayor uso autorizado.*
- *Habrá que tomar en cuenta el Proyecto Inmobiliario “Torre Sacramento” de que pasará a 99 años de vida útil y se definirá en los contratos de compra venta de acuerdo a los porcentajes de indivisos.*
- *En el modelo propuesto, será factor determinante para su vida útil la concepción arquitectónica y el diseño estructural ya que se podría convertir en un icono de arquitectura e ingeniería prolongando su vida útil e incrementando su plusvalía.*

Generales

- *En la zona urbana de la delegación Benito Juárez en los predios ubicados en vialidades principales se observa que no es viable adquirir terrenos para desarrollar vivienda unifamiliar ni condominios horizontales.*
- *Es necesario crear la cultura participativa con base en el beneficio económico de los propietarios de los inmuebles y el mejoramiento de imagen urbana por la modernización de las construcciones, la cual podrá ser utilizada en diversas áreas urbanas que cuenten con las características necesarias, para que constituyan un modelo, con el anteproyecto arquitectónico como generador de valor y satisfactor de necesidades sociales.*
- *No se puede evitar ni limitar el crecimiento de la mancha urbana ya que se tienen fuertes presiones políticas, sociales y de expansión demográfica que se van posicionando del suelo anexo a las zonas urbanas; pero se debe reglamentar con mano firme para evitar el crecimiento sin previsión ni medida, ya que nos conduce en un futuro cercano a un problema social.*

VII.- Bibliografía y documentación

■ Bibliografía

- *Silva Troop, Daniel J. Apuntes de clase Valuación Inmobiliaria I (2006-2) y Seminario abierto (2007-1).*
- *Barragán Estrada, Lorenzo F. Apuntes de clase Taller de Aplicaciones II (2007-1).*
- *Gómez Velázquez, Juan Antonio. La estadística en la investigación integral de mercados inmobiliarios y fundamentos de matemáticas, Universidad Nacional Autónoma de México, Primera Edición 2002.*
- *Gutiérrez Armenta, Mauricio E. Apuntes de clase Análisis Económicos de Proyectos Inmobiliarios (2007-1)*
- *Romero Salgado, Evaristo A. Tesis de Licenciatura en Economía y Tesis de Maestría en Administración Pública.*
- *Instructivo para la Valuación de predios en el Distrito Federal, Tesorería del Distrito Federal, Dirección General de catastro e Impuesto Predial, de 1965*
- *Instructivo para la Valuación de predios urbanos del Gobierno del Estado de México, Secretaría de Finanzas, Dirección de catastro, agosto de 1982*
- *Loyola Vázquez Juan. El desarrollo económico y la inflación en México y otros países latinoamericanos, Investigación económica, Vol. XVI, Revista.*
- *Samuelson, Paul Anthony (1983) Curso de economía moderna, Editorial Aguilar, undécima edición.*
- *Castells, Manuel (1983) Problemas de investigación en sociología urbana, Editorial Siglo Veintiuno, 1ª edición*

- *Ander-Egg Ezequiel (1979) La explosión demográfica y el proceso urbano, Editorial Alicante, Caja de Ahorros de Alicante y Murcia.*
- *García Pérez, Andrés (1998) Elementos del método estadístico, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México.*
- *Méndez M. J. Silvestre (2004) Fundamentos de economía, Editorial McGraw-Hill Interamericana Editores, S A de C V.*
- *Stanley, Fischer. Dornbusch, Rudiger, col. Toharia Cortés Luís, tr. Economía (1985) Editorial McGraw-Hill Interamericana Editores, S. A. de C. V.*
- *Enciclopedia Salvat (1998) Diccionario, Salvat Editores, S. A. Barcelona, España. Edición 1998*

■ Documentación

- *Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado, Delegación Benito Juárez, del 10 de enero de 1994.*
- *Ordenamientos de la Delegación Benito Juárez. Oct/2006*
- *Normas Generales de Ordenación 2005 GDF No 41, abril 8 de 2005, **actualmente vigentes.***
- *Formato del Gobierno del Distrito Federal DAPU-104, para la solicitud de licencia de subdivisión, fusión o renotificación.*
- *Instructivo de Ventanilla Única para Licencia de subdivisión y/o fusión de predios, requisitos, tiempo de respuesta, costo y vigencia.*
- *Formatos de SEDUVI.- Consultas SIG 2005.- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.- Sistema de Información Geográfica de los predios en propuesta, conteniendo Zonificación, Normas de Ordenación generales, particulares y Factibilidades de Uso de suelo, servicios de agua, drenaje vialidad y medio ambiente. Formatos del 19/enero/2007.*
- *Código Financiero del Distrito Federal del 2006 **vigente.***
- *Plano guía roji terrenos y casas en venta*
- *Plano medidas manzana*
- *Datos de catastro*
- *Planos catastro tesina*
- *Cálculo edificación y estacionamientos*
- *Criterios de soporte*

- *Estudio de mercado general noviembre de 2006.*
- *Estudio de mercado 12 casos noviembre de 2006.*
- *Residual de manzana, de noviembre de 2006.*
- *Avalúo Insurgentes sur 1060, del 11 de diciembre de 2006.*
- *Avalúo Insurgentes sur 1066, del 11 de diciembre de 2006.*
- *Avalúo Insurgentes sur 1070, del 11 de diciembre de 2006.*
- *Avalúo Sta. Margarita 566, del 11 de diciembre de 2006.*
- *Croquis diseño arquitectónico*
- *Corrida financiera formato tipo Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta del 21 de febrero de 2007*
- *Corrida financiera formato tipo Ing. Manuel García Córdova del 21 de febrero de 2007*
- *Corrida financiera formato Simple del 21 de febrero de 2007*