



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

CAMPO DESARROLLO INMOBILIARIO

LA CRISIS HIPOTECARIA EN ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y UNA OPORTUNIDAD DE NEGOCIO
INMOBILIARIO

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:

MAESTRO EN URBANISMO

PRESENTA:

HÉCTOR ANTONIO ESPINOSA Y CASTANEDA

TUTOR

MAESTRO EDUARDO MEJÍA GALICIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR

MAESTRA CELIA ELIZABETH CARACHEO MIGUEL

FACULTAD DE ARQUITECTURA

DOCTOR EDUARDO MAURILIO RAMÍREZ FAVELA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

DOCTOR ENRIQUE PÉREZ CAMPUZANO

INSTITUTO DE INGENIERÍA

MAESTRA ESPERANZA RÍOS ÁLVAREZ

FES ACATLÁN

CIUDAD DE MÉXICO, NOVIEMBRE DE 2017



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

Agradezco a la Universidad Nacional Autónoma de México y a todos mis maestros por el conocimiento adquirido.

1.-Introducción.	1
2.- Objetivo	2
3.-Semblanza	2
4.-La crisis hipotecaria en Estados Unidos de América.	5
4.1.-Los antecedentes de la crisis.	5
4.2.-Hipotecas <i>SUBPRIME</i> .	7
4.3.-El auge inmobiliario y la titularización de hipotecas.	8
4.4.-La Burbuja Hipotecaria.	8
4.5.- Impacto de la crisis hipotecaria en México.	9
4.6.-Situacion Inmobiliaria Actual.	10
5.- Proyecto Inmobiliario	12
5.1.-Zona de estudio.	12
5.2.-La Crisis Hipotecaria en la Ciudad de Milwaukee.	15
5.3.-Figuras jurídicas para recuperación de casas en Milwaukee.	15
5.4.-El nuevo mercado de rentas en Milwaukee.	17
5.5.-El negocio inmobiliario	19
5.5.1.-Características del negocio	19
5.5.2.-Casa 1.	21
5.5.3.-Casa 2	24
5.5.4.-Casa 3	27
5.5.5.-Casa 4.	29
5.5.6.-Casa 5.	31
5.5.7.-Análisis financiero.	35
6.-Impacto social del negocio inmobiliario.	55
7.-Conclusiones	56
8.-Referencias Bibliográficas	59

1.-INTRODUCCIÓN.

El presente documento es una historia de vida plasmada en un reporte de actividad profesional, la cual se desarrolló en los Estados Unidos de América, específicamente en la Ciudad de Milwaukee en el Estado de Wisconsin, al norte de EE.UU., una experiencia que se basa en la crisis hipotecaria de 2008, que si bien es cierto trajo consigo una recesión en la economía no solo de EE.UU. sino del mundo, también le trajo a este proyecto una oportunidad de trabajo y una oportunidad de hacer negocios inmobiliarios en el vecino país del norte, por lo que se puede considerar que ha sido un trabajo de carácter internacional, ya que fue hecho por mexicanos con recursos financieros obtenidos en ambos países y beneficia a personas de diferentes culturas, ciudadanos o residentes legales o ilegales que viven actualmente en EE.UU.

La historia comenzó con una oportunidad de trabajo profesional de un migrante mexicano en los Estados Unidos de América y que años más tarde se convertiría en la posibilidad de desarrollar un proyecto de negocio inmobiliario de largo plazo que es el motivo del presente reporte de trabajo.

En la primera parte de este documento se describe una semblanza de cómo se dieron las cosas para el desarrollo del proyecto así como los antecedentes de la crisis hipotecaria y como se convirtió en una crisis financiera global. También se hace una breve explicación de lo que son las hipotecas *subprime* o hipotecas de alto riesgo y como éstas impactaron la economía del mundo, también se describe como la crisis hipotecaria afectó a México.

En la segunda parte este documento se describe la experiencia profesional que como desarrollador inmobiliario tuvo el autor, en un negocio que surgió como una oportunidad producto de las crisis hipotecaria de 2008, la crisis provoco que miles de familias perdieran sus casas, las cuáles eran rematadas y subastadas por los bancos a precios muy bajos, esta situación le permitió a un grupo de inversionistas y al que escribe comprar algunas casas, repararlas, remodelarlas o incluso restaurarlas por su carácter histórico. En principio la idea era solo comprar casas repararlas y venderlas, pero la crisis hipotecaria provoco un desplome de los precios de las casas, por lo que se tomó la decisión de no vender, y los inversionista se dieron cuenta de un fenómeno del cual se habla poco por los economistas, que fue ¿Dónde vivirían las miles de familias desalojadas por los bancos?, y la respuesta a esa pregunta es el resultado del

presente documento que plasma el trabajo profesional que se ha venido realizando en los últimos años en EE.UU.

2.-OBJETIVO.

Presentar un informe de actividad profesional basado en un modelo de negocio inmobiliario internacional realizado en el territorio de los Estados Unidos de América, con recursos humanos y materiales tanto de EE.UU. como de México, derivado de la crisis hipotecaria desencadenada en 2008.

3.-SEMBLANZA.

Hace 6 años, es decir finales de 2011, se tuvo la oportunidad de viajar a los Estados Unidos y conocer a algunas personas inversionistas que estaban interesadas en adquirir una casa en remate bancario tras la crisis hipotecaria de 2008, para lo cual solicitaron la asesoría del autor, lo que llevó a estudiar la situación del mercado inmobiliario de aquel entonces y se empezó a visitar casas subastadas en páginas de internet especializadas, se hacía una inspección física de las condiciones de cada casa y se hacía una selección de la casa o casas que reunieran las mejores condiciones para ser adquiridas por el inversionista. Cabe destacar que los inversionistas no tenían ningún tipo de conocimiento o formación en el área inmobiliaria por tanto estaban muy dudosos de invertir su dinero en este tipo de negocio, la asesoría que el autor proporcionó fue gratuita y ayudo a algunos inversionistas a tomar decisiones para la compra de su primera casa. Posteriormente, decidieron crecer y aumentar el número de adquisiciones para emprender un negocio en forma y solicitaron la colaboración del autor; así fue como comenzó este proyecto el cual no tiene nombre ya que son diferentes inversionistas, diferentes sectores de la ciudad, diferentes momentos históricos, diferentes condiciones económicas, y diferentes resultados, así que se procedió a buscar propiedades en remate en internet y se solicitaba una visita al *realtor* o agente inmobiliario para hacer la inspección física de cada casa, se hicieron diagnósticos de las condiciones de la estructura de la casa, de las instalaciones, de los acabados, de la zona urbana, dichos diagnósticos se hacían de forma muy rápida, en un día o incluso horas, y con los datos obtenidos se realizaba un anteproyecto de remodelación y su respectivo presupuesto, así como proyecciones financieras de rentabilidad por cada casa, todo lo anterior fue presentado a los inversionistas, y posteriormente se tomaba conjuntamente la decisión de presentar ofertas de

compra de las casas que se consideraban más rentables, se presentaron muchas ofertas, de las cuáles se perdieron muchas, las cinco casas o 10 viviendas que se presentan en el presente trabajo son el resultado de 5 años de trabajo. Una vez que se ganaba una casa se podía trabajar en la remodelación, reparación o restauración, cada casa presentó problemáticas diferentes como el caso de la casa 2 donde se tuvieron que cambiar tramos de tubería en el sótano y reparar la línea de alimentación de agua potable proveniente de la ciudad la cual se rompió, así como reparar la tubería de drenaje en la salida hacia la calle que también se rompió, cabe mencionar que ambas tuberías se encuentran a 5 metros de profundidad del nivel de la calle, por lo que se empleó maquinaria pesada para poder hacer la excavación y reparar las tuberías, se pudo constatar que en esa región del país es muy importante que las tuberías estén a una profundidad considerable que evite que los fluidos que circulan por ellas se congelen en invierno, fue un problema muy grande ya que la ruptura de ambas tuberías provocó la inundación del sótano con aguas negras, en una época del año con temperaturas por debajo de 5 grados centígrados, el autor y un equipo de trabajo se dieron a la tarea de ingresar al sótano con aguas negras heladas para poder desconectar la alimentación de energía eléctrica y evitar daños a las personas que habitaban la casa y al equipo de trabajo, posteriormente se introdujeron bombas para sacar las aguas negras, toda la noche fue necesaria para retirar las aguas, se solicitó ayuda a los bomberos, a la policía y a los servicios de la ciudad y nadie ayudó, todos decían que no era de su competencia, lo único que hizo la ciudad fue cerrar la llave de la calle para que no siguiera entrando agua, el agua era pestilente y llegó a un nivel de 1.50 metros. Una vez que se pudo sacar toda el agua se comenzaron los trabajos de reparación a una temperatura cercana a cero grados centígrados. Dicha reparación costó 6,000 dólares, además de la extenuante limpieza que se tuvo que realizar.

Cada casa que se compraba y reparaba era puesta en renta inmediatamente, bastaba con poner un anuncio fuera de ella para que docenas de personas se interesaran por ella, el caso más significativo fue la casa 5, donde se tuvieron 250 solicitudes de renta, un anuncio fuera de la casa fue la única promoción.

Se ha tardado en ocasiones meses para poder encontrar una casa y ganarla, posteriormente, los trabajos de reparación fueron muy variables dependiendo de cada casa, el caso de la casa 5 se llevó más de un año su reparación y remodelación ya que se presentaron muchos inconvenientes, uno de ellos fue que todas las tuberías de las instalaciones hidráulicas, drenaje y calefacción

estaban completamente rotas, dichas tuberías tenían la edad de la casa, aproximadamente 100 años, dichas tuberías se cubrían con un material aislante a base de asbesto, el cual hoy en día solo puede ser retirado por personal especializado así que se tuvo que esperar algún tiempo para poder iniciar los trabajos, una vez retiradas todas las tuberías con recubrimiento de asbesto, se hizo una nueva instalación con tubería tipo *pex* y conexiones *sharkbite* en el caso de la instalación hidráulica, para el caso de la instalación de drenaje se sustituyó la tubería de fierro galvanizado por PVC cedula 40, y en el caso de la instalación de calefacción se colocó un sistema de calefacción a base aire caliente.

Esta casa representó un verdadero reto ya que se restauró todo el interior, por ser piezas históricas las que conformaban pisos, molduras, puertas, chapas, cabe destacar que las maderas usadas en la fabricación de esta casa, hace 100 años, son consideradas hoy en día preciosas, es una casa que tenía mucho potencial, estaba abandonada y muy dañada pero el esfuerzo del equipo de trabajo rindió frutos y hoy en día es una casa hermosa que se encuentra en la avenida histórica más representativa de la ciudad de Milwaukee, fue un reto adicional para el autor porque se encontraba realizando una inspección en una instalación en una escalera metálica, y sufrió una caída a una altura de 2 pisos que provocó una lesión muy fuerte en el tobillo, que requirió una doble cirugía donde le colocaron 7 clavos y una placa, lo que trajo como consecuencia detener los trabajos de reparación por dos meses, que fue el tiempo que le llevó poder caminar con muletas, este fue uno de los problemas más grandes a los que se enfrentó el presente proyecto y por supuesto el autor.

En el presente documento se muestra la experiencia del primer inversionista con el que se trabajó en un negocio que actualmente cuenta con 10 viviendas en 5 casas dúplex, durante el proceso de trabajo con dicho inversionista se acercaron más inversionistas, así que en este momento se está trabajando con tres inversionistas en tres negocios inmobiliarios que representan 30 viviendas, de lo cual se pactó con cada inversionista una participación que corresponde a la dirección ejecutiva del negocio por 2,400 dólares anuales por casa, por un periodo de 10 años, y que incluye la administración de cada casa.

4.-LA CRISIS HIPOTECARIA

4.1.-LOS ANTECEDENTES DE LA CRISIS

La historia comienza una mañana del 11 de septiembre (11-S) del año 2001 específicamente a las 8:46 am en la ciudad de Nueva York en el país de Estados Unidos de América, al cual para efectos prácticos solo llamare Estados Unidos. Millones de personas en todo el mundo observaron imágenes de aviones estrellándose contra las Torres Gemelas, personas saltando al vacío en medio de llamas, explosiones, humo negro, y después del colapso de ambos gigantes, seres humanos cubiertos de polvo gris deambulaban por las calles de Nueva York, todas las agencias del gobierno se veían tan ineficaces ante la magnitud del colapso, hoy en día aún se discute que ha sido más significativo para la economía de Estados Unidos, si la caída de las Torres Gemelas, o la caída de *Lehman Brothers* en septiembre de 2008. (Lucita, 2011). Después de los atentados de septiembre de 2001 en contra de la Torres Gemelas de Nueva York el mundo cambió, y se nota en prácticamente todos los aspectos de nuestra vida, desde el hecho de tomar un avión y someterse a revisiones exhaustivas, hasta el hecho de que el Ex presidente George W. Bush, declarara una guerra sin final contra del terrorismo, en una campaña apoyada por la OTAN y otros aliados con el fin de acabar con el terrorismo a nivel internacional, convirtiéndose en parte central de la política exterior e interna de la administración Bush, los efectos y consecuencias en la economía no se dejaron esperar a nivel global. (Fundacion Wikipedia. Inc., 2016). Una de las medidas que tomo el gobierno de Estados Unidos a través de su política monetaria fue la decisión por parte de la Reserva Federal (FED) de bajar la tasa de interés de Fondos Federales desde 6.5% a 1%. (Barcelata, 2010). Esto originó que el poder adquisitivo de la gente aumentara de tal manera que los 8,000 bancos y agentes hipotecarios se dieran a la tarea de expandir el crédito hipotecario alcanzando a la clase más desfavorecida, sin ingresos, sin activos ni empleo. (Alegría, 2013). Las bajas tasas de interés permitieron a muchas personas tener acceso a créditos hipotecarios muy económicos ofrecidos por los bancos lo cual creó una gran demanda de viviendas impulsando el crecimiento de la economía en amplios sectores, la demanda creciente provocó un incremento en los precios de las viviendas que jamás se había visto. (Barcelata, 2010). Muchas personas decidieron ver a los bienes raíces como una nueva forma de invertir por lo que inversionistas vendieron sus acciones de empresas tecnológicas que habían perdido su valor después de la crisis de 2001, e irse al mercado inmobiliario, lo cual se

convirtió en un gran negocio (Barcelata, 2010). Incluso el gobierno estableció una política para que la mayor parte de las familias norteamericanas tuvieran una casa propia, por medio de la ley “*Community Reinvestment Act*”(Ley de Reinversión Comunitaria), el Congreso aprobó la ley en 1977 para reducir las practicas de crédito discriminatorias contra los barrios de bajos ingresos, entre otras cosas obligaba a los bancos a otorgar créditos a personas que no contaban con buen historial crediticio (Barcelata, 2010). La economía norteamericana llegó a un punto de crecimiento del 3.6% en 2004, con tasas de interés bajas y una gran inversión en vivienda, se percibía una recuperación de muchos sectores económicos lo que trajo consigo que los precios de las casas crecieran aceleradamente incluso por arriba del 12% anual (Osorio, 2018). Por lo tanto, los bancos cumplieron su misión, se dieron hipotecas con enganches muy bajos, las tasas de interés durante los primeros años fueron muy reducidas, en ocasiones se otorgaban periodos de gracia en el que sólo se pagaban los intereses. El historial crediticio de las personas que empezaron a adquirir estas hipotecas era lo menos importante, y es así como surgieron los clientes SUBPRIME (alto riesgo), y por ende las HIPOTECAS *SUBPRIME* del siglo XXI (Aspe, 2009). La bonanza surgió después de los atentados del 11 de septiembre, hubo aumento de liquidez, que alimentó el mercado inmobiliario y bajó a cero las tasas de ahorro interno. Las familias dueñas de sus casas pasaron de 64% en 1994 a 70% en 2004 (Aspe, 2009). Las nuevas hipotecas serían bursatilizadas y vendidas a inversionistas e instituciones financieras en todo el mundo, y fueron llamadas *Mortgage Backed Securities* (MBS), o valores respaldados por hipotecas, empezaba a generarse la burbuja inmobiliaria (Aspe, 2009). Todo el mundo financiero suponía que el valor de las casas no caería y que la cartera vencida sería baja (Aspe, 2009). ¿Acaso era tan difícil para tantos directivos de cientos de instituciones financieras públicas y privadas en todo el mundo vislumbrar lo que vendría? Tanta abundancia no podía durar para siempre y la Reserva Federal decidió subir las tasas como medida para controlar la inflación que la burbuja inmobiliaria estaba provocando, pasando del 1% que se tenía en 2004 a más de un 5% en 2006 (Barcelata, 2010). Miles de personas con créditos *subprime* empezaron a dejar de pagar sus hipotecas, lo cual hizo retroceder los precios de las casas, que eran la garantía de dichas hipotecas, se acumulaba la cartera vencida, millones de personas podrían perder sus viviendas por el aumento de las mensualidades de sus créditos hipotecarios; en julio de 2007, los procedimientos de embargo o ejecución de hipotecas llego a 180,000 (Barcelata, 2010). Para diciembre de 2007, el precio de las casas se desplomo un 25% y así inició a la “crisis

inmobiliaria” que se convertiría en la crisis financiera global de 2008 (Barcelata, 2010). A continuación se explica más ampliamente que son las hipotecas *subprime*:

4.2.-HIPOTECAS *SUBPRIME*

Una hipoteca *Subprime* es una modalidad de crédito de muy alto riesgo, se otorgan a personas que no tienen un respaldo para hacer frente a la responsabilidad del pago del crédito (Finanzas Prácticas, 2016). *Subprime* es un término inglés que significa algo así como “por debajo de lo óptimo”, se utiliza para créditos de cualquier tipo pero es más utilizado para referirse a créditos hipotecarios, también son llamados *B-PAPER*, *NEAR PRIME* o *SECOND CHANCE*, los bancos eran menos exigentes con la solvencia o capacidad de devolver los pagos de las personas a quienes se les favorecía con esta modalidad de crédito (Todo Prestamos.com, 2008).

La hipoteca *subprime* también llamada hipoteca basura por la gran probabilidad de no ser pagada, fueron otorgadas por los bancos con la idea que las personas harían hasta lo imposible por pagarla, puesto que nadie quiere perder su casa, principal activo para la mayoría de los ciudadanos (Gerencie.com, 2008). Una política de gobierno de dar créditos a cualquier persona con el ánimo de no discriminar, bancos, entidades financieras, y personas dispuestas a conseguir una vivienda propia, fueron los actores principales del nacimiento de una crisis global. (Gerencie.com, 2008). A un gran riesgo suponía un gran rendimiento como incentivo para asumirlo, así que el interés era mucho más alto que en las hipotecas normales, las entidades financieras hicieron su parte y otorgaron tantos créditos como pudieron. (Gerencie.com, 2008).

Algunos autores llaman a la crisis hipotecaria, crisis NINJA, aún sin tener que ver nada con guerreros mercenarios japoneses del siglo XV, así que la palabra NINJA dentro del contexto de la crisis financiera está formada por las iniciales de la frase en inglés “*no income, no job, no assets*”, que traducido al español sería “sin ingresos, sin trabajo, sin bienes” (Gerencie.com, 2009). Así es como las hipotecas *subprime* o de alto riesgo fueron entregadas a los famosos NINJA gringos.

4.3.-EL AUGE INMOBILIARIO Y LA TITULARIZACION DE HIPOTECAS

El mercado inmobiliario estaba en un auge nunca visto, las nuevas prácticas abrieron el mercado de la vivienda a millones de americanos y la economía iba en franco crecimiento aún después del 11 de septiembre, y los riesgos de las hipotecas *subprime* se trasladaron a otras instituciones financieras en el mercado secundario, no solo de Estados Unidos sino de todo el mundo. (Calvo, 2008). Así que el riesgo se diseminó, con la titularización, que es una figura financiera que consistía en vender a otras instituciones financieras las hipotecas *subprime*. Grandes bancos de inversión fueron atraídos por el auge inmobiliario, vislumbraban grandes ganancias al aplicar herramientas de ingeniería financiera para empaquetar los créditos *subprime* y dividirlos en segmentos que después serían calificados como de bajo riesgo por agencias calificadoras. (Osorio, 2018). Las hipotecas fueron empaquetadas en bonos llamados *Mortgage-Backed Securities* (MBS), los cuáles se vendieron a otras organizaciones financieras. Los bancos de inversión partieron los MBS en muchos tramos conocidos como *Collateralized Debt Obligations* o *CDOs* para evitar una mala calificación de la calidad del crédito, así los CDOs contenían bonos de riesgo alto (*equity bonds*), medio (*mezzanine bonds*) y bajo (*much sought-after investment grade bonds*); por tanto ya eran susceptibles de ser adquiridos por inversionistas institucionales de todo el mundo (Osorio, 2018).

4.4.-LA BURBUJA HIPOTECARIA

La crisis empezaba a hacerse global, los bonos se habían confiado a portafolios institucionales de los principales mercados de capitales a nivel mundial (Osorio, 2018). Durante la segunda mitad de 2004 la FED (Banco de la Reserva Federal), incrementó las tasas de interés, provocando que las hipotecas *subprime* que se contrataron entre 2005-2006 ya tuvieran tasas ajustadas hacia arriba, así es como empezó a verse una tasa de morosidad muy alta, las ejecuciones hipotecarias ya eran un hecho, este fenómeno multiplicado por miles de personas desencadenó la turbulencia global (Osorio, 2018). El crédito empezó a contraerse por las bajas calificaciones de los bonos de titularización hipotecaria desde junio de 2007, la incertidumbre creció conforme los problemas de mora se extendieron (Osorio, 2018). La crisis explotó el 9 de agosto de 2007, lo que desató un incremento en las tasas de interés interbancarias a corto plazo, los bancos ya no querían prestarse entre sí, por el riesgo tan grande que eso implicaba (Osorio, 2018). Los efectos y consecuencias del estallido de la crisis *subprime* se extendieron a otros

segmentos crediticios, como los créditos prime residenciales y comerciales de primera categoría, así como el crédito al consumo y el crédito a empresas de primera calidad, la crisis ya empezaba a impactar en la economía real con la caída del consumo de las familias en los Estados Unidos, los impactos en la industria automotriz fueron tan fuertes que el gobierno tuvo que inyectar liquidez a las grandes empresas del sector. (Osorio, 2018). En diciembre de 2008 toma cuerpo el proyecto de inyectar entre 15 y 17,000 millones de dólares para evitar la quiebra del sector automovilístico (General Motors, Chrysler y Ford). En este momento, son 30 billones de dólares las pérdidas de las bolsas por la crisis inmobiliaria; el 30% corresponde a EE.UU. (Martínez, 2016). Pero no bastaba con inyectar dinero público a los gigantes de la industria automotriz, el consumo se redujo, y por ende las ventas, que trajo como consecuencia liquidaciones de personal y el desempleo tocaban las puertas de las empresas transnacionales automotrices.

4.5. -IMPACTO DE LA CRISIS HIPOTECARIA EN MÉXICO

La crisis hipotecaria, que después se convertiría en una crisis financiera global, afectó a muchos países de una o de otra forma sobre todo a países emergentes, como es el caso de México, debido a la caída en el consumo, ya que México exporta gran cantidad de productos a los EE.UU., el desempleo disminuyó las remesas y en general la economía de México experimentó el proceso de desaceleración de la economía del vecino país del norte. (Camara de Diputados Centro de Estudios de las Finanzas Públicas , 2009). EE.UU., es el principal socio comercial de México al menos hasta este momento ya que el nuevo presidente de EE.UU., Donald Trump, a unos días de tomar el control de Estados Unidos pretende renegociar el tratado de libre comercio entre México y Estados Unidos. (Cuevas, 2013). En 2008 el 80.15% de las exportaciones mexicanas se colocaron en Estados Unidos y el 49.03% de las importaciones hacia México viene de Estados Unidos, la crisis financiera global ha traído como consecuencia que la demanda externa de productos mexicanos se debilitara afectando a industrias de productos internacionalmente comerciables. (Cuevas, 2013). Aunado a todo lo anterior, la disminución de los ingresos por remesas familiares por la menor oferta de empleo para los migrantes mexicanos en EE.UU., el empleo no solo se vio afectado por la recesión económica sino también por una vigilancia más estricta en la frontera y por las múltiples deportaciones que se han dado en todos estos años, lo cual tiene un toque de ironía, ya que miles de trabajadores mexicanos trabajaban en la industria de la construcción coadyuvando al progreso económico de EE.UU., y aunque no lo quieran

aceptar la comunidad de mexicanos legales o ilegales han sido parte integral del desarrollo económico de nuestro vecino del norte (Cuevas, 2013). Otro factor muy importante que no se puede olvidar es que la crisis trajo consigo una macro-depreciación del peso, que desalentó la actividad productiva y aumento la inflación (Cuevas, 2013). Las cosas para México no eran buenas, la crisis mundial, el desplome bursátil, el descalabro del peso, los consumidores restringían sus compras de bienes y servicios, las instituciones bancarias limitaban los créditos, el alza en los precios de las gasolinas, todo esto generó un círculo perverso de caída de ventas, acumulación de inventarios, recortes de producción, posposición de inversiones, merma de la masa salarial, y más desempleo (Cuevas, 2013). El panorama es desalentador, hace pocos días el pueblo estadounidense decidió que su presidente número 45 sería Donald Trump, el cual basó su campaña en una criminalización de los mexicanos, y un racismo totalmente descarado, pero no es solo la postura de un hombre sino la visión de la mayoría de las personas en ese país, y prueba de que es la mayoría es que Trump ganó las elecciones: “en septiembre Trump había dado un discurso ahondando en las medidas principales de su plan migratorio en donde afirmó que la única opción para todos los indocumentados sin antecedentes será salir de Estados Unidos y realizar el proceso legal estipulado, que ahora será más exigente”. (Redacción BBC MUNDO, 2016). Sería interesante describir más a fondo la situación de México en el contexto de la economía de Estados Unidos; sin embargo, está fuera del alcance del presente documento.

4.6.-SITUACIÓN ACTUAL INMOBILIARIA.

Durante la estancia del autor en los Estados Unidos fue difícil aceptar el deterioro de la economía más grande del mundo, ver casas abandonadas en diferentes zonas de la ciudad; en situación de *foreclosure*, fue como una película de ciencia ficción, era difícil creer que en el país más poderoso del mundo hubiera pobres, encima de todo desalojados, se dice que se dio instrucciones a los bancos de ser muy condescendientes con las personas que perdían sus casas, pero a final de cuentas así se los dijeran con toda amabilidad, se las quitarían. En la búsqueda de nuevas casas para desarrollar este proyecto de negocios se visitaron cientos de casas en remate, algunas de ellas verdaderamente destrozadas por la falta de mantenimiento y otras que desde un punto de vista de arquitecto eran unas verdaderas joyas históricas, muchas de ellas fueron construidas durante la fundación de la ciudad con maderas hoy consideradas preciosas con una resistencia impresionante.

La economía de los estados unidos ha mejorado muy poco después de ya casi 10 años posteriores a la quiebra de muchos bancos en 2007, a la fecha de la realización del presente documento es decir noviembre de 2016, en la ciudad de Milwaukee, se pueden encontrar aún casas muy baratas, que si bien es cierto necesitan reparaciones, el precio no representa ni siquiera el costo del terreno, algunos ejemplos se mencionan a continuación. La siguiente es una casa single o para una sola familia construida en 1894, que se puede comprar hoy por 4,000 dólares.

City of Milwaukee Property Listing
Property Address: 2750 North 10th Street

Price of Home "As-Is"	\$ 4,000.00
Estimated Renovation Cost	\$ 35,725.00
Tenant Status	Vacant
Bids for this property are due	Any time
Property is Being sold	As-Is, Homeownership or Investor Owner

Property Type: Single Family			
General Description		Rooms/Other	
Dwelling Units	1	Bedrooms	4
Year Built	1894	Baths	1
Building Sq. Ft.	1,194	Stories	1
Lot Sq. Ft.	4,410	Garage	None
Zoning	RT4	Historic	No

Fuente: <http://city.milwaukee.gov/Property-Listings/2635-37-North-35th-Street.htm#.WDj7RvkrLIV>

Para continuar se tiene la siguiente casa tipo dúplex con dos unidades de vivienda construida en 1892 que se vende hoy en día por 4,000 dólares.

City of Milwaukee Property Listing
Property Address: 3573-75 North 11th Street

Price of Home "As-Is"	\$ 4,000.00
Estimated Renovation Cost	\$ 87,865.00
Tenant Status	Vacant
Bids for this property are due	Any time
Property is Being sold	As-Is, Homeownership or Investor Owner

Property Type: Duplex			
General Description		Rooms/Other	
Dwelling Units	2	Bedrooms	7
Year Built	1892	Baths	3
Building Sq. Ft.	3,121	Stories	2
Lot Sq. Ft.	3,750	Garage	None
Zoning	RT4	Historic	No

Fuente : <http://city.milwaukee.gov/Property-Listings/3573-75-North-11th-Street.htm#.WDj9jvkrLIU>

Si se comparan los precios de estas casas con el mercado inmobiliario mexicano es prácticamente imposible comprar un departamento en México en 4,000 dólares que al tipo de cambio del día 26 de noviembre de 2016 serían 80,000 pesos mexicanos.

5.-PROYECTO INMOBILIARIO

5.1.-ZONA DE ESTUDIO.

El presente trabajo se desarrolló en el Estado de Wisconsin específicamente en la ciudad de Milwaukee. El estado de Wisconsin forma parte de los Estados Unidos de América ubicado en la región medio oeste del país. Colinda al sur con Illinois, al norte con el Lago Superior y la península septentrional del estado de Michigan, al oeste con Minnesota e Iowa, y al oeste con el lago Michigan. (Fundación Wikimedia, Inc., 2016). La capital es la ciudad de Madison con 22,551 habitantes, la ciudad de Milwaukee es la más poblada del estado, la superficie total del estado es de 169,639 km², se fundó el 29 de mayo de 1848, el estado se subdivide en 72 condados, con una población total de 5,601,640 habitantes y una densidad de 33.02 hab/km². (Fundación Wikimedia, Inc., 2016). El clima en Wisconsin es verdaderamente extremo es considerado un clima continental húmedo. Según datos históricos a temperatura más alta registrada en el estado fue en Wisconsin Dells, el 13 de julio de 1936, alcanzando 46 grados centígrados. En contraste, la temperatura más baja fue registrada en la villa de Couderay, -48 grados centígrados el 2 y 4 de febrero de 1996. (Fundación Wikimedia, Inc., 2016). Wisconsin es un estado poco conocido por mexicanos en México sin embargo hoy en día existen 336,056 hispanos en el estado, mientras que los afroamericanos encabezaban los grupos minoritarios con 359,148 según datos de la oficina del Censo en 2010, sin embargo se ha documentado que los latinos pueden ser ya la minoría número uno. (Fundación Wikimedia, Inc., 2016)

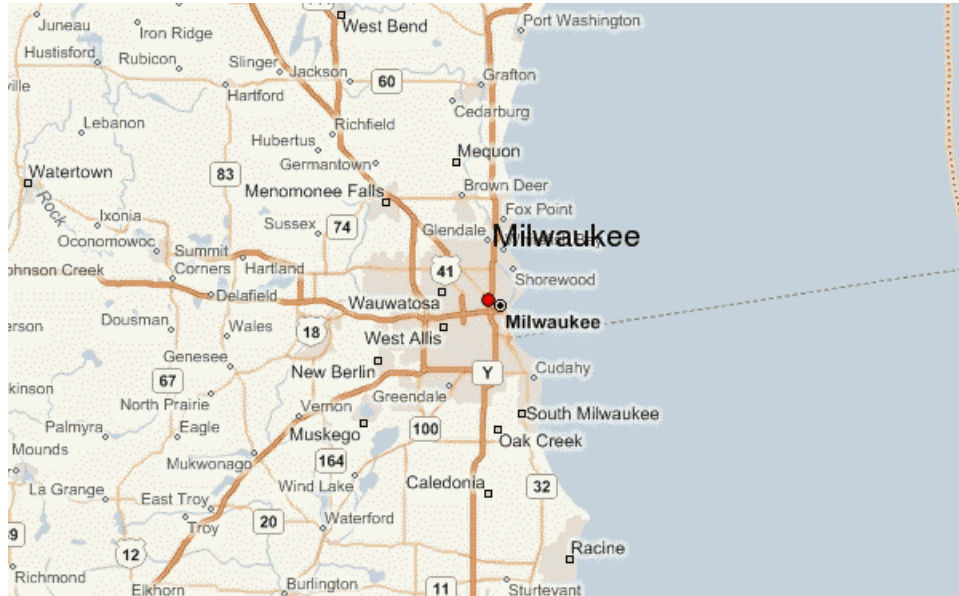
Mapa de Wisconsin



Fuente: Nationalatlas.gov

En cuanto a la ciudad de Milwaukee se encuentra ubicada en las coordenadas $43^{\circ}3'48''N$ $87^{\circ}58'0''O$. Según la Oficina del Censo de los Estados Unidos, Milwaukee tiene una superficie total de 250.71 km², de la cual 248.95 km² corresponden a tierra firme y (0.7 %) 1.76 km² es agua. (Fundación Wikimedia, Inc., 2016). El desarrollo económico en Milwaukee se basa en la fabricación de maquinaria no eléctrica, productos alimentarios y de metal, materiales de imprenta, equipamiento eléctrico y electrónico, y productos químicos. Milwaukee es también el centro comercial de la próspera región agrícola en la que está ubicada y en la que se elabora productos lácteos y se cultivan trigo y frutas; también cuenta con una importante producción de cerveza. (Fundación Wikimedia, Inc., 2016). Milwaukee es una ciudad muy prospera con una mezcla cultural de migrantes de diferentes partes del mundo, el centro o llamado en inglés *downtown*, es la sede de entidades financieras como bancos, centros de negocio, universidades y algunos edificios de departamentos de muy alto nivel, en la dirección 100 *Manpower Place*, del *downtown* se encuentra la sede mundial de *Man power*, empresa multinacional dedicada al campo laboral.

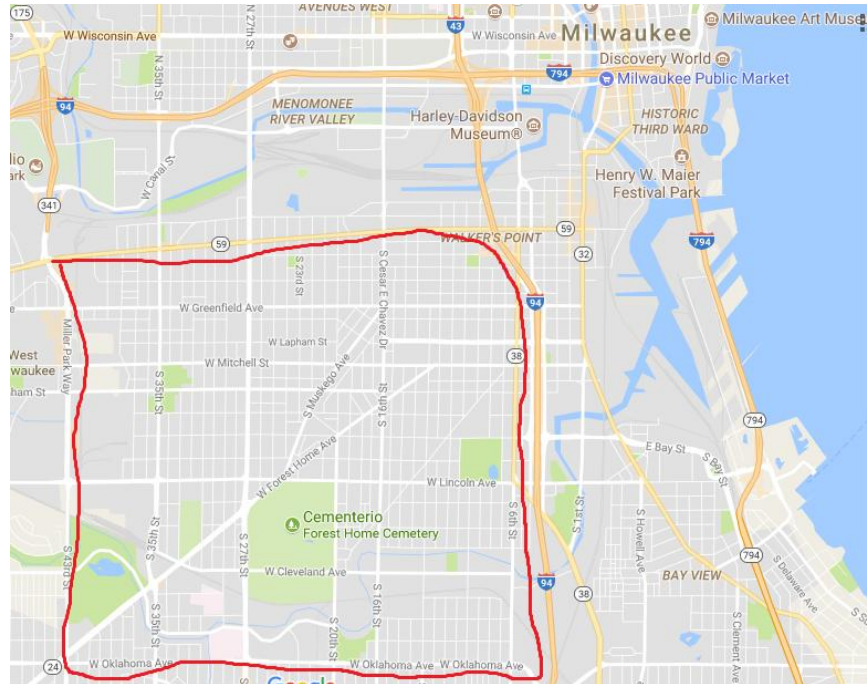
Mapa de Milwaukee.



Fuente: <http://nl.weather-forecast.com/locations/Milwaukee>

El proyecto inmobiliario se desarrolló dentro de un polígono que el equipo de trabajo definió dentro del sector de la ciudad llamado *Milwaukee Southside*, o en español el lado sur de la ciudad, en donde se mezclan todo tipo de etnias pero la que prevalece es la latina, con personas de origen mexicano, puertorriqueño y centroamericano en su mayoría

En el siguiente mapa se muestra el polígono de la zona de estudio



Fuente: Google Maps

5.2.-LA CRISIS HIPOTECARIA EN LA CIUDAD DE MILWAUKEE

Tras la quiebra de gran cantidad de entidades financieras, muchos expertos economistas hablan de cómo las hipotecas *subprime* colapsaron no sólo el mercado inmobiliario sino también los mercados de valores y no sólo en los Estados Unidos sino en todo el mundo, como ya se mencionó en los antecedentes de la crisis, pero el mercado inmobiliario no sólo fue afectado por las hipotecas *subprime*, sino todo tipo de hipotecas incluso las *prime*, los clientes de los bancos que tenían las más altas calificaciones de crédito tanto por su historial crediticio como por su capacidad de pago es decir *prime*, también fueron afectados por la crisis hipotecaria ya que al subir las tasas de interés y bajar el valor de las casas, se vieron obligados a dejar de pagar los créditos o vender sus viviendas por diferentes opciones jurídicas como el *SHORT SALE*, ya que el valor de las viviendas cayó en ocasiones hasta en un 50%. Por lo anterior miles de familias decidieron vender sus casas baratas o dejarlas de pagar ya que el precio de las casas antes de 2008 era muy superior al precio después de la crisis, aunado a todo esto las personas que dejaban de pagar sus créditos eran desalojados por los bancos, y las casas eran re-poseídas por las instituciones otorgantes de los créditos, una vez re-poseídas las casas eran rematadas en subastas abiertas. Inmediatamente después del estallido de la crisis, las pugnas en dichas subastas eran muy limitadas, lo que permitía a inversionistas hacer ofertas muy cercanas al valor de salida de la subasta y ganarlas. Una casa en situación de *Foreclosure* o ejecución de hipoteca era rematada por los bancos inmediatamente de que el deudor dejaba de pagar el crédito hipotecario, o cuando el banco se daba cuenta que la casa ya había sido abandonada. Los bancos por naturaleza no tienen como negocio comprar y vender casas y mucho menos arreglarlas por lo que era apremiante para ellos vender las casas re-poseídas, por cada mes que un banco tiene una vivienda en su poder resultan más pérdidas, ya que eso implica, pagar impuestos de propiedad o en inglés *property taxes*, más otros gastos. Todos estos factores hicieron que el valor de las casas disminuyera aún más, los casos se multiplicaban por miles en todo el país.

5.3.-FIGURAS JURIDICAS PARA RECUPERACION DE CASAS EN MILWAUKEE.

A continuación se describe algunas de las figuras jurídicas más comunes relacionadas con la recuperación de viviendas hipotecadas y que se observan en la ciudad de Milwaukee.

SHORT SALE

Un *short sale* ocurre cuando un dueño de casa no puede continuar haciendo los pagos del préstamo de su casa y por lo tanto debe más que lo que vale su casa en el mercado. En la mayoría de estos casos, los dueños de casa contactan a un corredor de bienes raíces o agente de real estate para vender su casa. Antes de que la oferta del precio de la propiedad salga al mercado, esta tiene que ser aceptada por el dueño de la casa y aprobada por el prestamista, en la mayoría de los casos, los bancos. (Fredy Marin & Associates, 2015). Por lo general, los *short sales* son el primer paso para evitar un embargo (*foreclosure*). *Short sales* son un poco complicados y el resultado no siempre es garantizado. Los prestamistas (bancos o instituciones financieras) no están obligados a tomar un *short sale* y en la mayoría de los casos, lograr la aprobación de estos toma bastante tiempo. Regularmente, los *short sales* pueden tomar de 3 a 6 meses, pero varía dependiendo el caso. (Fredy Marin & Associates, 2015)

FORECLOSURE

El *foreclosure* ocurre cuando el prestatario (bancos o instituciones financieras) toman posesión de la propiedad. Cuando el dueño de la casa no continúa haciendo los pagos del préstamo de su casa y no ha tomado otras opciones como poner su casa como *short sale*, el prestamista (banco), puede empezar el proceso del embargo. Cuando el prestamista toma posesión de la casa, el dueño ya no puede tomar parte en la venta como es el caso del *short sale* en la cual el dueño establece el precio. (Fredy Marin & Associates, 2015). Casas en *foreclosure* no son vendidas por corredores de bienes raíces o agentes de real estate, son subastadas en la corte del condado en donde la propiedad está ubicada. Estas propiedades deben ser pagadas totalmente con un cheque al momento de la subasta. Algunos de los problemas que se pueden experimentar al comprar una casa en embargo son los siguientes: problemas de títulos, deudas relacionadas con la casa que fueron adquiridas por los antiguos dueños, gravámenes del IRS, (el Servicio de Impuestos Internos en inglés: Internal Revenue Service, es la agencia federal del Gobierno de los Estados Unidos encargada de la recaudación fiscal y de los cumplimientos de las leyes tributarias), inquilinos o dueños que todavía se encuentran ocupando la propiedad y problemas con el estado físico de la casa. El precio se puede ver llamativo en una subasta, ya que está por debajo de las otras casas en el vecindario. (Fredy Marin & Associates, 2015)

REO

Real Estate Owned Property (REO), es una propiedad adquirida por la agencia de real estate o agencia de venta de bienes raíces. Esta propiedad difiere de una casa en foreclosure o embargo en la medida que es una propiedad que fue tratada de vender por el banco en una subasta pero no tuvo resultado en venderla. Por lo tanto, el banco se convierte en el dueño de la propiedad. (Fredy Marin & Associates, 2015). El banco contrata a un agente de venta de bienes raíces conocido como *Realtor* para que ponga la casa a la venta. Para que la propiedad se venda como REO, un número de pasos se tienen que hacer antes de que la propiedad quede activa en el mercado. Dependiendo de la propiedad y su condición, el banco necesitara desalojar a los inquilinos, limpiar y asegurar la propiedad. (Fredy Marin & Associates, 2015)

5.4.-EL NUEVO MERCADO DE RENTAS EN MILWAUKEE.

Usuarios de hipotecas subprime así como de hipotecas prime se vieron obligados a dejar sus viviendas ya sea porque las pudieron vender en short sale o porque dejaron de pagarlas, esto creo un nuevo problema del cual se habla muy poco por los economistas a nivel mundial, ¿donde vivirían a partir de 2008 todas las familias que perdieron sus viviendas? Lo que en su momento fue un mercado enfocado a que la mayor parte de las familias en Estados Unidos fueran propietarios de sus viviendas, se convirtió en un mercado creciente de rentas, todos aquéllos que perdieron sus propiedades por una u otra razón, tuvieron que recurrir al mercado de rentas para tener donde vivir. El mercado de rentas en la ciudad de Milwaukee así como en todo el país se convirtió en un potencial negocio para aquéllos inversionistas dispuestos a comprar viviendas baratas, repararlas si era necesario, y rentarlas.

Hoy en día el ciudadano o residente promedio prefiere rentar una vivienda que asumir las responsabilidades tanto de créditos, mantenimiento y pago impuestos de una vivienda propia, sobre todo por la mala experiencia de la crisis de 2008. El autor pudo ver como familias pasaban de ser propietarios a ser arrendatarios de la casa que habitaban, más que una crisis hipotecaria ha sido una crisis inmobiliaria, ya que afecto muchas vertientes del espectro inmobiliario, dicha crisis no distinguió raza, ni condición social, el autor pudo ver en diferentes ocasiones como familias fueron desalojadas de sus casas. La crisis hipotecaria provoco también la pérdida de miles de empleos, y la desaceleración de la economía de Estados Unidos, lo que agravo más la

situación de crédito, después de 2008 los bancos ya no dieron crédito a cualquier persona, por lo que aquéllos que perdieron sus casas por dejar de pagar también perdieron su capacidad crediticia y por ende la posibilidad de ser nuevamente propietarios, al menos en algunos años. Por tanto el mercado de rentas se incremento a tal grado que había más demanda que oferta, esto ha hecho que desde 2008 los precios de las rentas han ido en aumento.

El autor pudo observar que tras la crisis y el remate de las casas por parte de los bancos, inversionistas ciudadanos o residentes legales, optaron por comprar casas por debajo del 50% de su valor antes de la crisis, algunas en excelentes condiciones y otras necesitaban reparaciones de todo tipo, muchas familias dejaban abandonadas las casas cuando dejaban de pagar sus créditos, sin dar aviso a los bancos, al quedar abandonadas las casas, en temporada de invierno era imposible tomar medidas para evitar que las tuberías se rompieran por el congelamiento del agua que quedaba dentro de ellas, al romperse las tuberías no solo se afectaba el sistema de agua fría y caliente de la casa sino también los sistemas de calefacción a base de radiadores, todos estos factores reducían aún más el valor de las casas. Los bancos al re-poseer las casas nunca estuvieron interesados en repararlas, ya que como se mencionó antes ese no es su negocio, y lo único que buscaban era venderlas lo más rápido posible y para ello recurrían entre otras cosas a las subastas, el mercado de las subastas se convirtió en una modalidad muy común para comprar casas baratas después de 2008, en vez de buscar casas para comprar en los medios tradicionales se buscaban en los listados de subastas que se emitían cada mes. Con lo anterior el autor se pudo dar cuenta que con estas condiciones del mercado se podían realizar negocios inmobiliarios en dos vertientes

La primera vertiente

El negocio inmobiliario consistía en comprar casas en remate en condiciones de deterioro a precios bajos, repararlas, remodelarlas y a veces restaurarlas por sus condiciones históricas, y después venderlas, para lo cual se requería un quipo de trabajo que involucraba arquitectos, contratistas especializados en diferentes áreas como plomeros, electricistas, especialistas en calefacción, *realtors*, etc. Para este negocio era necesario contar con capital para comprar las casas y para su reparación, fue un negocio que se pudo constatar como creció después de 2008, sin embargo debido a que los precios de las viviendas en el mercado inmobiliario aumentaban

muy modestamente, la rentabilidad se hacía menor para los inversionistas que optaban por esta vertiente.

Segunda vertiente.

Para esta opción el inversionista compraba casas en remate bancario, en condiciones de deterioro, las reparaba, remodelaba o restauraba, mediante el equipo de trabajo antes mencionado, y después no elegía venderlas sino las rentaba, el nicho de mercado de rentas de viviendas después de 8 años del estallido de la crisis aún sigue siendo muy rentable, es un negocio de largo plazo pero ha mostrado una rentabilidad mayor que tener el dinero en el banco debido a las bajas tasas de interés.

5.5.-EL NEGOCIO INMOBILIARIO

5.5.1.-CARACTERISTICAS DEL NEGOCIO

El negocio inmobiliario ha sido producto de la crisis hipotecaria de EE.UU., los precios de las viviendas cayeron después de 2008, las personas perdían sus casas por falta de pago, los bancos las re-poseían y después las remataban en subastas, la gente se quedaba sin un lugar donde vivir así que el mercado de rentas se incremento considerablemente, es ahí donde el proyecto de negocio nació, se rastrearon casas en remate en diferentes zonas de la ciudad de Milwaukee, se visitaron cientos de casas haciendo una selección de las que tenían mayor potencial de negocio, posteriormente se realizaba un reporte técnico de las condiciones en las que se encontraban y se realizaba presupuestos de los trabajos de reparación, remodelación o restauración necesarios, así como proyecciones financieras, los resultados de dichos trabajos eran presentados al inversionista, y conjuntamente se decidía cuáles eran las mejores opciones para hacer ofertas en las subastas, en 2012 se gano la primera casa ofreciendo menos del precio de salida, y fue así como se empezó a trabajar este negocio inmobiliario, una vez terminados los trabajos de reparación, las casas eran puestas en renta, la demanda ha sido muy grande en todas las casas que se compraron, en total se compraron más de 5 casas, pero para el presente documento solo se presenta la historia de 5, cada una de ellas es dúplex, con dos unidades de vivienda cada una, es decir se tienen 10 unidades de vivienda.

Cabe destacar que para obtener el precio de renta de cada vivienda se recurrió a el *realtor* o agente inmobiliario que ha colaborado en el equipo de trabajo durante estos años, el cual tiene acceso a bases de datos muy sofisticadas de todas las propiedades en venta, renta o remates de toda la ciudad e incluso de todo el estado, solo es necesario darle la ubicación de la casa, para que el *realtor* proporcione el valor de mercado de renta para cada casa.

El negocio está proyectado para una vida de 10 años en cada casa, una vez cumplido ese periodo por casa, serán vendidas en el peor escenario al valor en que se compro, y en el mejor escenario al valor real de mercado, en el supuesto que el mercado inmobiliario mejore en EE.UU.

Cabe destacar que cada casa por sí misma es un negocio independiente, ya que obedece a circunstancias totalmente distintas entre una y otra, pero se engloban en un proyecto en común al ser de un solo inversionista. Todas las casas se encuentran dentro de un sector de la ciudad denominado Milwaukee Southside. El trabajo de evaluación se hizo revisando elementos estructurales que no estuvieran fracturados o podridos, se revisaron instalaciones probándolas funcionando, en algunas casas las instalaciones estaban totalmente inservibles, el diagnóstico y la resolución de tomar en cuenta estas casas podía ser un proceso que tardaba un día o tal vez horas, cabe mencionar que se perdieron muchas casas por haber tardado a veces minutos en meter una oferta en las subastas, sin embargo encontrar una casa favorable por sus condiciones podía llevar meses, uno de los factores que retrasaba este proceso fue que las subastas salían cada mes , si se hacia una oferta para una casa que ya se había considerado viable y se perdía en la subasta se tenía que esperar a que salieran nuevas casas en el siguiente mes, no siempre había casas que cumplieran con las condiciones de viabilidad para que se hicieran ofertas, así que no quedaba más que esperar, con el paso del tiempo cada vez era más difícil encontrar buenas oportunidades la paciencia fue la única forma de resolver esta situación. A continuación se presenta la historia de cada casa, con los datos más relevantes, una ficha técnica, y posteriormente el análisis financiero de cada una de ellas, así como del negocio en conjunto, desde la compra de la primera hasta la venta de la última casa una vez concluido el negocio. En dicho análisis cada casa es denominada por un número ya que no me fue permitido poner su ubicación en el presente informe.

5.5.2.-CASA 1

Es una casa fue construida en 1915, es decir ya tiene más de 100 años, cuenta con sótano, la unidad de vivienda número 1 en planta baja, la unidad de vivienda número 2 en planta alta, un enorme ático, garaje descubierto para 8 automóviles, y cubierto para un automóvil. La vivienda número 1 cuenta con cuatro recamaras, sala, comedor, cocina y un baño, la vivienda número 2 cuenta con tres recamaras, sala, comedor cocina y un baño.

El barrio donde se encuentra esta casa está conformado por familias de origen mexicano, puertorriqueño y algunas de origen centro americano, es un barrio popular de la ciudad que cuenta con todos los servicios, la ciudad fue perfectamente diseñada y planeada por lo que los servicios como drenaje, alcantarillado, suministro de agua, energía eléctrica, gas, son controlados por el gobierno de la ciudad con una calidad que obedece a un país de primer mundo, en cuanto a transporte, diversas rutas de autobús pasan por la esquina de la casa, en cuanto a educación la escuela primaria del distrito se encuentra a tres lotes de la casa, la secundaria se encuentran a solo unos cuantos bloques de la casa, algunos de los edificios más representativos de la ciudad se encuentran a no más de 10 minutos de distancia en autobús, como el Museo de Arte de Milwaukee, o el estadio *Miller Park*, o el *Mitchell Park Horticultural Conservatory*, parques recreativos se encuentran por todas partes, con canchas deportivas, aéreas verdes, y lagos, en cuestiones religiosas existen diferentes cultos religiosos en la zona, pero históricamente fue una ciudad católica por lo que iglesias católicas se encuentran en todas partes de la ciudad y este barrio no es la excepción, al ser un barrio preponderantemente latino existen tiendas o supermercados donde se llega caminando, restaurantes de comida mexicana, barberías, tiendas de ropa, talleres mecánicos, bares y locales comerciales pequeños son comunes en este barrio.

En esta casa viven actualmente dos familias una de migrantes mexicanos y otra de ciudadanos puertorriqueños, a las dos familias le gusta el ambiente del barrio latino. Familias latinas de recursos económicos bajos demandan este tipo de vivienda en este sector de la ciudad. Por lo regular son obreros o personas con un nivel de estudios de preparatoria y algunos que viven con los apoyos del gobierno como es el caso de la familia de puertorriqueños que vive en esta casa.

Esta casa tiene muchas ventajas ya que se está ofreciendo en renta una vivienda para personas que les gusta el ambiente de esta zona, los gastos de reparación fueron bajos y el negocio ha funcionado muy bien a cinco años de distancia y la inversión ya se recupero.

Esta casa se escogió por sus condiciones estructurales, ya que a pesar de tener más de 100 años la madera estructural está en perfecto estado de conservación, por su tamaño ya que no es fácil encontrar viviendas de 4 recamaras, por el precio de salida muy bajo, por la ubicación en la ciudad, por los gastos de remodelación muy bajos, porque cuenta con un garaje abierto para 8 automóviles, porque tiene el ático más grande de cientos de casas que se visitaron, porque ya estaba operando cuando se adquirió.

Esta casa requirió remodelación total de los baños, cambio de algunos tramos de tubería de las instalaciones hidráulica y de gas, y aislamiento térmico o insulación en toda la parte interior de los muros, así como una restauración con detalles mínimos en el exterior.

Los gastos de reparación fueron de 3,000 dólares. Esta casa fue vendida en 2005 por 167,000 dólares, en 2012 fue subastada con un precio de salida de 79,000 dólares, se hizo una oferta por 60,000 y se gano, con los trabajos que se hicieron hoy en día la casa está valuada en más de 180,000 dólares; tal vez en pocos años la ciudad la consideré histórica y aumentara más su valor

La casa se compro en 2012 con un tipo de cambio de 13 pesos mexicanos por dólar. La casa paga actualmente 3,893.03 dólares anuales de impuestos a la propiedad; se cobran 900 dólares mensuales de renta por la vivienda número 1, y 900 dólares mensuales por la vivienda número 2. Esta casa tiene egresos mensuales por 324.41 dólares que es el pago mensual de impuestos a la propiedad, e ingresos por 1,800 dólares, que es la suma de la rentas.

En esta casa sucedió un fenómeno ciertamente lamentable, ya que el dueño anterior cambio de ser propietario a inquilino, después de que se compro la casa, ya que no tenia donde ir, para el equipo de trabajo fue una experiencia muy impactante y estas historias se multiplicaron por miles en EE.UU. A continuación se presenta la ficha técnica:

Ficha Técnica

Address: [REDACTED] Wisconsin		Taxed by: Milwaukee		MLS #: [REDACTED]		
			Property Type: Two-Family Status: Sold Tax Key: 4680108000 County: Milwaukee		List Price: \$79,000 Taxes: \$2,588 Tax Year: 2010	
			Garage Spaces: 1 Garage Type: Detached Flood Plain: Unknown Occ. Permit Required: N		Est. Year Built: 1915 Lot Description: Tbv Conforming Use: Yes Zoning: RT4	
Directions: [REDACTED]			School District: Milwaukee High School: Middle School: Elem. School:		Subdivision: Subd. Dues/Yr.: \$ Body of Water: Days On Market: 128	
Unit Details						
			Unit 1 Rooms		Unit 2 Rooms	
	Unit 1	Unit 2		Unit 1	Unit 2	
# Rooms:	8	6	Elec:			
BR:	4	3	Rent:	700		
Baths:	1 / 0	1 / 0	Sec Dep:			
Sq Ft:			Occ:		Own	
Heat:			Exp Dt:	6/30/2012		
Type:	Duplex/2 Story		Water/Waste:	Municipal Water; Municipal Sewer		
# of Acres:	Less than 1/4		Tax Includes:	Trash Collection		
Exterior:	Brick		Municipality:	City		
Roofing:	Composition		Owner Pays:	Water		
Garage/Parking:	Parking Space		Tenant Pays:	Electric; Heat		
Basement:	Full; Block		# of Meters:	Gas 2; Electric 2		
Left/Lower #1:	Other		Appliances #1:	None		
Right/Upper #2:	Other		Appliances #2:	None		
Bath Unit #1:	Shower Over Tub; Full on Main		Misc #1:	Circuit Breakers; 220 Volt; Pantry		
Bath Unit #2:	Shower Over Tub; Full on Upper		Misc #2:	Circuit Breakers; 220 Volts; Pantry		
Heat Type #1:	Natural Gas		Documents:	Seller Condition; LeadPaint Disclosure		
Heat Type #2:	Natural Gas; Forced Air		Estimated Age:	61-100 Years; Not Verified		
Financing Available:	Short Sale		Estimated SqFt:	Not Verified		
			Occupancy:	See Listing Broker		
Remarks: This is a great opportunity to live in, or for an investment property. Priced for a quick sale. Very well built brick duplex features beautiful woodwork, and nice kitchens. Hurry, and call today for a showing.						
Private Remarks: This is a short sale. In the event sellers lender requires a reduction in commission, the cooperating broker's commission shall be reduced by an amount equal to 40% of the reduction required by the lender.						
Showing Information: All appointments through listing agent [REDACTED]						
Sub Agent Comm: 2.4 % Buyer Agent Comm: 2.4 % Limited/Unserviced: No Sold Price: \$60,000		Excl. Agency Contract: N Var. Comm.: N Named Prospects: N Closing Date: 07/13/2012		Broker Owned: N Concessions: No Pending Date: 06/12/2012		
Listing Office: [REDACTED] swr52 Ph: [REDACTED] Fax: [REDACTED] URL: [REDACTED]		Listing Agent: [REDACTED] Ph: [REDACTED] Fax: [REDACTED] Email: [REDACTED]		LA Address: LO License #: [REDACTED] LA License #: [REDACTED]		
Selling Office: [REDACTED] URL: [REDACTED] License #: [REDACTED]		Selling Agent: [REDACTED] Email: [REDACTED] License #: [REDACTED]				

The information contained herein is provided for general information purposes only. If any of the above information is material or being utilized to determine whether to purchase the property, the buyer should personally verify same or have it confirmed by a qualified expert. The information to independently verify and confirm includes but is not limited to total square footage formula, total square footage / acreage figures, land, building or room dimensions and all other measurements of any sort or type. Equal housing opportunity listing. Copyright 2015 by Multiple Listing Service, Inc. See copyright notice.

5.5.3.-CASA 2

Esta es una casa dúplex con dos unidades de vivienda, fue construida en 1930, cuenta con sótano, dos niveles de vivienda y un pequeño ático, un garaje cubierto para dos automóviles. Esta casa se encuentra en una zona preponderantemente latina, la unidad de vivienda en planta baja o vivienda número 1 cuenta con dos recamaras, cocina, comedor, sala, y un baño, la unidad de vivienda en planta alta o vivienda número 2 cuenta con tres recamaras, cocina, comedor, sala, y un baño. Esta casa se encuentra en una zona que si bien es cierto es preponderantemente latina cambia su configuración en el entorno externo con respecto a la casa 1 ya que no hay comercios o locales pequeños cercanos, por lo que los habitantes de este sector de la ciudad buscan satisfacer sus requerimientos de comercios yendo a centros comerciales grandes que se encuentran a no más de 10 minutos en automóvil, así como también escuelas, bibliotecas, e iglesias, los parques y zonas recreativas se encuentran a unos cuantos bloques de la casa, en cuestión de transporte no hay rutas de autobuses inmediatamente cercanas a la casa solo hay que caminar algunos bloques para llegar a avenidas principales para poder tomar un autobús, como en todas las casas y como en toda la ciudad los servicios son suministrados por la ciudad, con calidad de primer mundo, los edificios más representativos de la ciudad se encuentran a no más de 10 minutos de distancia en automóvil.

La calle donde se encuentra esta casa es 100 % de familias de origen mexicano, la mayoría de bajos recursos, la mayoría obreros que trabajan en fábricas, es decir es el tipo de personas que demanda estas viviendas en este sector de la ciudad

Esta casa se compro porque originalmente los gastos de reparación eran mínimos, por ser una zona moderadamente tranquila, donde viven familias de origen mexicano, la estructura de la casa a pesar de su edad está en perfectas condiciones y a pesar de ser una casa pequeña tiene un diseño muy agradable. La casa es ocupada por dos familias de migrantes mexicanos.

La casa tenía un valor de 169,900 dólares en 2007, el equipo de trabajo la compro por 66,500 dólares en el año 2012. La adquisición se hizo cuando el tipo de cambio era de 13 pesos mexicanos por dólar,

Comprar esta casa causó mucha pena ya que estaba ocupada por los dueños anteriores a los cuáles les dolió mucho dejarla, eran ciudadanos americanos que tuvieron que mudarse a un departamento pequeño en otra zona de la ciudad pagando renta.

En esta casa los trabajos de reparación consistieron en cambiar tramos de tubería en el sótano y reparar la línea de alimentación de agua potable proveniente de la ciudad la cual se rompió, así como reparar la tubería de drenaje en la salida hacia la calle que también se rompió, cabe mencionar que ambas tuberías se encuentran a 5 metros de profundidad del nivel de la calle, por lo que se empleó maquinaria pesada para poder hacer la excavación y reparar las tuberías, fue una experiencia interesante desde el punto de vista de un constructor ya que en esa región del país es muy importante que las tuberías estén a una profundidad considerable que evite que los fluidos que circulan por ellas se congelen en invierno, y desafortunadamente el rompimiento de las tuberías sucedió poco tiempo después de comprar la casa, es decir se encontraba en operación por lo que dicha reparación se complicó aún más.


Se gastaron 6,000 dólares en los trabajos de reparación. Es decir se invirtieron 66,500 dólares en la compra más 6,000 dólares en reparaciones da un total de 72,500 dólares. La casa paga actualmente 4,341.06 dólares anuales de impuestos a la propiedad; se cobran 800 dólares mensuales de renta por la vivienda número 1, y 800 dólares mensuales por la vivienda número 2.

Esta casa tiene egresos mensuales por 361.75 dólares que es el pago mensual de impuestos a la propiedad, e ingresos por 1,600 dólares, que es la suma de la rentas. A continuación se presenta la ficha técnica:

Ficha técnica

1/12/2016

flexmls Web

Address: Wisconsin	Taxed by: Milwaukee	MLS #:
	Property Type: Two-Family	List Price: \$66,000
	Status: Sold	Taxes: \$3,053
	Tax Key: 5080316000	Tax Year: 2010
	County: Milwaukee	
Garage Spaces: 2	Est. Year Built: 1930	
Garage Type: Detached	Lot Description: .096 acre	
Flood Plain: No	Conforming Use: Yes	
Occ. Permit Required: N	Zoning: RT3	
School District: Milwaukee	Subdivision:	
High School:	Subd. Dues/Yr.: \$	
Middle School:	Body of Water:	
Elem. School:	Days On Market: 122	

Directions:

Unit Details				Unit 1 Rooms			Unit 2 Rooms				
	Unit 1	Unit 2		Unit 1	Unit 2		Unit 1	Unit 2			
# Rooms:	5	5	Elec:			Name	Dim	Level	Name	Dim	Level
BR:	2	3	Rent:	650	650	#1 Living/Great Room	12 x 13	Main	#2 Living/Great Room	12 x 11	Upper
Baths:	1 / 0	1 / 0	Sec Dep:	0		#1 Dining Room	11 x 12	Main	#2 Kitchen	10 x 10	Upper
Sq Ft:			Occ:	Own		#1 Kitchen	12 x 12	Main	#2 Master Bedroom	10 x 10	Upper
Heat:			Exp Dt:			#1 Master Bedroom	10 x 10	Main	#2 2nd Bedroom	9 x 10	Upper
						#1 2nd Bedroom	10 x 10	Main	#2 3rd Bedroom	9 x 10	Upper

Type: Duplex/2 Story	Water/Waste: Municipal Water; Municipal Sewer
# of Acres: Less than 1/4	Municipality: City
Exterior: Brick; Partial-Vinyl	Owner Pays: Water; Sewer; Heat
Roofing: Composition	Tenant Pays: Electric; Gas
Garage/Parking: Electric Door Opener; Alley Entrance	# of Meters: Gas 2; Electric 2
Basement: Full; Block; 1/2 Bath	Appliances #1: None
Left/Lower #1: Living Room; Formal Dining Room; Florida/Sun Room	Appliances #2: None
Right/Upper #2: Living Room	Misc #1: Cable TV Available; Fireplace Insert; Smoke Detector; Natural Woodwork; Leaded Windows; Separate Thermostat
Bath Unit #1: Shower Over Tub	Misc #2: None/Other
Bath Unit #2: Shower Over Tub	Documents: Seller Condition; Tax Bill; LeadPaint Disclosure
Heat Type #1: One Furnace; Hot Water	Estimated Age: 61-100 Years
Heat Type #2: One Furnace; Hot Water	Estimated SqFt: 2501-3000
Financing Available: Short Sale	Occupancy: Immediate

Remarks: Beautiful woodwork and hardwood floors in this charming duplex. Many unique features on main level - built ins, leaded glass windows, extra alcove off living rooms for sitting area. Nice fenced yard. Upper is 3 good sized bedrooms.

Private Remarks: Short Sale: Pre-approved list price

Showing Information: Thru lister 262-716-9118 - 24 hour notice

Sub Agent Comm: 2.4 %	Excl. Agency Contrct: N	Broker Owned: N
Buyer Agent Comm: 2.4 %	Var. Comm.: N	
Limited/Unserviced: No	Named Prospects: N	Concessions:
Sold Price: \$66,500	Closing Date: 08/10/2012	Pending Date:

Listing Office:	Listing Agent:	LA Address:
Ph:	Ph: Cell:	LO License #:
Fax:	Fax:	LA License #:
URL:	Email:	

Selling Office:	Ph:	Selling Agent:
URL:		Email:
License #:		License:

The information contained herein is provided for general information purposes only. If any of the above information is material or being utilized to determine whether to purchase the property, the buyer should personally verify same or have it confirmed by a qualified expert. The information is independently verified and confirm includes but is not limited to (total square footage formula, total square footage / acreage figures, land, building or room dimensions and all other measurements of any sort or type. Equal housing opportunity listing.
Copyright 2016 by Multiple Listing Service, Inc. See

5.5.4.-CASA 3

Esta casa se construyó en 1927, es una casa tipo dúplex, cuenta con sótano, la unidad de vivienda número 1 en la planta baja, la unidad de vivienda número 2 en la planta alta, un pequeño ático, y un garaje cubierto para dos automóviles. La vivienda número 1 cuenta con dos recamaras, sala, comedor, cocina y un baño, la distribución de la vivienda número 2 es igual a la número 1. En esta casa se realizaron trabajos de reparación cambiando tramos de tubería de las instalaciones hidráulica y de gas, así como pintura en ambas unidades, y la remodelación total de los baños. Con un total de 5,000 dólares. Esta casa tenía un especial interés por su ubicación, en una zona cara de la ciudad, el precio de salida de la subasta fue de 69,500 dólares, por lo tanto se tuvo que hacer una oferta que garantizara que se ganara, la cual fue de 85,100 dólares, es decir casi 15,000 dólares arriba, y así se pudo ganar. La casa se encuentra en una zona de la ciudad muy tranquila y muy demandada por familias de origen mexicanos con ingresos altos, es una zona hermosa desde el punto de vista estético por el estilo de construcciones, el comercio, iglesias y escuelas se encuentran fuera de esta zona, parques y zonas recreativas están a solo unos bloques de la casa, los servicios como se ha mencionado antes se suministran por la ciudad, las rutas de autobús se encuentran a varios bloques de distancia en las avenidas principales.

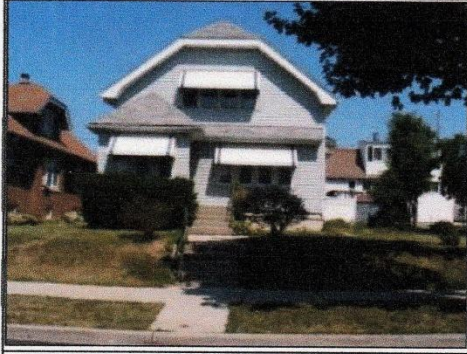
Actualmente viven dos familias de origen mexicano con ingresos altos y que demandan una zona más tranquila donde vivir

Esta casa se escogió porque su estructura está en perfectas condiciones, porque a pesar de solo tener dos recamaras por unidad los espacios son muy amplios, y porque es una zona muy codiciada para mexicanos de altos ingresos. La casa paga actualmente 5,581.03 dólares anuales de impuestos a la propiedad; se cobran 900 dólares mensuales de renta por la vivienda número 1, y 900 dólares mensuales por la vivienda número 2. Esta casa tiene egresos mensuales por 465.08 dólares que es el pago mensual de impuestos a la propiedad, e ingresos por 1,800 dólares, que es la suma de la rentas. La casa se compro a un tipo de cambio de 13 pesos mexicanos por dólar en 2012. A continuación se presenta la ficha técnica de la casa:

Ficha Técnica

1/12/2016 flexmls Web

Address: [Redacted], Wisconsin 53215 Taxed by: Milwaukee MLS #: [Redacted]



Property Type: Two-Family
Status: Sold
Tax Key: 5361439000
County: Milwaukee

List Price: \$69,500
Taxes: \$3,835
Tax Year: 2011

Garage Spaces: 2
Garage Type: Detached
Flood Plain: No
Occ. Permit Required: N

Est. Year Built: 1927
Lot Description: .112
Conforming Use: Yes
Zoning: RT2

School District: Milwaukee
High School: MPS
Middle School: MPS
Elem. School: MPS

Subdivision:
Subd. Dues/Yr.: \$
Body of Water:
Days On Market: 5

Directions:

Unit Details					Unit 1 Rooms			Unit 2 Rooms			
	Unit 1	Unit 2		Unit 1	Unit 2	Name	Dim	Level	Name	Dim	Level
# Rooms:	5	5	Elec:			#1 Living/Great Room	18 x 13	Main	#2 Living/Great Room	16 x 12	Upper
BR:	2	2	Rent:			#1 Dining Room	14 x 12	Main	#2 Dining Room	14 x 12	Upper
Baths:	1 / 0	1 / 0	Sec Dep:			#1 Kitchen	12 x 12	Main	#2 Kitchen	12 x 12	Upper
Sq Ft:	1,147	1,147	Occ:	Vac	Vac	#1 Master Bedroom	12 x 12	Main	#2 Master Bedroom	11 x 11	Upper
Heat:			Exp Dt:			#1 2nd Bedroom	11 x 11	Main	#2 2nd Bedroom	11 x 11	Upper

Type: Bungalow/1.5 Story
of Acres: Less than 1/4
Exterior: Aluminum
Roofing: Composition
Garage/Parking: Parking Space; Alley Entrance
Basement: Full; Block
Left/Lower #1: Living Room; Formal Dining Room
Right/Upper #2: Living Room; Formal Dining Room
Bath Unit #1: Shower Over Tub; Full on Main
Bath Unit #2: Shower Over Tub; Full on Main
Heat Type #1: Natural Gas; Hot Water
Heat Type #2: Natural Gas; Hot Water
Financing Available: In foreclosure/REO

Water/Waste: Municipal Water; Municipal Sewer
Tax Includes: Trash Collection
Municipality: City
Owner Pays: None
Tenant Pays: Electric; Gas
of Meters: Gas 2; Electric 2
Appliances #1: None
Appliances #2: None
Misc #1: Cable TV Available; Natural Woodwork
Misc #2: Cable TV Available; Natural Woodwork
Documents: LeadPaint Disclosure; Other
Estimated Age: 61-100 Years
Estimated SqFt: 2001-2500
Occupancy: Immediate

Remarks: Great opportunity for owner occupant or investor 2 bedroom duplex with natural woodwork garage plus extra parking Property being conveyed in "AS IS" condition, no property condition report will be provided by seller, seller makes no warranties or representations as to condition, all offers must have proof of funds or preapproval attached room sizes are not verified
Private Remarks: MUST use forms in MLS documents, allow 2-3 days for acceptance, offers to be faxed to [Redacted]
Showing Information: [Redacted]

Sub Agent Comm: 2.5 % **Excl. Agency Contract:** N **Broker Owned:** N
Buyer Agent Comm: 2.5 % **Var. Comm.:** N
Limited/Unserviced: No **Named Prospects:** N **Bonus to Broker:** 0
Sold Price: \$85,100 **Closing Date:** 09/27/2012 **Concessions:** No
Listing Office: Coldwell Banker Residential **Listing Agent:** [Redacted] **Pending Date:** 07/10/2012
Brokerage: [Redacted] **Ph:** [Redacted] **LA Address:** [Redacted]
Ph: [Redacted] **Fax:** [Redacted] **Milwaukee, WI [Redacted]**
Fax: [Redacted] **Email:** [Redacted] **LO License #:** [Redacted]
URL: [Redacted] **LA License #:** [Redacted]

Selling Office: [Redacted] **Selling Agent:** [Redacted]
URL: [Redacted] **Email:** [Redacted]
License #: [Redacted] **License #:** [Redacted]

The information contained herein is provided for general information purposes only. If any of the above information is material or being utilized to determine whether to purchase the property, the buyer should personally verify same or have it confirmed by a qualified expert. The information to independently verify and confirm includes but is not limited to total square footage formula, total square footage / acreage figures, land, building or room dimensions and all other measurements of any sort or type. Equal housing opportunity listing.
 Copyright 2016 by Multiple Listing Service, Inc. See copyright notice.

5.5.5.- CASA 4

Esta casa es de aspecto más moderno aunque se construyó en 1920, ya que ha sufrido modificaciones, es dúplex y cuenta con sótano, planta baja que es la vivienda número 1, planta alta que es la vivienda número 2, y un pequeño ático, cada vivienda cuenta con dos recamaras, cocina, comedor, sala, un baño, garaje cubierto y patio trasero que comparten las viviendas. Así también cabe destacar que la casa cuenta con tres frentes. La casa se encuentra en una zona muy tranquila y privilegiada de la ciudad, familias de todo tipo de origen étnico viven en esta zona, comercios, escuelas, iglesias y bibliotecas están fuera de la zona pero a no más de 10 minutos en automóvil, parques y centros recreativos a unos cuantos bloques de la casa, los servicios como se ha mencionado antes son suministrados por la ciudad.

Esta casa se escogió porque los trabajos de remodelación fueron mínimos, porque la estructura está intacta, porque tiene tres frentes, porque se compró en 70,000 dólares y hoy en día está valuada en 185,000 dólares.

Una unidad de vivienda es ocupada hoy en día por una familia de mexicanos migrantes y la otra por una madre soltera mexicana con una hija. Esta casa fue demandada por personas de raza blanca, latina, afroamericana e incluso asiáticos. Es un sector muy agradable donde se mezclan familias de diferentes niveles de ingresos, la madre soltera que vive aquí es enfermera, y en la otra vivienda el jefe de familia es mecánico con muy buenos ingresos.

Los trabajos de restauración en esta casa fueron mínimos, solo se cambiaron algunos segmentos de tubería de la instalación hidráulica en el sótano, se cambiaron algunas llaves de paso, se lavaron alfombras y limpieza general. Que fueron un total de 2,000 dólares. Esta casa fue vendida en 2005 en 183,000 dólares, se subastó en 2015 con un precio de salida de 64,900 dólares, se ofreció 70,000 dólares, es decir solo 5,100 dólares arriba, y se ganó. Esta casa se compró a un tipo de cambio de 15 pesos mexicanos por dólar. La casa paga actualmente 4,161.01 dólares anuales de impuestos a la propiedad; se cobran 850 dólares mensuales de renta por la vivienda número 1, y 800 dólares mensuales por la vivienda número 2.

Esta casa tiene egresos mensuales por 346.75 dólares que es el pago mensual de impuestos a la propiedad, e ingresos mensuales por 1,650 dólares, que es la suma de las rentas. A continuación se presenta la ficha técnica:

Ficha técnica

1/12/2016

flexmls Web

Address:		Taxed by: Milwaukee	MLS #:
	Property Type: Two-Family		List Price: \$64,900
	Status: Sold		Taxes: \$4,222.5
	Tax Key: 5350818000		Tax Year: 2014
	County: Milwaukee		Est. Acreage: 0.08
Garage Spaces: 2		Est. Year Built: 1920	
Garage Type: Detached		Conforming Use: Unknown	
Flood Plain: Unknown		Est. Total Sq. Ft.: 2,486	
Occ. Permit Required: N		Zoning: RT3	
School District: Milwaukee		Subdivision:	
High School:		Subd. Dues/Yr.: \$	
Middle School:		Body of Water:	
Elem. School:		Days On Market: 199	

Directions: C

Unit Details				Unit 1 Rooms			Unit 2 Rooms				
	Unit 1	Unit 2		Unit 1	Unit 2		Unit 1	Unit 2			
# Rooms:	6	4	Elec:			Name	Dim	Level	Name	Dim	Level
BR:	2	2	Rent:			#1 Living/Great Room	16 x 14	Main	#2 Living/Great Room	15 x 11	Upper
Baths:	1 / 0	1 / 0	Sec Dep:			#1 Dining Room	12 x 11	Main	#2 Dining Room	11 x 10	Upper
Sq Ft:			Occ:	Vac	Vac	#1 Kitchen	10 x 12	Main	#2 Kitchen	10 x 12	Upper
Heat:			Exp Dt:			#1 Master Bedroom	12 x 10	Main	#2 Master Bedroom	12 x 11	Upper
						#1 2nd Bedroom	10 x 8	Main	#2 2nd Bedroom	10 x 8	Upper

Type:	Bungalow/1.5 Story	Water/Waste:	Municipal Water; Municipal Sewer
Exterior:	Aluminum; Partial-Wood	Municipality:	City
Roofing:	Composition	Owner Pays:	Water; Sewer
Garage/Parking:	Driveway Entrance	Tenant Pays:	Electric; Gas
Basement:	Full; Block; 1/2 Bath	# of Meters:	Gas 2; Electric 2
Left/Lower #1:	Living Room; Formal Dining Room; Other	Appliances #1:	None
Right/Upper #2:	Living Room; Dinette	Appliances #2:	None
Bath Unit #1:	Shower Over Tub; Vanity; Full on Main	Misc #1:	Circuit Breakers; Smoke Detector; Natural Woodwork; Pantry
Bath Unit #2:	Shower Over Tub; Whirlpool; Vanity; Full on Upper	Misc #2:	Circuit Breakers; Smoke Detector; Natural Woodwork
Heat Type #1:	Natural Gas; Hot Water	Documents:	Other; Listing Contract
Heat Type #2:	Natural Gas; Hot Water	Occupancy:	Immediate

Remarks: Duplex with fenced rear yard and garage with parking for 2 cars. Separate entrances, full basement for storage and laundry. Separate electric service and balcony for upper. Natural woodwork, Hardwood floors, new garage roof and foundation work completed. Dinettes and extra room in lower. Close to commerce. See attachment for PAS requirements and WFHM offer submittal information in MLS document section.
Private Remarks: To report any concerns with a listing broker/agent or to report any property condition or other concern needing escalation, including concerns related to a previously submitted offer or information on how to place an offer, please call:

Showing Information:			
Sub Agent Comm: 2.5 %	Excl. Agency Contract: N	Broker Owned: N	Electronic Consent: No
Buyer Agent Comm: 2.5 %	Var. Comm.: Y	Concessions: No	
Limited/Unserviced: No	Named Prospects: N	Pending Date: 06/04/2015	Terms of Sale:
Sold Price: \$70,000	Closing Date: 07/21/2015		
Listing Office:	Listing Agent:	LA Address:	
Ph:	Ph:	LO License #:	
Fax:	Fax:	LA License #:	
URL:	Email:		
Selling Office:	Selling Agent:		
URL:	Email:		
License #:	License #:		

The information contained herein is provided for general information purposes only. If any of the above information is material or being utilized to determine whether to purchase the property, the buyer should personally verify same or have it confirmed by a qualified expert. The information to independently verify and confirm includes but is not limited to total square footage formula, total square footage / acreage figures, land, building or room dimensions and all other measurements of any sort or type. Equal housing opportunity listing.
 Copyright 2016 by Multiple Listing Service, Inc. See copyright notice.

5.5.6.-CASA 5

Es una casa que fue construida en 1918, es una vivienda tipo dúplex, es una casa de ladrillo, se desarrolla en 4 niveles, con un sótano, una unidad de vivienda en planta baja, otra en planta alta y por último un ático, ambas unidades de vivienda son independientes, cada una de ellas cuenta con tres recamaras, sala, comedor, cocina, garaje cubierto, además cuenta con un patio trasero muy amplio.

La casa está ubicada en una de las zonas más comunicadas de la ciudad y en la avenida histórica más representativa de la ciudad, diversas rutas de autobuses confluyen en esta casa, comercios locales grandes y pequeños están muy cerca de esta casa, iglesias, bibliotecas, bancos, escuelas, parques y los edificios más representativos de la ciudad se encuentran cerca de esta casa, ya sea por su ubicación tan próxima a la casa como por la posibilidad de trasladarse en una avenida principal tan importante, definitivamente esta no es una zona tranquila pero si muy codiciada, existe una diversidad cultural en las familias que viven en esta zona de la ciudad, los servicios son suministrados por la ciudad, las familias que ocupan actualmente las unidades de vivienda de la casa son de origen mexicano, aunque ha sido solicitada por personas de todo tipo de etnia y de diferentes niveles de ingresos.

Esta casa se compro porque tenía un altísimo potencial y a pesar de que estaba abandonada y ciertamente dañada, el autor pudo ver en ella una joya arquitectónica, afortunadamente los daños no afectaron la estructura a pesar de haber sido construida hace casi 100 años, se escogió por ser una casa muy amplia y sobre todo por estar en la avenida más importante de la ciudad en una de las zonas históricas más representativas.

Esta casa salió a la venta después de la crisis hipotecaria con un precio de salida en subasta de 63,900 dólares, toda la tubería estaba rota por congelamiento del agua, necesitaba muchas reparaciones que realmente se convirtieron en restauraciones. Hubo muchas ofertas en la subasta, fue una casa muy codiciada, por lo que se tuvo que hacer una oferta casi 10,000 dólares arriba del precio de salida y así fue como se gano.

Se cambio por completo la tubería de fierro galvanizado existente de agua fría y agua caliente de toda la edificación, así como la tubería de drenaje de fierro galvanizado también dañada, se elimino por completo el sistema de calefacción a base de tuberías de agua caliente y radiadores

ya que se dañó por completo y se sustituyó por un sistema moderno a base de aire caliente. Se restauró por completo el sótano ya que es el lugar donde confluyen todas las instalaciones, se cambiaron los centros de carga de la instalación eléctrica ya que estos últimos tenían la edad de la casa, se reacondicionó el ático para que pasaran por ahí todas las respiraciones de las nuevas tuberías tanto hidráulicas como de drenaje, es ahí donde se colocó el calentador de aire nuevo para la planta alta.

Se hizo una restauración total en molduras de madera de toda la casa, se restauraron puertas closets y ventanas de madera así como las vitrinas del comedor de cada vivienda, cada pieza de esta casa tiene 100 años de edad, y ya que actualmente ya no existen empresas que las fabriquen, cualquier pieza de la casa por insignificante que parezca, era prácticamente imposible reemplazarla, por lo tanto la tarea de restauración llevó tiempo y dedicación.

La casa se vendió en 100,000 dólares en 1998, el equipo de trabajo la compró en 72,300 dólares, y hoy en día está valuada en 167,000 dólares. La restauración tuvo un costo de 10,000 dólares. Los trabajos de restauración todavía no se concluían y algunas personas ya estaban muy interesadas en ocupar las dos unidades, posteriormente cuando se terminaron los trabajos se colocó un anuncio en la entrada que decía FOR RENT (SE RENTA) y se presentaron 250 solicitudes de personas interesadas en ocupar las viviendas.

Existe otro fenómeno del cual también se habla poco, que es el increíble deterioro de las construcciones en EE.UU. y no solo de casas, también la infraestructura, como ya se había mencionado se visitaron cientos de casas en la búsqueda por las mejores opciones de negocio, y se pudieron observar muchos daños, y desafortunadamente muchas personas que pagan renta viven en condiciones que no son las mejores, ya que muchos dueños de casas son inversionistas que no tienen ningún conocimiento técnico para dar el mantenimiento debido a sus casas, cualquier reparación en EE.UU. es motivo de permisos, trámites, y gastos excesivos, ya que los precios de los trabajos de las empresas contratistas especializadas son excesivamente altos, por lo que los dueños de las casa evitan hacer trabajos de reparación lo más que se pueda, lo que conlleva a un deterioro mayor de las construcciones.


Tal vez con los trabajos de restauración que se realizaron en esta casa y algunos años más edad, la ciudad pueda considerarla dentro de su padrón de casas históricas, lo cual aumentaría aún más

su valor. La casa paga actualmente 3,217.07 dólares anuales de impuestos a la propiedad; se cobran 1000 dólares mensuales de renta por la vivienda número 1, y 900 dólares mensuales por la vivienda número 2. Esta casa tiene egresos mensuales por 268.08 dólares que es el pago mensual de impuestos a la propiedad, e ingresos mensuales por 1,900 dólares, que es la suma de la rentas. A continuación se presenta la ficha técnica.

Ficha Tecnica

1/12/2016

flexmls Web

Address:	Taxed by: Milwaukee	MLS #:
	Property Type: Two-Family Status: Sold Tax Key: 4580505000 County: Milwaukee	List Price: \$63,900 Taxes: \$3,209.41 Tax Year: 2014 Est. Acreage: 0.13
	Garage Spaces: 2 Garage Type: Attached Flood Plain: No Occ. Permit Required: N	Est. Year Built: 1918 Conforming Use: No Est. Total Sq. Ft.: 3,022 Zoning: RT4
	School District: Milwaukee High School: Middle School: Elem. School:	Subdivision: Subd. Dues/Yr.: \$ Body of Water: Days On Market: 15

Directions:

Unit Details				Unit 1 Rooms			Unit 2 Rooms					
	Unit 1	Unit 2		Unit 1	Unit 2		Name	Dim	Level	Name	Dim	Level
# Rooms:	6	6	Elec:				#1 Living/Great Room	15 x 13	Main	#2 Living/Great Room	15 x 13	Upper
BR:	3	3	Rent:				#1 Dining Room	14 x 12	Main	#2 Dining Room	14 x 12	Upper
Baths:	1 / 0	1 / 0	Sec Dep:				#1 Kitchen	12 x 11	Main	#2 Kitchen	12 x 11	Upper
Sq Ft:			Occ:	Vac	Vac		#1 Master Bedroom	14 x 10	Main	#2 Master Bedroom	14 x 10	Upper
Heat:			Exp Dt:				#1 2nd Bedroom	13 x 10	Main	#2 2nd Bedroom	13 x 10	Upper
							#1 3rd Bedroom	9 x 9	Main	#2 3rd Bedroom	9 x 9	Upper

Type:	Duplex/2 Story	Water/Waste:	Municipal Water; Municipal Sewer
Exterior:	Brick	Municipality:	City
Roofing:	Composition	Owner Pays:	Water; Sewer
Garage/Parking:	Driveway Entrance; Paved Driveway	Tenant Pays:	Electric; Gas
Basement:	Full; Brick	# of Meters:	Gas 2; Electric 2
Left/Lower #1:	Living Room; Formal Dining Room	Appliances #1:	None
Right/Upper #2:	Living Room; Formal Dining Room	Appliances #2:	None
Bath Unit #1:	Shower Over Tub; Full on Main	Misc #1:	Fuses; 220 Volt; Natural Woodwork; Pantry
Bath Unit #2:	Shower Over Tub; Full on Upper	Misc #2:	Fuses; 220 Volts; Natural Woodwork; Pantry
Heat Type #1:	Natural Gas; Individual Units; Hot Water	Documents:	Other; Listing Contract
Heat Type #2:	Natural Gas; Individual Units; Hot Water	Occupancy:	Immediate

Remarks: Huge 3/3 brick duplex on historic Layton Boulevard. Side drive leads to a 2 car garage. Lots of hardwood flooring and natural woodwork. This is a good property for buyer looking to earn some sweat equity. This home is in need of updating and freeze damage has occurred. Conveniently located close to public transportation, shopping and freeway access. This is a Fannie Mae HomePath property.
Private Remarks: This is a HomePath property. Download mandatory addenda from MLS Docs. The seller directed that all offers must be made online via HomePath.com. Go to HomePath.com to make an offer. Additional instructions are located in MLS Documents. MULTIPLE OFFERS RECEIVED BEST & FINAL OFFERS DUE BY 8:00 AM ON 3/4/15.
Showing Information: Contact Centralized Showings at www.showings.com or call [redacted]

Sub Agent Comm: 3 %	Excl. Agency Contract: N	Broker Owned: N	Electronic Consent: Yes
Buyer Agent Comm: 3 %	Var. Comm.: N	Concessions: No	
Limited/Unserviced: No	Named Prospects: N	Pending Date: 03/13/2015	
Sold Price: \$72,300	Closing Date: 03/27/2015		
Listing Office: Whitten Realty. whitn	Listing Agent: Phil Chojnacki	LA Address:	
Ph:	Ph:	Milwaukee, WI	
Fax:	Fax:	LO License #:	
URL:	Email:	LA License #:	
Selling Office:	Ph:	Selling Agent:	
URL:		Email:	
License #:		License #:	

The information contained herein is provided for general information purposes only. If any of the above information is material or being utilized to determine whether to purchase the property, the buyer should personally verify same or have it confirmed by a qualified expert. The information is independently verified and confirmed includes but is not limited to total square footage formula, total square footage / acreage figures, land, building or room dimensions and all other measurements of any sort or type. Equal housing opportunity listing.
 Copyright 2016 by Multiple Listing Service, Inc. See copyright notice.

5.5.7.- ANALISIS FINANCIERO

El negocio inmobiliario fue evaluado a 10 años por cada casa, una vez terminado ese periodo las casas se venderán, el peor escenario propuesto es que las casas se vendan al valor de remate al que fueron adquiridas en la subasta, para lo cual se presenta en las tablas del siguiente apartado los resultados. En el escenario optimista se planteo la venta de cada casa con un valor real de mercado, en el supuesto que el mercado inmobiliario mejore los precios con la recuperación de la economía

Además se agrego un escenario en donde solo se considera la renta de las casas como negocio sin venderlas.

En las siguientes tablas se observan todos los escenarios para cada casa y un comparativo de los resultados:

DATOS									
	RENTA VIVIENDA 1 MENSUAL	RENTA VIVIENDA 2 MENSUAL	RENTA ANUAL	IMPUESTOS ANUALES	SEGURO DE DAÑOS ANUAL (DATO COMPAÑIA DE SEGUROS)	DIRECCION EJECUTIVA ANUAL	GASTOS DE MANTENIMIENTO	PRECIO DE VENTA ESTIMADO AL TERMINO DEL NEGOCIO OPTIMISTA (ULTIMO VALOR DE VENTA)	VALOR PRECIO EN REMATE (SUBASTA)
CASA 1	900.00	900.00	21,600.00	3,893.09	800.00	2,400.00	2% DE LOS INGRESOS	165,000.00	60,000.00
CASA 2	800.00	800.00	19,200.00	4,341.06	800.00	2,400.00	2% DE LOS INGRESOS	119,000.00	65,000.00
CASA 3	900.00	900.00	21,600.00	5,581.03	800.00	2,400.00	2% DE LOS INGRESOS	128,000.00	85,000.00
CASA 4	850.00	800.00	19,800.00	4,161.01	800.00	2,400.00	2% DE LOS INGRESOS	183,000.00	70,000.00
CASA 5	1,000.00	900.00	22,800.00	3,217.07	800.00	2,400.00	2% DE LOS INGRESOS	167,000.00	72,300.00

PESOS POR DÓLAR ENERO DE 2017 21.54

FLUJO DE CAJA CASA 1 PESIMISTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 237,272.30
VENTA DE LA CASA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 61,639.58
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 298,911.87
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 60,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 60,000.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 3,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 440.94	\$ 450.07	\$ 459.39	\$ 468.90	\$ 478.60	\$ 488.51	\$ 498.62	\$ 508.94	\$ 519.48	\$ 4,313.45
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 38,930.90
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 60,000.00	\$ 10,093.09	\$ 7,534.03	\$ 7,543.16	\$ 7,552.48	\$ 7,561.99	\$ 7,571.69	\$ 7,581.60	\$ 7,591.71	\$ 7,602.03	\$ 7,612.57	\$ 138,244.35
RESULTADOS												
SALDO	\$ (60,000.00)	\$ 11,506.91	\$ 14,513.09	\$ 14,960.34	\$ 15,416.84	\$ 15,882.80	\$ 16,358.40	\$ 16,843.84	\$ 17,339.34	\$ 17,845.09	\$ 18,357.67	\$ 160,667.53
ACUMULADO		\$ (48,493.09)	\$ (33,980.00)	\$ (19,019.67)	\$ (3,602.83)	\$ 12,279.97	\$ 28,638.37	\$ 45,482.21	\$ 62,821.55	\$ 80,666.64	\$ 100,024.31	\$ 160,667.53

RB/C Y V.P.N. A TASA DESC.TO. LIBOR 2.00%							0.0200
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA	
0	1.00000			\$ 60,000.00	\$ 60,000.00	\$ (60,000.00)	
1	0.98039	\$ 21,600.00	\$ 21,176.47	\$ 10,093.09	\$ 9,895.19	\$ 11,281.28	
2	0.96117	\$ 22,047.12	\$ 21,191.00	\$ 7,534.03	\$ 7,241.48	\$ 13,949.53	
3	0.94232	\$ 22,503.50	\$ 21,205.55	\$ 7,543.16	\$ 7,108.09	\$ 14,097.46	
4	0.92385	\$ 22,969.32	\$ 21,220.10	\$ 7,552.48	\$ 6,977.32	\$ 14,242.78	
5	0.90573	\$ 23,444.78	\$ 21,234.66	\$ 7,561.99	\$ 6,849.12	\$ 14,385.54	
6	0.88797	\$ 23,930.09	\$ 21,249.23	\$ 7,571.69	\$ 6,723.45	\$ 14,525.79	
7	0.87056	\$ 24,425.44	\$ 21,263.82	\$ 7,581.60	\$ 6,600.24	\$ 14,663.58	
8	0.85349	\$ 24,931.05	\$ 21,278.41	\$ 7,591.71	\$ 6,479.45	\$ 14,798.96	
9	0.83676	\$ 25,447.12	\$ 21,293.01	\$ 7,602.03	\$ 6,361.04	\$ 14,931.97	
10	0.82035	\$ 87,613.45	\$ 71,873.55	\$ 7,612.57	\$ 6,244.96	\$ 65,628.59	
		SUMA:	\$ 262,985.81	SUMA:	\$ 130,480.33	\$ 132,505.48	
RELACION BENEFICIO/COSTO:		2.02					
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):		\$ 132,505.48		TIR		22.29%	

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 60,000.00
UTILIDAD	\$ 160,667.53
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	267.78%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 132,505.48
RELACION COSTO BENEFICIO	2.02
TIR	22.29%

FLUJO DE CAJA CASA 1 OPTIMISTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 237,272.30
VENTA DE LA CASA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 165,000.00
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 402,272.30
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 60,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 60,000.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 3,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 440.94	\$ 450.07	\$ 459.39	\$ 468.90	\$ 478.60	\$ 488.51	\$ 498.62	\$ 508.94	\$ 519.48	\$ 4,313.45
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 38,930.90
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 60,000.00	\$ 10,093.09	\$ 7,534.03	\$ 7,543.16	\$ 7,552.48	\$ 7,561.99	\$ 7,571.69	\$ 7,581.60	\$ 7,591.71	\$ 7,602.03	\$ 7,612.57	\$ 138,244.35
RESULTADOS												
SALDO	\$ (60,000.00)	\$ 11,506.91	\$ 14,513.09	\$ 14,960.34	\$ 15,416.84	\$ 15,882.80	\$ 16,358.40	\$ 16,843.84	\$ 17,339.34	\$ 17,845.09	\$ 183,361.31	\$ 264,027.95
ACUMULADO		\$ (48,493.09)	\$ (33,980.00)	\$ (19,019.67)	\$ (3,602.83)	\$ 12,279.97	\$ 28,638.37	\$ 45,482.21	\$ 62,821.55	\$ 80,666.64	\$ 264,027.95	

R B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 100%						0.0100
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 60,000.00	\$ 60,000.00	\$ (60,000.00)
1	0.99010	\$ 21,600.00	\$ 21,386.14	\$ 10,093.09	\$ 9,993.16	\$ 11,392.98
2	0.98030	\$ 22,047.12	\$ 21,612.70	\$ 7,534.03	\$ 7,385.58	\$ 14,227.12
3	0.97059	\$ 22,503.50	\$ 21,841.67	\$ 7,543.16	\$ 7,321.32	\$ 14,520.35
4	0.96098	\$ 22,969.32	\$ 22,073.06	\$ 7,552.48	\$ 7,257.78	\$ 14,815.28
5	0.95147	\$ 23,444.78	\$ 22,306.91	\$ 7,561.99	\$ 7,194.97	\$ 15,111.94
6	0.94205	\$ 23,930.09	\$ 22,543.23	\$ 7,571.69	\$ 7,132.88	\$ 15,410.35
7	0.93272	\$ 24,425.44	\$ 22,782.05	\$ 7,581.60	\$ 7,071.49	\$ 15,710.56
8	0.92348	\$ 24,931.05	\$ 23,023.41	\$ 7,591.71	\$ 7,010.82	\$ 16,012.59
9	0.91434	\$ 25,447.12	\$ 23,267.32	\$ 7,602.03	\$ 6,950.84	\$ 16,316.48
10	0.90529	\$ 190,973.88	\$ 172,886.16	\$ 7,612.57	\$ 6,891.56	\$ 165,994.60
		SUMA:	\$ 373,722.64	SUMA:	\$ 134,210.40	\$ 239,512.25
RELACION BENEFICIO/COSTO:			2.78			
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):			\$ 239,512.25	TIR		27.49%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 60,000.00
UTILIDAD	\$ 264,027.95
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	440.05%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 239,512.25
RELACION COSTO BENEFICIO	2.78
TIR	27.49%

FLUJO DE CAJA CASA 1 SOLO RENTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
CONCEPTO												
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 237,272.30
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 237,272.30
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 60,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 60,000.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 3,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 440.94	\$ 450.07	\$ 459.39	\$ 468.90	\$ 478.60	\$ 488.51	\$ 498.62	\$ 508.94	\$ 519.48	\$ 4,313.45
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 3,893.09	\$ 38,930.90
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 60,000.00	\$ 10,093.09	\$ 7,534.03	\$ 7,543.16	\$ 7,552.48	\$ 7,561.99	\$ 7,571.69	\$ 7,581.60	\$ 7,591.71	\$ 7,602.03	\$ 7,612.57	\$ 138,244.35
RESULTADOS												
SALDO	\$ (60,000.00)	\$ 11,506.91	\$ 14,513.09	\$ 14,960.34	\$ 15,416.84	\$ 15,882.80	\$ 16,358.40	\$ 16,843.84	\$ 17,339.34	\$ 17,845.09	\$ 18,361.31	\$ 99,027.95
ACUMULADO		\$ (48,493.09)	\$ (33,980.00)	\$ (19,019.67)	\$ (3,602.83)	\$ 12,279.97	\$ 28,638.37	\$ 45,482.21	\$ 62,821.55	\$ 80,666.64	\$ 99,027.95	

R B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 100 %						0.0100
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 60,000.00	\$ 60,000.00	\$ (60,000.00)
1	0.99010	\$ 21,600.00	\$ 21,386.14	\$ 10,093.09	\$ 9,993.16	\$ 11,392.98
2	0.98030	\$ 22,047.12	\$ 21,612.70	\$ 7,534.03	\$ 7,385.58	\$ 14,227.12
3	0.97059	\$ 22,503.50	\$ 21,841.67	\$ 7,543.16	\$ 7,321.32	\$ 14,520.35
4	0.96098	\$ 22,969.32	\$ 22,073.06	\$ 7,552.48	\$ 7,257.78	\$ 14,815.28
5	0.95147	\$ 23,444.78	\$ 22,306.91	\$ 7,561.99	\$ 7,194.97	\$ 15,111.94
6	0.94205	\$ 23,930.09	\$ 22,543.23	\$ 7,571.69	\$ 7,132.88	\$ 15,410.35
7	0.93272	\$ 24,425.44	\$ 22,782.05	\$ 7,581.60	\$ 7,071.49	\$ 15,710.56
8	0.92348	\$ 24,931.05	\$ 23,023.41	\$ 7,591.71	\$ 7,010.82	\$ 16,012.59
9	0.91434	\$ 25,447.12	\$ 23,267.32	\$ 7,602.03	\$ 6,950.84	\$ 16,316.48
10	0.90529	\$ 25,973.88	\$ 23,513.81	\$ 7,612.57	\$ 6,891.56	\$ 16,622.25
		SUMA:	\$ 224,350.30	SUMA:	\$ 134,210.40	\$ 90,139.90
RELACION BENEFICIO/COSTO:			1.67			
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):		\$ 90,139.90		TIR		20.05%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 60,000.00
UTILIDAD	\$ 99,027.95
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	165.05%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 90,139.90
RELACION COSTO BENEFICIO	1.67
TIR	20.05%

FLUJO DE CAJA CASA 2 PESIMISTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 19,200.00	\$ 19,597.44	\$ 20,003.11	\$ 20,417.17	\$ 20,839.81	\$ 21,271.19	\$ 21,711.50	\$ 22,160.93	\$ 22,619.66	\$ 23,087.89	\$ 210,908.71
VENTA DE LA CASA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 78,763.38	\$ 78,763.38
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 19,200.00	\$ 19,597.44	\$ 20,003.11	\$ 20,417.17	\$ 20,839.81	\$ 21,271.19	\$ 21,711.50	\$ 22,160.93	\$ 22,619.66	\$ 101,851.27	\$ 289,672.09
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 66,500.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 66,500.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 6,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 391.95	\$ 400.06	\$ 408.34	\$ 416.80	\$ 425.42	\$ 434.23	\$ 443.22	\$ 452.39	\$ 461.76	\$ 3,834.17
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 43,410.60
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 66,500.00	\$ 13,541.06	\$ 7,933.01	\$ 7,941.12	\$ 7,949.40	\$ 7,957.86	\$ 7,966.48	\$ 7,975.29	\$ 7,984.28	\$ 7,993.45	\$ 8,002.82	\$ 151,744.77
RESULTADOS												
SALDO	\$ (66,500.00)	\$ 5,658.94	\$ 11,664.43	\$ 12,061.98	\$ 12,467.77	\$ 12,881.95	\$ 13,304.71	\$ 13,736.21	\$ 14,176.65	\$ 14,626.21	\$ 93,848.45	\$ 137,927.31
ACUMULADO	\$ (66,500.00)	\$ (60,841.06)	\$ (49,176.63)	\$ (37,114.64)	\$ (24,646.88)	\$ (11,764.93)	\$ 1,539.78	\$ 15,276.00	\$ 29,452.65	\$ 44,078.86	\$ 137,927.31	

R B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 2.00%						0.0200
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 66,500.00	\$ 66,500.00	\$ (66,500.00)
1	0.98039	\$ 19,200.00	\$ 18,823.53	\$ 13,541.06	\$ 13,275.55	\$ 5,547.98
2	0.96117	\$ 19,597.44	\$ 18,836.45	\$ 7,933.01	\$ 7,624.96	\$ 11,211.49
3	0.94232	\$ 20,003.11	\$ 18,849.37	\$ 7,941.12	\$ 7,483.10	\$ 11,366.28
4	0.92385	\$ 20,417.17	\$ 18,862.31	\$ 7,949.40	\$ 7,344.02	\$ 11,518.29
5	0.90573	\$ 20,839.81	\$ 18,875.26	\$ 7,957.86	\$ 7,207.68	\$ 11,667.58
6	0.88797	\$ 21,271.19	\$ 18,888.21	\$ 7,966.48	\$ 7,074.01	\$ 11,814.20
7	0.87056	\$ 21,711.50	\$ 18,901.17	\$ 7,975.29	\$ 6,942.97	\$ 11,958.20
8	0.85349	\$ 22,160.93	\$ 18,914.14	\$ 7,984.28	\$ 6,814.50	\$ 12,099.64
9	0.83676	\$ 22,619.66	\$ 18,927.12	\$ 7,993.45	\$ 6,688.56	\$ 12,238.56
10	0.82035	\$ 101,851.27	\$ 83,553.52	\$ 8,002.82	\$ 6,565.10	\$ 76,988.42
		SUMA:	\$ 253,431.08	SUMA:	\$ 143,520.45	\$ 109,910.63
RELACION BENEFICIO/COSTO:			1.77			
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):		\$ 109,910.63		TIR		15.78%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 66,500.00
UTILIDAD	\$ 137,927.31
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	207.41%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 109,910.63
RELACION COSTO BENEFICIO	1.77
TIR	15.78%

FLUJO DE CAJA CASA 2 OPTIMISTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 19,200.00	\$ 19,597.44	\$ 20,003.11	\$ 20,417.17	\$ 20,839.81	\$ 21,271.19	\$ 21,711.50	\$ 22,160.93	\$ 22,619.66	\$ 23,087.89	\$ 210,908.71
VENTA DE LA CASA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 119,000.00	\$ 119,000.00
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 19,200.00	\$ 19,597.44	\$ 20,003.11	\$ 20,417.17	\$ 20,839.81	\$ 21,271.19	\$ 21,711.50	\$ 22,160.93	\$ 22,619.66	\$ 142,087.89	\$ 329,908.71
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 66,500.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 66,500.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 6,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 391.95	\$ 400.06	\$ 408.34	\$ 416.80	\$ 425.42	\$ 434.23	\$ 443.22	\$ 452.39	\$ 461.76	\$ 3,834.17
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 43,410.60
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 66,500.00	\$ 13,541.06	\$ 7,933.01	\$ 7,941.12	\$ 7,949.40	\$ 7,957.86	\$ 7,966.48	\$ 7,975.29	\$ 7,984.28	\$ 7,993.45	\$ 8,002.82	\$ 151,744.77
RESULTADOS												
SALDO	\$ (66,500.00)	\$ 5,658.94	\$ 11,664.43	\$ 12,061.98	\$ 12,467.77	\$ 12,881.95	\$ 13,304.71	\$ 13,736.21	\$ 14,176.65	\$ 14,626.21	\$ 134,085.07	\$ 178,163.93
ACUMULADO		\$ (60,841.06)	\$ (49,176.63)	\$ (37,114.64)	\$ (24,646.88)	\$ (11,764.93)	\$ 1,539.78	\$ 15,276.00	\$ 29,452.65	\$ 44,078.86	\$ 178,163.93	

R B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 10 %						0.0100
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 66,500.00	\$ 66,500.00	\$ (66,500.00)
1	0.99010	\$ 19,200.00	\$ 19,009.90	\$ 13,541.06	\$ 13,406.99	\$ 5,602.91
2	0.98030	\$ 19,597.44	\$ 19,211.29	\$ 7,933.01	\$ 7,776.70	\$ 11,434.60
3	0.97059	\$ 20,003.11	\$ 19,414.82	\$ 7,941.12	\$ 7,707.57	\$ 11,707.24
4	0.96098	\$ 20,417.17	\$ 19,620.50	\$ 7,949.40	\$ 7,639.22	\$ 11,981.28
5	0.95147	\$ 20,839.81	\$ 19,828.36	\$ 7,957.86	\$ 7,571.63	\$ 12,256.73
6	0.94205	\$ 21,271.19	\$ 20,038.42	\$ 7,966.48	\$ 7,504.79	\$ 12,533.64
7	0.93272	\$ 21,711.50	\$ 20,250.71	\$ 7,975.29	\$ 7,438.70	\$ 12,812.02
8	0.92348	\$ 22,160.93	\$ 20,465.25	\$ 7,984.28	\$ 7,373.35	\$ 13,091.90
9	0.91434	\$ 22,619.66	\$ 20,682.06	\$ 7,993.45	\$ 7,308.73	\$ 13,373.33
10	0.90529	\$ 142,087.89	\$ 128,630.31	\$ 8,002.82	\$ 7,244.85	\$ 121,385.47
		SUMA:	\$ 307,151.63	SUMA:	\$ 147,472.52	\$ 159,679.11
RELACION BENEFICIO/COSTO:		2.08				
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):		\$ 159,679.11		TIR		18.97%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 66,500.00
UTILIDAD	\$ 178,163.93
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	267.92%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 159,679.11
RELACION COSTO BENEFICIO	2.08
TIR	18.97%

FLUJO DE CAJA CASA 2 SOLO RENTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO											TOTAL
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 19,200.00	\$ 19,597.44	\$ 20,003.11	\$ 20,417.17	\$ 20,839.81	\$ 21,271.19	\$ 21,711.50	\$ 22,160.93	\$ 22,619.66	\$ 23,087.89	\$ 210,908.71
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 19,200.00	\$ 19,597.44	\$ 20,003.11	\$ 20,417.17	\$ 20,839.81	\$ 21,271.19	\$ 21,711.50	\$ 22,160.93	\$ 22,619.66	\$ 23,087.89	\$ 210,908.71
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 66,500.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 66,500.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 6,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 391.95	\$ 400.06	\$ 408.34	\$ 416.80	\$ 425.42	\$ 434.23	\$ 443.22	\$ 452.39	\$ 461.76	\$ 3,834.17
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 4,341.06	\$ 43,410.60
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 66,500.00	\$ 13,541.06	\$ 7,933.01	\$ 7,941.12	\$ 7,949.40	\$ 7,957.86	\$ 7,966.48	\$ 7,975.29	\$ 7,984.28	\$ 7,993.45	\$ 8,002.82	\$ 151,744.77
RESULTADOS												
SALDO	\$ (66,500.00)	\$ 5,658.94	\$ 11,664.43	\$ 12,061.98	\$ 12,467.77	\$ 12,881.95	\$ 13,304.71	\$ 13,736.21	\$ 14,176.65	\$ 14,626.21	\$ 15,085.07	\$ 59,163.93
ACUMULADO		\$ (60,841.06)	\$ (49,176.63)	\$ (37,114.64)	\$ (24,646.88)	\$ (11,764.93)	\$ 1,539.78	\$ 15,276.00	\$ 29,452.65	\$ 44,078.86	\$ 59,163.93	

R B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 10%						0.0100
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 66,500.00	\$ 66,500.00	\$ (66,500.00)
1	0.99010	\$ 19,200.00	\$ 19,009.90	\$ 13,541.06	\$ 13,406.99	\$ 5,602.91
2	0.98030	\$ 19,597.44	\$ 19,211.29	\$ 7,933.01	\$ 7,776.70	\$ 11,434.60
3	0.97059	\$ 20,003.11	\$ 19,414.82	\$ 7,941.12	\$ 7,707.57	\$ 11,707.24
4	0.96098	\$ 20,417.17	\$ 19,620.50	\$ 7,949.40	\$ 7,639.22	\$ 11,981.28
5	0.95147	\$ 20,839.81	\$ 19,828.36	\$ 7,957.86	\$ 7,571.63	\$ 12,256.73
6	0.94205	\$ 21,271.19	\$ 20,038.42	\$ 7,966.48	\$ 7,504.79	\$ 12,533.64
7	0.93272	\$ 21,711.50	\$ 20,250.71	\$ 7,975.29	\$ 7,438.70	\$ 12,812.02
8	0.92348	\$ 22,160.93	\$ 20,465.25	\$ 7,984.28	\$ 7,373.35	\$ 13,091.90
9	0.91434	\$ 22,619.66	\$ 20,682.06	\$ 7,993.45	\$ 7,308.73	\$ 13,373.33
10	0.90529	\$ 23,087.89	\$ 20,901.17	\$ 8,002.82	\$ 7,244.85	\$ 13,656.32
		SUMA:	\$ 199,422.49	SUMA:	\$ 147,472.52	\$ 51,949.96
RELACION BENEFICIO/COSTO:		1.35				
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):		\$ 51,949.96		TIR		11.05%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 66,500.00
UTILIDAD	\$ 59,163.93
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	88.97%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 51,949.96
RELACION COSTO BENEFICIO	1.35
TIR	11.05%

FLUJO DE CAJA CASA 3 PESIMISTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO											TOTAL
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 237,272.30
VENTA DE LA CASA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 102,332.27
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 339,604.56
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 85,100.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 85,100.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 5,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 440.94	\$ 450.07	\$ 459.39	\$ 468.90	\$ 478.60	\$ 488.51	\$ 498.62	\$ 508.94	\$ 519.48	\$ 4,313.45
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 55,810.30
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 85,100.00	\$ 13,781.03	\$ 9,221.97	\$ 9,231.10	\$ 9,240.42	\$ 9,249.93	\$ 9,259.63	\$ 9,269.54	\$ 9,279.65	\$ 9,289.97	\$ 9,300.51	\$ 182,223.75
RESULTADOS												
SALDO	\$ (85,100.00)	\$ 7,818.97	\$ 12,825.15	\$ 13,272.40	\$ 13,728.90	\$ 14,194.86	\$ 14,670.46	\$ 15,155.90	\$ 15,651.40	\$ 16,157.15	\$ 16,663.00	\$ 157,380.82
ACUMULADO		\$ (77,281.03)	\$ (64,455.88)	\$ (51,183.49)	\$ (37,454.59)	\$ (23,259.73)	\$ (8,589.27)	\$ 6,566.63	\$ 22,218.03	\$ 38,375.18	\$ 157,380.82	

R B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 2.0 %							0.0200
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA	
0	1.00000			\$ 85,100.00	\$ 85,100.00	\$ (85,100.00)	
1	0.98039	\$ 21,600.00	\$ 21,176.47	\$ 13,781.03	\$ 13,510.81	\$ 7,665.66	
2	0.96117	\$ 22,047.12	\$ 21,191.00	\$ 9,221.97	\$ 8,863.87	\$ 12,327.13	
3	0.94232	\$ 22,503.50	\$ 21,205.55	\$ 9,231.10	\$ 8,698.67	\$ 12,506.87	
4	0.92385	\$ 22,969.32	\$ 21,220.10	\$ 9,240.42	\$ 8,536.72	\$ 12,683.38	
5	0.90573	\$ 23,444.78	\$ 21,234.66	\$ 9,249.93	\$ 8,377.94	\$ 12,856.72	
6	0.88797	\$ 23,930.09	\$ 21,249.23	\$ 9,259.63	\$ 8,222.29	\$ 13,026.95	
7	0.87056	\$ 24,425.44	\$ 21,263.82	\$ 9,269.54	\$ 8,069.69	\$ 13,194.13	
8	0.85349	\$ 24,931.05	\$ 21,278.41	\$ 9,279.65	\$ 7,920.09	\$ 13,358.32	
9	0.83676	\$ 25,447.12	\$ 21,293.01	\$ 9,289.97	\$ 7,773.43	\$ 13,519.58	
10	0.82035	\$ 128,306.14	\$ 105,255.73	\$ 9,300.51	\$ 7,629.66	\$ 97,626.07	
		SUMA:	\$ 296,367.98	SUMA:	\$ 172,703.18	\$ 123,664.81	
RELACION BENEFICIO/COSTO:			1.72				
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):			\$ 123,664.81		TIR	14.03%	

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 85,100.00
UTILIDAD	\$ 157,380.82
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	184.94%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 123,664.81
RELACION COSTO BENEFICIO	1.72
TIR	14.03%

FLUJO DE CAJA CASA 3 OPTIMISTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 237,272.30
VENTA DE LA CASA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 128,100.00
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 365,372.30
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 85,100.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 85,100.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 5,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 440.94	\$ 450.07	\$ 459.39	\$ 468.90	\$ 478.60	\$ 488.51	\$ 498.62	\$ 508.94	\$ 519.48	\$ 4,313.45
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 55,810.30
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 85,100.00	\$ 13,781.03	\$ 9,221.97	\$ 9,231.10	\$ 9,240.42	\$ 9,249.93	\$ 9,259.63	\$ 9,269.54	\$ 9,279.65	\$ 9,289.97	\$ 9,300.51	\$ 182,223.75
RESULTADOS												
SALDO	\$ (85,100.00)	\$ 7,818.97	\$ 12,825.15	\$ 13,272.40	\$ 13,728.90	\$ 14,194.86	\$ 14,670.46	\$ 15,155.90	\$ 15,651.40	\$ 16,157.15	\$ 16,717.15	\$ 183,148.55
ACUMULADO		\$ (77,281.03)	\$ (64,455.88)	\$ (51,183.49)	\$ (37,454.59)	\$ (23,259.73)	\$ (8,589.27)	\$ 6,566.63	\$ 22,218.03	\$ 38,375.18	\$ 183,148.55	

R B/C Y V.P.N.A TASA DESCTO. LIBOR 100 %						0.0100
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 85,100.00	\$ 85,100.00	\$ (85,100.00)
1	0.99010	\$ 21,600.00	\$ 21,386.14	\$ 13,781.03	\$ 13,644.58	\$ 7,741.55
2	0.98030	\$ 22,047.12	\$ 21,612.70	\$ 9,221.97	\$ 9,040.26	\$ 12,572.44
3	0.97059	\$ 22,503.50	\$ 21,841.67	\$ 9,231.10	\$ 8,959.61	\$ 12,882.06
4	0.96098	\$ 22,969.32	\$ 22,073.06	\$ 9,240.42	\$ 8,879.86	\$ 13,193.20
5	0.95147	\$ 23,444.78	\$ 22,306.91	\$ 9,249.93	\$ 8,800.99	\$ 13,505.92
6	0.94205	\$ 23,930.09	\$ 22,543.23	\$ 9,259.63	\$ 8,722.99	\$ 13,820.23
7	0.93272	\$ 24,425.44	\$ 22,782.05	\$ 9,269.54	\$ 8,645.87	\$ 14,136.18
8	0.92348	\$ 24,931.05	\$ 23,023.41	\$ 9,279.65	\$ 8,569.60	\$ 14,453.80
9	0.91434	\$ 25,447.12	\$ 23,267.32	\$ 9,289.97	\$ 8,494.19	\$ 14,773.13
10	0.90529	\$ 154,073.88	\$ 139,481.07	\$ 9,300.51	\$ 8,419.63	\$ 131,061.44
		SUMA:	\$ 340,317.55	SUMA:	\$ 177,277.59	\$ 163,039.97
RELACION BENEFICIO/COSTO:			1.92			
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):			\$ 163,039.97		TIR	16.34%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 85,100.00
UTILIDAD	\$ 183,148.55
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	215.22%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 163,039.97
RELACION COSTO BENEFICIO	1.92
TIR	16.34%

FLUJO DE CAJA CASA 3 SOLO RENTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 237,272.30
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 25,973.88	\$ 237,272.30
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 85,100.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 85,100.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 5,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 440.94	\$ 450.07	\$ 459.39	\$ 468.90	\$ 478.60	\$ 488.51	\$ 498.62	\$ 508.94	\$ 519.48	\$ 4,313.45
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 5,581.03	\$ 55,810.30
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 85,100.00	\$ 13,781.03	\$ 9,221.97	\$ 9,231.10	\$ 9,240.42	\$ 9,249.93	\$ 9,259.63	\$ 9,269.54	\$ 9,279.65	\$ 9,289.97	\$ 9,300.51	\$ 182,223.75
RESULTADOS												
SALDO	\$ (85,100.00)	\$ 7,818.97	\$ 12,825.15	\$ 13,272.40	\$ 13,728.90	\$ 14,194.86	\$ 14,670.46	\$ 15,155.90	\$ 15,651.40	\$ 16,157.15	\$ 16,673.37	\$ 55,048.55
ACUMULADO		\$ (77,281.03)	\$ (64,455.88)	\$ (51,183.49)	\$ (37,454.59)	\$ (23,259.73)	\$ (8,589.27)	\$ 6,566.63	\$ 22,218.03	\$ 38,375.18	\$ 55,048.55	

R B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 100 %						0.0100
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 85,100.00	\$ 85,100.00	\$ (85,100.00)
1	0.99010	\$ 21,600.00	\$ 21,386.14	\$ 13,781.03	\$ 13,644.58	\$ 7,741.55
2	0.98030	\$ 22,047.12	\$ 21,612.70	\$ 9,221.97	\$ 9,040.26	\$ 12,572.44
3	0.97059	\$ 22,503.50	\$ 21,841.67	\$ 9,231.10	\$ 8,959.61	\$ 12,882.06
4	0.96098	\$ 22,969.32	\$ 22,073.06	\$ 9,240.42	\$ 8,879.86	\$ 13,193.20
5	0.95147	\$ 23,444.78	\$ 22,306.91	\$ 9,249.93	\$ 8,800.99	\$ 13,505.92
6	0.94205	\$ 23,930.09	\$ 22,543.23	\$ 9,259.63	\$ 8,722.99	\$ 13,820.23
7	0.93272	\$ 24,425.44	\$ 22,782.05	\$ 9,269.54	\$ 8,645.87	\$ 14,136.18
8	0.92348	\$ 24,931.05	\$ 23,023.41	\$ 9,279.65	\$ 8,569.60	\$ 14,453.80
9	0.91434	\$ 25,447.12	\$ 23,267.32	\$ 9,289.97	\$ 8,494.19	\$ 14,773.13
10	0.90529	\$ 25,973.88	\$ 23,513.81	\$ 9,300.51	\$ 8,419.63	\$ 15,094.18
		SUMA:	\$ 224,350.30	SUMA:	\$ 177,277.59	\$ 47,072.71
RELACION BENEFICIO/COSTO:		1.27				
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):		\$ 47,072.71		TIR		8.27%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 85,100.00
UTILIDAD	\$ 55,048.55
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	64.69%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 47,072.71
RELACION COSTO BENEFICIO	1.27
TIR	8.27%

FLUJO DE CAJA CASA 4 PESIMISTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 19,800.00	\$ 20,209.86	\$ 20,628.20	\$ 21,055.21	\$ 21,491.05	\$ 21,935.92	\$ 22,389.99	\$ 22,853.46	\$ 23,326.53	\$ 23,809.39	\$ 217,499.60
VENTA DE LA CASA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 84,174.60	\$ 84,174.60
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 19,800.00	\$ 20,209.86	\$ 20,628.20	\$ 21,055.21	\$ 21,491.05	\$ 21,935.92	\$ 22,389.99	\$ 22,853.46	\$ 23,326.53	\$ 107,983.99	\$ 301,674.21
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 70,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 70,000.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 2,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 404.20	\$ 412.56	\$ 421.10	\$ 429.82	\$ 438.72	\$ 447.80	\$ 457.07	\$ 466.53	\$ 476.19	\$ 3,953.99
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 41,610.10
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 70,000.00	\$ 9,361.01	\$ 7,765.21	\$ 7,773.57	\$ 7,782.11	\$ 7,790.83	\$ 7,799.73	\$ 7,808.81	\$ 7,818.08	\$ 7,827.54	\$ 7,837.20	\$ 149,564.09
RESULTADOS												
SALDO	\$ (70,000.00)	\$ 10,438.99	\$ 12,444.65	\$ 12,854.63	\$ 13,273.09	\$ 13,700.22	\$ 14,136.19	\$ 14,581.18	\$ 15,035.38	\$ 15,498.99	\$ 100,146.79	\$ 152,110.11
ACUMULADO		\$ (59,561.01)	\$ (47,116.36)	\$ (34,261.73)	\$ (20,988.63)	\$ (7,288.41)	\$ 6,847.77	\$ 21,428.95	\$ 36,464.34	\$ 51,963.32	\$ 152,110.11	

R B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 2.0 %						0.0200
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 70,000.00	\$ 70,000.00	\$ (70,000.00)
1	0.98039	\$ 19,800.00	\$ 19,411.76	\$ 9,361.01	\$ 9,177.46	\$ 10,234.30
2	0.96117	\$ 20,209.86	\$ 19,425.09	\$ 7,765.21	\$ 7,463.67	\$ 11,961.41
3	0.94232	\$ 20,628.20	\$ 19,438.42	\$ 7,773.57	\$ 7,325.21	\$ 12,113.20
4	0.92385	\$ 21,055.21	\$ 19,451.76	\$ 7,782.11	\$ 7,189.47	\$ 12,262.29
5	0.90573	\$ 21,491.05	\$ 19,465.11	\$ 7,790.83	\$ 7,056.40	\$ 12,408.71
6	0.88797	\$ 21,935.92	\$ 19,478.47	\$ 7,799.73	\$ 6,925.94	\$ 12,552.53
7	0.87056	\$ 22,389.99	\$ 19,491.83	\$ 7,808.81	\$ 6,798.04	\$ 12,693.79
8	0.85349	\$ 22,853.46	\$ 19,505.21	\$ 7,818.08	\$ 6,672.66	\$ 12,832.55
9	0.83676	\$ 23,326.53	\$ 19,518.60	\$ 7,827.54	\$ 6,549.74	\$ 12,968.86
10	0.82035	\$ 107,983.99	\$ 88,584.48	\$ 7,837.20	\$ 6,429.23	\$ 82,155.25
		SUMA:	\$ 263,770.72	SUMA:	\$ 141,587.81	\$ 122,182.91
RELACION BENEFICIO/COSTO:		1.86				
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):		\$ 122,182.91		TIR		17.08%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 70,000.00
UTILIDAD	\$ 152,110.11
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	217.30%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 122,182.91
RELACION COSTO BENEFICIO	1.86
TIR	17.08%

FLUJO DE CAJA CASA 4 OPTIMISTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 19,800.00	\$ 20,209.86	\$ 20,628.20	\$ 21,055.21	\$ 21,491.05	\$ 21,935.92	\$ 22,389.99	\$ 22,853.46	\$ 23,326.53	\$ 23,809.39	\$ 217,499.60
VENTA DE LA CASA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 183,000.00	\$ 183,000.00
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 19,800.00	\$ 20,209.86	\$ 20,628.20	\$ 21,055.21	\$ 21,491.05	\$ 21,935.92	\$ 22,389.99	\$ 22,853.46	\$ 23,326.53	\$ 206,809.39	\$ 400,499.60
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 70,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 70,000.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 2,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 404.20	\$ 412.56	\$ 421.10	\$ 429.82	\$ 438.72	\$ 447.80	\$ 457.07	\$ 466.53	\$ 476.19	\$ 3,953.99
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 41,610.10
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 70,000.00	\$ 9,361.01	\$ 7,765.21	\$ 7,773.57	\$ 7,782.11	\$ 7,790.83	\$ 7,799.73	\$ 7,808.81	\$ 7,818.08	\$ 7,827.54	\$ 7,837.20	\$ 149,564.09
RESULTADOS												
SALDO	\$ (70,000.00)	\$ 10,438.99	\$ 12,444.65	\$ 12,854.63	\$ 13,273.09	\$ 13,700.22	\$ 14,136.19	\$ 14,581.18	\$ 15,035.38	\$ 15,498.99	\$ 198,972.19	\$ 250,935.51
ACUMULADO		\$ (59,561.01)	\$ (47,116.36)	\$ (34,261.73)	\$ (20,988.63)	\$ (7,288.41)	\$ 6,847.77	\$ 21,428.95	\$ 36,464.34	\$ 51,963.32	\$ 250,935.51	

R/B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 100 %						0.0100
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 70,000.00	\$ 70,000.00	\$ (70,000.00)
1	0.99010	\$ 19,800.00	\$ 19,603.96	\$ 9,361.01	\$ 9,268.33	\$ 10,335.63
2	0.98030	\$ 20,209.86	\$ 19,811.65	\$ 7,765.21	\$ 7,612.20	\$ 12,199.44
3	0.97059	\$ 20,628.20	\$ 20,021.53	\$ 7,773.57	\$ 7,544.95	\$ 12,476.58
4	0.96098	\$ 21,055.21	\$ 20,233.64	\$ 7,782.11	\$ 7,478.46	\$ 12,755.18
5	0.95147	\$ 21,491.05	\$ 20,448.00	\$ 7,790.83	\$ 7,412.71	\$ 13,035.29
6	0.94205	\$ 21,935.92	\$ 20,664.62	\$ 7,799.73	\$ 7,347.70	\$ 13,316.93
7	0.93272	\$ 22,389.99	\$ 20,883.55	\$ 7,808.81	\$ 7,283.42	\$ 13,600.13
8	0.92348	\$ 22,853.46	\$ 21,104.79	\$ 7,818.08	\$ 7,219.87	\$ 13,884.92
9	0.91434	\$ 23,326.53	\$ 21,328.37	\$ 7,827.54	\$ 7,157.03	\$ 14,171.34
10	0.90529	\$ 206,809.39	\$ 187,221.84	\$ 7,837.20	\$ 7,094.91	\$ 180,126.93
		SUMA:	\$ 371,321.95	SUMA:	\$ 145,419.57	\$ 225,902.38
RELACION BENEFICIO/COSTO:		2.55				
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):		\$ 225,902.38		TIR		22.40%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 70,000.00
UTILIDAD	\$ 250,935.51
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	358.48%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 225,902.38
RELACION COSTO BENEFICIO	2.55
TIR	22.40%

FLUJO DE CAJA CASA 4 SOLO RENTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO											TOTAL
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 19,800.00	\$ 20,209.86	\$ 20,628.20	\$ 21,055.21	\$ 21,491.05	\$ 21,935.92	\$ 22,389.99	\$ 22,853.46	\$ 23,326.53	\$ 23,809.39	\$ 217,499.60
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 19,800.00	\$ 20,209.86	\$ 20,628.20	\$ 21,055.21	\$ 21,491.05	\$ 21,935.92	\$ 22,389.99	\$ 22,853.46	\$ 23,326.53	\$ 23,809.39	\$ 217,499.60
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 70,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 70,000.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 2,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 404.20	\$ 412.56	\$ 421.10	\$ 429.82	\$ 438.72	\$ 447.80	\$ 457.07	\$ 466.53	\$ 476.19	\$ 3,953.99
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 4,161.01	\$ 41,610.10
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 70,000.00	\$ 9,361.01	\$ 7,765.21	\$ 7,773.57	\$ 7,782.11	\$ 7,790.83	\$ 7,799.73	\$ 7,808.81	\$ 7,818.08	\$ 7,827.54	\$ 7,837.20	\$ 149,564.09
RESULTADOS												
SALDO	\$ (70,000.00)	\$ 10,438.99	\$ 12,444.65	\$ 12,854.63	\$ 13,273.09	\$ 13,700.22	\$ 14,136.19	\$ 14,581.18	\$ 15,035.38	\$ 15,498.99	\$ 15,972.19	\$ 67,935.51
ACUMULADO		\$ (59,561.01)	\$ (47,116.36)	\$ (34,261.73)	\$ (20,988.63)	\$ (7,288.41)	\$ 6,847.77	\$ 21,428.95	\$ 36,464.34	\$ 51,963.32	\$ 67,935.51	

R B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 100 %						0.0100
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 70,000.00	\$ 70,000.00	\$ (70,000.00)
1	0.99010	\$ 19,800.00	\$ 19,603.96	\$ 9,361.01	\$ 9,268.33	\$ 10,335.63
2	0.98030	\$ 20,209.86	\$ 19,811.65	\$ 7,765.21	\$ 7,612.20	\$ 12,199.44
3	0.97059	\$ 20,628.20	\$ 20,021.53	\$ 7,773.57	\$ 7,544.95	\$ 12,476.58
4	0.96098	\$ 21,055.21	\$ 20,233.64	\$ 7,782.11	\$ 7,478.46	\$ 12,755.18
5	0.95147	\$ 21,491.05	\$ 20,448.00	\$ 7,790.83	\$ 7,412.71	\$ 13,035.29
6	0.94205	\$ 21,935.92	\$ 20,664.62	\$ 7,799.73	\$ 7,347.70	\$ 13,316.93
7	0.93272	\$ 22,389.99	\$ 20,883.55	\$ 7,808.81	\$ 7,283.42	\$ 13,600.13
8	0.92348	\$ 22,853.46	\$ 21,104.79	\$ 7,818.08	\$ 7,219.87	\$ 13,884.92
9	0.91434	\$ 23,326.53	\$ 21,328.37	\$ 7,827.54	\$ 7,157.03	\$ 14,171.34
10	0.90529	\$ 23,809.39	\$ 21,554.33	\$ 7,837.20	\$ 7,094.91	\$ 14,459.42
		SUMA:	\$ 205,654.44	SUMA:	\$ 145,419.57	\$ 60,234.86
RELACION BENEFICIO/COSTO:		1.41				
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):		\$ 60,234.86		TIR		12.53%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 70,000.00
UTILIDAD	\$ 67,935.51
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	97.05%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 60,234.86
RELACION COSTO BENEFICIO	1.41
TIR	12.53%

FLUJO DE CAJA CASA 5 PESIMISTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 22,800.00	\$ 23,271.96	\$ 23,753.69	\$ 24,245.39	\$ 24,747.27	\$ 25,259.54	\$ 25,782.41	\$ 26,316.11	\$ 26,860.85	\$ 27,416.87	\$ 250,454.09
VENTA DE LA CASA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 86,940.34
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 22,800.00	\$ 23,271.96	\$ 23,753.69	\$ 24,245.39	\$ 24,747.27	\$ 25,259.54	\$ 25,782.41	\$ 26,316.11	\$ 26,860.85	\$ 27,416.87	\$ 337,394.43
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 72,300.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 72,300.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 10,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 505.19	\$ 515.65	\$ 526.32	\$ 537.22	\$ 548.34	\$ 2,632.72
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 32,170.70
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 72,300.00	\$ 16,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,922.26	\$ 6,932.72	\$ 6,943.39	\$ 6,954.29	\$ 6,965.41	\$ 149,103.42
RESULTADOS												
SALDO	\$ (72,300.00)	\$ 6,382.93	\$ 16,854.89	\$ 17,336.62	\$ 17,828.32	\$ 18,330.20	\$ 18,337.28	\$ 18,849.69	\$ 19,372.72	\$ 19,906.56	\$ 107,391.80	\$ 188,291.01
ACUMULADO		\$ (65,917.07)	\$ (49,062.18)	\$ (31,725.56)	\$ (13,897.24)	\$ 4,432.96	\$ 22,770.24	\$ 41,619.93	\$ 60,992.65	\$ 80,899.21	\$ 188,291.01	

R B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 2.00 %							0.0200
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA	
0	1.00000			\$ 72,300.00	\$ 72,300.00	\$ (72,300.00)	
1	0.98039	\$ 22,800.00	\$ 22,352.94	\$ 16,417.07	\$ 16,095.17	\$ 6,257.77	
2	0.96117	\$ 23,271.96	\$ 22,368.28	\$ 6,417.07	\$ 6,167.89	\$ 16,200.39	
3	0.94232	\$ 23,753.69	\$ 22,383.63	\$ 6,417.07	\$ 6,046.95	\$ 16,336.68	
4	0.92385	\$ 24,245.39	\$ 22,398.99	\$ 6,417.07	\$ 5,928.38	\$ 16,470.61	
5	0.90573	\$ 24,747.27	\$ 22,414.37	\$ 6,417.07	\$ 5,812.14	\$ 16,602.23	
6	0.88797	\$ 25,259.54	\$ 22,429.75	\$ 6,922.26	\$ 6,146.77	\$ 16,282.98	
7	0.87056	\$ 25,782.41	\$ 22,445.14	\$ 6,932.72	\$ 6,035.35	\$ 16,409.79	
8	0.85349	\$ 26,316.11	\$ 22,460.54	\$ 6,943.39	\$ 5,926.12	\$ 16,534.43	
9	0.83676	\$ 26,860.85	\$ 22,475.96	\$ 6,954.29	\$ 5,819.04	\$ 16,656.92	
10	0.82035	\$ 114,357.21	\$ 93,812.74	\$ 6,965.41	\$ 5,714.06	\$ 88,098.68	
		SUMA:	\$ 295,542.35	SUMA:	\$ 141,991.85	\$ 153,550.49	
RELACION BENEFICIO/COSTO:			2.08				
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):			\$ 153,550.49	TIR		19.87%	

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 72,300.00
UTILIDAD	\$ 188,291.01
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	260.43%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 153,550.49
RELACION COSTO BENEFICIO	2.08
TIR	19.87%

FLUJO DE CAJA CASA 5 OPTIMISTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 22,800.00	\$ 23,271.96	\$ 23,753.69	\$ 24,245.39	\$ 24,747.27	\$ 25,259.54	\$ 25,782.41	\$ 26,316.11	\$ 26,860.85	\$ 27,416.87	\$ 250,454.09
VENTA DE LA CASA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 167,000.00
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 22,800.00	\$ 23,271.96	\$ 23,753.69	\$ 24,245.39	\$ 24,747.27	\$ 25,259.54	\$ 25,782.41	\$ 26,316.11	\$ 26,860.85	\$ 27,416.87	\$ 417,454.09
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 72,300.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 72,300.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 10,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 505.19	\$ 515.65	\$ 526.32	\$ 537.22	\$ 548.34	\$ 2,632.72
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 32,170.70
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 72,300.00	\$ 16,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,922.26	\$ 6,932.72	\$ 6,943.39	\$ 6,954.29	\$ 6,965.41	\$ 149,103.42
RESULTADOS												
SALDO	\$ (72,300.00)	\$ 6,382.93	\$ 16,854.89	\$ 17,336.62	\$ 17,828.32	\$ 18,330.20	\$ 18,337.28	\$ 18,849.69	\$ 19,372.72	\$ 19,906.56	\$ 187,451.46	\$ 268,350.67
ACUMULADO		\$ (65,917.07)	\$ (49,062.18)	\$ (31,725.56)	\$ (13,897.24)	\$ 4,432.96	\$ 22,770.24	\$ 41,619.93	\$ 60,992.65	\$ 80,899.21	\$ 268,350.67	

R/B/C Y V.P.N. A TASA DESC. LIBOR 100 %						0.0100
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 72,300.00	\$ 72,300.00	\$ (72,300.00)
1	0.99010	\$ 22,800.00	\$ 22,574.26	\$ 16,417.07	\$ 16,254.52	\$ 6,319.73
2	0.98030	\$ 23,271.96	\$ 22,813.41	\$ 6,417.07	\$ 6,290.63	\$ 16,522.78
3	0.97059	\$ 23,753.69	\$ 23,055.10	\$ 6,417.07	\$ 6,228.34	\$ 16,826.75
4	0.96098	\$ 24,245.39	\$ 23,299.34	\$ 6,417.07	\$ 6,166.68	\$ 17,132.67
5	0.95147	\$ 24,747.27	\$ 23,546.18	\$ 6,417.07	\$ 6,105.62	\$ 17,440.56
6	0.94205	\$ 25,259.54	\$ 23,795.63	\$ 6,922.26	\$ 6,521.08	\$ 17,274.55
7	0.93272	\$ 25,782.41	\$ 24,047.72	\$ 6,932.72	\$ 6,466.27	\$ 17,581.45
8	0.92348	\$ 26,316.11	\$ 24,302.48	\$ 6,943.39	\$ 6,412.11	\$ 17,890.38
9	0.91434	\$ 26,860.85	\$ 24,559.95	\$ 6,954.29	\$ 6,358.58	\$ 18,201.36
10	0.90529	\$ 194,416.87	\$ 176,003.06	\$ 6,965.41	\$ 6,305.69	\$ 169,697.36
		SUMA:	\$ 387,997.12	SUMA:	\$ 145,409.53	\$ 242,587.59
RELACION BENEFICIO/COSTO:			2.67			
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):			\$ 242,587.59		TIR	23.94%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 72,300.00
UTILIDAD	\$ 268,350.67
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	371.16%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 242,587.59
RELACION COSTO BENEFICIO	2.67
TIR	23.94%

FLUJO DE CAJA CASA 5 SOLO RENTA												
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO										TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESOS												
RENTA	\$ -	\$ 22,800.00	\$ 23,271.96	\$ 23,753.69	\$ 24,245.39	\$ 24,747.27	\$ 25,259.54	\$ 25,782.41	\$ 26,316.11	\$ 26,860.85	\$ 27,416.87	\$ 250,454.09
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 22,800.00	\$ 23,271.96	\$ 23,753.69	\$ 24,245.39	\$ 24,747.27	\$ 25,259.54	\$ 25,782.41	\$ 26,316.11	\$ 26,860.85	\$ 27,416.87	\$ 250,454.09
EGRESOS												
INVERSION INICIAL(COSTO DE LA CASA)	\$ 72,300.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 72,300.00
GASTOS DE REPARACION	\$ -	\$ 10,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,000.00
MANTENIMIENTO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 505.19	\$ 515.65	\$ 526.32	\$ 537.22	\$ 548.34	\$ 2,632.72
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	\$ -	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 3,217.07	\$ 32,170.70
SEGURO CONTRA DAÑOS	\$ -	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 8,000.00
DIRECCION EJECUTIVA	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 24,000.00
TOTAL EGRESOS	\$ 72,300.00	\$ 16,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,922.26	\$ 6,932.72	\$ 6,943.39	\$ 6,954.29	\$ 6,965.41	\$ 149,103.42
RESULTADOS												
SALDO	\$ (72,300.00)	\$ 6,382.93	\$ 16,854.89	\$ 17,336.62	\$ 17,828.32	\$ 18,330.20	\$ 18,337.28	\$ 18,849.69	\$ 19,372.72	\$ 19,906.56	\$ 20,451.46	\$ 101,350.67
ACUMULADO		\$ (65,917.07)	\$ (49,062.18)	\$ (31,725.56)	\$ (13,897.24)	\$ 4,432.96	\$ 22,770.24	\$ 41,619.93	\$ 60,992.65	\$ 80,899.21	\$ 101,350.67	

R B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 100 %						0.0100
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 72,300.00	\$ 72,300.00	\$ (72,300.00)
1	0.99010	\$ 22,800.00	\$ 22,574.26	\$ 16,417.07	\$ 16,254.52	\$ 6,319.73
2	0.98030	\$ 23,271.96	\$ 22,813.41	\$ 6,417.07	\$ 6,290.63	\$ 16,522.78
3	0.97059	\$ 23,753.69	\$ 23,055.10	\$ 6,417.07	\$ 6,228.34	\$ 16,826.75
4	0.96098	\$ 24,245.39	\$ 23,299.34	\$ 6,417.07	\$ 6,166.68	\$ 17,132.67
5	0.95147	\$ 24,747.27	\$ 23,546.18	\$ 6,417.07	\$ 6,105.62	\$ 17,440.56
6	0.94205	\$ 25,259.54	\$ 23,795.63	\$ 6,922.26	\$ 6,521.08	\$ 17,274.55
7	0.93272	\$ 25,782.41	\$ 24,047.72	\$ 6,932.72	\$ 6,466.27	\$ 17,581.45
8	0.92348	\$ 26,316.11	\$ 24,302.48	\$ 6,943.39	\$ 6,412.11	\$ 17,890.38
9	0.91434	\$ 26,860.85	\$ 24,559.95	\$ 6,954.29	\$ 6,358.58	\$ 18,201.36
10	0.90529	\$ 27,416.87	\$ 24,820.14	\$ 6,965.41	\$ 6,305.69	\$ 18,514.44
		SUMA:	\$ 236,814.20	SUMA:	\$ 145,409.53	\$ 91,404.67
RELACION BENEFICIO/COSTO:		1.63				
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):		\$ 91,404.67		TIR		16.57%

EVALUACION DE RENTABILIDAD	
INVERSION INICIAL	\$ 72,300.00
UTILIDAD	\$ 101,350.67
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	140.18%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 91,404.67
RELACION COSTO BENEFICIO	1.63
TIR	16.57%

FLUJO DE CAJA EN CONJUNTO PESIMISTA															
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES	PERIODO													TOTAL	
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
INGRESOS															
CASA 1	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 87,613.45	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 298,911.87
CASA 2	\$ -	\$ 19,200.00	\$ 19,597.44	\$ 20,003.11	\$ 20,417.17	\$ 20,839.81	\$ 21,271.19	\$ 21,711.50	\$ 22,160.93	\$ 22,619.66	\$ 101,851.27	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 289,672.09
CASA 3	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 128,306.14	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 339,604.56
CASA 4	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19,800.00	\$ 20,209.86	\$ 20,628.20	\$ 21,055.21	\$ 21,491.05	\$ 21,935.92	\$ 22,389.99	\$ 22,853.46	\$ 23,326.53	\$ 107,983.99	\$ 301,674.21
CASA 5	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22,800.00	\$ 23,271.96	\$ 23,753.69	\$ 24,245.39	\$ 24,747.27	\$ 25,259.54	\$ 25,782.41	\$ 26,316.11	\$ 26,860.85	\$ 114,357.21	\$ 337,394.43
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 62,400.00	\$ 63,691.68	\$ 65,010.10	\$ 108,955.81	\$ 111,211.19	\$ 113,513.26	\$ 115,862.99	\$ 118,261.35	\$ 120,709.36	\$ 365,943.27	\$ 49,169.57	\$ 50,187.38	\$ 222,341.20	\$ 1,567,257.16
EGRESOS															
CASA 1	\$ 60,000.00	\$ 10,093.09	\$ 7,534.03	\$ 7,543.16	\$ 7,552.48	\$ 7,561.99	\$ 7,571.69	\$ 7,581.60	\$ 7,591.71	\$ 7,602.03	\$ 7,612.57	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 138,244.35
CASA 2	\$ 66,500.00	\$ 13,541.06	\$ 7,933.01	\$ 7,941.12	\$ 7,949.40	\$ 7,957.86	\$ 7,966.48	\$ 7,975.29	\$ 7,984.28	\$ 7,993.45	\$ 8,002.82	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 151,744.77
CASA 3	\$ 85,100.00	\$ 13,781.03	\$ 9,221.97	\$ 9,231.10	\$ 9,240.42	\$ 9,249.93	\$ 9,259.63	\$ 9,269.54	\$ 9,279.65	\$ 9,289.97	\$ 9,300.51	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 182,223.75
CASA 4	\$ -	\$ -	\$ 70,000.00	\$ 9,361.01	\$ 7,765.21	\$ 7,773.57	\$ 7,782.11	\$ 7,790.83	\$ 7,799.73	\$ 7,808.81	\$ 7,818.08	\$ 7,827.54	\$ 7,837.20	\$ 149,564.09	
CASA 5	\$ -	\$ -	\$ 72,300.00	\$ 16,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,922.26	\$ 6,932.72	\$ 6,943.39	\$ 6,954.29	\$ 6,965.41	\$ 149,103.42
TOTAL EGRESOS	\$ 211,600.00	\$ 37,415.18	\$ 24,689.01	\$ 167,015.38	\$ 50,520.38	\$ 38,952.04	\$ 38,988.45	\$ 39,025.61	\$ 39,063.54	\$ 39,607.45	\$ 39,657.42	\$ 14,761.47	\$ 14,781.83	\$ 14,802.61	\$ 770,880.37
RESULTADOS															
SALDO	\$ (211,600.00)	\$ 24,984.82	\$ 39,002.67	\$ (102,005.28)	\$ 58,435.43	\$ 72,259.15	\$ 74,524.81	\$ 76,837.38	\$ 79,197.81	\$ 81,101.91	\$ 326,285.85	\$ 34,408.10	\$ 35,405.55	\$ 207,538.59	\$ 796,376.78
ACUMULADO	\$ (211,600.00)	\$ (186,615.18)	\$ (147,612.51)	\$ (249,617.80)	\$ (191,182.37)	\$ (118,923.22)	\$ (44,398.41)	\$ 32,438.97	\$ 111,636.78	\$ 192,738.69	\$ 519,024.54	\$ 553,432.64	\$ 588,838.19	\$ 796,376.78	

R/B/C Y V.P.N. A TASA DESCTO. LIBOR 0.5%						0.0200
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA
0	1.00000			\$ 211,600.00	\$ 211,600.00	\$ (211,600.00)
1	0.98039	\$ 62,400.00	\$ 61,176.47	\$ 37,415.18	\$ 36,681.55	\$ 24,494.92
2	0.96117	\$ 63,691.68	\$ 61,218.45	\$ 24,689.01	\$ 23,730.31	\$ 37,488.15
3	0.94232	\$ 65,010.10	\$ 61,260.47	\$ 167,015.38	\$ 157,382.32	\$ (96,121.86)
4	0.92385	\$ 108,955.81	\$ 100,658.32	\$ 50,520.38	\$ 46,673.02	\$ 53,985.31
5	0.90573	\$ 111,211.19	\$ 100,727.40	\$ 38,952.04	\$ 35,280.07	\$ 65,447.34
6	0.88797	\$ 113,513.26	\$ 100,796.53	\$ 38,988.45	\$ 34,620.63	\$ 66,175.90
7	0.87056	\$ 115,862.99	\$ 100,865.70	\$ 39,025.61	\$ 33,974.14	\$ 66,891.56
8	0.85349	\$ 118,261.35	\$ 100,934.93	\$ 39,063.54	\$ 33,340.36	\$ 67,594.57
9	0.83676	\$ 120,709.36	\$ 101,004.19	\$ 39,607.45	\$ 33,141.74	\$ 67,862.45
10	0.82035	\$ 365,943.27	\$ 300,200.94	\$ 39,657.42	\$ 32,532.90	\$ 267,668.04
11	0.80426	\$ 49,169.57	\$ 39,545.27	\$ 14,761.47	\$ 11,872.11	\$ 27,673.16
12	0.78849	\$ 50,187.38	\$ 39,572.41	\$ 14,781.83	\$ 11,655.37	\$ 27,917.04
13	0.77303	\$ 222,341.20	\$ 171,876.98	\$ 14,802.61	\$ 11,442.90	\$ 160,434.08
		SUMA:	\$ 1,339,838.06	SUMA:	\$ 713,927.41	\$ 625,910.65
RELACION BENEFICIO/COSTO:			1.88			
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):			\$ 625,910.65	TIR		17.34%

EVALUACION DE RENTABILIDAD PESIMISTA	
INVERSION INICIAL	\$ 211,600.00
UTILIDAD	\$ 796,376.78
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	376.36%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 625,910.65
RELACION COSTO BENEFICIO	1.88
TIR	17.34%

FLUJO DE CAJA EN CONJUNTO OPTIMISTA															
CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES															
CONCEPTO	PERIODO													TOTAL	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		13
INGRESOS															
CASA 1	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 190,973.88	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 402,272.30
CASA 2	\$ -	\$ 19,200.00	\$ 19,597.44	\$ 20,003.11	\$ 20,417.17	\$ 20,839.81	\$ 21,271.19	\$ 21,711.50	\$ 22,160.93	\$ 22,619.66	\$ 142,087.89	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 329,908.71
CASA 3	\$ -	\$ 21,600.00	\$ 22,047.12	\$ 22,503.50	\$ 22,969.32	\$ 23,444.78	\$ 23,930.09	\$ 24,425.44	\$ 24,931.05	\$ 25,447.12	\$ 154,073.88	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 365,372.30
CASA 4	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19,800.00	\$ 20,209.86	\$ 20,628.20	\$ 21,055.21	\$ 21,491.05	\$ 21,935.92	\$ 22,389.99	\$ 22,853.46	\$ 23,326.53	\$ 206,809.39	\$ 400,499.60
CASA 5	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22,800.00	\$ 23,271.96	\$ 23,753.69	\$ 24,245.39	\$ 24,747.27	\$ 25,259.54	\$ 25,782.41	\$ 26,316.11	\$ 26,860.85	\$ 194,416.87	\$ 417,454.09
TOTAL INGRESOS	\$ -	\$ 62,400.00	\$ 63,691.68	\$ 65,010.10	\$ 108,955.81	\$ 111,211.19	\$ 113,513.26	\$ 115,862.99	\$ 118,261.35	\$ 120,709.36	\$ 535,308.05	\$ 49,169.57	\$ 50,187.38	\$ 401,226.26	\$ 1,915,506.99
EGRESOS															
CASA 1	\$ 60,000.00	\$ 10,093.09	\$ 7,534.03	\$ 7,543.16	\$ 7,552.48	\$ 7,561.99	\$ 7,571.69	\$ 7,581.60	\$ 7,591.71	\$ 7,602.03	\$ 7,612.57	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 138,244.35
CASA 2	\$ 66,500.00	\$ 13,541.06	\$ 7,933.01	\$ 7,941.12	\$ 7,949.40	\$ 7,957.86	\$ 7,966.48	\$ 7,975.29	\$ 7,984.28	\$ 7,993.45	\$ 8,002.82	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 151,744.77
CASA 3	\$ 85,100.00	\$ 13,781.03	\$ 9,221.97	\$ 9,231.10	\$ 9,240.42	\$ 9,249.93	\$ 9,259.63	\$ 9,269.54	\$ 9,279.65	\$ 9,289.97	\$ 9,300.51	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 182,223.75
CASA 4	\$ -	\$ -	\$ 70,000.00	\$ 9,361.01	\$ 7,765.21	\$ 7,773.57	\$ 7,782.11	\$ 7,790.83	\$ 7,799.73	\$ 7,808.81	\$ 7,818.08	\$ 7,827.54	\$ 7,837.20	\$ 149,564.09	
CASA 5	\$ -	\$ -	\$ 72,300.00	\$ 16,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,417.07	\$ 6,922.26	\$ 6,932.72	\$ 6,943.39	\$ 6,954.29	\$ 6,965.41	\$ 149,103.42
TOTAL EGRESOS	\$ 211,600.00	\$ 37,415.18	\$ 24,689.01	\$ 167,015.38	\$ 50,520.38	\$ 38,952.04	\$ 38,988.45	\$ 39,025.61	\$ 39,063.54	\$ 39,607.45	\$ 39,657.42	\$ 14,761.47	\$ 14,781.83	\$ 14,802.61	\$ 770,880.37
RESULTADOS															
SALDO	\$ (211,600.00)	\$ 24,984.82	\$ 39,002.67	\$(102,005.28)	\$ 58,435.43	\$ 72,259.15	\$ 74,524.81	\$ 76,837.38	\$ 79,197.81	\$ 81,101.91	\$ 495,650.62	\$ 34,408.10	\$ 35,405.55	\$ 386,423.65	\$ 1,144,626.62
ACUMULADO		\$(186,615.18)	\$(147,612.51)	\$(249,617.80)	\$(191,182.37)	\$(118,923.22)	\$(44,398.41)	\$ 32,438.97	\$ 111,636.78	\$ 192,738.69	\$ 688,389.32	\$ 722,797.42	\$ 758,202.97	\$ 1,144,626.62	

R B/C Y V.P.N.A TASA DESC.TO. LIBOR 100 %							0.000
AÑO	FACTOR	INGRESOS	I.ACTUAL	EGRESOS	E.ACTUAL	FLUJO DE CAJA	
0	1.00000			\$ 211,600.00	\$ 211,600.00	\$ (211,600.00)	
1	0.99010	\$ 62,400.00	\$ 61,782.18	\$ 37,415.18	\$ 37,044.73	\$ 24,737.45	
2	0.98030	\$ 63,691.68	\$ 62,436.70	\$ 24,689.01	\$ 24,202.54	\$ 38,234.16	
3	0.97059	\$ 65,010.10	\$ 63,098.16	\$ 167,015.38	\$ 162,103.48	\$ (99,005.32)	
4	0.96098	\$ 108,955.81	\$ 104,704.39	\$ 50,520.38	\$ 48,549.09	\$ 56,155.30	
5	0.95147	\$ 111,211.19	\$ 105,813.63	\$ 38,952.04	\$ 37,061.53	\$ 68,752.10	
6	0.94205	\$ 113,513.26	\$ 106,934.63	\$ 38,988.45	\$ 36,728.88	\$ 70,205.74	
7	0.93272	\$ 115,862.99	\$ 108,067.50	\$ 39,025.61	\$ 36,399.89	\$ 71,667.61	
8	0.92348	\$ 118,261.35	\$ 109,212.37	\$ 39,063.54	\$ 36,074.53	\$ 73,137.85	
9	0.91434	\$ 120,709.36	\$ 110,369.38	\$ 39,607.45	\$ 36,214.67	\$ 74,154.71	
10	0.90529	\$ 535,308.05	\$ 484,607.39	\$ 39,657.42	\$ 35,901.35	\$ 448,706.04	
11	0.89632	\$ 49,169.57	\$ 44,071.85	\$ 14,761.47	\$ 13,231.06	\$ 30,840.79	
12	0.88745	\$ 50,187.38	\$ 44,538.75	\$ 14,781.83	\$ 13,118.12	\$ 31,420.63	
13	0.87866	\$ 401,226.26	\$ 352,542.51	\$ 14,802.61	\$ 13,006.50	\$ 339,536.01	
		SUMA:	\$1,758,179.44	SUMA:	\$ 741,236.37	\$ 1,016,943.07	
RELACION BENEFICIO/COSTO:			2.37				
VALOR PRESENTE NETO (DOLARES):			\$1,016,943.07	TIR		21.31%	

EVALUACION DE RENTABILIDAD OPTIMISTA	
INVERSION INICIAL	\$ 211,600.00
UTILIDAD	\$ 1,144,626.62
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	540.94%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 1,016,943.07
RELACION COSTO BENEFICIO	2.37
TIR	21.31%

EVALUACION DE RENTABILIDAD CASA 1			
ESCENARIO	PESIMISTA	OPTIMISTA	SOLO RENTA
INVERSION INICIAL	\$ 60,000.00	\$ 60,000.00	\$ 60,000.00
UTILIDAD	\$ 160,667.53	\$ 264,027.95	\$ 99,027.95
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	267.78%	440.05%	165.05%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 132,505.48	\$ 239,512.25	\$ 90,139.90
RELACION COSTO BENEFICIO	2.02	2.78	1.67
TIR	22.29%	27.49%	20.05%
AÑO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	4	4	4
INGRESOS MENSUALES DESPUES DE LA RECUPERACION DE LA INVERSION (DOLARES)	\$ 1,323.57	\$ 1,323.57	\$ 1,323.57
INGRESOS MENSUALES PESOS MEXICANOS	\$ 28,509.62	\$ 28,509.62	\$ 28,509.62

EVALUACION DE RENTABILIDAD CASA 2			
ESCENARIO	PESIMISTA	OPTIMISTA	SOLO RENTA
INVERSION INICIAL	\$ 66,500.00	\$ 66,500.00	\$ 66,500.00
UTILIDAD	\$ 137,927.31	\$ 178,163.93	\$ 59,163.93
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	207.41%	267.92%	88.97%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 109,910.63	\$ 159,679.11	\$ 51,949.96
RELACION COSTO BENEFICIO	1.77	2.08	1.35
TIR	15.78%	18.97%	11.05%
AÑO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	5	5	5
INGRESOS MENSUALES DESPUES DE LA RECUPERACION DE LA INVERSION (DOLARES)	\$ 1,108.73	\$ 1,108.73	\$ 1,108.73
INGRESOS MENSUALES PESOS MEXICANOS	\$ 23,881.95	\$ 23,881.95	\$ 23,881.95

EVALUACION DE RENTABILIDAD CASA 3			
ESCENARIO	PESIMISTA	OPTIMISTA	SOLO RENTA
INVERSION INICIAL	\$ 85,100.00	\$ 85,100.00	\$ 85,100.00
UTILIDAD	\$ 157,380.82	\$ 183,148.55	\$ 55,048.55
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	184.94%	215.22%	64.69%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 123,664.81	\$ 163,039.97	\$ 47,072.71
RELACION COSTO BENEFICIO	1.72	1.92	1.27
TIR	14.03%	16.34%	8.27%
AÑO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	6	6	6
INGRESOS MENSUALES DESPUES DE LA RECUPERACION DE LA INVERSION (DOLARES)	\$ 1,262.99	\$ 1,262.99	\$ 1,262.99
INGRESOS MENSUALES PESOS MEXICANOS	\$ 27,204.85	\$ 27,204.85	\$ 27,204.85

EVALUACION DE RENTABILIDAD CASA 4			
ESCENARIO	PESIMISTA	OPTIMISTA	SOLO RENTA
INVERSION INICIAL	\$ 70,000.00	\$ 70,000.00	\$ 70,000.00
UTILIDAD	\$ 152,110.11	\$ 250,935.51	\$ 67,935.51
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	217.30%	358.48%	97.05%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 122,182.91	\$ 225,902.38	\$ 60,234.86
RELACION COSTO BENEFICIO	1.86	2.55	1.41
TIR	17.08%	22.40%	12.53%
AÑO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	5	5	5
INGRESOS MENSUALES DESPUES DE LA RECUPERACION DE LA INVERSION (DOLARES)	\$ 1,178.02	\$ 1,178.02	\$ 1,178.02
INGRESOS MENSUALES PESOS MEXICANOS	\$ 25,374.46	\$ 25,374.46	\$ 25,374.46

EVALUACION DE RENTABILIDAD CASA 5			
ESCENARIO	PESIMISTA	OPTIMISTA	SOLO RENTA
INVERSION INICIAL	\$ 72,300.00	\$ 72,300.00	\$ 72,300.00
UTILIDAD	\$ 188,291.01	\$ 268,350.67	\$ 101,350.67
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	260.43%	371.16%	140.18%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 153,550.49	\$ 242,587.59	\$ 91,404.67
RELACION COSTO BENEFICIO	2.08	2.67	1.63
TIR	19.87%	23.94%	16.57%
AÑO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	4	4	4
INGRESOS MENSUALES DESPUES DE LA RECUPERACION DE LA INVERSION (DOLARES)	\$ 1,527.52	\$ 1,527.52	\$ 1,527.52
INGRESOS MENSUALES PESOS MEXICANOS	\$ 32,902.71	\$ 32,902.71	\$ 32,902.71

RESUMEN NEGOCIO EN CONJUNTO		
	PESIMISTA	OPTIMISTA
INVERSION INICIAL	\$ 211,600.00	\$ 211,600.00
UTILIDAD	\$ 796,376.78	\$ 1,144,626.62
UTILIDAD /INVERSION INICIAL	376.36%	540.94%
VALOR PRESENTE NETO	\$ 625,910.65	\$ 1,016,943.07
RELACION COSTO BENEFICIO	1.88	2.37
TIR	17.34%	21.31%

6.-IMPACTO SOCIAL DEL NEGOCIO INMOBILIARIO.

El presente trabajo de negocio inmobiliario ha traído beneficios a familias que tienen la necesidad de rentar una vivienda en los Estados Unidos, las cuáles reconocen la calidad del servicio prestado y las condiciones de confort de las viviendas, la mayor parte de los clientes son de origen mexicano.

Por otro lado el inversionista responsable de este proyecto y el equipo de trabajo que se conformo reciben ingresos mensuales para mantener a familiares en Estados Unidos y en México. Así que este negocio inmobiliario trae beneficios económicos a familias mexicanas que residen en ambos países. Todos los involucrados en este proyecto llegaron a Estados Unidos sin nada, algunos con solo una maleta otros solo con la esperanza de una vida mejor cruzando el desierto, todos fueron expulsados por su país ya sea por falta de trabajo, por pobreza, o por el altísimo nivel de delincuencia, impunidad y corrupción que prevalece en México, si bien es cierto las condiciones económicas actuales de Estados Unidos nos son las mejores, aún así todas estas personas encontraron una oportunidad de darle una vida mejor a sus familias que se encuentran en ambos lados de la frontera.

Este proyecto definitivamente tiene un impacto social aunque sea en pequeña escala pero lo tiene, por el simple hecho de crear fuentes de empleo y por contribuir a la economía de ambos países.

Cabe destacar que una persona del equipo de trabajo muy cercana al autor, llegó hace 10 años a Estados Unidos, cruzando el desierto, ha trabajado de todo lo que ha podido para mantener a sus familiares en México, su hermano intento seguir sus pasos y encontrarse con él en Milwaukee, sin embargo fue asesinado cruzando el desierto. Actualmente envía dinero cada mes a sus familiares en México a los cuáles no puede ver desde hace 10 años.

Este proyecto permite a familias mexicanas de ambos lados de la frontera vivir mejor y llevar alimentos a sus mesas incluyendo la del autor.

7.- CONCLUSIONES

La mejor forma de comprender la crisis hipotecaria en Estados Unidos es estar ahí y vivirla todos los días, y eso fue lo que el autor hizo en los años recientes, se dio la oportunidad de trabajar en un proyecto de negocio inmobiliario que está dando frutos, es una historia de éxito de un equipo de trabajo compuesto por un inversionista, un *realtor* (corredor de bienes raíces), dos constructores y un desarrollador inmobiliario (el autor), todos mexicanos. El negocio ha permitido obtener ingresos de la renta de 10 viviendas, que se compraron en la mayoría de los casos a la mitad de su valor, se repararon y se dejaron en las mejores condiciones de operación.

Según los datos obtenidos en el análisis financiero del negocio en conjunto, es decir por las 5 casas dúplex o 10 viviendas, en el peor escenario que sería vender las casas a precio de remate, el valor presente neto del negocio es de 625,910.65 dólares, al tipo de cambio de enero de 2017 serían 13,482,115.4 pesos mexicanos, contra la inversión que se hizo en pesos en los diferentes periodos del negocio que fue de 4,885,300 pesos mexicanos, lo que arroja una diferencia de 8,594,000 pesos mexicanos, y en el mejor escenario sería vender las casas a un precio real de mercado inmobiliario mejorado, se tendría un valor presente neto de 1,016,943.07 dólares que al tipo de cambio de hoy serían 21,904,953.73 pesos mexicanos, contra la inversión que se hizo de 4,885,300 pesos mexicanos es una diferencia de 17,019,653.73 pesos mexicanos, por lo que considero que es un negocio rentable comparado con tener el dinero en el banco tanto en México como en EE.UU.

Las ventajas que ha presentado este proyecto son: comprar casas en remate alrededor del 50% de su valor real, si bien es cierto requerían ciertas reparaciones, los gastos de dichas reparaciones se minimizaron por ser un equipo de trabajo de mexicanos. A raíz de la crisis hipotecaria de 2008 el mercado de rentas se incremento significativamente en Estados Unidos, lo que provoco más demanda que oferta, situación que hoy en día prevalece, el negocio se encuentra en una zona preponderantemente latina lo que permite tener una comunicación más clara con los clientes por hablar el mismo idioma, muchos migrantes mexicanos prefieren el servicio que se está brindando por este equipo de trabajo que rentar a ciudadanos americanos que no hablan español, ya que para ellos es una limitante y un problema de comunicación, después de las reparaciones que se hicieron los gastos de mantenimiento han sido muy bajos en los 5 años que lleva en operación el negocio, ya que se realiza mantenimiento preventivo constante, todas las casas se encuentran en

un polígono de acción que permite actuar de manera inmediata en casos de emergencia, como fugas de agua, fugas de gas, cortos circuitos, ya que los principales enemigos de las casas son el agua y el fuego, en la experiencia del autor pudo ver casas en la ciudad consumidas en cuestión de minutos por el fuego, este factor está resuelto en nuestro proyecto ya que todas las casas están aseguradas, otra ventaja es que no existe incumplimiento de pagos de rentas ya que esto provocaría un mal historial para quienes ocupan estas viviendas, otra ventaja del negocio es que el mercado inmobiliario en Estados Unidos se ha ido recuperando y si la tendencia sigue igual cuando termine la vida útil del negocio las casas se podrán vender a un valor real de mercado es decir por lo menos al doble que se compraron. Otra ventaja es que cuando termine la vida útil del negocio el inversionista tendrá la opción de vender o seguir rentando lo que ya se convertiría en un nuevo proyecto de negocio de alcances a muy largo plazo, cabe mencionar que no es la intención de este inversionista en particular.

Las desventajas de este proyecto son: un clima verdaderamente extremo donde se alcanzan temperaturas de 20 grados centígrados bajo cero en invierno, lo que dificulta mucho hacer cualquier tipo de trabajo en exteriores, algunos de los ocupantes de las viviendas son migrantes ilegales, lo que por las condiciones actuales del país hace su situación inestable.

Las proyecciones de rentabilidad que se plantean en este documento se han ido cumpliendo durante los cinco años que lleva en operación incluso por encima de dichos valores ya que no se ha tomado en cuenta la utilidad cambiaria, si bien es cierto la llegada de *Trump* a la presidencia de Estados Unidos ha causado mucha incertidumbre, los mercados financieros están estables, no hay crisis hipotecaria, se toco fondo en 2008, las tasas de interés no han pasado de un punto porcentual, el mercado inmobiliario se ha ido reponiendo, ya no es posible comprar hoy en día casas en remate bancario en la zonas que comprende este proyecto, lo que hace que las casas se hayan revalorizado.

El autor considera que lo único que podría frenar que se cumplan las proyecciones financieras de este proyecto es una guerra dentro del territorio de los Estados Unidos, y que después de los eventos del 11 de septiembre de 2001 no resulta ser descabellado, si esto llegara a suceder en este momento la acción que se tomaría es vender inmediatamente a precio de remate, y aún así no habrá pérdidas.

El deterioro de muchas viviendas en la ciudad objeto de este trabajo aún es visible, muchas de ellas ya no son tomadas en cuenta por inversionistas para ser reparadas por el gran deterioro en que se encuentran, sin embargo el autor considera que en este momento histórico es conveniente comprar, reparar y vender, en un negocio inmobiliario de corto plazo con expectativas altas de rentabilidad, lo anterior podría ser el siguiente paso en una expectativa de negocios inmobiliarios, en la zona de estudio.

Para el autor es una experiencia de vida que jamás se hubiera imaginado, se dio cuenta que hay pobreza en el país más poderoso del mundo, pudo ver a un gringo blanco vendiendo paletas de la michoacana en un carrito empujado por el mismo, pudo ver a familias completas desalojadas de sus casas, historias que parecen de una película de ciencia ficción que tal vez nunca contará HOLLYWOOD, así mismo como urbanista el autor pudo aportar su conocimiento y experiencia en el campo del desarrollo inmobiliario resolviendo en la medida de sus posibilidades un problema social de magnitudes que aún no han sido medibles, así como también aporta el rescate de inmuebles en franco deterioro y la reactivación las zonas urbanas en donde se localizan dichos inmuebles, y por ultimo aporta un proyecto de negocio inmobiliario que trajo beneficios económicos a inversionistas decididos a desarrollar un modelo de negocio de largo plazo, que beneficia a familias mexicanas en ambos lados de la frontera.

17.-REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Alegría, L. F. (2013, 09 15). *DIARIO GESTION*. Retrieved 12 04, 2016, from ¿Cómo se originó la peor crisis financiera de la historia?: <http://gestion.pe/economia/como-se-origino-peor-crisis-financiera-historia-2076165>

Aspe, P. (2009). Los Origenes de la Crisis. *Este Pais* , 8-12.

Barcelata, H. C. (2010). “LA CRISIS FINANCIERA EN ESTADOS UNIDOS”. *Revista Academica Contribuciones ala Economia* , 1-24.

Calvo, H. A. (2008). La crisis de las hipotecas subprime y el riesgo de credit crunch. *Revista de Economía Mundial* , 197-204.

Camara de Diputados Centro de Estudios de las Finanzas Públicas . (2009). *La Crisis Financiera de los Estados*. Ciudad de Mexico: Camara de Diputados.

Cuevas, A. V. (2013). La crisis hipotecaria subprime y sus efectos sobre México. *Analisis Economico Universidad Autonoma Metropolitana* , 123-150.

Finanzas Prácticas. (2016). *Finanzas Prácticas* . Recuperado el 05 de 12 de 2016, de Hipoteca Subprime:

<http://www.finanzaspracticas.com.co/finanzaspersonales/presupuestar/familiares/subprime.php>

Fredy Marin & Associates. (2015). *Fredy Marin & Associates*. Recuperado el 05 de 12 de 2016, de ¿CONOCE LA DIFERENCIA ENTRE SHORT SALE, FORECLOSURE, AND REOS?: <http://fredymarin.com/follow-us-eliminacion-entrevistas-fundacion-hipotecas-photo-radio-retiro-seguros-seminario-superacion-taxes-videos-search-by-tags-fredy-marin-en-voz-de-america-economia-remesas-march-19-2015-ayuda/>

Fundación Wikimedia, Inc. (05 de 10 de 2016). *Wikipedia*. Recuperado el 15 de 12 de 2016, de Wisconsin: <https://es.wikipedia.org/wiki/Wisconsin>

Fundación Wikimedia, Inc. (05 de 10 de 2016). *Wikipedia*. Recuperado el 02 de 12 de 2016, de Milwaukee: <https://es.wikipedia.org/wiki/Milwaukee>

Fundación Wikipedia. Inc. (2016, 11 28). *Wikipedia*. Retrieved 12 04, 2016, from Guerra contra el terrorismo: https://es.wikipedia.org/wiki/Guerra_contra_el_terrorismo

Gerencie.com. (17 de 09 de 2008). *Gerencie.com*. Recuperado el 05 de 12 de 2016, de Hipotecas Subprime o basura: <http://www.gerencie.com/hipotecas-subprime-o-basura.html>

Gerencie.com. (22 de 01 de 2009). *Gerencie.com*. Recuperado el 15 de 12 de 2016, de Algunos llaman a la crisis financiera actual como la crisis ninja, ¿por qué?:

<http://www.gerencie.com/algunos-llaman-a-la-crisis-financiera-actual-como-la-crisis-ninja-por-que.html>

Lucita, E. (23 de 06 de 2011). *Periodico matutino La Arena*. Recuperado el 4 de 12 de 2016, de Estados Unidos: política y economía después del 11-S: http://www.laarena.com.ar/opinion-estados_unidos_politica_y_economia_despues_del_11s-65788-111.html

Martínez, M. G. (2016). *Eumed.net*. Recuperado el 04 de 12 de 2016, de Crisis de la industria automotriz 2008-2009: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2009c/599/Crisis%20de%20la%20industria%20automotriz%202008%202009.htm>

Osorio, J. A. (2018). La Burbuja inmobiliaria en los Estados Unidos. *Temas Economicos Banco de la Reserva de El Salvador Departamento de Investigacion Economica y Financiera* , 1-8.

Redacción BBC MUNDO. (13 de 11 de 2016). *BBC MUNDO*. Recuperado el 05 de 12 de 2016, de Estados Unidos: Donald Trump dice que deportará hasta 3 millones de indocumentados con antecedentes judiciales: <http://www.bbc.com/mundo/noticias-internacional-37966905>

Todo Prestamos.com. (15 de febrero de 2008). *Todo Prestamos.com*. Recuperado el 05 de 12 de 2016, de ¿Qué es ‘subprime’? Créditos subprime e hipotecas subprime: <http://www.todoprestamos.com/%C2%BFque-es-subprime-creditos-subprime-e-hipotecas-subprime/>