



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO**

**ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PROYECTO INMOBILIARIO  
PARA EDIFICIO DE VIVIENDA EN COLIVING**

**T E S I N A**

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE  
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

**P R E S E N T A**

**MTRA. ARQ. ERIKA ISABEL HOYO VARGAS**

Director Tesina: E.V.I. Arq. Alfonso Luis Penela Quintilla

Sinodal Propietario 1: Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta

Sinodal Propietario 2: E.V.I. Bernardo Rogerio Pacheco Chavarría

Sinodal Suplente 1: Mtra. Paola Esther Bárcenas Rodríguez

Sinodal Suplente 2: Lic. Lorenzo Antonio Barragán Espinosa

**PUEA** PROGRAMA  
ÚNICO DE  
ESPECIALIZACIONES  
EN ARQUITECTURA

Ciudad de México, agosto 2021





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.



**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.

**I. Título**

“Análisis Económico del proyecto inmobiliario para Edificio de Vivienda en Coliving”

**II. Antecedentes**

Después de la caída de México Tenochtitlan en 1521, inicia la dominación española iniciando así una transformación en el valle. Se conservó la traza original, el concepto arquitectónico y urbano de la ciudad empezó a modificarse al pasar de los años, hasta llegar a ser llamada “la ciudad de los palacios”.

Posrevolución, la ciudad empieza a reactivarse en los años veinte, para los años treinta ya son un millón de habitantes en la ciudad de México, incrementándose la mancha urbana en las décadas siguientes debido a la inmigración.

Para 1940 la Ciudad de México crece básicamente hacia el oeste y noroeste a lo largo del Paseo de la Reforma y en dirección de Tacuba y Tacubaya, después hacia el sur siguiendo el eje de avenida de los Insurgentes. Prosperan las colonias de lujo en las Lomas de Chapultepec, Anzures, Chapultepec Morales, Polanco, Narvarte y del Valle, el centro de la ciudad se ha convertido en una zona comercial y habitacional. Entre 1940 y 1960 la ciudad toma su amplitud característica conservada hasta los años 70. Hace un semicírculo hasta la Villa de Guadalupe, Azcapotzalco y Tacuba, al sur hasta Tlalpan, al este hacia Iztacalco e Iztapalapa, Tacubaya al oeste y Coyoacán al sur (Antuñano, 2021).



Imagen créditos a quien corresponda

Al paso de los años la gran urbe de la ciudad de México ha tenido grandes cambios, el principal es su crecimiento de la mancha urbana y la población. Colonias como la Roma, Narvarte, del Valle, por mencionar algunas, se vieron favorecidas al quedar al centro de la ciudad, siendo estas de gran demanda de vivienda por la infraestructura y equipamiento con las que cuentan a su alrededor.

El predio de estudio se encuentra en las orillas de la colonia roma sur, en la alcaldía Cuauhtémoc, con un uso de suelo muy favorable debido a su ubicación en esquina con el Viaducto presidente Miguel Alemán Valdez en esta ciudad de México.

### III. Problemática

El crecimiento de la población en la ciudad de México, los nuevos modos de vida de la población en edad productiva, la centralización de poderes y centros de negocios, aunado prácticamente al nulo porcentaje de lotes disponibles en la zona céntrica de la ciudad, hacen que la ciudad y la forma de cohabitar deba reinventarse.

### IV. Hipótesis

Al contar con un producto inmobiliario en renta que permita la convivencia en un mismo inmueble, donde los usuarios compartan espacios comunes y servicios. Beneficiando directamente la capacidad de pago de los usuarios, obteniendo ahorros tiempo y gastos de movilidad al no tener que desplazarse a la periferia de la ciudad donde la renta de inmuebles tiene un precio más accesible.

### V. Objetivos

Desarrollar y valorar un modelo inmobiliario para el sector económicamente activo que radica en la ciudad de México, que cumpla con los requerimientos de habitabilidad según sus características particulares, con aplicaciones tecnológicas actuales y adaptables al usuario, facilitando el concepto de rentar vivienda que incluya mobiliario y pago de servicios.

### VI. Metodología

En la última década en la ciudad de México empezó una modalidad de vivienda en renta compartida llamada “coliving”, adaptándose casas a esta nueva modalidad haciendo que en algunos casos este tipo de vivienda parezca improvisada.

En 2019 surgen desarrollos como NIU, primer proyecto de Craft Arquitectos que abrieron sus puertas a estos conceptos, incursionando en este nuevo mercado (Navarrete,2020).

Este trabajo pretende valorar este tipo de vivienda por medio de un análisis económico del proyecto inmobiliario del edificio en renta para vivienda en Coliving en un predio ubicado en la zona céntrica de la ciudad de México.

Considerando que actualmente no existe normativa para este tipo de inmueble, el ejercicio se realizara en base a la construcción de ocho departamentos en régimen condominal, bajo un estudio de renta de dos habitaciones por departamento en un periodo de diez años para obtener el flujo de caja determinar así la TIR y el TREMA. Con un diseño arquitectónico que permita su modificación para la venta individual al concluir el plazo.

### VII. Índice

Desarrollado en la siguiente página.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>7</b>
OBJETIVO.....	8
JUSTIFICACIÓN DEL TEMA.....	9
ANTECEDENTES.....	11
RESUMEN DE TRABAJO .....	12
<b>DEFINICIÓN DE PRODUCTO.....</b>	<b>13</b>
CONCEPTO.....	13
SURGIMIENTO DE LA IDEA .....	14
CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO.....	16
EVALUACIÓN TÉCNICA .....	16
UBICACIÓN .....	16
VIABILIDAD DESDE EL PUNTO DE VISTA ARQUITECTÓNICO.....	17
PROPUESTA TÉCNICA .....	18
LISTA DE NECESIDADES CON ÁREAS.....	18
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO .....	21
ANTEPROYECTO .....	22
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN .....	25
ORGANIGRAMA.....	26
PROPUESTA LEGAL.....	26
LEYES Y REGLAMENTOS.....	27
FUNDAMENTO LEGAL .....	27
<b>ESTUDIO DE MERCADO.....</b>	<b>29</b>
PRECIOS, CARACTERÍSTICAS Y USOS DE SUELO .....	30
DETERMINACIÓN DEL VALOR PROMEDIO DEL SUELO.....	31
INMUEBLES DEL MISMO GENERO .....	33
<b>ANÁLISIS ECONÓMICO.....</b>	<b>36</b>
PROPUESTA DE PRODUCTO .....	36
TIPOS DE PRODUCTOS.....	36
PRECIOS DE VENTA.....	41
VELOCIDAD DE VENTA ESTIMADA .....	47
ESTRATEGIA DE PUBLICIDAD.....	48
SEGMENTO DE CLIENTES.....	49
ESQUEMA DE VENTAS .....	49
COSTO DE CONSTRUCCIÓN.....	50
IMAGEN.....	51
AMENIDADES.....	55
VALOR PRESENTE. PREMISAS DEL PROYECTO .....	55
FASE DE CONSTRUCCIÓN .....	56
ESTADO DE RESULTADOS.....	56
DETALLE DE COSTOS Y GASTOS DE CONSTRUCCIÓN.....	56

FASE DE RENTA .....	61
ESTADO DE RESULTADOS MENSUAL PROYECTADO .....	62
DETALLE DE EGRESOS DE OPERACIÓN .....	62
GASTOS FINANCIEROS.....	63
TASA DE RENDIMIENTO MÍNIMA ACEPTABLE .....	64
FLUJO DE EFECTIVO Y TASA INTERNA DE RETORNO .....	64
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD .....	65
<b>CONCLUSIÓN .....</b>	<b>67</b>
<b>ANEXO: DETALLE DEL FLUJO DE EFECTIVO .....</b>	<b>69</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>70</b>
<b>GLOSARIO.....</b>	<b>72</b>

## INTRODUCCIÓN

La vivienda compartida, mejor conocida con el anglicismo “coliving” es la tendencia de compartir vivienda ante la necesidad de acercar a las personas a sus áreas de trabajo, con un costo menor a cambio de compartir áreas comunes.

Esta tendencia comenzó en Silicon Valley, donde jóvenes profesionistas con frecuencia vivían y trabajaban en el mismo lugar que sus socios emprendedores para ahorrar gastos. El concepto se expandió a ciudades como Nueva York, Londres, Ámsterdam y Berlín para las residencias de estudiantes, donde compartían vivienda con otros espacios como biblioteca, comedores, gimnasio o comedor, diseñados para interactuar y fomentar la convivencia (Carbajal, 2018).

Compartir es lo de hoy, la primera tendencia fue el compartir espacios de trabajo mencionado actualmente con el anglicismo “coworking”, que en conjunción con el coliving es la tendencia que lleva a los emprendedores a vivir en comunidades con todas las comodidades para trabajar y desarrollar sus actividades con la ventaja de optimizar recursos (123emprende.com, 2019).

Esto hace que el concepto de coliving también se le relaciona con el de nomadismo digital, que son los profesionales que se han consolidado gracias a la revolución tecnológica, que usan herramientas informáticas para realizar sus tareas, dándoles libertad de trabajar desde cualquier lugar del mundo (Martínez, 2018).

Vivir y trabajar en comunidad en este tipo de inmuebles propicia la convivencia entre los usuarios, haciendo que estos inmuebles funcionen como laboratorios de nuevas ideas de negocio, que se examinan y complementan con la ayuda de los “colivers” obteniendo retroalimentación y lluvias de ideas.

La concepción de vivir en la actualidad una vida sin ataduras, con horario flexible y facilidad de viaje, brinda al profesional emprender una faceta más aventurera y vivir en diferentes residencias de coliving de manera temporal sin tener el compromiso de una vivienda en particular y dando lugar a un nuevo y redituable negocio de renta de vivienda compartida que incluya los servicios para corta y larga estancia.

En el 2019 un “tuit” detono burlas y discusión al ofertar habitaciones en la Colonia Roma anunciadas como un “desarrollo de vivienda compartida”. Esto provocó que la gente comparara el anuncio con un viejo conocido de los mexicanos: la vecindad. En esta zona de la ciudad, la renta de una habitación puede superar los 10 mil pesos mensuales compartiendo áreas comunes con desconocidos. Esta opción no parece tan distinguible de tener “roomies” o de estar en una vecindad (un viejo modelo que promovía el hacinamiento). Al parecer esto se debe



a la precarización del poder adquisitivo y el desmesurado aumento de la demanda de vivienda en la ciudad de México.

En otros países esta opción de vivienda incluye dentro de la renta el mantenimiento, internet, limpieza y en algunos casos hasta la membresía del gimnasio. Los jóvenes no están descubriendo las vecindades, pero si están descubriendo que la vivienda es un tema complejo en este país.

Es por ello que el coliving en México aparenta ser una oferta más parecida a una vecindad que a un complejo residencial lleno de comodidades compartidas (PlumasAtomicas, 2019).

Este trabajo pretende dignificar este tipo de vivienda, demostrando que es una opción factible, cómoda y sustentable, además de un interesante y viable negocio inmobiliario. Al no existir una legislación en particular este tipo de inmuebles, se establecerán para su sana convivencia claros lineamientos dentro del reglamento interno del condominio que complementa al régimen de condominio.

## Objetivo

Desarrollar y valorar un modelo inmobiliario para el sector económicamente activo que radica en la ciudad de México, que cumpla con los requerimientos de habitabilidad según sus características particulares, con aplicaciones tecnológicas actuales y adaptables al usuario, facilitando el concepto de rentar vivienda que incluya mobiliario, equipamiento y servicios.

Plantear una metodología para evaluar un proyecto de inversión inmobiliario para vivienda en “Coliving”, determinar su rentabilidad, investigando la sensibilidad a las variables que lo influyen en base al valor de mercado, cualidades y análisis financiero. Concluyendo con el planteamiento para determinar cuáles son las variables cruciales de cada caso y con ellas poder efectuar un análisis para toma de decisiones.

Se presenta un caso práctico para ejemplificar este estudio.

## Justificación del Tema

De acuerdo al estudio de Juniper Research publicado en julio del 2017, se espera que este nuevo modelo económico genere una industria de más de 40.000 millones de dólares en 2022. Los datos que se manejaron en el evento Sharing Madrid, celebrado en junio, donde manifestaron que este tipo de empresas ya representan el 1,4% del PIB de nuestro país (Martínez, 2018).

La tendencia de vivienda compartida está vinculada con el estilo de vida de la generación Millennial, gente jóvenes afines a las nuevas tecnologías, autónomos, creativos, emprendedores, donde además de compartir una vivienda accesible a sus posibilidades, cuenten con un espacio donde interactuar con una comunidad inspiradora, participativa en lo intelectual, profesional y personal (Martínez, 2018).

Aquí es donde entra el nuevo modelo de negocio a evaluar para inversionistas y desarrolladores, una vez identificado el su potencial, es necesario desarrollar inmuebles con los requerimientos necesarios para este mercado en particular.

En México han surgido nuevas empresas como Livit, Covive, Wellcome rooms y Niu. Este último abre su primer coliving a finales de octubre de 2019 en la colonia Narvarte, creando una comunidad que busca extenderse y tejer una red cada vez más grande e integrada, anclada en nuevas formas entender la vivienda.

"Este proyecto es una recuperación de espacios que forma parte de la tendencia global en arquitectura y urbanismo donde se prioriza la calidad de vida de quienes habitan el espacio, con todas las comodidades e interiorismo pensados para las necesidades y nivel de vida de la Ciudad de México a un costo razonable." -Alan Rahmane, arquitecto de niu-

El artículo ¿Qué es el coliving? Menciona que la edad media de los colivers de 33 años y que el 55% de los usuarios son mujeres. En estos espacios se reúnen todo tipo de emprendedores como productores de música, diseñadores, blogueros y programadores entre otros (123emprende.com, 2019).



## Antecedentes

Como se mencionó en la introducción a este trabajo, este estilo de vivienda surge debido a que los emprendedores y/o universitarios ven que el costo de la vivienda es elevado, la combinación de esta dificultad con el concepto de coworking da surgimiento al coliving (Carbajal, 2018).

La alternativa de vivienda compartida proporciona un espacio privado (habitación) y el resto de las zonas son comunes, reduciendo significativamente los costos y permitiendo un punto medio entre el trabajo, integración, nuevas experiencias, pero sin olvidar la individualidad del espacio privado (Carbajal, 2018).

En México existen modelos de negocio para coliving como “EcoWork Boutique Garage Hub” desarrollado de lujo con un modelo dinámico dirigido a startups, aceleradoras de empresas y compañías disruptivas creando una comunidad de alto impacto. (de la Vega, 2018).

Estos desarrollos están creando áreas de oportunidad en bienes raíces, revitalizando casas y edificios con sobredemanda en oficinas tradicionales. La simbiosis de coworking y coliving da la pauta a un crecimiento exponencial de los individuos gracias a la convivencia y el trabajo en conjunto, dando oportunidad de enlazar a grupos demográficos con particularidades creando equipos más eficientes (de la Vega, 2018).

Un ejemplo de coliving es el proyecto Oosterwold Coliving Complex en los Países Bajos, diseñado por los arquitectos de bureau SLA, quienes trabajan con este concepto. Con una restricción presupuestaria para construir la casa de sus sueños, pero con una parcela espaciosa, la idea de sus dueños fue invitar a sus amigos para generar una nueva experiencia de vida. En este caso, los espacios internos son totalmente configurables por los residentes. El concepto aún es nuevo y debería ganar más adeptos para un estilo de vida más libre y sin la necesidad de establecerse en una ciudad (Souza, 2019).

## Resumen de Trabajo

Se valorará un lote de terreno plano, regular, en esquina con construcción, sobre el que se desplantará un edificio habitacional de 8 niveles ubicado en Acayucan 45, Roma Sur, para utilizarlo un modelo de negocio de renta de espacios de vivienda en “coliving” que genere a los usuarios una nueva experiencia de cohabitar, sin la necesidad de comprar mobiliario y equipamiento de la vivienda, con servicios incluidos.

El eje rector de este proyecto es la posibilidad de tener un lugar con todas las facilidades y comodidades en el corazón de la ciudad, proporcionando privacidad e independencia, pero dentro de una comunidad y ambiente agradable al cual pertenecer.

Este modelo de vivienda busca reducir el uso de coche, utilizando como forma principal de transporte la bicicleta, convirtiendo la experiencia en algo divertido y práctico, ofreciendo un servicio integral a un precio accesible y con todas las facilidades de renta.

### Descripción del proyecto

<b>Uso</b>	Habitacional
<b>Concepto</b>	Coliving (renta de habitaciones con espacios comunes)

### Mercado objetivo

<b>Edad</b>	Adultos (18 a 50 años)
<b>Ingresos</b>	Estables, fluctuando entre un nivel medio y alto.
<b>Nivel de estudios</b>	Estudiante de Licenciatura o superior, profesionistas.
<b>Estado civil</b>	Indistinto

### Atributos del producto

<b>Seguridad</b>	Caseta de vigilancia, cámaras de vigilancia.
<b>Comodidad</b>	Recámaras con guardarropa y baño completo independiente.
<b>Sustentabilidad</b>	Ecotecnologías de ahorro de energía y agua.
<b>Semilujo</b>	Acabados, muebles de baño y equipos de buena calidad.
<b>Tecnología</b>	Semiautomatizado, wifi de alta velocidad en todas las áreas.
<b>Modernidad</b>	Espacios comunes abiertos, terraza en cada nivel, cancelería en claros grandes y con doble cristal.
<b>Convivencia</b>	Roof garden común en la azotea.
<b>Accesibilidad</b>	Rampas de entrada al edificio, elevador.

El objetivo del modelo de negocio a valorar es:

- Cumplir con un inmueble que reúna las necesidades establecidas
- Considerar dentro del modelo todas las variantes detectadas para su correcta valuación.

## DEFINICIÓN DE PRODUCTO

### Concepto

Ofrecer una opción para rentar vivienda en la ciudad de México, sin inversiones a largo plazo, con movilidad de cambio, sin necesidad de compra de mobiliario y equipamiento de la vivienda, con todos los servicios incluidos, sin plazos forzosos y gastos extras.

Básicamente este concepto de vivienda pretende:

- Cero compras de mobiliario y equipamiento.
- No requiere de buscar “roomies”.
- Renta y mudanza inmediata.

Con facilidades para el pago de renta, con opción de cargo a tu tarjeta de crédito forma automática.



#### ÁREAS COMUNES

Acceso a todas las áreas comunes



#### MOBILIARIO

Cero compra de mobiliaria



#### SERVICIOS INCLUIDOS

Todos los servicios incluidos



#### VIGILANCIA

Seguridad 24/7



#### CONCIERGE

Servicio de concierge



#### MUDANZA

Renta y mudanza inmediata



#### COMUNIDAD

Se parte de esta gran familia



#### MANTENIMIENTO

Costos de Mantenimiento Incluido



#### INVERSIÓN INICIAL

No existe inversión al inicio



#### ROOMATES

No tienes que buscar roommates



#### EVENTOS MENSUALES

Eventos mensuales garantizados



#### SERVICIOS INCLUIDOS

Todos los servicios incluidos

Imagen niu Living

## Surgimiento de la Idea

Actualmente la ciudad de México se encuentra en un cambio constante, en los últimos años la vivienda es escasa y los precios se han elevado de manera incontrolable en las diferentes zonas de la ciudad, es por ello que la creación de espacios de vivienda en zonas donde la población es flotante, se vuelve de gran interés encontrar vivienda digna y económica, con las facilidades que le permitan desempeñar su vida profesional sin ningún problema.

Los altos precios inmobiliarios y un estilo de vida cada vez más solitario e independiente, están llevando a las personas a buscar nuevas formas de vida. Por esta razón la tendencia de vivienda en coliving se vuelve algo innovador para los profesionistas y aquellas personas que buscan comodidad, tecnología y vanguardia como elementos esenciales y abriendo la pauta para un nuevo nicho de negocio inmobiliario para diseñar y administrar espacios por empresas de vivienda compartida.

Esta modalidad de vivienda es más segura y sencilla, evita tener que buscar compañeros o amigos con quienes compartir un departamento, lidiar con contratos y cuentas compartidas. Todo se simplifica alquilando un dormitorio en uno de estos edificios. La mayoría ofrece habitaciones amuebladas y decoradas, cocinas, salas de estar y espacios de trabajo compartidos, además de servicios profesionales de limpieza e incluso coordinadores sociales para ayudar a los residentes a adaptarse a sus nuevos vecindarios.

Además de los estudiantes, existe otro nicho de mercado formado por personas, con mayor poder adquisitivo que buscan convivencia, pero privacidad. La mayoría tienen más de 30 años, solteros o casados, sin hijos y se acaban de mudar a una nueva ciudad. Para ellos, la convivencia no es tanto una solución financiera sino más bien una búsqueda de un sentido de comunidad.

La empresa Node es pionera en este tipo de empresas y tiene varias en todo el mundo. Cada departamento aquí incluye una cocina y sala de estar y está amueblado con la curaduría de diseñadores. El intercambio está a cargo de los eventos promovidos por la compañía, como catas de vino, cenas de amigos, decoraciones de árboles de Navidad, espectáculos de teatro, y salidas a festivales de cine.

Una encuesta realizada por Space 10, el laboratorio de innovación de IKEA, buscó comprender los gustos y preferencias de las personas que habitan en un *coliving*, entendiendo qué cosas están dispuestas a compartir, y qué cosas no. El objetivo era basar mejores decisiones de diseño al crear los espacios de vida del futuro, teniendo en cuenta las preocupaciones de las personas antes de diseñar el proyecto. El cuestionario fue respondido por

14,000 personas de 147 países y todavía puede contestarse en línea. Los resultados, publicados en 2018, mostraron que la mayoría se siente atraída por la vivienda compartida para socializar con otras personas, no por la economía financiera (Souza, 2019).



La mayoría también dice que prefieren vivir en pequeñas comunidades de cuatro a diez personas, algo que va en contra de lo que las compañías de coliving han estado diseñando: espacios de vida para cientos de personas (como *Old Oak* en West London, que tiene 550 camas). Otro hallazgo interesante es que la mayoría prefiere vivir con personas de diferentes orígenes y edades, en parejas, sin hijos y mujeres solteras; los miembros menos populares del hogar eran niños pequeños y adolescentes (Souza, 2019).

La idea para este trabajo surge de la lógica de crear espacios que se puedan habitar de forma práctica e inmediata en la Ciudad de México, que inviten a pertenecer a una comunidad de gente diversa con los mismos intereses, dejando atrás lo ilógico de las ofertas actuales de vivienda en la ciudad de México.

Hoy en día es necesario buscar alternativas para valuar esta nueva necesidad que surgió debido a la dinámica que se ha venido gestando en la urbe a lo largo de los últimos años, donde la población económicamente activa



ya no desea tener familia, buscando el ahorro de vivienda compartiendo gastos, radicando dentro de la zona céntrica de la ciudad y evitando tener automóvil.

## Características del Producto

Diseñar un producto de vivienda compartida con un arrendamiento accesible y amigable, brindando flexibilidad en tiempos, formas de pago y tramites, con departamentos totalmente amueblados y equipados, otorgando facilidades para cualquier servicio adicional.

## Evaluación Técnica

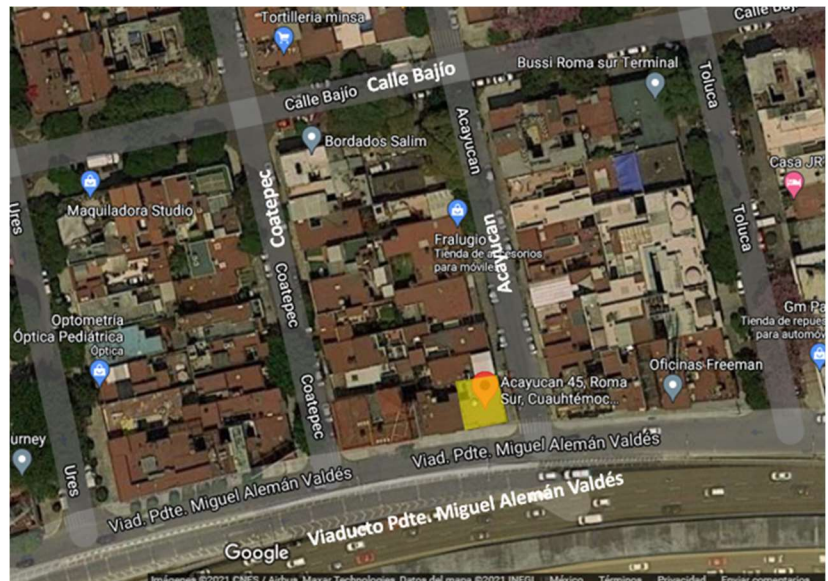
### Ubicación

El terreno de estudio se encuentra en:

La calle de Acayucan No. 45,  
 Colonia Roma Sur  
 C.P. 06760  
 Alcandía Cuauhtémoc  
 Ciudad de México

Coordenadas Geográficas:

19°24'15.6"N  
 -99°09'24.5"W  
 Altitud: 2,245 m  
 19.404328, -99.156810



La zona ha incrementado su deseabilidad tiempos recientes por su ubicación céntrica dentro de la ciudad, su infraestructura urbana completa, equipamiento urbano suficiente y por el giro de los establecimientos mercantiles que en ella se encuentran en la cercanía.

La colonia se encuentra completamente urbanizada, por lo que es sumamente complicado encontrar terrenos baldíos a la venta. La oferta existente en ese segmento está compuesta por predios con construcciones antiguas y/o obsoletas que en su mayoría tienen un uso de suelo que permite la edificación de inmuebles con un potencial económico mayor al que tienen actualmente.

## Viabilidad desde el punto de vista arquitectónico.

De acuerdo con la página de SEDUVI, el predio tiene un uso de suelo habitacional con oficinas, tiene permitido construir ocho niveles, con un área libre de 20%, con una superficie máxima de construcción (sujeta a restricciones) de 588 m<sup>2</sup>. Es decir, se puede construir hasta 6.4 veces la superficie del terreno.

Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Oficinas <i>Ver Tabla de Uso</i>	8	-*-	20	0	Z(Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.)	588	0

Fuente: Seduvi, 2020 Recuperado de:

[http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCauhtemoc&contaCatastral=010\\_242\\_17&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.1568545000001&y=19.4043785&z=0.5](http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCauhtemoc&contaCatastral=010_242_17&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.1568545000001&y=19.4043785&z=0.5)

### Características del terreno

<b>Número de frentes</b>	2	
<b>Frente sobre Viaducto</b>	9	m
<b>Frente sobre Acayucan</b>	11	m
<b>Superficie</b>	99	m <sup>2</sup>
<b>Uso permitido</b>	HO	Habitacional con oficinas
<b>Número de niveles</b>	8	
<b>Área libre</b>	20%	
<b>COS</b>	0.80	
<b>CUS</b>	6.40	
<b>Uso proyectado</b>	Habitacional	

## Propuesta Técnica

### Lista de necesidades con áreas

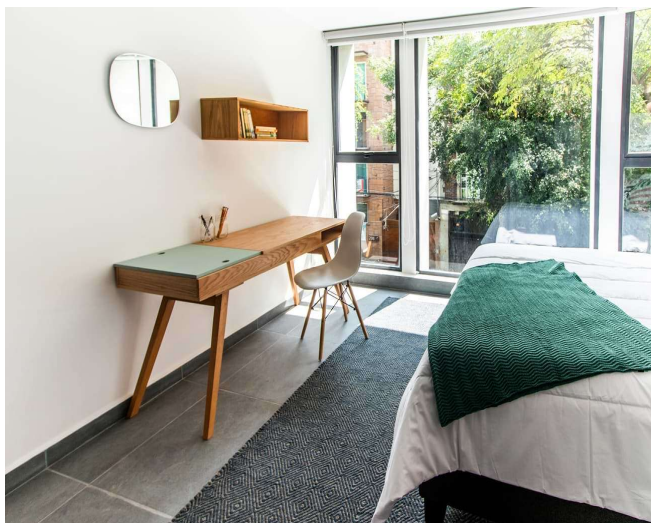
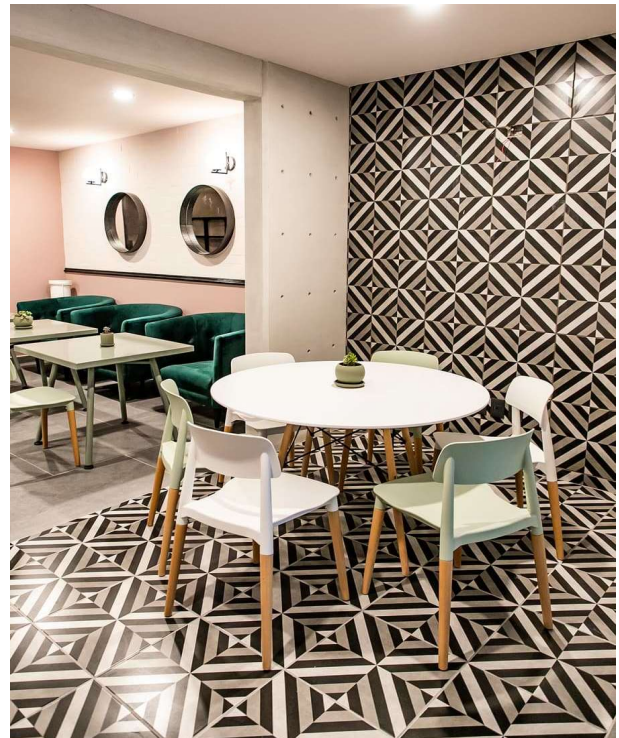
#### LIVE

Siete departamentos bien iluminados y ventilados, con diseño vanguardistas acorde al mercado objetivo. Totalmente amueblados y con todos los servicios necesarios para su ocupación inmediata.

Cada módulo por nivel estará equipado con dos habitaciones con baño completo, living y equipo de cocina:

- Sala con sofá cama
- Smart TV
- Comedor para cuatro personas
- Recámara con cama matrimonial
- Escritorio
- Internet inalámbrico
- Refrigerador
- Parrilla eléctrica
- Microondas
- Kit de blancos\*
- Batería cocina\*
- Vajilla, utensilios y cubiertos\*
- Servicio de limpieza\*

\*Servicios con un cargo adicional



Imágenes niu Living





## WORK

El concepto de coliving que se propondrá, contará con áreas comunes y de coworking que te permiten trabajar en los diferentes espacios que hemos diseñado para este propósito: escritorios, roof garden, con servicios como wi-fi e impresoras sin ningún cargo adicional.

- Espacio de coworking en el Roof Garden
- con un área de 64 m<sup>2</sup> libres con WI-fi y baño.
- Seguridad las 24 horas



Imágenes niu Living

## PLAY

Espacios diseñados para la comunidad se integre y conviva. Contará con espacios para trabajar, estudiar, comer, hacer ejercicio y convivir en el área del el Roof Garden con una increíble vista de la ciudad, con área para:

- Snack Bar
- Asadores

Además, se plantean actividades sociales periódicamente como:

- Outdoor Movie Night
- Freaky Friday
- Sunday Funday
- Yoga Nights

Y convenios con los centros deportivos cercanos para practicar:

- Box
- Crossfit
- Gimnasio



Imágenes niu Living

## Programa arquitectónico

### Proyecto

**Descripción** Lote de terreno plano, regular, en esquina, sobre el que se desplantará un edificio habitacional de 8 niveles con la siguiente distribución:

Planta baja: acceso, caseta de vigilancia, 4 espacios para estacionar automóviles con elevador de autos, espacio para estacionamiento de bicicletas, área jardinada.

Niveles 1 a 7: departamentos habitacionales de 2 recámaras con baño completo, cocina, estancia, área de lavado y terraza.

Azotea: roof garden común.

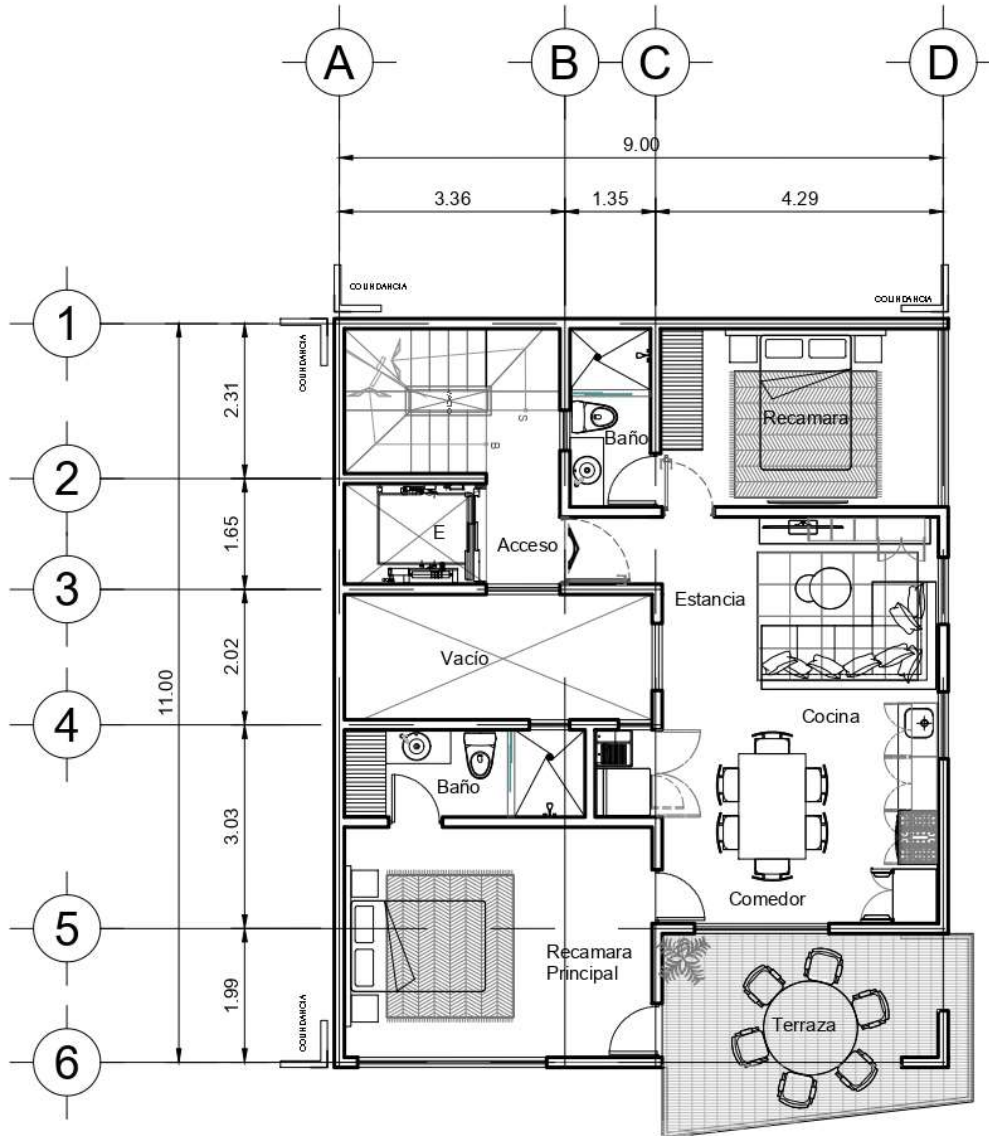
<b>Superficie de desplante</b>	79.20 m <sup>2</sup>
<b>Superficie construida</b>	633.60 m <sup>2</sup>

### Programa arquitectónico de los departamentos

Vestíbulo	1.50 m <sup>2</sup>
Estancia	24.84 m <sup>2</sup>
Área de servicio	1.27 m <sup>2</sup>
Recámara 1	11.06 m <sup>2</sup>
Baño 1	3.20 m <sup>2</sup>
Recámara 2	15.68 m <sup>2</sup>
Baño 2	4.66 m <sup>2</sup>
Cocina	6.00 m <sup>2</sup>
Superficie construida	68.21 m <sup>2</sup>
Terraza	12.86 m <sup>2</sup>
Superficie Total / Depto	81.07 m <sup>2</sup>
Número de departamentos	7
Habitaciones rentables x depto.	2
Habitaciones rentables totales	14

**Cada departamento tipo: Cada piso de departamento tendrá elevador con entrada a un living común para los usuarios del piso, y dos recamaras con baño independiente.**

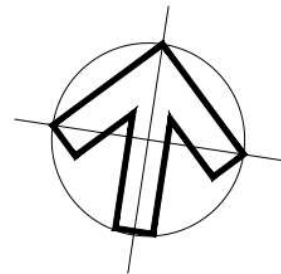
# ANTE PROYECTO ACAYUCAN 45



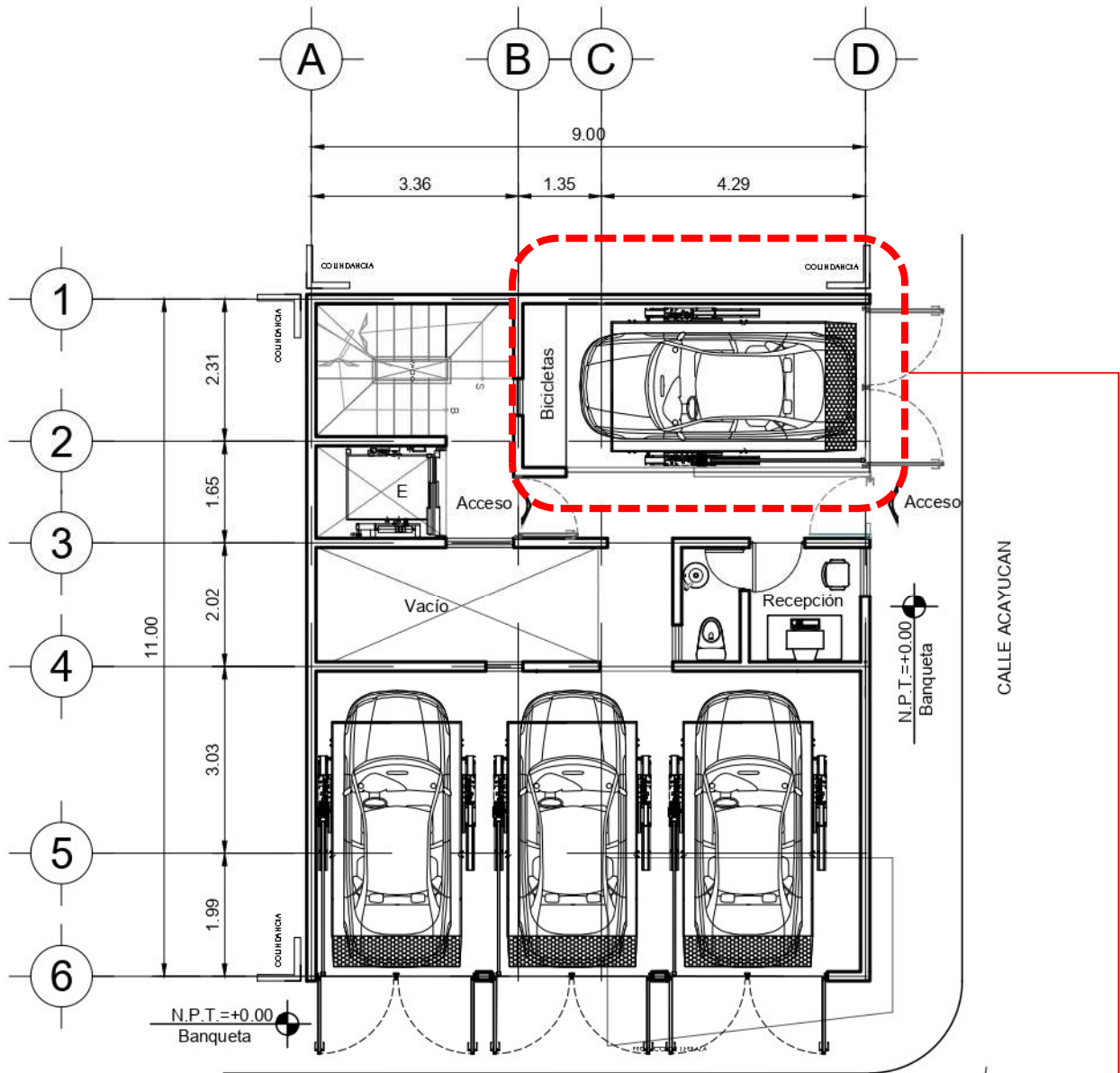
## PLANTA ARQUITECTONICA TIPO

NIVELES 1 AL 7

Esc. 1:100 Acot. Metros



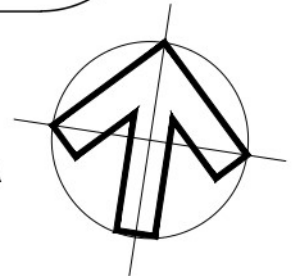
# ANTE PROYECTO ACAYUCAN 45



VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN VALDES

## PLANTA ARQUITECTONICA BAJA

Esc. 1:100 Acot. Metros

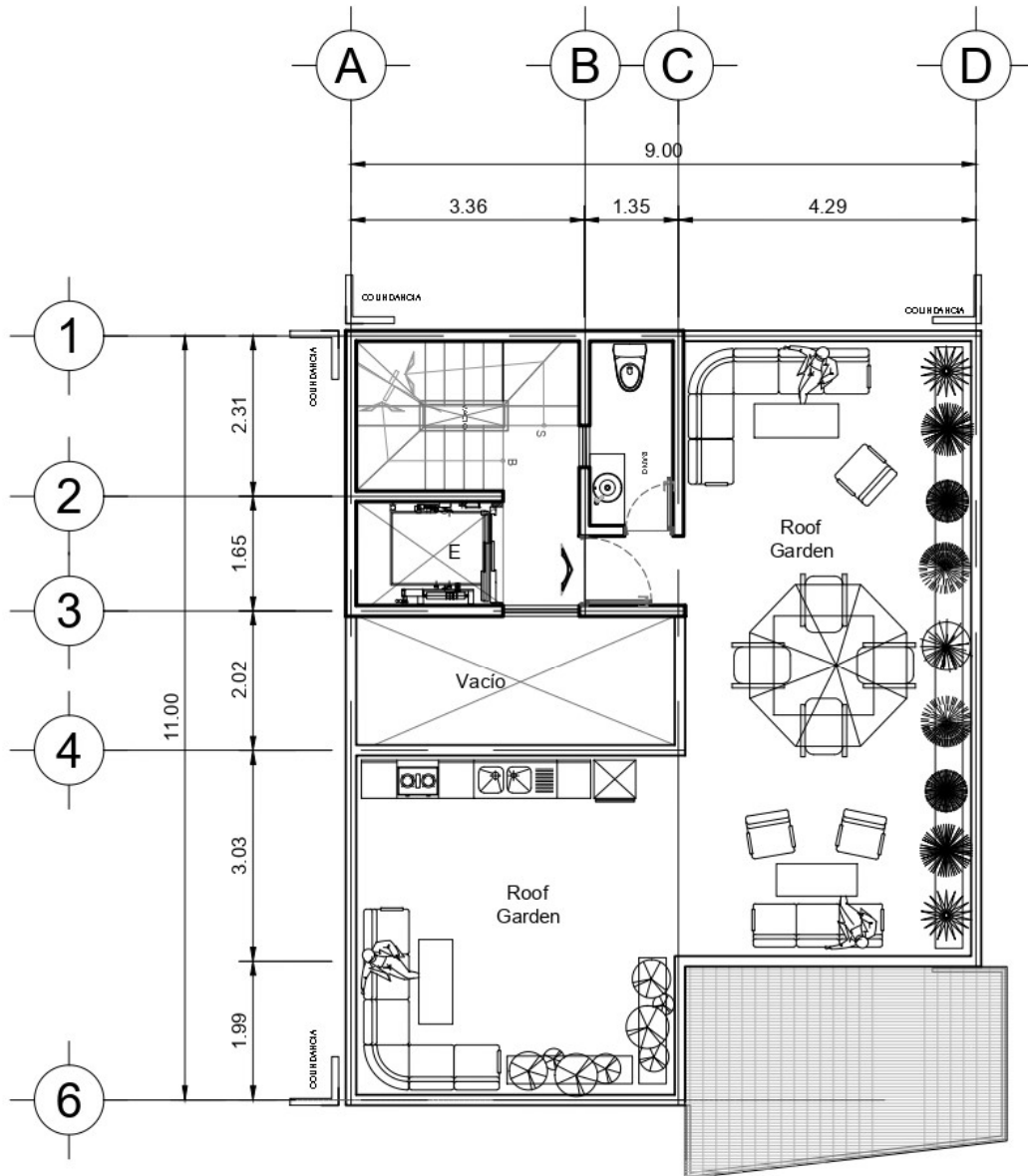


Planos autoría propia

Esta área puede ser utilizada para estacionamiento de bicicletas o para estacionamiento de vehículos, según lo pida el usuario final.

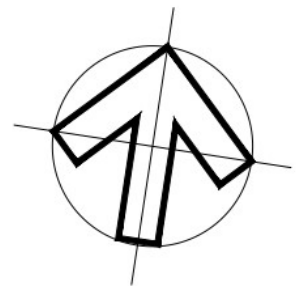


# ANTE PROYECTO ACAYUCAN 45



## ROOF GARDEN

Esc. 1:100 Acot. Metros



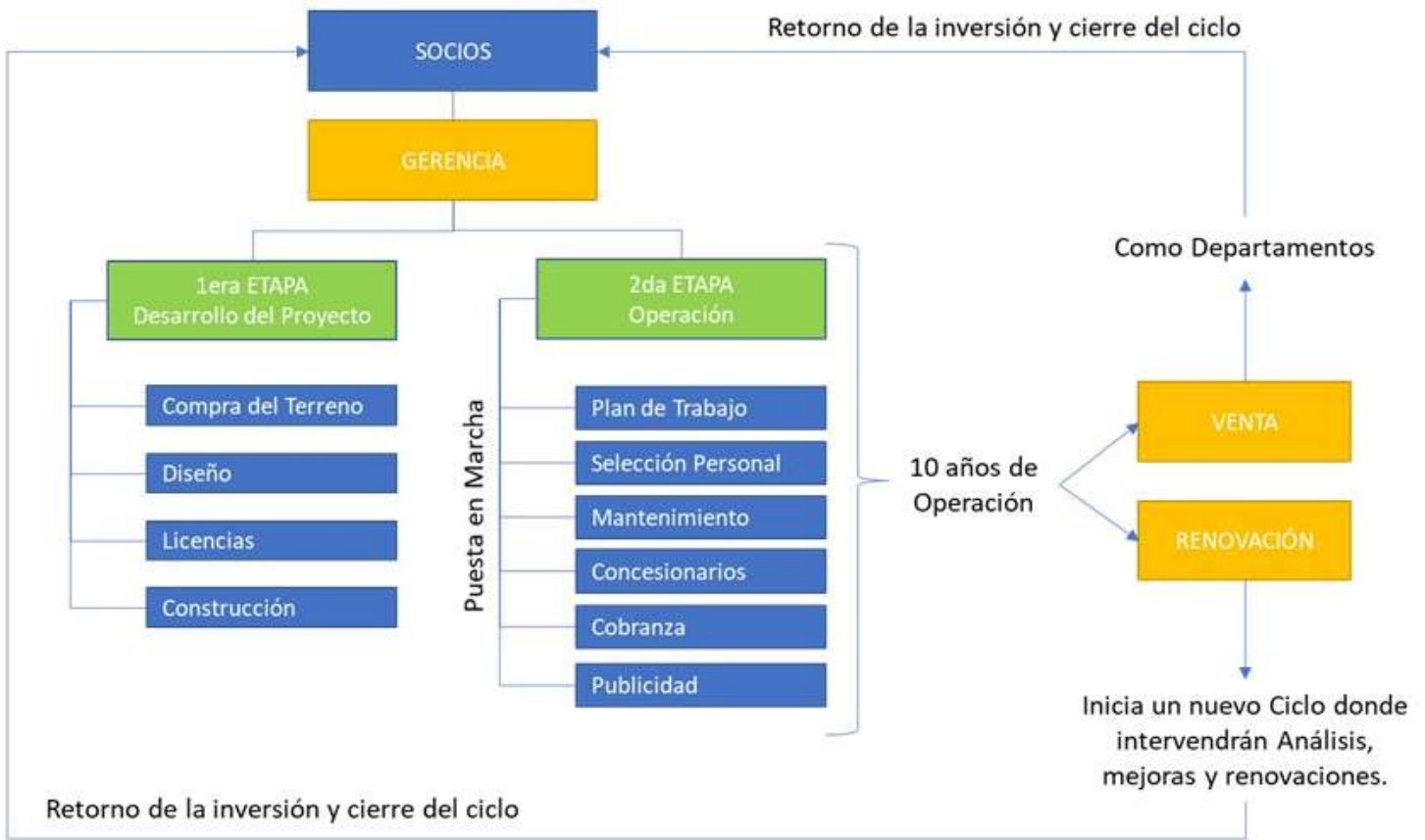
Planos autoría propia

## Tipos de construcción

- Roof-garden con área de asado, descanso, convivencia y coworking. 81 m2
- Departamentos de dos recamaras: cada una con baño independiente y estancia compartida. 477 m2
- Terrazas 90 m2
- Circulaciones y vestíbulos 98 m2
- Instalaciones (cisternas, cuartos de máquinas para hidroneumático y planta de luz) 8 m2
- Estacionamiento para Autos y bicicletas. 57 m2

	Nivel	Unidades	Terraza	Construido	Equipos	Estac.	Circulaciones
	Roof garden		76.86	4.21		-	12.52
8	Nivel 7	(2 REC)	12.86	68.21		-	8.82
7	Nivel 6	(2 REC)	12.86	68.21		-	8.82
6	Nivel 5	(2 REC)	12.86	68.21		-	8.82
5	Nivel 4	(2 REC)	12.86	68.21		-	8.82
4	Nivel 3	(2 REC)	12.86	68.21		-	8.82
3	Nivel 2	(2 REC)	12.86	68.21		-	8.82
2	Nivel 1	(2 REC)	12.86	68.21		-	8.82
1	PB + ESTACIONAMIENTO		8.56		3.61	57.21	24.18

### Organigrama



Fuente: Autoría propia

### Propuesta Legal

Se planea la de la creación de un régimen de condominio y un fideicomiso para garantizar a los inversionistas la correcta ejecución y administración del modelo de negocio “edificio de coliving” para un periodo de tiempo de 10 años.

Este régimen de condominio planteara siete propiedades, así podrán operar de manera individual siete socios, cada socio se deberá adherir a un contrato de administración para la operación del Edificio de coliving.

Una vez transcurridos los 10 años previstos, se analizará si este modelo de negocio continua. Realizando las renovaciones correspondientes de contrato, o se realizan las adecuaciones arquitectónicas pertinentes a los departamentos para tener una vivienda condominal individual.

## Leyes y Reglamentos

El concepto legal/arquitectónico del condominio.

Es un acto unilateral de voluntad; Puede ser constituido, mediante la decisión del (los) propietarios en etapa de proyecto, con la obra terminada y sobre inmuebles añejos. Siempre ante Notario Público.

Se define como el conjunto de departamentos, casas, locales comerciales, naves industriales, espacios corporativos de un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta.

Uso definido y susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, indispensables para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su unidad privativa entendiéndose comprendida invariablemente el (los) derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

En orden a la redacción de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, el mismo se define como:

“Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.”

A manera de complemento, el concepto de “Propiedad” en bienes inmuebles se podría definir como la facultad o el derecho de poseer algo. Aquello que resulta objeto de pleno dominio dentro de los límites de la ley.

## Fundamento legal

- La Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal.
- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código Civil Federal.
- Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

- Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal.
- Reglamento de construcciones para el Distrito Federal.
- Ley del Notariado para el Distrito Federal.
- Planes parciales de desarrollo Urbano y sus derivados.

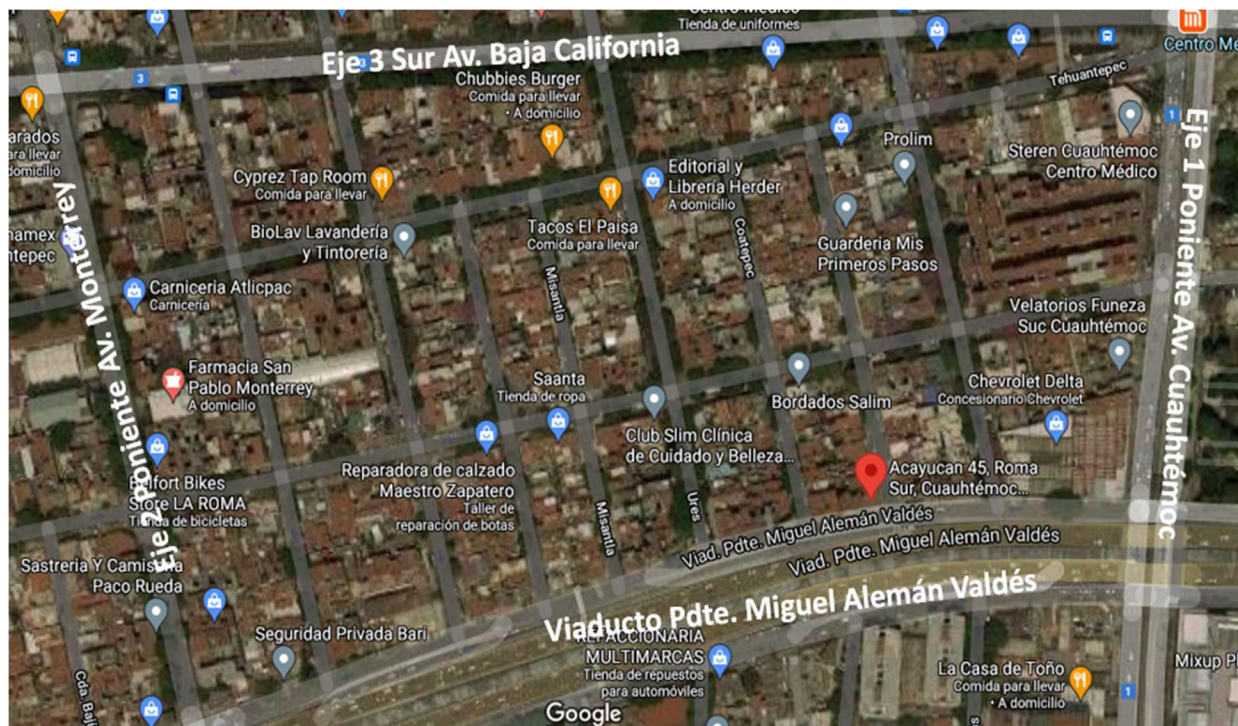
En resumen, será necesario contar con un Régimen de Condominio y/o la Asociación Civil, así como la Ley de Propiedad en Condominio, complementándolo con un Reglamento interno para señalar las normas a las que deben sujetarse todos los ocupantes del condominio, dispuesto en el inciso 4 del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal (ComunidadFeliz,2019).

## ESTUDIO DE MERCADO

Gracias a la ubicación estratégica del proyecto a las orillas de la colonia Roma Sur, se cuenta con una amplia gama de movilidad dentro de la ciudad. Fácil tránsito a pie, en bicicleta o al transporte público, que es basto en la zona contando con Metrobús, camiones colectivos, línea del metro y taxis, además de las opciones por medio de aplicaciones digitales (app's).

### Vías vehiculares de acceso

- Al norte: Eje 3 Sur Av. Baja California, vialidad primaria.
- Al sur: Viaducto Pdte. Miguel Alemán Valdés, vialidad primaria.
- Al oriente: Eje 1 Poniente Av. Cuauhtémoc, vialidad primaria.
- Al poniente: Eje 2 Poniente Av. Monterrey, vialidad primaria.



El predio sobre el que se edificará el proyecto tiene una superficie de 99 m<sup>2</sup> ubicado en la esquina de la calle de Acayucan y esquina con el Viaducto Miguel Alemán. Está a 350 m de distancia del Centro Médico Nacional Siglo XXI del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), 200 m del Centro Comercial Parque Delta, 300 m de las estaciones de Metro y Metrobús Centro Médico y 60 m de una estación de bicicletas públicas Ecobici.

La zona cuenta con infraestructura completa, así como equipamiento cercano.

Equipamiento	
Mercados	834.00 metros aproximadamente.
Parques	435.00 metros aproximadamente.
Escuelas	247.00 metros aproximadamente.
Centros Comerciales	378.00 metros aproximadamente.
Iglesias	313.00 metros aproximadamente.
Gasolineras	980.00 metros aproximadamente.
Canchas Deportivas	530.00 metros aproximadamente.
Centro comercial	200.00 metros aproximadamente.
Plaza Cívica	500.00 metros aproximadamente.
Gimnasio	360.00 metros aproximadamente.
Hotel	390.00 metros aproximadamente.

### Precios, características y usos de suelo

Para la determinación del valor promedio del terreno se utilizó una comparación de mercado. Para dicho fin se recabó una muestra inicial de 9 ofertas de acuerdo con la siguiente tabla:

Comparable	Dirección	Calle moda	Frentes	Superficie	Oferta	\$/m2	Construcción a demoler	Servicios	Uso de suelo
1	Monterrey No. 230, Col. Roma Sur	Eje vial	1	156	\$ 8,300,000	\$53,205.13	Sí	Completos	HO/6/20
2	Chihuahua, Col. Roma Norte.	Calle moda	1	129	\$ 10,460,000	\$81,085.27	Sí	Completos	H/4/20
3	Baja California No. 72, Col. Roma Sur.	Eje vial	1	172	\$ 15,500,000	\$90,116.28	Sí	Completos	HO/8/20
4	Monterrey, Col. Roma Norte	Eje vial	1	179	\$ 11,500,000	\$64,245.81	Sí	Completos	HO/6/20
5	Nayarit No. 75, Col. Roma Sur	Calle moda	1	200	\$ 12,000,000	\$60,000.00	Sí	Completos	H/3/20
6	Monterrey, Col. Roma Sur	Eje vial	1	218	\$ 11,900,000	\$54,587.16	Sí	Completos	HO/6/20
7	Monterrey, Col. Roma Sur	Eje vial	1	240	\$ 12,500,000	\$52,083.33	Sí	Completos	HO/6/20
8	San Luis Potosí, Col. Roma Norte	Eje vial	1	301	\$ 29,000,000	\$96,345.51	Sí	Completos	HC/6/20
9	Mérida No. 228 Col. Roma Norte	Calle moda	1	311	\$ 14,000,000	\$45,016.08	Sí	Completos	H/4/20

Promedio	\$66,298.29
Máximo	\$96,345.51
Mínimo	\$45,016.08

La muestra anterior presenta algunos valores que se alejan mucho del promedio general, así como terrenos con usos de suelo diferente al sujeto. Depurando la lista de comparables se obtiene la siguiente tabla:

Comparable	Dirección	Calle moda	Frentes	Superficie	Oferta	\$/m2	Construcción a demoler	Servicios	Uso de suelo
1	Monterrey No. 230, Col. Roma Sur	Eje vial	1	156	\$ 8,300,000	\$53,205.13	Sí	Completos	HO/6/20
2	Monterrey, Col. Roma Norte	Eje vial	1	179	\$ 11,500,000	\$64,245.81	Sí	Completos	HO/6/20
3	Monterrey, Col. Roma Sur	Eje vial	1	218	\$ 11,900,000	\$54,587.16	Sí	Completos	HO/6/20
4	Monterrey, Col. Roma Sur	Eje vial	1	240	\$ 12,500,000	\$52,083.33	Sí	Completos	HO/6/20

Promedio	\$56,030.36
Máximo	\$64,245.81
Mínimo	\$52,083.33

### Determinación del valor promedio del suelo

Para la determinación del valor promedio del suelo, se utilizan los siguientes factores de homologación:

- Factor de número de frentes: A partir de algunas observaciones en otros puntos de la ciudad, consideramos que un predio en esquina puede tener un valor hasta 10% más alto que uno intermedio en la manzana.
- Factor de superficie: Se aplica el principio de economía de escala, en el cual el metro cuadrado de tierra será más barato mientras más grande sea el predio en análisis.
- Factor de niveles de construcción: consideraremos el mayor potencial del terreno por tener permitida la construcción de dos niveles más que los comparables.

Comparable	\$/m2	Frentes	Superficie	Niveles	Factor resultante	\$/m2 homologado
1	\$53,205.13	1.10	1.04	1.02	1.17	\$ 62,250.00
2	\$64,245.81	1.10	1.06	1.02	1.19	\$ 76,452.51
3	\$54,587.16	1.10	1.07	1.02	1.20	\$ 65,504.59
4	\$52,083.33	1.10	1.08	1.02	1.21	\$ 63,020.83
Promedio						\$ 66,806.98
<b>Valor unitario final</b>						<b>\$ 66,800.00</b>



**a. Gráfica de posicionamiento**

La gráfica de posicionamiento del terreno es la siguiente:



El valor unitario por metro cuadrado es más alto que el de los comparables, debido a su menor tamaño, su ubicación en esquina y su mayor potencial.

## Inmuebles del mismo Genero

En la ciudad de México el concepto de coliving está todavía en una etapa temprana de desarrollo, por el momento la tendencia es aprovechar vivienda ya existente, modificarla y ofrecer los espacios privados (recámara y algunas veces baño) a la renta, con acceso a las áreas de convivencia como áreas comunes (sala, comedor, cocina, baño, terrazas, estacionamientos, etc.).

Este proyecto considera comenzar desde la construcción del inmueble, con una solución arquitectónica enfocada a este mercado, que en el futuro pueda reconvertirse al sector de la vivienda multifamiliar.

Para poder comparar la oferta existente en el mercado se utiliza una tabla similar a la de los terrenos, misma que servirá para más adelante calcular los precios que ofreceremos al público.

### a. Matriz de características de los inmuebles y servicios ofrecidos en el mercado

Ubicación			Características de la unidad		Servicios									
Comparable	Calle	Colonia	Niveles del edificio	Niveles en renta	Internet alta velocidad	Gas	Electricidad	TV de paga	Teléfono	Limpieza	Utensilios de cocina	Sábanas y almohadas	Toallas	Lavadora
1	Mariano Escobedo (Parques Polanco)	Anáhuac	20	1	Si	Si	Si	Si	Si	Semanal	Si	Si	Si	Si
2	Río Sena No. 29	Cuauhtémoc	5	1	Si	Si	Si	Si	Si	Semanal	Si	Si	Si	Si
3	Arkansas No. 5	Nápoles	10	1	Si	Si	Si	Si	Si	Semanal	Si	Si	Si	Si
4	Córdoba esq. Chiapas	Roma	5	1	Si	Si	Si	Si	Si	2 veces por semana	Si	Si	Si	Si
5	Jardín López Velarde	Roma	3	3	Si	Si	Si	Si	Si	2 veces por semana	Si	Si	Si	Si
6	Ámsterdam No. 210	Condesa	10	1	Si	Si	Si	Si	Si	Semanal	Si	Si	Si	Si
7	Monte Alban No. 301	Narvarte	5	5	Si	Si	Si	Si	Si	Semanal	Si	No	No	Si

Los comparables 3,4,5 y 7 se encuentran cerca del predio de estudio.

		Características de la habitación					
Ubicación	Tipo de habitación	Cama	Closet	Baño	Espacio de trabajo	Televisión	Renta mensual
Parques Polanco	Junior	Matrimonial	Sí	Privado	No	Sí	\$ 12,000
	Senior	Matrimonial	Sí	Compartido	Sí	Sí	\$ 15,000
Río Sena	Junior	Individual	Sí	Compartido	No	Sí	\$ 7,000
	Senior	Matrimonial	Sí	Compartido	No	Sí	\$ 9,000
	Senior 2	Matrimonial	Sí	Compartido	No	Sí	\$ 11,000
	Máster	Queen size	Sí	Privado	Sí	Sí	\$ 14,000
Arkansas	Junior	Matrimonial	Sí	Compartido	No	Sí	\$ 7,000
	Senior	Matrimonial	Sí	Privado	Sí	Sí	\$ 9,000
	Máster	Queen size	Sí	Privado	Sí	Sí	\$ 12,000
Córdoba	Baño compartido	Matrimonial	Sí	Compartido	No	Sí	\$ 11,650
	Baño privado	Matrimonial	Sí	Privado	No	Sí	\$ 14,650
Jardín López Velarde	Baño compartido	Matrimonial	Sí	Compartido	No	No	\$ 11,650
	Patio y baño compartido	Matrimonial	Sí	Compartido	No	No	\$ 12,650
	Baño privado	Matrimonial	Sí	Privado	No	No	\$ 13,650
Amsterdam	Única	Matrimonial	Sí	Compartido	No	Sí	\$ 14,000
Monte Albán	Única	Matrimonial	Sí	Privado	Sí	Sí	\$ 15,200

#### b. Principales competidores en el sector

A pesar de ser un producto de reciente aparición en el mercado inmobiliario, el coliving ya tiene a varias empresas ofreciendo el servicio en el área metropolitana de la Ciudad de México. A continuación, hablaremos brevemente de cada uno de ellos.

- **Covive:** empresa de capital mexicano que adquirió relevancia a partir de la difusión de su oferta de coliving en un edificio restaurado de la Colonia Roma y la polémica que esto generó. Ofrece espacios en un edificio remodelado con vistas al Jardín Pushkin y en una vecindad reacondicionada frente al Jardín Ramón López Velarde, ambos en la Colonia Roma. Para arrendar las habitaciones es necesario registrarse y permanecer en una lista de espera hasta que exista disponibilidad.
- **Wellcome rooms:** empresa multinacional que funciona como intermediario entre arrendadores de habitaciones y clientes. Tienen un proceso de inspección y calificación de inmuebles a partir del cual ofrecen algunos atributos mínimos, como servicio de limpieza una vez a la semana, 1 baños por cada 3 personas o protección contra fraudes, entre otros. Ofrecen plazos flexibles de ocupación a partir de un mes.

- **Niu-coliving:** esta empresa ofrece alternativas con accesorios privados de cocina (parrilla eléctrica y microondas) y una gran diversidad de espacios comunes de convivencia y eventos de integración de vecinos.
- **Livit:** empresa mexicana que actualmente ofrece espacios en las colonias Cuauhtémoc, Nápoles y Anáhuac (Nuevo Polanco). Incluye abastecimiento de toallas y sábanas. Se enfocan en colonias e inmuebles de alta plusvalía.

### c. Publicidad

Debido a la edad del mercado objetivo, la publicidad será a través de las redes sociales e internet. Las empresas enfocadas en el mercado de coliving cuentan con páginas de internet con diseño y funcionalidad vanguardista, así como cuentas en Facebook, Twitter e Instagram y canal de YouTube en donde comparten testimonios y experiencias de usuarios del servicio.

Adicionalmente a lo anterior, también están disponibles en sus portales notas de prensa que se han publicado sobre esta nueva alternativa de arrendamiento y comentarios sobre las empresas en particular.

### d. Velocidad y esquema de rentas

Como ya se mencionó en apartados anteriores, aun cuando el coliving es un producto inmobiliario joven, ha tenido una buena aceptación en el mercado. Dado que la oferta aún no es lo suficientemente amplia, la práctica común es registrarse en una lista de espera para poder ocupar una habitación. Los plazos de ocupación van de uno a doce meses, dependiendo de la política de cada empresa.

El producto está pensado para ocupantes individuales, sin embargo, algunas empresas permiten 2 personas por habitación con un costo adicional.

### e. Formas de pago

La práctica común del sector es aceptar cualquier forma de pago, principalmente vía electrónica o con descuento automático a tarjeta de crédito. El apartado de habitaciones y el registro en listas de espera puede tener un costo que va de los \$1,000 a los \$2,000. No es común el cobro de depósitos, fianzas o rentas por anticipado, pero por otro lado sí puede haber penalizaciones en caso de daños al inmueble directamente atribuibles al cliente. También es posible gozar de ciertos servicios con cargo extra.

## ANÁLISIS ECONÓMICO

### Propuesta de producto

La propuesta de Acayucan 45, es un proyecto para la creación de vivienda compartida con flexibilidad, comodidad, seguridad, confort, tecnología y vanguardia, atributos esenciales para una vivienda innovadora.

### Tipos de productos

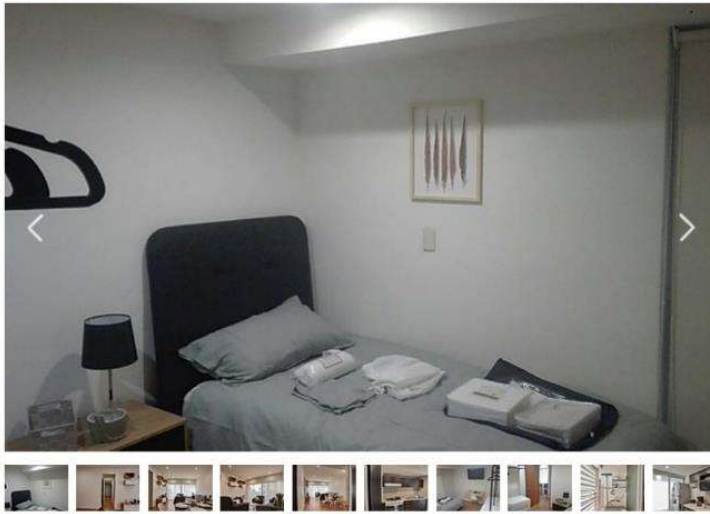
El proyecto Acayucan 45, se realizará bajo un concepto novedoso y vanguardista, su estilo gira en torno al entendimiento de la sociedad y va más allá de la vida personal y laboral. La dinámica de Coliving retoma el concepto de nómada cuyo objetivo principal es evitar el gasto innecesario como el tiempo en traslado al lugar de trabajo y con ello incentivando el Networking y conviviendo con compañeros sin que tengas la necesidad de desplazarte. Usualmente los usuarios de esta nueva forma de trabajar y vivir pueden llevar su empresa a cualquier sitio creando conexiones personales y profesionales que con el paso del tiempo reeditán en experiencias con alto nivel de aprendizaje.

Para ello se analizarán 4 edificios tipo coliving en la zona, los cuales servirán como base para ofrecer a los usuarios un producto que cumpla con las necesidades indispensables de vivienda.

- 1) **Livit Coliving:** Arkansas 5, Nápoles, Benito Juárez, 03810, CDMX
- 2) **Niu Coliving:** Monte Albán 301, Narvarte Oriente, Benito Juárez, 03020, CDMX
- 3) **Wellcome Amsterdam 43:** Amsterdam 43, Hipódromo, Cuauhtémoc, 06100, CDMX
- 4) **U-CO Roma Coliving:** Orizaba 8-A, Roma Norte, Cuauhtémoc, 06700, CDMX

**1) Livit coliving:** El Coliving es un concepto que se enfoca en crear un sentimiento de comunidad genuina, compartiendo espacios, colaborando y con las facilidades para lograr un estilo de vida más conveniente y valioso entre sus habitantes, más allá de la simplicidad de tener un lugar para dormir.

**Arkansas 5-45 Room: Junior**



**¿Qué está incluido?**

**Membresía Livit**  
 Livit es una red solo para miembros de vivienda que da acceso a los departamentos de Livit en la Ciudad de México junto con la oportunidad de mudarse entre vecindarios sin problema.  
 Todos los miembros de Livit han pasado un proceso de selección y de antecedentes o de Visa para garantizar una comunidad amable y segura.

- Tu habitación**
- Cama completa/Individual
  - Closet
  - Baño privado/Baño compartido
  - Espacio de trabajo
  - Smart TV

**Palabras de sabiduría**  
 Trata la propiedad como si fuera tu ya.  
 La privacidad de tu vecino es tan importante como la tuya.  
 Sigue las reglas y regulaciones de la sociedad.  
 Asegura un aseo adecuado.  
 Eres responsable de tus invitados.

- La unidad**
- 1 Piso
  - Múltiples Habitaciones
  - 2 Baños
  - Aire Central
  - Compañeros de cuarto de género mixto
  - Amueblado

- Esenciales y Extras**
- Limpieza Semanal
  - Implementos de cocina
  - Sábanas y Almohadas
  - Toallas para baño
  - Lavadora

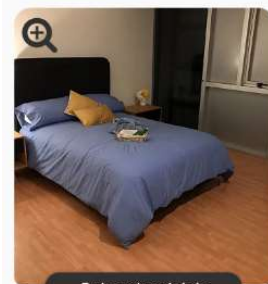
- Utilidades**
- Internet WiFi de alta velocidad
  - Gas
  - Agua caliente
  - Electricidad
  - TV por cable
  - Teléfono



**Arkansas 5 - 3**  
 Del. Benito Juárez

Conoce las habitaciones disponibles.

- Junior** \$7,000.00
- Senior** \$9,000.00
- Master** \$12,000.00



Explora este vecindario

**PH1**  
 Parques Polanco  
 Lago Alberto

Conoce las habitaciones disponibles.

- Junior** \$12,000.00
- Senior** \$15,000.00

**2) Niu coliving:** Un coliving es un concepto en el que la comunidad toma una nueva importancia. NIU es un nuevo concepto de vivienda donde todo está pensado para que tú pertenezcas a una comunidad, tengas acceso a increíbles amenidades y eventos que te vinculan y hacen la vida más fácil, mientras guardas el equilibrio perfecto con tu privacidad al tener tu propio departamento.

Cuenta con coworking, game room, gimnasio, snack bar, salón de usos múltiples, roof garden, cancha multideportes, boxing room, sala de juntas, podcast room, cuarto de bicis, concierge para lo que lo necesites, así como a diversas actividades y eventos que generen el networking e interacción perfecta entre vecinos.



niu te ofrece una mejor opción para rentar con cero inversión, contra rentar un departamento de forma tradicional:

- Cero compra de mobiliario
- No requiere de buscar roommates
- Renta y mudanza inmediata

Además, despreocúpate de pagar tu renta, niu se encarga de hacer el cargo a tu tarjeta de crédito forma automática.

**¡Simplifica tu vida y se parte de la comunidad niu!**

### niu live

niu te ofrece departamentos nuevos muy cool, totalmente amueblados y con todos los servicios que deseas para que te puedas mudar hoy mismo. Cada departamento está equipado con su propio baño, mobiliario y equipo de cocina.

- Sala con sofá cama
- Smart TV
- Comedor para cuatro personas
- Recámara con cama matrimonial
- Escritorio
- Internet inalámbrica
- Refrigerador
- Parrilla eléctrica
- Microondas
- Kit de blancos\*
- Bateria cocina\*
- Vajilla, utensilios y cubiertos\*
- Servicio de limpieza\*

\*Servicios con un cargo adicional



### niu play

niu está diseñado para que te integres a nuestra comunidad y conozcas gente como tú. Tenemos espacios para trabajar, estudiar, comer, hacer ejercicio y pasar el rato:

- Gym
- Snack Bar
- Play room
- Ásadores
- Roof Garden
- Cancha deportiva
- Podcast room
- Boxing room

Además, organizamos diferentes actividades sociales periódicamente como:

- Outdoor Movie Night
- Freaky Friday
- Sunday Funday



### niu work

El concepto de coliving que ofrecemos en niu, cuenta con increíbles áreas comunes y de coworking que te permiten trabajar en los diferentes espacios que hemos diseñado para este propósito: escritorios, salas de juntas, roof garden, con servicios como wi-fi e impresoras sin ningún cargo adicional.

- Espacio de coworking
- Sala de juntas privada
- Seguridad las 24 horas



**3) Wellcome coliving Amsterdam:** Se plantean como una comunidad de “roomies internacional”, quienes comparten increíbles espacios de vivencia con gente extraordinaria en la CDMX. Cuentan con diferentes opciones para: Estudiantes, profesionistas, individual o parejas, “nomadas digitales, Tribus pet-friendly.



- Habitaciones con ubicación privilegiada.
- Estancias flexibles: Desde 1 mes hasta el tiempo que quieras.
- Gente como tú, selecciona el tipo de roomies que buscas.
- Host manager a tu disposición para apoyarte siempre.
- Conoce a tus futuros roomies con anticipación.
- Forma parte de nuestra Comunidad y recibe invitaciones para eventos exclusivos.
- Paga sencillo y desde cualquier parte del mundo.
- Sin sorpresas! Nuestros Roomchekers se asegurarán de que la información publicada sea correcta, revisamos cada rincón y te mostramos el espacio tal como es.
- Tu seguridad es nuestra prioridad por eso verificamos cada propiedad por lo que puedes estar tranquilo.
- Protección contra fraude, nosotros resguardamos tu deposito hasta que nos confirmes que todo salió bien en tu estancia y al final lo tendrás de vuelta sin pretextos.\*



**En un único precio recibirás:**

- Verificación de habitación
- Habitación amueblada
- Conexión Wifi
- Limpieza al menos 1 vez ala semana\*
- 1 baño por cada 3 personas como máximo
- Espacios de convivencia
- Protección contra fraude
- Beneficios y promociones Wellcome





**4) U-CO Roma Coliving:** Su comparativo inicial es que son como nómadas, sienten la necesidad de socializar con personas de ideas afines. En U-Co, le brindan alojamiento compartido para su aterrizaje suave en una nueva ciudad sin la preocupación de amueblar, te proporcionan todo lo que necesitas para sentirte como en casa.

#### Información de la Propiedad:

Tienen espacio para 22 personas en total. Hay 18 capsulas individuales (6 por habitación) y 2 habitaciones (queen) privadas. Cada capsula está diseñada para una persona con mucho espacio a fin de tener mucha comodidad dentro. Tiene una puerta para dividir la capsula de la habitación. Iluminación, un estante de noche, un rack para la ropa, caja de seguridad y un colchón Luuna (memory foam). Cada habitación privada es para dos personas solamente. Así que tendrás mucho espacio dentro de la habitación para poder sentirse cómodo y disfrutar de tu estancia en la ciudad. El lugar cuenta con baños compartidos, internet de alta velocidad (fibra óptica), espacio de cowork, cocina abierta, sala, lavandería y TV (con Netflix). Ya que somos una comunidad amigable con el medio ambiente, te proveeremos de shampoo, acondicionador, jabón y loción. También incluiremos el detergente para tu ropa. Esto con la finalidad de reducir el uso de plásticos. Así todos ponemos nuestro granito de arena. El servicio de limpieza de la habitación está incluido. Si necesitas algo, estaremos aquí para ayudarte.

El barrio de la Roma Norte está localizado en la Alcaldía Cuauhtémoc, al suroeste del centro histórico de la Ciudad de México. La colonia fue planeada como un barrio para clases acomodadas en la última mitad del siglo XIX, no obstante, se ha convertido en el epicentro de cultura hipster análogamente a su colonia hermana: La Condesa. El “barrio mágico” está lleno de Art Nouveau y fachadas de estilo neoclásico que enriquece la cultura de la colonia, haciendo este barrio en uno de los más populares para vivir. Las calles rebozan de vida con una gran oferta de restaurants, bares, clubs, tiendas, Iglesias, galerías y centros culturales.



Comunidad

Somos más que una comunidad, una tribu o un grupo de personas que se unen durante un par de días, somos una familia. Viajar en solitario es divertido, pero también necesitamos nuestro tiempo social. Lo ayudaremos a conectarse con #Ucofam para que pueda conectarse, explorar y disfrutar de lo que la ciudad tiene para ofrecer.



Experiencias

Felicidades, estás fuera de tu zona de confort, ahora comencemos a explorar. En U-Co, sabemos la importancia de salir para aprender más sobre el mundo. Nuestras actividades seleccionadas te ayudarán a familiarizarse con la comunidad, la cultura y al vecindario.



Trabajo colaborativo

¿Cansado de espacios ruidosos para trabajar a diario? No te preocupes, U-Co te respalda. Le proporcionaremos un escritorio para trabajar, una silla cómoda y, por supuesto, internet confiable de alta velocidad. (No más cafeterías)

## Precios de venta

En los últimos meses ha sido sorprendente ver la cantidad de complejos habitacionales que se están desarrollando en la CDMX, donde un departamento puede costar por encima de 3 millones de pesos con espacios por debajo de los 100 metros cuadrados. Normalmente, el crecimiento habitacional es un síntoma de que una economía está sólida y evidentemente denota confianza a futuro de que habrá personas que puedan pagar dichas propiedades.

Es cierto que algunos indicadores como el incremento en la clase media en el país y bajos niveles de desempleo podrían estar soportando los precios actuales de la vivienda, también existen otros indicadores globales que podrían estar marcando un cambio de tendencia a futuro. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, los precios de vivienda internacionales no sólo se han recuperado de la caída que tuvieron en el 2008, sino que actualmente se encuentran por encima de los niveles previos a dicha crisis. Adicionalmente, los niveles de deuda alrededor del mundo también han alcanzado máximos históricos.

Lo anterior no significa que se esté en medio de una burbuja inmobiliaria, más bien es reflejo de que se ha estado viviendo durante varios años en un entorno de tasas sumamente bajas, lo que abarataba el crédito e incentivaba la compra de bienes inmuebles aumentando sus precios. Sin embargo, derivado del fuerte crecimiento global en el mundo, parece ser que la época de bajas tasas de interés está por concluir. Este efecto ya se ha empezado a ver en México, en donde la tasa de interés interbancaria se encuentra por encima de 7%, más del doble de su nivel mínimo de hace algunos años (Llamas, 2018).

Adicionalmente al costo de obtener un crédito, existen otros factores como la ausencia de aumentos relevantes en los salarios de la clase media, mayores niveles de inflación e incertidumbre política que podrían llegar a afectar en el mediano plazo los precios de bienes inmuebles. Es posible que debido a los factores mencionados el mercado inmobiliario tenga una desaceleración en su crecimiento, lo que afectaría los precios de los bienes inmuebles, dando una oportunidad a los consumidores de adquirir propiedades a un precio más bajo (Llamas, 2018).


A continuación, y con base a lo analizado en los párrafos anteriores se hace la investigación de mercado de los departamentos en la zona, la cual sirve para entender cómo se está comportando la venta de inmuebles y entender a detalle el mercado inmobiliario.

### **Las siguientes paginas sirven de apoyo para esta investigación:**

- [Inmuebles24.com](http://Inmuebles24.com)
- [Metroscubicos.com](http://Metroscubicos.com)
- [Propiedades.com](http://Propiedades.com)
- [Goplacit.com](http://Goplacit.com)

### Inmuebles 24 México

11 Departamentos con 2 Recámaras Hasta 5 años en venta en Roma Sur, Cuauhtémoc



**Preventa Departamentos Roma Sur Apa\_1116 Am, Roma Sur**  
Roma Sur, Cuauhtémoc


64 m<sup>2</sup> terreno 64 m<sup>2</sup> construidos 2 Recámaras 2 Baños

Se venden departamentos en la Roma Sur desde 64 hasta 84 m2, con 2 recámaras, 2 baños completos, cocina abierta y área de lavado, no tienen estacionamientos. Los precios van de \$3'958,650.00 hasta \$5'641,290.00. Buena ubicación. ! #ref: apa\_1116 am

**MN 3,958,650**

Publicado hace 68 días

Contactar



**Departamento en Venta Gran Zona**  
Queretaro 40, Roma Sur, Cuauhtémoc


70 m<sup>2</sup> terreno 70 m<sup>2</sup> construidos 2 Recámaras 2 Baños

Precio de remate bancario! No créditos! Solo pagos de contado, precio por debajo de su valor comercial, aparta! con un pago inicial de \$310mil, paga el resto hasta la escrituración, entrega 100% garantizada. O la devolución íntegra de tu inversión, mayores informes al con el. lic. Ulises zamora miranda. Absoluta seriedad, gracias!

**MN 2,282,200**

Publicado hace 76 días

Contactar



**Departamento en Venta en La Colonia Roma Sur**  
TEHUANTEPEC 237, Roma Sur, Cuauhtémoc


80 m<sup>2</sup> terreno 80 m<sup>2</sup> construidos 2 Recámaras 2 Baños 1 Estacionamiento

Excelente ubicación en una de las mejores zonas de cuauhtémoc: en la calle tehuantepec, costo por debajo de su valor comercial, en excelentes condiciones. -unicamente pago de contado- ¡aprovecha! Entrega garantizada en 14 meses. imágenes ilustrativas. para más información agenda tu cita. malu morán

**MN 3,787,314**

Publicado hace 34 días

Contactar



**Departamento en Venta, Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc**  
HERMOSILLO 9, Roma Sur, Cuauhtémoc


80 m<sup>2</sup> terreno 80 m<sup>2</sup> construidos 2 Recámaras 2 Baños 1 Estacionamiento

¡excelente oportunidad de inversión! Hermosillo #9 dpto 1, colonia roma rte, delegación cuauhtémoc. Remato departamento de 80 M2 con 2 recámaras, 2 baños Y 1 estacionamiento. Muy bien ubicada, cercano A av. Insurgentes sur, hospitales, escuelas, farmacias, centros comerciales, parques Y restaurantes. \*pago de contado. \*cesión de derechos ante notario. \*precio muy por debajo de su valor comercial. asesor comercial. rebeca lópez. contacto 89

**MN 2,285,000**

Publicado hace 2 días

Contactar



**Departamentos en Venta Roma Sur**  
Roma Sur, Cuauhtémoc

61 m<sup>2</sup> terreno 61 m<sup>2</sup> construidos 2 Recámaras 2 Baños 1 Estacionamiento

Eres inversionista, ésta es una gran oportunidad. Tres departamentos dentro del mismo conjunto en venta. Ideales para Airbnb. Los tres son idénticos, solo se ubican en diferentes niveles del edificio, iluminación en la habitación principal, se entrega con closet. Listos para estrenar. Áreas comunes que tiene el edificio Roof Garden compartido con baño y asador, vigilancia 24 horas. A unas cuantas calles de Insurgentes y al metro Chilpancingo... Lama y concerta tu cita.

**MN 3,570,000**

Publicado hace 72 días

Contactar

## Inmuebles 24 México

**Vendo Departamento - Roma Sur**

Roma Sur, Cuauhtémoc

**84 m<sup>2</sup> terreno 84 m<sup>2</sup> construidos 2 Recámaras 2 Baños 2 Estacionamientos**

Departamento bien ubicado, en una de las colonias emergentes de la ciudad de México, paradigmático lugar, para recorrerlo caminando, con estupendos restaurantes, escuelas, hospitales, bancos. Este departamento tiene amplia estancia comedor, balcón, dos recámaras con closet Y baño, área de lavado, bodega, 2 lugares de estacionamiento. El edificio cuenta con elevador, vigilancia Y recepción

**MN 4,870,000**

+ MN 2,560 Mantenimiento

Publicado hace 33 días

Contactar

---

**Venta Departamento Roma Sur, Condesa**

Roma Sur, Cuauhtémoc

**65 m<sup>2</sup> terreno 65 m<sup>2</sup> construidos 2 Recámaras 2 Baños 1 Estacionamiento**

Departamento a estrenar en una de las zonas con mayor plusvalía de la Ciudad de México. Con una excelente ubicación con fácil acceso, cerca del Hospital Siglo XXI y Hospital Dalínde, Condesa y sitios de interés. 2 recamaras con closet, 2 Baños completos, cocina abierta, cuarto de lavado, balcón en estancia y recámara principal. Un cajón de estacionamiento y bodega. Vigilancia 24/7, elevador. Ubicado en un 5to piso de 6, 3 departamentos por piso.

**MN 4,300,000**

Publicado hace 55 días

Contactar

---

**Estrena Departamento en Viaducto, Roma Sur**

Roma Sur, Cuauhtémoc

**77 m<sup>2</sup> terreno 77 m<sup>2</sup> construidos 2 Recámaras 2 Baños 1 Estacionamiento**

Estrene departamento, solo 8 departamentos, 1 por piso, acabados de lujo, muy iluminados, todos con 3 balcones, 1 en sala Y en cada recámara, amplios baños, cocina equipada, cerca de parque delta Y restaurantes, en el corazón de la colonia roma sur, excelente opción Y precio, entrega A fines de 2019. Hay departamento muestra

**MN 3,780,000**

Publicado hace 231 días

Contactar

---

**Baja California**

Roma Sur, Cuauhtémoc

**60 m<sup>2</sup> terreno 60 m<sup>2</sup> construidos 2 Recámaras 2 Baños 1 Estacionamiento**

¡aprovecha precios de preventa! Extraordinario desarrollo nuevo de 19 departamentos de lujo en la Roma Sur. Acabados de excelente calidad. Todos los departamentos son diferentes desde \$3,565,520.00 hasta \$6,130,000.00 y de 67.88 a 83.54 M2 habitables con opciones a terrazas y balcones, visita el desarrollo para que encuentres el que más se acomoda a tus necesidades. Se tiene opción de compra de bodega por la cantidad de \$60,000.00 y también...

**MN 3,566,620**

Publicado hace más de 1 año

Contactar

---

**Vendo Bonito Departamento a Pasos Dela Condesa en Colonia Roma Precio Negociable**

Roma Sur, Cuauhtémoc

**60 m<sup>2</sup> terreno 60 m<sup>2</sup> construidos 2 Recámaras 2 Baños 1 Estacionamiento**

Vendo bonito departamento con excelente ubicación en la Colonia Roma Sur, una de las colonias más solicitadas actualmente para vivir y con mayor plusvalía, muy céntrico para llegar a cualquier lugar, en calle cerrada muy tranquila, literalmente a unos pasos de la Colonia Condesa, rodeado de restaurantes, bares, centros comerciales, tiendas de autoservicio, muy cerca de parque (adecuado y adaptado para mascotas), a solo media cuadra de transporte público...











**MN 3,649,000**

+ MN 1,400 Mantenimiento









Trato directo Publicado hace 66 días

Contactar

**Metros cúbicos**

			
<p><b>\$ 3,813,000</b> 74 m<sup>2</sup> construidos   2 recs. Departamento en venta <b>Tonala 200</b> TONALA 200 - Roma Sur - Cuauhtémoc - Distrito Federal</p>	<p><b>\$ 4,350,000</b> 66 m<sup>2</sup> construidos   2 recs. Departamento en venta <b>Venta Departamentos Roma Sur</b> Venta Departamentos Roma SUR - Roma Sur - Cuauhtémoc - Distrito...</p>	<p><b>\$ 4,608,551</b> 77 m<sup>2</sup> construidos   2 recs. Departamento en venta <b>Nayarit</b> Nayarit - Roma Sur - Cuauhtémoc - Distrito Federal</p>	<p><b>\$ 6,000,000</b> 85 m<sup>2</sup> construidos   2 recs. Departamento en venta Roma Sur - Cuauhtémoc - Distrito Federal</p>
			
<p><b>\$ 7,989,415</b> 82 m<sup>2</sup> construidos   2 recs. Departamento en venta <b>Aguascalientes 83</b> Aguascalientes 83 - Roma Sur - Cuauhtémoc - Distrito Federal</p>	<p><b>\$ 4,608,551</b> 77 m<sup>2</sup> construidos   2 recs. Departamento en venta Roma Sur - Cuauhtémoc - Distrito Federal</p>	<p><b>\$ 4,143,460</b> 83 m<sup>2</sup> construidos   2 recs. Departamento en venta <b>Baja California 119</b> BAJA CALIFORNIA 119 - Roma Sur - Cuauhtémoc - Distrito Federal</p>	<p><b>\$ 3,780,000</b> 77 m<sup>2</sup> construidos   2 recs. Departamento en venta <b>Roma Sur Viaducto</b> ROMA SUR VIADUCTO - Roma Sur - Cuauhtémoc - Distrito Federal</p>
			
<p><b>\$ 7,811,700</b> 86 m<sup>2</sup> construidos   2 recs. Departamento en venta <b>Torreón 15</b> Torreón 15 - Roma Sur - Cuauhtémoc - Distrito Federal</p>	<p><b>\$ 4,824,000</b> 87 m<sup>2</sup> construidos   2 recs. Departamento en venta <b>Minatitlan 27</b> MINATITLAN 27 - Roma Sur - Cuauhtémoc - Distrito Federal</p>		

### Propiedades México

 <p>2 meses en Propiedades.com</p>	<p><b>CERRADA DE TORREON</b> <span>2</span> <span>1</span> <span>60</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 23/03/2020</p> <p>EXCELENTE OPORTUNIDAD DE INVERTIR EN EL MEJOR DEPARTAMENTO DENTRO DE LA ZONA, PROYECTO ARQUITECTÓNICO INTELIGENTE, DOS RECAMARAS, ESTUDIO, UN BAÑO COMPLETO, SALA-COMEDOR, COCINA EQUIPADA EN</p> <p><b>\$ 2.95 MDP</b> <a href="#">Ver propiedad</a></p>
 <p>2 meses en Propiedades.com</p>	<p><b>Huatusco #23</b> <span>2</span> <span>2</span> <span>60</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 27/03/2020</p> <p>Vendo bonito departamento con excelente ubicación en la Colonia Roma Sur, una de las colonias más solicitadas actualmente para vivir y con mayor plusvalía, muy céntrico para llegar a cualquier lugar, en calle cerrada muy...</p> <p><b>\$ 3.64 MDP</b> <a href="#">Ver propiedad</a></p>
 <p>5 meses en Propiedades.com</p>	<p><b>ACAPULCO #37</b> <span>2</span> <span>1</span> <span>60</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 30/03/2020</p> <p>Dirección: CALLE : ACAPULCO 37 COLONIA :ROMA NORTE Se vende departamento de "Recuperación Bancaria" en Ciudad de México ¿Qué son los inmuebles de Recuperación Bancaria? Son inmuebles que los bancos venden a un bajo costo...</p> <p><b>\$ 5.42 MDP</b> <a href="#">Ver propiedad</a></p>
 <p>1 mes en Propiedades.com</p> <p>PREMIUM</p>	<p><b>Huatusco</b> <span>2</span> <span>2</span> <span>60</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 05/03/2020</p> <p>Vendo bonito departamento con excelente ubicación en la Colonia Roma Sur, una de las colonias más solicitadas actualmente para vivir y con mayor plusvalía, muy céntrico para llegar a cualquier lugar, en calle cerrada muy...</p> <p><b>\$ 3.69 MDP</b> <a href="#">Ver propiedad</a></p>
 <p>2 meses en Propiedades.com</p>	<p><b>Colonia Roma Sur</b> <span>2</span> <span>2</span> <span>64</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 29/03/2020</p> <p>Se venden departamentos en la Roma Sur desde 64 hasta 84 m2, con 2 recámaras, 2 baños completos, cocina abierta y área de lavado, no tienen estacionamientos. Los precios van de \$3'958,650.00 hasta \$5'641,290.00. Buena ub...</p> <p><b>\$ 3.95 MDP</b> <a href="#">Ver propiedad</a></p>
 <p>2 años en Propiedades.com</p>	<p><b>AV. BAJA CALIFORNIA</b> <span>2</span> <span>2</span> <span>64</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 23/03/2020</p> <p>DEPARTAMENTO EXTERIOR CON BALCON, COCINA, ESTANCIA, COMEDOR, DOS RECAMARAS CON CLOSETS, DOS BAÑOS, BODEGA Y JAULA DE TENDIDO EN LA AZOTEA. CISTERNA, ELEVADOR, VIGILANCIA, PORTON ELECTRICO. UN</p> <p><b>\$ 2.99 MDP</b> <a href="#">Ver propiedad</a></p>
 <p>1 mes en Propiedades.com</p>	<p><b>Tonala</b> <span>2</span> <span>2</span> <span>76</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 23/03/2020</p> <p>Vivir en esta maravillosa ciudad no tiene que ser estresante, por eso nuestro objetivo es tu calidad de vida. Con una ubicación sin igual, localizado en uno de los barrios con mayor tradición de la Ciudad de México: Roma...</p> <p><b>\$ 4.41 MDP</b> <a href="#">Ver propiedad</a></p>
 <p>5 meses en Propiedades.com</p>	<p><b>Colonia Roma Sur</b> <span>2</span> <span>2</span> <span>77</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 27/03/2020</p> <p>Ref. NEX-22237 ¡¡¡ADQUIERE TU PATRIMONIO!!! Tenemos en venta departamento, ubicado en excelente zona en la CDMX, consta de: *77 m2*2 RECAMARAS*2 BAÑOS*SALA*COMEDOR*2 LUGARES DE ESTACIONAMIENTO CON OPCIÓN A UN</p> <p><b>\$ 5.5 MDP</b> <a href="#">Ver propiedad</a></p>

### Propiedades México

<p>30 días en Propiedades.com</p>	<p><b>Baja California #15</b> <span style="float:right">2 2 88</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 18/03/2020</p> <p>Desarrollo Baja California, en Colonia Roma Sur, ideal para médicos del Centro Médico, Hospital General, Hospital Infantil. El desarrollo Baja california en la colonia Roma es una Gran oportunidad para vivir cerca de to...</p> <p><b>\$ 4.73 MDP</b> <span style="float:right">Ver propiedad</span></p>
<p>9 meses en Propiedades.com</p>	<p><b>Coahuila</b> <span style="float:right">2 2 88</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 20/03/2020</p> <p>Departamento ubicado en el corazon de la colonia Roma, muy iluminado, con buena distribucion y agradable vista a la ciudad. Cuenta con 2 recamaras, 2 baños completos, 2 estacionamientos, amplio balcon de 8 m2 y bodega de...</p> <p><b>\$ 4.87 MDP</b> <span style="float:right">Ver propiedad</span></p>
<p>1 mes en Propiedades.com</p>	<p><b>Colonia Roma Sur</b> <span style="float:right">2 2 88</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 30/03/2020</p> <p>Venta de Departamento nuevo en la Colonia Roma Sur, seguridad lobby , cocina equipada, estancia con mucha luz , dos recamaras dos baños mas un patio privado de 21.40 metros . En áreas comunes Roof garden, asador y jacuzz...</p> <p><b>\$ 5.9 MDP</b> <span style="float:right">Ver propiedad</span></p>
<p>1 año en Propiedades.com</p>	<p><b>Acayucan</b> <span style="float:right">2 2 88</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 02/04/2020</p> <p>Estrena un desarrollo con privilegiadas vistas de toda la ciudad. Terraza panorámica. Elogancia y simplicidad son los elementos que conforman el estilo de vida. Departamentos de 83 m2, 86 m2 habitables mas 16 m2 de terr...</p> <p><b>\$ 3.79 MDP</b> <span style="float:right">Ver propiedad</span></p>
<p>5 días en Propiedades.com</p> <p>NUEVO</p>	<p><b>Tonalá #203</b> <span style="float:right">2 2 75</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 29/03/2020</p> <p>PREVENTA DEPTOS EN TONALA 203, ROMA SUR Departamentos en un nivel y duplex, 1 y 2 recamaras, sin estacionamiento. Deptos de 60, 75 y 90 metros habitables. Precios de \$3.8 a \$5.7 mdp En la base del edificio habrán locales...</p> <p><b>\$ 3.8 MDP</b> <span style="float:right">Ver propiedad</span></p>
<p>7 meses en Propiedades.com</p>	<p><b>Tehuantepec #282</b> <span style="float:right">2 2 90</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 29/03/2020</p> <p>Departamento en venta Roma Sur. 2 recámaras, 2 baños completos , sala amplia con mucha iluminación natural, comedor, 2 balcones, cocina con desayunador y área de lavado. 1 lugar de estacionamiento, con opción a 2 *vista ...</p> <p><b>\$ 4.9 MDP</b> <span style="float:right">Ver propiedad</span></p>
<p>1 año en Propiedades.com</p>	<p><b>Tepic</b> <span style="float:right">2 2 90</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 30/03/2020</p> <p>Bonito departamento se 2 recámaras y 2 baños , en 7 piso de la torre 2 , sala-comedor, cocina abierta con barra, elevador, el conjunto cuenta con amenidades gym, salon de fiestas, terrazas, bodega</p> <p><b>\$ 4.4 MDP</b> <span style="float:right">Ver propiedad</span></p>
<p>2 meses en Propiedades.com</p>	<p><b>JALAPA #99-A</b> <span style="float:right">3 2 90</span></p> <p>• Venta de Departamento en Colonia Roma Sur, ... Actualizada el 30/03/2020</p> <p>Grandioso Departamento Céntrico Súper Amplio e iluminado, con la mejor ubicación en, JALAPA 99-A,90M2 APROX, ROMA SUR. A su alrededor se encuentran Restaurantes, Escuelas, Centros comerciales, Parques y Hospitales con ex...</p> <p><b>\$ 2.41 MDP</b> <span style="float:right">Ver propiedad</span></p>

## Velocidad de venta estimada

Un proyecto nuevo competirá con proyectos que ya están posicionados en la oferta existente. La demanda actual y potencial va en función de la cantidad de personas que están adquiriendo o rentando ese tipo de inmueble en particular.

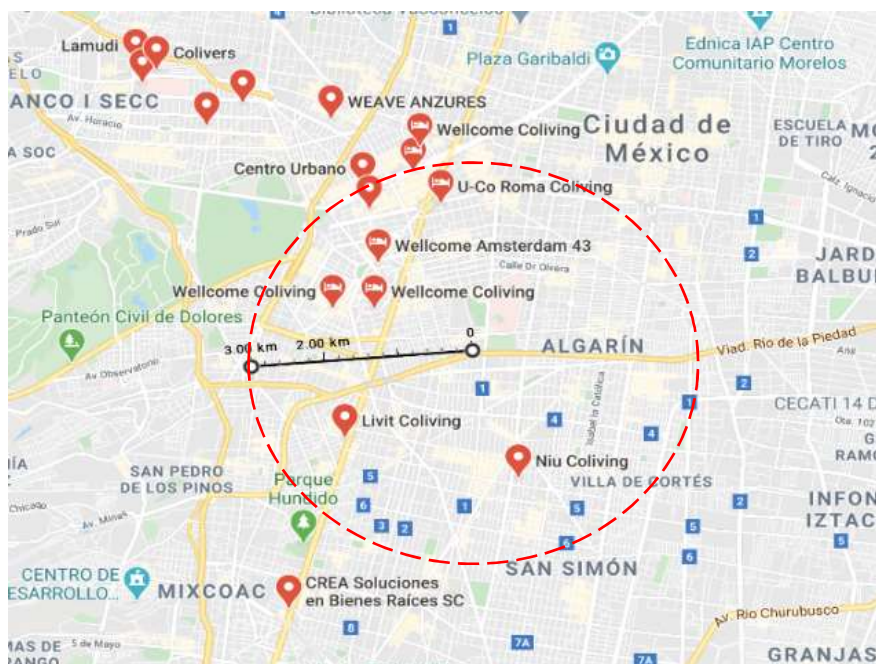
Es importante considerar que el proyecto llevara un tiempo de desarrollo, determinar lo más acertado posible el monto de inversión y de ejecución, así como saber el valor de venta y/o renta que actualmente se esté ofertando. El tipo de inmueble, su zona y sus características, así como la rapidez con las que estas se adquieren o se rentan.

Esta investigación será crucial para poder tener una mayor certidumbre sobre la inversión y retorno del proyecto.

### ¿Por qué la Tasa de Absorción es importante?

Conocer la tasa de absorción se convierte en una importante herramienta para el agente inmobiliario, ya que le permite manejar un gran margen de negociación tanto con el cliente como con el posible comprador.

Un inmueble con una tasa de absorción alta indica que la propiedad puede venderse en un corto periodo de tiempo. De esta manera el agente puede persuadir al propietario a flexibilizar el precio de acuerdo con la demanda y capitalizar la oportunidad.





## Estrategia de publicidad

Un adecuado plan de marketing proporcionará al interesado visibilidad en los motores de búsqueda y en las redes sociales, será necesario contar con personal capacitado que gestione estas redes y toda la presencia corporativa digital de la empresa.

Hoy en día dar a conocer una marca puede resultar más fácil que hace algunos años, pues el internet y la tecnología se han convertido en un fuerte aliado de los emprendedores para llegar a más personas y aumentar sus ventas, siempre y cuando la creatividad impere para lograr distinguirse del resto de opciones.

Se aplicará la metodología de Canvas Modelos de Negocio de Osterwalder para generar un modelo de negocio para un producto digital creando una página de internet que incluya un blog con ligas a redes sociales de fácil acceso y detección para el mercado para su seguimiento. En el blog los usuarios podrán solicitar temas de interés, realizar consultas, preguntas sobre alguna duda sobre sistema contratación, servicios, disponibilidad, etc.

Se determinará el rendimiento de las estrategias mediante la obtención de datos mensuales para un análisis en un periodo de seis meses a un año que se termine el proyecto. Una vez terminada la parte de construcción y venta se adaptará para continuar con la promoción de renta con la modalidad de coliving.

Esto nos permitirá identificar claramente como se están comportando los datos mensualmente y evaluar si se está obteniendo el crecimiento deseado, en caso contrario nos ayudará para tomar las medidas pertinentes para ajustar cambios, estrategias o acciones.

Los informes para la página web y blog, estos deben incluir entre otros datos, vistas únicas por número de páginas, usuarios, sesiones totales, páginas por sesión, fuentes y número de leads. Identificar si la fuente fue por medio directa, orgánica, referencia, email, social u otra como los canales sociales de Twitter, LinkedIn, Facebook, Instagram o Youtube, o si su acceso fue a través de un teléfono celular, tableta o computadora.

Para la optimización en motores de búsqueda (SEO) deberá proporcionarnos información del tráfico natural u orgánico, usuarios recurrentes, palabras clave, tráfico orgánico y pagado (adwords), página más visitada, mayor conversión y tiempo de permanencia (Guerra, 2019).

Para el caso del email marketing más mediciones que aportarán información serán el número de clics y aperturas, tasa de clics, apertura y rebote, reenvíos, cancelaciones, spam, ubicaciones principales y clic de enlaces. (Guerra, 2019).

### Segmento de Clientes

Se dividió en dos segmentos a cubrir, el primero son adultos entre 18 y 25 años estudiantes de licenciatura con la necesidad de encontrar vivienda segura, sencilla y confiable.

El segundo segmento son adultos entre 26 y 50 años profesionistas con la necesidad vivienda de fácil movilidad dentro del área de influencia céntrica y periférica de la ciudad de México.

### Esquema de ventas

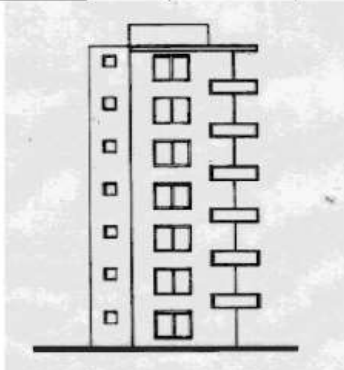
Se contempla la construcción del edificio y el posterior arrendamiento de los espacios bajo el esquema de coliving. No se consideran ventas de los departamentos de manera independiente sino hasta el final de tiempo pactado para la valuación del negocio. Sin embargo, se constituirá un régimen de condominio que permita finalizar el proyecto anticipadamente si las condiciones económicas y/o del sector experimentaran un cambio significativo que afectara la rentabilidad.

Los ingresos provendrán del monto mensual de renta que pagarán los inquilinos de manera mensual, más el monto correspondiente a un mes de depósito al momento de firmar el contrato de arrendamiento. Se considera que las habitaciones podrían estar desocupadas 15 días al año, tomando en cuenta la demanda existente en el sector y la escasa oferta que aún se observa.

### Costo de construcción

**COSTOS PARAMÉTRICOS**  
Ciudad de México 01 de Enero de 2020

<b>VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS MEDIO</b>	<b>M0350</b>	<b>2,400 m2</b>	<b>7 Niveles</b>	<b>14 Deptos. 1 Elev. Estac.</b>
--	--------------	-----------------	------------------	----------------------------------



**Especificaciones**

- Orientación a base de zapatas aisladas, zapatas corridas, contrafrases y muros perimetrales de concreto armado. Losa (firme) de concreto armado de 15 cm de espesor
- Estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado.
- Carrocería de aluminio anodizado en color con cristal de 4 mm.
- Flores de loseta de barro y alfombras de calidad media, aplandados interiores de yeso en muros y plafones, recubrimiento de pintura vinílica y tapiz calidad media.
- Cocina integral.

**Distribución de áreas**

Tipo de área	m2	%
1 Área habitable para vivienda multifamiliar en	1,950	81.25
2 Área de estacionamiento cubierto en edificio	450	18.75
<b>Totales</b>	<b>2,400</b>	<b>100.00</b>

**Características**

- 2,400 m2
- 7 Niveles
- 14 Departamentos
- 1 Elevador con estacionamiento

**Observaciones**

- No se incluyen bardas ni obras exteriores
- Dentro del 28 % que se carga al Costo Directo se incluyen los Costos Indirectos del Constructor para la realización de la Obra, tanto de sus Oficinas Centrales como de la Administración de Obra así como el Costo por Financiamiento y el Cargo por la Utilidad del Constructor.
- Todos los materiales y subcontratos si incluyen el I.V.A. (ver página 2).
- Mano de obra de mercado.
- Materiales con precios de mercado para el constructor puestos en la obra.

188

Registro Público del Derecho de Autor No. 35-2005-072512351285-01. Prohibida su reproducción total o parcial. Ing. Raúl González Meléndez

**COSTOS PARAMÉTRICOS**  
Ciudad de México 01 de Enero de 2020

<b>VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERÉS MEDIO</b>	<b>M0350</b>	<b>2,400 m2</b>	<b>7 Niveles</b>	<b>14 Deptos. 1 Elev. Estac.</b>
--	--------------	-----------------	------------------	----------------------------------

**RESUMEN POR PARTIDAS**

No.	PARTIDA	Importe a Costo Directo	% Del CD	Costo Directo Por m2	F.U. por m2 incluye 28% de Indirectos + Utilidad	\$ / m2 del Valor de Reparación Nuevo
1	CIMENTACIÓN	1,361,127.00	7.45	567.14	728.93	834.82
2	ESTRUCTURA	5,386,439.99	29.50	2,244.35	2,872.77	3,303.68
3	FACHADAS Y TECHADOS	1,415,572.50	7.75	589.82	754.87	868.22
4	ALBAÑLERÍA Y ACABADOS	6,448,954.89	35.31	2,687.06	3,439.44	3,958.36
5	OBRAS EXTERIORES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	863,498.99	4.73	359.79	460.53	529.61
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	1,278,007.48	7.00	532.50	681.60	783.84
8	INSTALACIONES ESPECIALES	1,508,428.44	8.26	628.51	804.50	925.17
<b>T O T A L E S :</b>		<b>18,262,929.2</b>	<b>100.00</b>	<b>7,609.18</b>	<b>9,739.75</b>	<b>11,200.71</b>

**INTEGRACION DEL VALOR DE REPOSICION NUEVO VRN**

CONCEPTO	Importe \$	% del C. D.	% del V.R.N.
A Costo Directo de la Obra	18,262,029.29	100.00	67.93
B Costos Indirectos del Constructor, Costo por Financiamiento durante la ejecución de la Obra y Utilidad del Constructor (28% del CD)	5,113,366.20	28.00	18.02
C Costos de Planos y Proyectos (5% de la suma de los renglones A+B)	1,870,031.80	10.24	6.96
D Costos de los Permisos y Licencias de Construcción (7% de la suma de los renglones A+B)	1,630,277.82	8.96	6.09
<b>VALOR DE REPOSICION NUEVO</b>	<b>26,881,707.11</b>	<b>147.20</b>	<b>100.00</b>

## Imagen



Imágenes niu Living



Imágenes niu Living



Imágenes niu Living



Imágenes niu Living

## Amenidades

Complementando la renta compartida se ofrecen distintas amenidades como: gimnasio, terraza, sala de entretenimiento, lavandería, salón de usos múltiples, coworking, Play room, Podcast room, boxing room, etc.

Para el proyecto Acayucan 45, las amenidades con las que contara el edificio y de acuerdo a la investigación obtenida y con base a las medidas del inmueble se determinaron las siguientes:

- Roof Garden con Wi-Fi, con asador y snack bar donde se fomenta convivencia y coworking.
- Terrazas en cada módulo de departamento.
- Living compartido en cada nivel.

## Valor presente. Premisas del proyecto

A partir del análisis de mercado y el proyecto que se plantea construir en el terreno sujeto de este estudio, presentaremos ahora un flujo de caja estimado para el negocio de coliving. Para este propósito, hemos considerado las siguientes premisas:

- La duración para la valuación del negocio será de 10 años.
- Se constituirá un régimen de condominio para los siete departamentos, con la intención de facilitar su comercialización una vez terminado el ciclo del negocio, así como tener beneficios en el pago del impuesto predial a lo largo de la vida del proyecto.
- El enfoque del negocio será el de rentar habitaciones bajo el esquema coliving mediante una administración centralizada. El propósito del análisis es evaluar la viabilidad de esta forma de operación, sin considerar la posibilidad de vender los departamentos con anterioridad al inicio del proyecto u otros esquemas de sociedad que pudieran aplicar al caso.
- Se considera como inversión inicial la suma de todos los costos y gastos de construcción del proyecto.
- Se asume que durante la construcción del proyecto la administración se compartirá con otras dos obras realizándose simultáneamente, de modo que los gastos se prorratan a partes iguales entre las tres.
- Se analizó la posibilidad de financiar parte de la construcción con un financiamiento bancario. Esta alternativa fue descartada debido a que no se contará con ingresos por ventas durante el proceso, ya que el flujo generado por las rentas no es suficiente para pagar el capital e intereses de manera mensual.



## Fase de construcción

### Estado de resultados

El estado de resultados de la fase de construcción se muestra a continuación. Es importante insistir que en el caso de los ingresos esta estimación se hace exclusivamente para efectos de estimar el valor de rescate del proyecto al final de su vida, sin que esto implique que se realizan ventas antes o durante su operación.

<b>Ingresos</b>	<b>\$ 29,658,985.43</b>	
<i>Sup. Vendible por departamento</i>	68.21	<i>Según proyecto arquitectónico</i>
<i>Núm. Deptos</i>	7	
<i>Precio x m<sup>2</sup></i>	\$ 62,116.96	<i>Según investigación realizada</i>
<b>Costos</b>	<b>\$ 17,194,514.28</b>	
<i>Terreno</i>	\$ 6,613,200.00	<i>Según investigación realizada</i>
<i>Escrituración</i>	\$ 330,660.00	<i>5% del valor del terreno</i>
<i>Proyectos</i>	\$ 228,160.00	<i>Ver detalle</i>
<i>Preliminares</i>	\$ 26,587.50	<i>Ver detalle</i>
<i>Trámites</i>	\$ 204,128.50	<i>Ver detalle</i>
<i>Construcción</i>	\$ 5,867,619.62	<i>Ver detalle</i>
<i>IE, EA, OC</i>	\$ 2,759,058.67	<i>Ver detalle</i>
<i>Mobiliario deptos</i>	\$ 1,165,100.00	<i>Ver detalle</i>
<b>Gastos de operación</b>	<b>\$ 1,021,220.00</b>	
<i>Admon. Obra</i>	\$ 673,200.00	<i>Ver detalle</i>
<i>Mobiliario y equipo</i>	\$ 33,330.00	<i>Ver detalle</i>
<i>Publicidad</i>	\$ 284,000.00	<i>Ver detalle</i>
<i>Servicios</i>	\$ 30,690.00	<i>Ver detalle</i>
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>\$ 18,215,734.28</b>	

### Detalle de costos y gastos de construcción

A continuación, se presenta el detalle de la estimación de los costos y gastos durante la fase de construcción. Las cifras se calcularon con base en valores de mercado investigados, manuales de costos paramétricos de construcción y los impuestos y derechos vigentes a la fecha del estudio publicados por el Gobierno de la Ciudad de México.

## Proyecto

Concepto	Unidad	Cantidad	Precio unitario	Total	
Arquitectónico	m2	633.60	150	95,040.00	Estimado según tarifas de mercado
Estructural	m2	633.60	100	63,360.00	Estimado según tarifas de mercado
Instalaciones	m2	633.60	100	63,360.00	Estimado según tarifas de mercado
Roof garden común	m2	64.00	100	6,400.00	Estimado según tarifas de mercado
				<b>\$ 228,160.00</b>	

## Estudios y trámites preliminares

Concepto	Unidad	Cantidad	Precio unitario	Total	
Mecánica de suelos	m2	99	50.00	4,950.00	Estimado según tarifas de mercado
Topografía	m2	99	10.00	990.00	Estimado según tarifas de mercado
Libertad de gravámenes	Trámite	1	647.50	647.50	<a href="https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/590/0">https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/590/0</a>
Factibilidad de servicios hidráulicos	Trámite	1	-	-	<a href="https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/276/0">https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/276/0</a>
Factibilidad de instalación eléctrica	Trámite	1	-	-	<a href="https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/612/0">https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/612/0</a>
Estudio de mercado	Estudio	1	20,000.00	20,000.00	Estimado según tarifas de mercado
				<b>\$ 26,587.50</b>	

## Licencias y trámites durante la construcción

Concepto	Unidad	Cantidad	Precio unitario	Total	
Constancia de Uso de Suelo (ART 235)	Trámite	1	1,603.00	1,603.00	<a href="https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/504/0">https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/504/0</a>
Alineamiento (ART 233) y número oficial (ART 234)	m2	99	46.04	4,857.56	<a href="https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/590/0">https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/590/0</a>
Impacto vecinal	Trámite	1	-	-	<a href="https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/1371/0">https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/1371/0</a>
Manifestación de construcción (ART 185)	Trámite	1	38,085.77	38,385.37	<a href="https://bit.ly/3cxusuz">https://bit.ly/3cxusuz</a>
Licencia de condominio	Trámite	1	-	-	<a href="https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/974/0">https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/974/0</a>
Licencia de demolición (ART 186)	Trámite	1	2,500.00	2,500.00	<a href="https://bit.ly/3cxusuz">https://bit.ly/3cxusuz</a>
SACMEX (ART 182)	Diámetro	25mm	24,469.51	-	<a href="https://www.sacmex.cdmx.gob.mx/atencion-usuarios">https://www.sacmex.cdmx.gob.mx/atencion-usuarios</a>
Impacto ambiental	Trámite	1	35,880.00	35,880.00	<a href="https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/353/0">https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/353/0</a>
Constitución del régimen de condominio	Trámite	1	68,285.42	68,285.42	<a href="https://bit.ly/3cv6EHW">https://bit.ly/3cv6EHW</a>
Empadronamiento del condominio	Trámite	1	-	-	<a href="https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/947/0">https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/ts/947/0</a>
Aviso de terminación de obra	Trámite	1	7,617.15	7,617.15	<a href="https://bit.ly/3cxusuz">https://bit.ly/3cxusuz</a>
Gestor	Trámite	9	5,000.00	45,000.00	Estimado según tarifas de mercado
				<b>\$ 204,128.50</b>	

Los artículos se refieren al Código Fiscal CDMX

Construcción				
Tipo	Unidad	Cantidad	Costo unitario	Costo total
Demolición y acarreo	m2	203.00	600.00	121,800.00
Cubiertas (Deptos, circulaciones, espacio de elevador, vestíbulos, etc)	m2	633.60	8,621.61	5,462,652.10
Roof garden	m2	64.00	4,310.81	275,891.52
Área jardinada	m2	8.56	850.00	7,276.00
				<b>\$ 5,867,619.62</b>

Costos paramétricos IMIC modelo M0360, pág. 192  
Enero 2020. No incluye indirectos.

Instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias					
Concepto	Unidad	Cantidad	Costo unitario	Costo total	
Elevador	lote	1	1,200,000.00	1,200,000.00	Estimado según precios de mercado
Subestación eléctrica	lote	1	300,000.00	300,000.00	Estimado según precios de mercado
Terrazas	m2	90.02	4,310.81	388,058.67	Estimado según precios de mercado
Elevaautos	lote	4	100,000.00	400,000.00	Estimado según precios de mercado
Cisterna agua potable	m3	10	3,500.00	35,000.00	Estimado según precios de mercado
Cisterna pluvial	m3	8	3,500.00	28,000.00	Estimado según precios de mercado
CCTV	cámara	20	1,500.00	30,000.00	Estimado según precios de mercado
Bomba	pza	1	15,000.00	15,000.00	Estimado según precios de mercado
Hidroneumático	pza	1	50,000.00	50,000.00	Estimado según precios de mercado
Portón eléctrico	pza	1	25,000.00	25,000.00	Estimado según precios de mercado
Interfon	salida	8	1,000.00	8,000.00	Estimado según precios de mercado
Cocina integral	lote	7	40,000.00	280,000.00	Estimado según precios de mercado
				<b>\$ 2,759,058.67</b>	

### Mobiliario de departamentos

Concepto	Unidad	Cantidad	Costo unitario	Costo total	
Sala	lote	7	35,000.00	245,000.00	Estimado según precios de mercado
Mesa de comedor 4 px	pza	7	10,000.00	70,000.00	Estimado según precios de mercado
Sillas comedor	pza	28	1,000.00	28,000.00	Estimado según precios de mercado
Mesas de centro y laterales sala	lote	21	1,500.00	31,500.00	Estimado según precios de mercado
Calentador de agua	pza	7	2,000.00	14,000.00	Estimado según precios de mercado
Cama matrimonial	pza	14	15,000.00	210,000.00	Estimado según precios de mercado
Mesa de noche	pza	14	2,000.00	28,000.00	Estimado según precios de mercado
Escritorio	pza	14	3,500.00	49,000.00	Estimado según precios de mercado
Lámpara de noche	pza	14	700.00	9,800.00	Estimado según precios de mercado
Cómoda	pza	14	2,500.00	35,000.00	Estimado según precios de mercado
Juego de toallas	pza	28	1,000.00	28,000.00	Estimado según precios de mercado
Juego de sábanas matrimonial	pza	28	2,000.00	56,000.00	Estimado según precios de mercado
Cobertor	pza	28	700.00	19,600.00	Estimado según precios de mercado
Colcha	pza	28	1,200.00	33,600.00	Estimado según precios de mercado
Vajilla 4 px	lote	7	3,000.00	21,000.00	Estimado según precios de mercado
Juego de vasos	lote	7	1,000.00	7,000.00	Estimado según precios de mercado
Juego de cubiertos 4 px	lote	7	800.00	5,600.00	Estimado según precios de mercado
Juego de acc. Cocina	lote	7	3,000.00	21,000.00	Estimado según precios de mercado
Batería de cocina	lote	7	6,000.00	42,000.00	Estimado según precios de mercado
Licuadaora	pza	7	1,000.00	7,000.00	Estimado según precios de mercado
Horno de microondas	pza	7	2,000.00	14,000.00	Estimado según precios de mercado
Lavasecadora	pza	7	20,000.00	140,000.00	Estimado según precios de mercado
Mobiliario roof garden	lote	1	50,000.00	50,000.00	Estimado según precios de mercado
				<b>\$ 1,165,100.00</b>	

### Administración

Puesto	Personas	Salario mensual	FSR	Total a pagar	Participación	Costo del proyecto
Gerente general	1	50,000.00	1.4	70,000.00	33%	23,100.00
Gerente financiero	1	30,000.00	1.4	42,000.00	33%	13,860.00
Supervisor de obra	2	20,000.00	1.4	28,000.00	33%	9,240.00
Abogado	1	1,000.00	1	1,000.00	33%	330.00
Mensajero	1	7,000.00	1.4	9,800.00	33%	3,234.00
Secretaria	1	8,000.00	1.4	11,200.00	33%	3,696.00
Mantenimiento	1	5,000.00	1.4	7,000.00	33%	2,310.00
Sistemas	1	1,000.00	1	1,000.00	33%	330.00
						<b>\$ 56,100.00</b>

### Mobiliario y equipo

Concepto	Cantidad	Costo	Vida útil	Meses	Costo mensual	Participación	Costo del proyecto
Estación de trabajo	5	10,000.00	60	12	833.33	33%	1,375.00
Sala de juntas	1	20,000.00	60	12	333.33	33%	110.00
Impresoras	1	7,500.00	60	12	125.00	33%	41.25
Servicios	1	5,000.00	60	12	83.33	33%	27.50
Sala de espera	1	35,000.00	60	12	583.33	33%	192.50
Computadoras	5	7,500.00	60	12	625.00	33%	1,031.25
							<b>\$ 2,777.50</b>

### Publicidad

Concepto	Cantidad	Costo unitario	Costo total
Renders	6	3,000.00	18,000.00
Diseño de imagen	1	20,000.00	20,000.00
Diseño página web	1	10,000.00	10,000.00
Influencer redes sociales	1	25,000.00	25,000.00
Mantenimiento página web	12	1,000.00	12,000.00
Data management	12	2,000.00	24,000.00
Banners web	6	3,000.00	18,000.00
Community manager	12	5,000.00	60,000.00
Papelería	12	1,000.00	12,000.00
Espectacular	1	20,000.00	20,000.00
Evento de presentación	1	40,000.00	40,000.00
Publirreportaje	1	20,000.00	20,000.00
E-mail	1	5,000.00	5,000.00
			<b>\$ 284,000.00</b>

### Servicios

Concepto	Unidad	Cantidad	Costo unitario	Costo total	Participación	Costo del proyecto
Energía eléctrica oficina	Cobro bimestral	6	1,500.00	9,000.00	33%	2,970.00
Agua oficina	Cobro bimestral	6	400.00	2,400.00	33%	792.00
Internet	Cobro mensual	12	800.00	9,600.00	33%	3,168.00
Telefonía celular	Cobro mensual	60	600.00	36,000.00	33%	11,880.00
Consumibles oficina	Gasto mensual	12	1,000.00	12,000.00	33%	3,960.00
Papelería	Gasto mensual	12	2,000.00	24,000.00	33%	7,920.00
						<b>\$ 30,690.00</b>

## Fase de renta

Similar a lo analizado para la fase de construcción del proyecto, las proyecciones financieras del arrendamiento de habitaciones parten de las siguientes premisas:

- La duración del proyecto se estima en 10 años.
- Ventajas de este tipo de renta
  - Habitaciones con ubicación privilegiada
  - Estancias flexibles: rentas mínimas de un mes.
  - Host manager
  - Contacto previo con Roomies
  - Facilidad de pago desde cualquier parte del mundo.
  - Protección contra fraude, resguardo de depósito hasta confirmar estancia.
- El precio de renta promedio será de \$13,000 (trece mil pesos, 00/100 M.N.) con base en la investigación realizada de ofertas de espacios en coliving, considerando aquellas que ofrecen un baño privado al igual que nuestro inmueble.
- Se cobrará el equivalente de un mes de depósito al celebrar los contratos de arrendamiento, el cual será reembolsable si el departamento se entrega en las mismas condiciones que se rentó en un inicio. Para efectos de esta tesina, se considera que el ingreso y egreso de este apartado.
- Se solicitará una fianza para garantizar el pago de la renta que correrá por cuenta del cliente.
- No tendremos cuotas adicionales de mantenimiento ni por el uso de ningún espacio del edificio.
- Se contará con un administrador y personal de apoyo para la correcta operación y mantenimiento del inmueble.
- El pago de los servicios será responsabilidad del administrador, con base en las cuentas individualizadas que se generen para cada departamento.
- Dada la velocidad de absorción observada en el mercado (en algunos sitios existe lista de espera para ocupar los espacios) se consideran vacíos por el equivalente a 15 días de renta anual.
- El capital de trabajo inicial en la fase de rentas se financiará con una línea de crédito equivalente a 6 meses de los costos de operación, comenzando a pagar después del mes 4 del primer año. Se considera una tasa del 10.75% anual sobre el monto dispuesto y una comisión sobre saldo no utilizado del 1.5%. Por motivos precautorios se considera comenzar a hacer pagos sobre el capital utilizado después del mes 5.
- Al final del año 10 se considera un valor de rescate equivalente al valor de mercado actual incrementado en un 5% anual, menos un 2% de depreciación anual de las construcciones.

## Estado de resultados mensual proyectado

El estado de resultados estimado mensual, así como el detalle de cada línea se presenta a continuación:

<b>Ingresos</b>	<b>\$ 197,166.67</b>	
<i>Habitaciones rentables</i>	14	
<i>Renta mensual</i>	\$ 13,000.00	
<i>Total rentas</i>	\$ 182,000.00	<i>Según investigación realizada</i>
<i>Depósitos</i>	\$ 15,166.67	<i>1 mes de renta al año</i>
<b>Egresos</b>	<b>\$ 122,628.80</b>	
<i>Administración</i>	\$ 40,700.00	<i>Ver detalle</i>
<i>Servicios</i>	\$ 42,039.43	<i>Ver detalle</i>
<i>Consumibles</i>	\$ 4,000.00	<i>Ver detalle</i>
<i>Mantenimiento</i>	\$ 1,133.31	<i>Ver detalle</i>
<i>Vacios</i>	\$ 7,589.40	<i>15 días al año</i>
<i>Publicidad</i>	\$ 12,000.00	<i>Estimado según servicios</i>
<i>Depósitos</i>	\$ 15,166.67	<i>1 mes de renta al año</i>
<b>Gastos financieros</b>	<b>\$ 6,846.77</b>	<i>Promedio mensual</i>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>\$ 67,691.09</b>	
<b>Margen</b>	<b>34.33%</b>	

### Detalle de egresos de operación

Administración				
Puesto	Cantidad	Salario	FSR	Total
<i>Administrador</i>	1	15,000.00	1.4	21,000.00
<i>Afanadores</i>	2	6,000.00	1.4	8,400.00
<i>Conserje</i>	1	7,000.00	1.4	9,800.00
<i>Asesoría legal</i>	1	1,500.00	1	1,500.00
				<b>\$ 40,700.00</b>

Servicios			
Concepto	Cantidad	Costo mensual	Costo total
Energía eléctrica	8	800.00	6,400.00
Agua	8	400.00	3,200.00
Gas natural	8	250.00	2,000.00
Telefonía/internet/TV	8	1,200.00	9,600.00
Vigilancia	1	15,000.00	15,000.00
Seguros	1	2,138.70	2,138.70
Predial	7	528.68	3,700.73
			<b>\$ 42,039.43</b>

Consumibles				
Concepto	Unidad	Cantidad	Costo mensual	Costo total
Material de limpieza	lote	1	4,000.00	<b>\$ 4,000.00</b>

El mantenimiento mensual se estima en **\$1,144.52**, considerando un 5% del costo de la construcción, instalaciones y mobiliario de los departamentos cada 3 años.

### Gastos financieros

Los gastos financieros se calculan partiendo de las siguientes premisas:

Para la operación mensual	
Financiamiento requerido	\$ 735,772.82 6 meses de operación
Tasa de interés	10.75% TIIE + 5 puntos
Se comienza a pagar en el mes 6	<a href="http://www.banxico.org.mx">www.banxico.org.mx</a>
Comisión por apertura	1.50%
Comisión sobre saldo	1.50%
Seguros (pago anual)	1%



## Tasa de rendimiento mínima aceptable

Para tener una referencia contra la cual comparar el rendimiento del proyecto y calcular su valor presente neto se calculó la Tasa de Rendimiento Mínima Aceptable (TREMA) a partir del modelo Capital Asset Pricing Model (CAPM) con la siguiente fórmula:

$$r_i = r_f + \beta(r_m - r_f)$$

Donde:

$r_i$	Rendimiento requerido del activo
$r_f$	Tasa de rendimiento libre de riesgo
$\beta$	Coefficiente Beta
$r_m$	Rendimiento del mercado

El coeficiente Beta se calculó con la siguiente fórmula:

$$\beta = \frac{\text{covar}(r_m, r_i)}{\sigma r_m}$$

Para lo anterior se consideró el rendimiento anual del Índice de Precios y Cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores y el rendimiento anual del Índice S&P Fibras<sup>1</sup>.

La tasa libre de riesgo se calculó con el promedio del rendimiento de la tasa de Cetes hasta diciembre de 2019<sup>2</sup>.

El resultado obtenido para la TREMA fue de **11.39%**.

## Flujo de efectivo y tasa interna de retorno

Para la construcción del flujo de efectivo, además de todo el detalle descrito en los apartados anteriores, se tomaron en cuenta los siguientes supuestos:

- Incremento en el precio de renta de 5% anual.
- Ocupación de las habitaciones de 1 año en promedio por inquilino.
- Inflación anual de 4%, aplicable a los costos de operación.
- Incremento del valor comercial de venta de los departamentos de 5% anual.
- Depreciación del valor comercial de las construcciones de 2% lineal a lo largo de la vida del proyecto.

<sup>1</sup> <https://espanol.spindices.com/indices/equity/sp-bmv-fibras-index>

<sup>2</sup> [www.banxico.org.mx](http://www.banxico.org.mx)

El resumen de flujos, tasas de rendimiento y valor presente neto del proyecto es el siguiente:

Año	Flujo de efectivo
<i>Inversión inicial</i>	- 18,204,697.69
1	1,595,634.05
2	1,060,483.93
3	1,130,505.43
4	1,204,569.95
5	1,282,901.30
6	1,365,735.38
7	1,453,320.76
8	1,545,919.41
9	1,643,807.33
10	40,396,364.97

<b>Tasa Interna de Retorno</b>	<b>13.43%</b>
<b>TREMA</b>	<b>11.39%</b>
<b>Valor presente neto</b>	<b>\$ 2,843,558.49</b>

El detalle de los ingresos y egresos que componen este flujo se encuentra anexo al final de este trabajo.

### Análisis de sensibilidad

Tomando como punto de partida el escenario analizado anteriormente, se trabajaron otros dos con un enfoque optimista y otro pesimista. La comparación de los escenarios y las variables que los afectan se muestra en la siguiente tabla:

	Realista	Pesimista	Optimista
<i>Incremento en rentas y valor de mercado</i>	5%	3%	7%
<i>Inflación anual</i>	4%	6%	3%
<i>Depreciación</i>	2%	2%	2%
<i>Vacíos</i>	15 días	30 días	Sin vacíos

Año	Realista	Pesimista	Optimista
<i>Inversión inicial</i>	- 18,204,697.69	- 18,226,770.88	- 18,226,770.88
1	1,595,634.05	1,489,394.59	1,686,706.85
2	1,060,483.93	874,950.53	1,019,896.19
3	1,130,505.43	858,945.53	1,146,037.64
4	1,204,569.95	839,801.01	1,282,506.59
5	1,282,901.30	817,263.22	1,430,070.91
6	1,365,735.38	791,061.23	1,589,553.54
7	1,453,320.76	760,905.82	1,761,836.42
8	1,545,919.41	726,488.36	1,947,864.68
9	1,643,807.33	687,479.53	2,148,651.05
10	40,396,364.97	32,530,885.11	49,040,251.45

<b>Tasa Interna de Retorno</b>	<b>13.43%</b>	<b>9.69%</b>	<b>15.72%</b>
<b>TREMA</b>	<b>11.39%</b>	<b>11.39%</b>	<b>11.39%</b>
<b>Valor presente neto</b>	<b>\$ 2,843,558.49</b>	<b>-\$ 2,137,957.94</b>	<b>\$ 6,581,143.67</b>

El proyecto es muy sensible al monto de la inversión inicial. Si un inversionista independiente decidiera comprar los departamentos por separado y comenzar a operarlos como coliving, el impacto en la rentabilidad es significativo, como se muestra en la siguiente tabla:

<b>Año</b>	<b>Construyendo el edificio</b>	<b>Comprando los departamentos al inicio</b>
<i>Inversión inicial</i>	- 18,204,697.69	- 29,658,985.43
1	1,595,634.05	1,595,634.05
2	1,060,483.93	1,060,483.93
3	1,130,505.43	1,130,505.43
4	1,204,569.95	1,204,569.95
5	1,282,901.30	1,282,901.30
6	1,365,735.38	1,365,735.38
7	1,453,320.76	1,453,320.76
8	1,545,919.41	1,545,919.41
9	1,643,807.33	1,643,807.33
10	40,396,364.97	40,396,364.97
<b>Tasa Interna de Retorno</b>	<b>13.43%</b>	<b>6.85%</b>
<b>TREMA</b>	<b>11.39%</b>	<b>11.39%</b>
<b>Valor presente neto</b>	<b>\$ 2,843,558.49</b>	<b>-\$ 8,610,729.25</b>

## CONCLUSIÓN

El entorno urbano de la Ciudad de México está en constante cambio. Esta tendencia se ha acentuado desde el inicio del siglo XXI con la modificación de la reglamentación de uso de suelo que en sus inicios buscó repoblar las delegaciones (hoy alcaldías) de la llamada “Ciudad Central”: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, aprovechando la infraestructura y equipamiento ya existentes. Esta situación ha modificado el mercado inmobiliario de estas alcaldías, moviéndose a ofertas que buscan sacar el máximo provecho a los terrenos disponibles.

En paralelo, la sociedad mexicana ha ido evolucionando en su comportamiento de consumo de todo tipo de bienes y servicios. El sector inmobiliario no ha sido ajeno a esta dinámica y poco a poco va adaptándose a la demanda de nuevos espacios. El esquema de coliving es parte de esta tendencia con una participación cada vez más importante de la generación “millennial”, más preocupados por vivencias que por pertenencias.

Después de analizar exhaustivamente el proyecto de coliving propuesto, detectamos las siguientes fortalezas y oportunidades:

- Nos encontramos en un mercado incipiente, pero con mucho potencial de crecimiento. La oferta disponible es limitada, pero con tendencia a aumentar conforme las generaciones más jóvenes se incorporen a la población económicamente activa.
- El inmueble se ubica en una zona céntrica, con servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano completo, además de contar con todas las opciones de movilidad disponibles en la ciudad.
- Las características del terreno y el proyecto que se puede edificar en él permiten, por un lado, sacar el máximo provecho a los espacios y por otro, hacerlo con una inversión relativamente baja con respecto a otras alternativas en la zona.
- El tener un proyecto de arrendamiento permite tener flujos de efectivo más predecibles a lo largo del tiempo. Esto disminuye el riesgo del proyecto, aunque en contraparte también implica un sacrificio en cuanto a rentabilidad.
- La tasa interna de retorno del proyecto es de 13.42%. Comparado con la tasa libre de riesgo del mercado mexicano (Cetes a 28 días) cuya tasa de rendimiento anual es del 5.75%, consideramos que el premio por el riesgo asociado al proyecto es razonable y atractivo como inversión de capital. La Bolsa Mexicana de Valores, medida a través de su principal índice, ha tenido en los años recientes un bajo desempeño (entre 4 y 8% de rendimiento anual) en relación con el riesgo que involucra, por lo que la comparación con el proyecto resulta favorable también. Otra alternativa de inversión en el sector son los Fideicomisos de

Inversión en Bienes Raíces (Fibras), que han mostrado un comportamiento altamente volátil en los últimos años (rendimientos entre -15% y 31% anual).

- La TIR se ubica muy cerca de la tasa de rendimiento mínima aceptable, lo cual refleja el nivel de riesgo moderado del proyecto.
- La TIR del proyecto es posible gracias a que se considera que se podrán vender los departamentos por separado después de 10 años, esto con la finalidad de facilitar la comercialización y maximizar el valor de rescate que se puede recibir.

Con respecto a las debilidades y amenazas, se detecta lo siguiente:

- La emergencia sanitaria por el Covid-19 ya está golpeando a la economía mundial y nacional con fuerza. El sector inmobiliario no es ajeno a esta situación, lo cual puede impactar al mercado de rentas en todos los segmentos, incluido el coliving.
- Desde el punto de vista financiero, el esquema propuesto no permite mitigar el riesgo de los inversionistas mediante el financiamiento en la fase de construcción, debido a que los flujos de efectivo del negocio no soportan el pago de capital e intereses. Una alternativa a este respecto sería el reunir a un grupo de inversionistas, probablemente hasta 7, que aporten recursos para la construcción a cambio de ser propietarios de uno de los departamentos. Esta alternativa podría implicar el riesgo de que alguno de los socios decida salir del negocio antes de los 10 años, pudiendo afectar el esquema del edificio completo como coliving.
- El costo de construcción por m<sup>2</sup> se incrementa por las características del terreno. Por un lado, las dimensiones son reducidas y por otro el número de niveles es muy alto, lo cual demanda una cimentación más profunda y por lo tanto más costosa.
- La rentabilidad del proyecto se vería sensiblemente afectada en caso de que algún inversionista decidiera comprar todos los departamentos ya construidos y operarlos como coliving por su cuenta, lo cual limita las alternativas para llevar a cabo el proyecto.

Considerando los puntos anteriores, la valuación de este tipo de negocios en base a la observación del entorno y al análisis de los factores financieros, permiten hacer una estimación de como del comportamiento del mercado en el futuro. En base a los datos obtenidos del proyecto se confirma la viabilidad del mismo, bajo el esquema propuesto por ser el que maximiza la utilidad de los socios y el potencial del terreno. En el segmento de valuación del coliving hay mucho por hacer y definir, por lo que la innovación será fundamental para tener éxito en él.

## ANEXO: DETALLE DEL FLUJO DE EFECTIVO

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Ingresos</b>	\$ -	\$ 3,837,545.64	\$ 4,014,707.47	\$ 4,200,138.77	\$ 4,394,229.47	\$ 4,597,388.06	\$ 4,810,042.46	\$ 5,032,640.98	\$ 5,265,653.28	\$ 5,509,571.41	\$ 44,414,000.46
<i>Habitaciones rentables</i>		14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
<i>Renta mensual</i>	\$	13,000.00	\$ 13,650.00	\$ 14,332.50	\$ 15,049.13	\$ 15,801.58	\$ 16,591.66	\$ 17,421.24	\$ 18,292.31	\$ 19,206.92	\$ 20,167.27
<i>Total rentas</i>	\$	182,000.00	\$ 191,100.00	\$ 200,655.00	\$ 210,687.75	\$ 221,222.14	\$ 232,283.24	\$ 243,897.41	\$ 256,092.28	\$ 268,896.89	\$ 282,341.74
<i>Rentas anuales</i>	\$	2,184,000.00	\$ 2,293,200.00	\$ 2,407,860.00	\$ 2,528,253.00	\$ 2,654,665.65	\$ 2,787,398.93	\$ 2,926,768.88	\$ 3,073,107.32	\$ 3,226,762.69	\$ 3,388,100.82
<i>Depósitos</i>	\$	182,000.00	\$ 191,100.00	\$ 200,655.00	\$ 210,687.75	\$ 221,222.14	\$ 232,283.24	\$ 243,897.41	\$ 256,092.28	\$ 268,896.89	\$ 282,341.74
<i>Crédito de operación</i>	\$	1,471,545.64	\$ 1,530,407.47	\$ 1,591,623.77	\$ 1,655,288.72	\$ 1,721,500.27	\$ 1,790,360.28	\$ 1,861,974.69	\$ 1,936,453.68	\$ 2,013,911.83	\$ 2,094,468.30
<i>Valor de rescate</i>	\$	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 38,649,089.61
<b>Egresos</b>		\$ 1,289,545.64	\$ 1,341,127.47	\$ 1,394,772.57	\$ 1,450,563.47	\$ 1,508,586.01	\$ 1,568,929.45	\$ 1,631,686.63	\$ 1,696,954.09	\$ 1,764,832.26	\$ 1,835,425.55
<i>Administración</i>	\$	488,400.00	\$ 507,936.00	\$ 528,253.44	\$ 549,383.58	\$ 571,358.92	\$ 594,213.28	\$ 617,981.81	\$ 642,701.08	\$ 668,409.12	\$ 695,145.49
<i>Servicios</i>	\$	504,473.15	\$ 524,652.08	\$ 545,638.16	\$ 567,463.69	\$ 590,162.24	\$ 613,768.73	\$ 638,319.47	\$ 663,852.25	\$ 690,406.34	\$ 718,022.60
<i>Consumibles</i>	\$	48,000.00	\$ 49,920.00	\$ 51,916.80	\$ 53,993.47	\$ 56,153.21	\$ 58,399.34	\$ 60,735.31	\$ 63,164.73	\$ 65,691.31	\$ 68,318.97
<i>Mantenimiento</i>	\$	13,599.69	\$ 14,143.68	\$ 14,709.43	\$ 15,297.80	\$ 15,909.72	\$ 16,546.10	\$ 17,207.95	\$ 17,896.27	\$ 18,612.12	\$ 19,356.60
<i>Vacios</i>	\$	91,072.80	\$ 94,715.71	\$ 98,504.34	\$ 102,444.51	\$ 106,542.29	\$ 110,803.99	\$ 115,236.15	\$ 119,845.59	\$ 124,639.42	\$ 129,624.99
<i>Publicidad</i>	\$	144,000.00	\$ 149,760.00	\$ 155,750.40	\$ 161,980.42	\$ 168,459.63	\$ 175,198.02	\$ 182,205.94	\$ 189,494.18	\$ 197,073.94	\$ 204,956.90
<b>Gastos financieros</b>	\$ 11,036.59	\$ 952,365.95	\$ 1,613,096.07	\$ 1,674,860.77	\$ 1,739,096.05	\$ 1,805,900.74	\$ 1,875,377.63	\$ 1,947,633.58	\$ 2,022,779.78	\$ 2,100,931.82	\$ 2,182,209.95
<i>Pago de intereses</i>	\$	46,139.09	\$ 53,257.69	\$ 53,806.09	\$ 54,376.42	\$ 54,969.56	\$ 55,586.43	\$ 56,227.98	\$ 56,895.19	\$ 57,589.08	\$ 58,310.73
<i>Pago de capital financiado</i>	\$	858,401.63	\$ 1,530,407.47	\$ 1,591,623.77	\$ 1,655,288.72	\$ 1,721,500.27	\$ 1,790,360.28	\$ 1,861,974.69	\$ 1,936,453.68	\$ 2,013,911.83	\$ 2,094,468.30
<i>Comisiones</i>	\$ 11,036.59	\$ 47,825.23	\$ 29,430.91	\$ 29,430.91	\$ 29,430.91	\$ 29,430.91	\$ 29,430.91	\$ 29,430.91	\$ 29,430.91	\$ 29,430.91	\$ 29,430.91
<b>Inversión inicial</b>	-\$ 18,215,734.28	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Flujo de caja</b>	-\$ 18,204,697.69	\$ 1,595,634.05	\$ 1,060,483.93	\$ 1,130,505.43	\$ 1,204,569.95	\$ 1,282,901.30	\$ 1,365,735.38	\$ 1,453,320.76	\$ 1,545,919.41	\$ 1,643,807.33	\$ 40,396,364.97

TIR	13.43%
TREMA	11.39%
Valor presente neto	\$ 2,843,558.49

## BIBLIOGRAFÍA

- 123emprende.com. (2019). Qué es el coliving. Recuperado de <https://www.123emprende.com/actualidad/que-es-el-coliving>
- Antuñano, A. (2021). Cinco décadas de acelerado desarrollo urbano en la ciudad de México. Recuperado de <https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/urbanismo/18355-cinco-decadas-de-acelerado-desarrollo-urbano-en-la-ciudad-de-mexico>
- Belong, H. (2020). Coliving, nueva tendencia social y laboral. obtenido de nueva tendencia social y laboral: Coliving. Recuperado de <https://homie.mx/blog/co-living-nueva-tendencia-social-y-laboral>
- Carbajal, G. (2018). Tipos de coliving, alternativas integrales de vivienda. . Recuperado de <https://blog.expansive.mx/2018/10/17/tipos-de-co-living-alternativas-integrales-de-vivienda/>
- Cervantes, L., & Luna, C. (2019). Coliving, la consecuencia de la falta de acceso a la vivienda y la gentrificación. Recuperado de <https://elceo.com/bienes-raices/coliving-la-consecuencia-de-la-falta-de-acceso-a-la-vivienda-y-la-gentrificacion/>
- ComunidadFeliz. (2019). Reglamento interno del condominio: Convivencia condominal. Recuperado de <https://www.comunidadfeliz.mx/post/reglamento-interno-del-condominio-convivencia-condominal>
- COVIVE. (2019). ¿Cuál es la diferencia entre vivir en un coliving y una vecindad? Recuperado de <https://covive.mx/2019/08/diferencia-entre-coliving-y-vecindad/>
- COVIVE. (2019). ¿Qué es el coliving? Recuperado de <https://covive.mx/2019/07/que-es-coliving/>
- COVIVE. (2019). 5 preguntas y respuestas sobre COVIVE y su coliving. Recuperado de <https://covive.mx/2019/07/5-preguntas-y-respuestas-de-covive/>
- COVIVE. (2019). COVIVE: Casas compartidas como una solución de vivienda. Recuperado de <https://covive.mx/2019/05/covive-casas-compartidas-mexico/>
- CoworkingFY. (2018). Coliving | descubre todo sobre este nuevo estilo de vida. Recuperado de <https://coworkingfy.com/coliving-guia/>
- De la Vega, F. (2018). CoWorking+CoLiving, la trascendencia colectiva. . Recuperado de <https://www.forbes.com.mx/coworkingcoliving-la-trascendencia-colectiva/>
- Guerra, C. (2019). Cómo hacer un plan de marketing digital paso a paso en 2019. Recuperado de <https://carlosguerraterol.com/como-hacer-un-plan-de-marketing-digital/>
- Livit, C. (2021). Fácil encontrarnos, difícil dejarnos. Recuperado de <https://es.livit.com.mx/>
- Llamas, C. (2018). Las tendencias del mercado inmobiliario en México. Recuperado de <https://www.eleconomista.com.mx/opinion/Las-tendencias-del-mercado-inmobiliario-en-Mexico-20180208-0095.html>

- Martínez, N. (2018). Qué es el coliving y cómo está cambiando la vida de muchas personas. Recuperado de <https://www.nobbot.com/personas/que-es-el-co-living/>
- Navarrete, F. (2020). NIU: Una opción de coliving + coworking en la Narvarte. Recuperado de <https://centrourbano.com/2020/01/06/niu-una-opcion-de-coliving-coworking-en-la-narvarte/>
- OTTMAR, D. (2013). Desarrollo de un plan de negocio para un coworking en la ciudad de puerto montt. Recuperado de <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2013/bpmfcia473d/doc/bpmfcia473d.pdf>
- ¿Coliving o vecindad? así la vivienda en CDMX. PlumasAtómicas (director). (2019). [Video/DVD]
- Rahmane, A. (2021). Live work play together. Recuperado de <https://www.niu-coliving.com/>
- redacción INMOBILIARE. (2020). Coliving, la nueva tendencia derivada del coworking. Recuperado de <https://inmobiliare.com/coliving-la-nueva-tendencia-derivada-del-coworking/>
- Rota, L. (2020). ¿Qué es el "coliving" y cuál es la polémica en CDMX? Recuperado de <https://lasillarota.com/metropoli/que-es-el-coliving-y-cual-es-la-polemica-en-cdmx-coliving-cdmx-vecindad-coworking/300978>
- Salvatierra, H. (2019). Las inmobiliarias ahora sacan raja del negocio de rentas. Recuperado de <https://www.forbes.com.mx/las-inmobiliarias-ahora-sacan-raja-del-negocio-de-rentas/>
- SEDUVI. (2021). Información general, cuenta catastral 010 242 17. Recuperado de [http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCuauhtemo c&cuentaCatastral=010\\_242\\_17&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.1568545000001&y=19.4043785&z=0.5](http://201.144.81.106:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCuauhtemo c&cuentaCatastral=010_242_17&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.1568545000001&y=19.4043785&z=0.5)
- Souza, E. (2019). ¿Qué es el coliving en la arquitectura? ArchDaily. Recuperado de <https://www.archdaily.mx/mx/923483/que-es-el-co-living-en-la-arquitectura>
- URBANIST, U. -. B. (2020). Tu espacio coliving en México. Recuperado de <https://u-co.co/coliving-mexico/>
- WellcomeRooms. (2021). Somos una comunidad de roomies internacional, quienes comparten increíbles espacios de vivienda con gente extraordinaria en la CDMX. Recuperado de <https://wellcomerooms.com/>



## GLOSARIO

Coliving: modelo de renta de vivienda compartida con servicios incluidos.

Coworking: modelo de renta de espacios compartidos para trabajo.

Coliver: compañero de vivienda en coliving.

Nomadismo digital: Un nómada digital es un profesional que usa las nuevas tecnologías para trabajar, y que lleva a cabo un estilo de vida nómada.

Roomies: persona que comparte una habitación o vivienda.

Tuit: Mensaje digital que se envía a través de la red social Twitter y que no puede rebasar un número limitado de caracteres.

Millennial: son aquellas personas nacidas entre 1981 y 1993 (o 1996, según el organismo que se consulte). Es la primera generación que puede considerarse global.

App: El término app es una abreviatura de la voz inglesa "application" y tiende a utilizarse para referirse a una aplicación informática para dispositivos móviles y tabletas.