



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA U.N.A.M.
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE REALIZACIÓN DE UN NEGOCIO INMOBILIARIO

PRESENTA:
ING. ARO. DANIEL PÉREZ RONQUILLO

TESINA PARA OBTENER EL GRADO DE
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA:





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.

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE REALIZACIÓN DE UN NEGOCIO INMOBILIARIO

Director de Tesina:

Mtro. Lorenzo Fernando Barragán Estrada

Sinodales:

Dra. Esther Maya Pérez

Ing. Eduardo Ramírez Favela

Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta

Dr. Alfonso Torres Roqueñi

DEDICATORIA:

A mí esposa que con tanto amor ha sabido ser una gran compañera inteligente y ejemplar dándome apoyo y motivación para lograr nuestros triunfos.

En recuerdo de mí querida suegra que se nos fué el día que inicié este posgrado.

A mis padres al haberme dado las herramientas de vida y amor para poder realizarme.

A Dios por estar presente en toda mi vida.

AGRADECIMIENTO:

Con gratitud y aprecio a mis maestros de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria por transmitir sus conocimientos y compartir su amistad y entereza para llegar a realizar el presente posgrado.

Al mis Profesores **Maestro Lorenzo Fernando Barragán Estrada** por el honor al aceptar ser Director de tesina así como, a la **Dra. Esther Maya Pérez, Ing. Eduardo Ramírez, Favela Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta, Dr. Alfonso Torres Roqueñi**, al transmitir su enseñanza tanto en lo profesional como en lo personal, acompañándome siempre con sus valiosos consejos y experiencia para la realización del presente posgrado, es grato contar con personas tan valiosas como ustedes. Gracias.

A la **Universidad Autónoma de México** que me dió la oportunidad de cursar este posgrado, quedando para ella por siempre agradecido.

Un especial agradecimiento al **Colegio de Arquitectos de Morelos A.C.** por su gran apoyo al facilitarnos el camino para incrementar nuestros valores académicos, ejemplo que seguiremos con los que nos anteceden.

ÍNDICE

Capítulo I.- Introducción	6
Capítulo II.- Propósito	9
Capítulo III.- Justificación	9
Capítulo IV.- Antecedentes	11
1.1.- Xochitepec ,Morelos	
1.2.- Ubicación	
1.3.- Nomenclatura, Denominación Xochitepec Toponimia	
1.4.- Medio físico	
1.4.1.-Localización	
1.4.2.- Extensión	
1.4.3.- Clima	
1.4.4.- Recursos naturales	
1.4.5.-Características y Uso del Suelo	
1.4.6.- Vivienda	
1.4.7.- Servicios Públicos	
1.4.8.- Medios de comunicación	
1.4.9.- Vías de comunicación	
1.4.9.1.- Interna	
1.4.9.2.- Libre	
1.5.-Gobierno, principales localidades,	
1.5.1.- Xochitepec Cabecera Municipal.	
1.5.2.-Atlacholoaya	
1.5.3.- Chinconcuac	
1.5.4.- Alpuyeca	
1.5.5.- Real del puente	
Capítulo V.-Análisis de Plaza	17
Capítulo VI.- Anteproyecto	18
Capítulo VII.-Marco teórico	31
1.1.- Generales	
1.2.- Desarrollo Terreno	
1.3.- Desarrollo Producto	
1.4.- Desarrollo Económico	
1.5.- Estudios	
1.6.- Proyecto Ejecutivo	
1.7.- Gerencia	
1.8.- Publicidad	
1.9.- Ingresos	
1.10.- Egresos	
1.11.- Flujo	
1.12.- Sensibilidad	
Capítulo VIII.- Metodología de la investigación.	62
Capitulo IX.-Conclusión (es)	63
Capitulo X.- Bibliografía.	66

CAPÍTULO I.-INTRODUCCIÓN:

Como punto de partida el cual nos da la oportunidad de ahondar en los problemas de la sociedad actual nosotros como profesionistas encargados de la valuación estudiamos las alternativas más eficientes y modernas para mejorar los procesos de valuación, a fin de darnos una mejor calidad de vida y congruencia económica, siendo esta una parte importante de la sociedad.

En la ciudad de México alrededor del año 1975 se desarrollaron fraccionamientos nuevos, ejemplo tenemos, al sur Villa Coapa, al norte de alto nivel como el de Bosques de las Lomas entre otros en los cuales se desarrollaron nichos donde proliferaron proyectos ambiciosos tanto en diseño como en construcción los cuales contaban con las más modernas técnicas en construcción, así como acabados de gran modernismo y diseño muy audaces los cuales propiciaban a desarrollar una arquitectura plena y particular de los arquitectos mexicanos; estas obras abiertamente modernistas y ambiciosas renuncian a imitar los estilos anteriores introduciendo una construcción con materiales, texturas, sistemas constructivos y nuevos valores de diseño.

En esta época se gestaba la oportunidad de desarrollo para el gremio de los arquitectos ya que las empresas miran hacia los arquitectos egresados, esta oportunidad le facilitó un desarrollo profesional que marcaron los cambios que se encuentran vigentes en la actualidad; paralelamente a los desarrollos residenciales se proyectaron unidades habitacionales populares como los realizados por la Comisión Federal de Electricidad en Atizapán de Zaragoza Estado de México, La unidad Habitacional de Prados del Rosario en Azcapotzalco en México, D.F., en los cuales los sistemas constructivos proliferaron tales como, sistemas con cimbras y losas metálicas, muros con colados integrales de concreto armado en los que las instalaciones eléctricas, sanitarias e hidráulicas son integradas al colado, las herrerías ancladas a concreto, el almacenamiento de agua ya con sistemas hidroneumáticos, estas unidades habitacionales están realizadas con bajo mantenimiento lo cual nos da una mayor durabilidad y estética tomando en cuenta a su vez la rapidez de construcción dando así un bajo costo; a mediados de los años

ochentas en estos tiempos con motivo de los sismos que colapsaron la ciudad de México, la tarea de los arquitectos se unificó para la remoción de escombros y valoración de daños en la ciudad de México, una de las valoraciones mas exhaustivas fue en la unidad habitacional Tlatelolco la cual se realizó con grupos de arquitectos e ingenieros de diversas universidades evaluando tanto daños mayores y menores según el caso, para lo cual se procedió a la revisión de departamentos registrando hasta el menor detalle y plasmándolo en un informe computarizado el cual dió un panorama global de daños dando la pauta para realizar programas de demolición o reparación según el caso, el poder de organización y realización de dicha evaluación demostró para México la capacidad de brindar una pronta respuesta de los arquitectos e ingenieros para desastres naturales a partir de este evento la arquitectura sufrió un cambio radical ya que la reglamentación como el diseño se transformaron dando valores para un nuevo orden el cual se reflejó en la industria de la construcción con materiales más resistente, acabados más modernos y versátiles. En la Industria hotelera se reflejó principalmente en lo funcional, estético y moderno para lo cual se desarrollo una etapa de remodelación hotelera en sus diferentes categorías, dando así un auge para la construcción teniendo como premisa el modernismo; a través del tiempo se ha logrado integrar la elegancia con lo funciona, dando así valores que se reflejan en las preferencias tanto en el turismo nacional como internacional contando así con una oferta hotelera de gran capacidad y versatilidad generando así por parte de las autoridades de gobierno de realizar a través del Concejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) estudios de posgrado maestría y doctorado nacionales y extranjeros. En la actualidad es necesario contar con herramientas para poder tener un nivel de vida suficiente a las necesidades de nuestros tiempos y para enfrentarlo es necesario actualizarnos en lo profesional siendo prioritario tener la iniciativa para estudiar los posgrados, maestrías o doctorados que ofrecen las diferentes universidades para lo cual la Universidad Autónoma de México es líder ofreciendo la oportunidad de incrementar las posibilidades de éxito en la vida actual y moderna poniendo a nuestro alcance diferentes posgrados, maestrías y doctorados; una de las cuales es la de Especialización en Valuación Inmobiliaria la cual nos da un

universo de posibilidades que van desde el conocimiento más completo del hábitat, hasta las formas matemáticas para definir los valores inmobiliarios, por otra parte, un conocimiento más profundo del entorno inmobiliario dándonos la oportunidad de interactuar con profesionalismo en los mercados de la valuación, debemos de tomar en cuenta que nos da una visión multidisciplinaria dándonos también la posibilidad de interceder y tomar parte en la evolución social actual permitiendo nuevos valores.

En el **ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE REALIZACIÓN DE UN NEGOCIO INMOBILIARIO** la oferta y demanda del mercado en desarrollos inmobiliarios, la tendencia que nosotros como valuadores tendremos que enfrentarnos con más frecuencia es a la realización de estudios de factibilidad de realización de un negocio inmobiliario de ahí que necesitamos estar relacionados con el flujo constante de información basada en temas sociales, económicos, urbanísticos y de construcción, planes de desarrollo tanto estatal como federal de nuestro entorno de trabajo.

A través de un trabajo de investigación y tomando como inicio los desarrollos inmobiliarios tenemos que de ellos parten de los estudios y análisis de inmuebles denominados viviendas, comercios, oficinas, centros deportivos, hospitales y centros recreativos, La base inicial de partida es mencionar a los desarrolladores inmobiliarios porque de aquí se deriva el estudio y análisis de los mismos, aunado a una planeación urbana de transporte, vialidades, equipamiento urbano y de la infraestructura dan como resultado las ciudades. En los tiempos actuales es necesario para cualquier actividad económica ya sea comercial, educativa de salud ,industrial, recreativa de un inmueble para su desarrollo y crecimiento. Para el estudio de factibilidad de realización de un negocio inmobiliario es necesario la valuación, no solamente como terreno con construcciones, sino valuación de acuerdo a su capacidad de flujo de efectivo de acuerdo a una planeación y valuación dando como resultado las necesidades de valuación que requieren los desarrollos inmobiliarios donde se integren procesos, que incluyan análisis de mercado, en legislación urbana, impacto ecológico, financiero, costos en construcción, económicos, políticos y sociales etc. para lo cual es necesario conocer todas sus características

CAPÍTULO II.- PROPÓSITO:

Encontrar alternativas con las cuales podamos realizar el “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE REALIZACIÓN DE UN NEGOCIO INMOBILIARIO”

CAPÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN:

ZONA CONURBADA INTERMUNICIPAL DE CUERNAVACA:

Al interior de la Región Centro-Poniente de Morelos, se ubica la mayor conurbación del estado, integrada por los municipios de Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temixco y Xochitepec. El explosivo crecimiento urbano de esta Zona, muestra una mancha urbana continua que va desde Sta. Ma. Ahuacatlán en Cuernavaca, hasta Atlacholoaya y Alpuyeca en el municipio de Xochitepec en el sentido Norte-Sur y en el sentido Poniente-Oriente, desde las barrancas del poniente de Cuernavaca (Col. Del Bosque, Lomas Tetela, Lomas de Atzingo, Plan de Ayala, Lagunilla y Benito Juárez) y de Temixco (Col. Santa Ursula y Pueblo Viejo), hasta la Joya y la Colonia Amador Salazar del municipio de Yautepec; en este sentido, cabe señalar que la mancha urbana continúa, incluye también a asentamientos humanos ubicados en parte del territorio de Tepoztlán, aunque esta situación no se ha reconocido oficialmente como parte de la conurbación. Así, la Zona Conurbada se ha ido extendiendo y consolidando, hasta convertirse, en una “Metrópoli en proceso avanzado de consolidación”, según clasificación de la Sedesol. Esta aglomeración urbana muestra, como principales evidencias y efectos, el crecimiento de las antiguas y pequeñas localidades rurales y la transformación de su estructura ocupacional, pues de su composición, fundamentalmente agrícola, se ha modificado a esquemas de trabajo de carácter industrial y de servicios. En los últimos años el sector terciario ha cobrado mayor auge. La mancha urbana de la Zona Conurbada de Cuernavaca y su población, se han ido incrementando, de tal manera que en 1960 contaba con 85,620 habitantes; en 1970 sumaban 199,424 habitantes, estando concentrados la mayoría de estos, entre Cuernavaca, Temixco y Jiutepec, presentando Jiutepec la más alta tasa de crecimiento del decenio, que fue de 13.05%, originado principalmente por el surgimiento de la Ciudad Industrial del Valle de Cuernavaca (CIVAC); para 1980, año en que empieza a manejarse el concepto de Conurbación Intermunicipal, la población ya sumaba 368,166 habitantes, incorporándose a la conurbación el Municipio de Emiliano Zapata con una tasa de crecimiento de 4.9%. En 1990 se incorporan física y

funcionalmente, mas no oficialmente, los Municipios de Tepoztlán y Xochitepec, alcanzando una población global de más de 500,000 habitantes, presentando Xochitepec una tasa de crecimiento de 5.12%. En 1995 la localidad de Jiutepec se extiende a los poblados de las Tetillas, La Joya y Amador Salazar del municipio de Yautepec, ascendiendo la población de la Zona Conurbada a 822,731 habitantes. Debido a su vinculación física y funcional con el resto de los Municipios que integran la Zona Conurbada, el Municipio de Xochitepec se incorpora oficialmente a la Zona Metropolitana de Cuernavaca, a partir del Convenio de Coordinación que para tal fin se suscribe el 04 de diciembre de 2002 y se publica.

En el desarrollo del presente trabajo marcamos un punto de partida que nos da la oportunidad de ingresar en los problemas de la sociedad actual para lo cual como profesionistas dedicados a la valuación, tenemos que dar alternativas y mejorar los procedimientos los cuales nos lleven a una mejor calidad de vida en la que resulte beneficiada nuestra sociedad.

En el tema **“ESTUDIO DE LA FACTIBILIDAD DE REALIZACIÓN DE UN NEGOCIO INMOBILIARIO”** encontramos que está relacionado estrechamente con el ordenamiento territorial así como la explosión demográfica y la ocupación urbana del suelo, ya sea en lo referente a la tenencia de la tierra o en las políticas estatales y municipales para el desarrollo urbano u ordenamiento territorial temas que nos dan la posibilidad de aportar nuestros conocimientos para problemas actuales y ofrecer soluciones reales.

El desarrollo de la presente tesina nos da la oportunidad de establecer una metodología para realizar el **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE REALIZACIÓN DE UN NEGOCIO INMOBILIARIO”** en el municipio de Xochitepec estado de Morelos.

CAPÍTULO *IV.- ANTECEDENTES:

1.1.- XOCHITEPEC, MORELOS.

Al sur de la capital del Estado. Colinda al norte con Temixco y Cuernavaca; al sur con Puente de Ixtla; al este con Emiliano Zapata y Tlaltizapán y al oeste con Miacatlán

"En el cerro de las flores "Aquí, se asentó el grupo étnico Tlahuica. La primera mención de **Xochitepec** aparece en el Códice Moctezuma (Siglo XVI). Un segundo códice o mapa llamado "Códice municipal de Cuernavaca" cuyo original se encuentra en el archivo general de las indias en Sevilla, también alude a **Xochitepec**. Existe un tercer código llamado "**Códice Xochitepec**" que es representativo de la región, ya que el estilo es típico de los documentos hechos en el siglo XVI para el Estado de Morelos.

1.2.-**UBICACIÓN:** 18°42´ de latitud norte y 99°11´ de longitud oeste a una altura de 1109 metros sobre el nivel del mar; el municipio de **Xochitepec** se localiza a unos minutos al sur de Cuernavaca, en Xochitepec se encuentra el ex-convento de San Juan Evangelista y la capilla Los Reyes, así como la zona arqueológica en el cerro de **Xochitepec**.

En Real del Puente podemos ver una ex-hacienda, un acueducto, puentes coloniales. En Chiconcuac se encuentra la ex-hacienda Chiconcuac y un acueducto. Debido al excelente clima y la abundancia de agua en la región encontramos muchos hoteles/posadas y casas/jardines de fiestas para rentarlos por día o para tiempos prolongados.

El municipio de **Xochitepec** abarca además de la cabecera municipal a las poblaciones de Chiconcuac con su famosa ex-hacienda y Alpuyeca

Xochitepec está creciendo con diferentes desarrollos arquitectónicos, tales como Arroyos de **Xochitepec** y otros que ofrecen casas de fin de semana o de uso permanente para muchas personas de la capital del país y de Cuernavaca. La presencia de empresas tan importantes como el Tecnológico de Monterrey con su nuevo campus y la cercanía al Aeropuerto de la Ciudad de Cuernavaca reflejan la creciente importancia del municipio.

1.4.2.- Extensión

Superficie total de Xochitepec 99.13 Km². Su porcentaje territorial con relación al Estado de Morelos es apenas un 2%.

1.4.3.- Clima

El municipio tiene un clima templado, caliente, semiseco, con invierno poco definido y la mayor sequía al final del otoño-invierno y principios de primavera, la temperatura es de 23°, la máxima 28° y la mínima de 12.9°.

1.4.4.- Recursos Naturales

En este renglón el municipio posee yacimientos de cal, arena, arenilla y grava. Cabe mencionar que el municipio cuenta con una calera municipal, la cual se encuentra parada porque las instalaciones y maquinaria se encuentran en mal estado.

1.4.5.- Características y Uso del Suelo

La zona donde se encuentra la localidad de Xochitepec presenta un pueblo rendiza es decir frase lítica. Otro tipo de suelo que también presenta el lecho rocoso entre 10 y 50cm. de profundidad, también con feozen calcáreo, es decir petro calcica profundidad. En 1874 ocurrió un fenómeno geológico en el pueblo de Xochitepec, y fue reportado por la sociedad mexicana de geografía y estadística, esto provocó el yacimiento del manantial San Ramón.

El municipio cuenta con una superficie aproximada de 99.13 Km², es decir 9,913 hectáreas, de las cuales 2,887 hectáreas son de uso agrícola, representado el 30% de la superficie total, 1.865 hectáreas, son de riego y, 1.022 hectáreas, son de temporal, en el aspecto pecuario se destina 1,490 hectáreas, que representan el 15% de la superficie del municipio; el forestal 2,770 hectáreas. El uso mineral representa 261 hectáreas y el urbano 930 hectáreas, que es el 9.38% de la superficie total del municipio.

1.4.6.- **Vivienda**

De acuerdo a los resultados preliminares del Censo General de Población y Vivienda 2000 llevado a cabo por el INEGI, en el municipio existen 10,281 viviendas que son habitadas por 45,643 personas, y estas se dividen en viviendas particulares 10,278 en las que habitan 45,422 personas, y 3 viviendas colectivas en las que hay 221 personas. Los materiales que son utilizados para su construcción son principalmente, cemento, tabique, ladrillo, block, piedra, lámina de asbesto y cartón.

De acuerdo a los resultados que presento el II Censo de Población y Vivienda en el 2005, en el municipio cuentan con un total de 11,816 viviendas de las cuales 11,364 son particulares.

1.4.7.- **Servicios Públicos**

La cobertura de servicios públicos de acuerdo a apreciaciones del H. Ayuntamiento son:

Servicio Porcentaje

Agua potable 91 %

Alumbrado Público 88%

Drenaje Urbano 20 %

Recolección Basura 65 %

Seguridad Pública 70 %

Pavimentación 45 %

Mercados 40 %

Panteones 100 %

Rastros No existe

El municipio cuenta con una agencia de Ministerio Público de fuero común y federal, una Agencia de Servicios Públicos de la Política Judicial del Estado, así como la reciente construcción de un CERESO Estatal en Atlacholoaya y el Centro de Readaptación Social Infantil y Juvenil Estatal.

1.4.8.- Medios de Comunicación

Actualmente el municipio no cuenta con los medios de comunicación masivos como es el radio y la televisión. Utiliza para la seguridad pública radios de ondas corta y larga.

En lo que respecta a la comunicación escrita, en el municipio se encuentra establecimientos con venta de periódicos locales y nacionales. El municipio dispone de oficinas de telégrafos y correos, con toda la gama de servicios postales, paquetería, etc., así como servicio telefónico residencial y con casetas con servicios a través de tarjetas.

1.4.9.- Vías de Comunicación

Por las distancias entre sus poblados y colonias el municipio cuenta con 3 tipos de vías de comunicación por carreteras, de cuota libre o interna.

1.4.9.1.- Interna

Estos caminos en su mayoría son de asfalto y comunica a la cabecera municipal con cada una de sus colonias y poblados, los cuales tienen sus calles de empedrado, adoquín, cemento y escasa terracería.

1.4.8.2.- Libre

Al utilizar la carretera del municipio, por el lado este, comunica hacia el norte con el municipio de Emiliano Zapata y hacia el sur con el municipio de Zacatepec. La carretera libre del lado oriente comunica hacia el norte con el municipio de Temixco y Cuernavaca y hacia el sur con los municipios de Miaatlán y Puente de Ixtla y como vía alterna al Puerto de Acapulco Guerrero. Por último la Carretera de cuota (Autopista del Sol que cruza por el centro del municipio y nos comunica hacia el sur al Puerto de Acapulco y por el norte, rumbo a la ciudad de México. Para tomar este servicio existe una caseta de cobro.

Otro servicio particular es el de aeródromo, que funciona para avionetas, planeadores, etc.

1.5.- GOBIERNO, Principales Localidades

1.5.1.- Xochitepec Cabecera Municipal

Sus principales actividades económicas es la agricultura y el comercio, el número de habitantes

aproximados es de 6,926, tiene una distancia aproximada de 15 km. a la capital del Estado y sus principales cultivos son caña de azúcar y arroz.

1.5.2.- Atlacholoaya

La principal actividad es la agricultura y los principales cultivos son: la caña de azúcar, cebolla, frijoles, la distancia aproximada a la cabecera municipal es de 3.5 km. Y tiene una población aproximada de 3.834 habitantes.

1.5.3.- Chiconcuac

Con una población aproximada de 5,621 habitantes, su principal actividad es el cultivo de caña de azúcar, y en segundo término: frijol, maíz y su distancia a la cabecera municipal es de aproximadamente 2 km.

1.5.4.- Alpuyeca

Sus principales cultivos son la caña de azúcar, calabaza, frijol, maíz, cacahuate, tiene una población aproximada de 6,582 habitantes, y su distancia a la cabecera municipal aproximada es de 8 km., en lo referente a su actividad económica es el comercio y tiene como tradición la venta de nieve.

1.5.5.- Real del Puente

Por sus características naturales de vegetación y sus calles inclinadas, lo hacen diferente a los demás poblados, su cultivo es la caña de azúcar, maíz, tomate, y tiene una población aproximada de 4,525 habitantes, y su distancia a la cabecera municipales aproximadamente de 1.5 km.

ANÁLISIS DE LA PLAZA:

Para tomar como inicio el estudio de valor de **“ESTUDIO DE LA FACTIBILIDAD DE REALIZACIÓN DE UN NEGOCIO INMOBILIARIO”**, es necesario analizar la macro-ubicación del entorno donde está localizado, desde el punto de vista político económico y social tomando la información del estado que le corresponde a la entidad en la cual se va a realizar el estudio. Al inicio del análisis los antecedentes antes mencionados nos dan un informe de los pormenores del nivel de éxito y rendimiento del proyecto analizado.

En lo referente a los proyectos inmobiliarios de vivienda, no es lo mismo se ubiquen en una ciudad de gran tamaño a que se realice en una ciudad pequeña denominadas como ciudades menores, siendo lógico que en las ciudades menores el valor de la tierra es menor por haber una mayor existencia de predios y al estar más retirados del centro de población.

CAPÍTULO VI.- ANTEPROYECTO:

1.1.- GENERALES:

ANTEPROYECTO CONDOMINIO KLOSTER A+B+C+D*

KLOSTER A+B+C+D Se pretende construir un conjunto de 154 casas en condominio en el municipio de Xochitepec, Morelos. Con recursos propios e ingresos de preventa considerando que se cuenta con el terreno por lo cual no se requiere dinero para comprarlo. Este proyecto está planeado en cuatro etapas de edificación y venta

Estará compuesto por cuatro etapas o KLOSTERS, el primero, KLOSTER A de 44 casas en dos pisos cada una con una superficie de construcción de 99.75 m². Sobre un lote tipo de 49.50 m²; Este KLOSTER como los otros tres, contará con una alberca, modulo de baños, palapa, asador y juegos infantiles, cada una de las casas también contará con dos cajones de estacionamiento; El segundo, KLOSTER B contará con 30 casas El tercer KLOSTER C con 40 casas y el cuarto KLOSET D con 40 casas, El acceso al condominio estará controlado por una caseta de vigilancia que controlará la entrada y salida por dos puertas independientes.

1.2.- DESARROLLO KLOSTER A+B+C+D

KLOSTER A+B+C+D: ESTE PROYECTO DE DESARROLLA EN UNA AREA DE 26,462.00 M²

EL CUAL CONSTA DE :TREINTA CASAS CON UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CASA DE 99.75 M². SE CONSIDERA UNA AREA CONCENTRICA AL CONJUNTO JARDINADA CON ALBERCA PARA ADULTOS Y ALBERCA PARA NIÑOS CON AREA DE JUEGOS.

KLOSTER A+B+C+D: ESTA DESARROLLADO DE MANERA QUE EXISTA UNA CONVIVENCIA

ARMONICA ENTRE LOS VECINOS, YA QUE TODAS LAS CASAS TIENEN VISTA A EL

AREA DE ESTAR HACIENDOLA MAS PRIVADA Y SESENTA Y TRES ESTACIONAMIENTOS

DANDO 2 ESTACIONAMIENTOS POR CASA LOS CUALES RODEAN LAS CASAS

QUEDANDO INDEPENDIENTES AL AREA DE ESTAR DE MANERA DE NO CONTAMINAR

VISULAMENTE, NI CON RUIDO, NI CON HUMOS HACIENDOLO MÁS EXCLUSIVO.

KLOSTER A+B+C+D: EL PROYECTO EN GENERAL ES FLEXIBLE DE ACUERDO A LAS NECESIDADES PARTICULARES PARA LO CUAL SE AJUSTARÍA A LAS NECESIDADES Y AL PARTIDO ARQUITECTONICO SEGÚN ACUERDO.

KLOSTER A+B+C+D: LE OFRECE COMODIDAD, SEGURIDAD, ECONOMÍA Y PLUSVALÍA A LA ALTURA DEL MERCADO ACTUAL

1.3.-PROSPECTO CONSTRUCCIÓN 154 CASAS EN TEMIXCO MORELOS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

HABITACIONAL

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

CASA HABITACIÓN

CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN

NUEVA

INDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA

SATURACIÓN 30%

POBLACIÓN

NORMAL

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

NULA

USO DE SUELO

H1

PROYECTO DE DIVISIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO CON VIAS DE ACCESO DE IMPORTANCIA

AUTOPISTA DEL SOL

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO:

TOMAS DOMICILIARIAS DE AGUA POTABLE, RED DE ELECTRIFICACIÓN, ALUMBRADO PUBLICO, GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO, CALLES CON PAVIMENTO ASFÁLTICO, TRANSPORTE URBANO.

ANTE PROYECTO CONDOMINIO KLOSTER A+B+C+D TEMIXCO MORELOS

- **ANTEPROYECTO CONDOMINIO KLOSTER A+B+C+D**
- **KLOSTER A+B+C+D:** ESTE ANTEPROYECTO SE DESARROLLA EN UNA AREA DE 26,462.00 M2 EL CUAL CONSTA DE
- CIENTO CINCUENTA Y CUATRO CASAS CON UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CASA DE 99.75 M2. SE CONSIDERA UNA AREA CONCÉNTRICA AL CONJUNTO JARDINADA CON ALBERCA PARA ADULTOS Y ALBERCA PARA NIÑOS CON
- AREA DE JUEGOS.

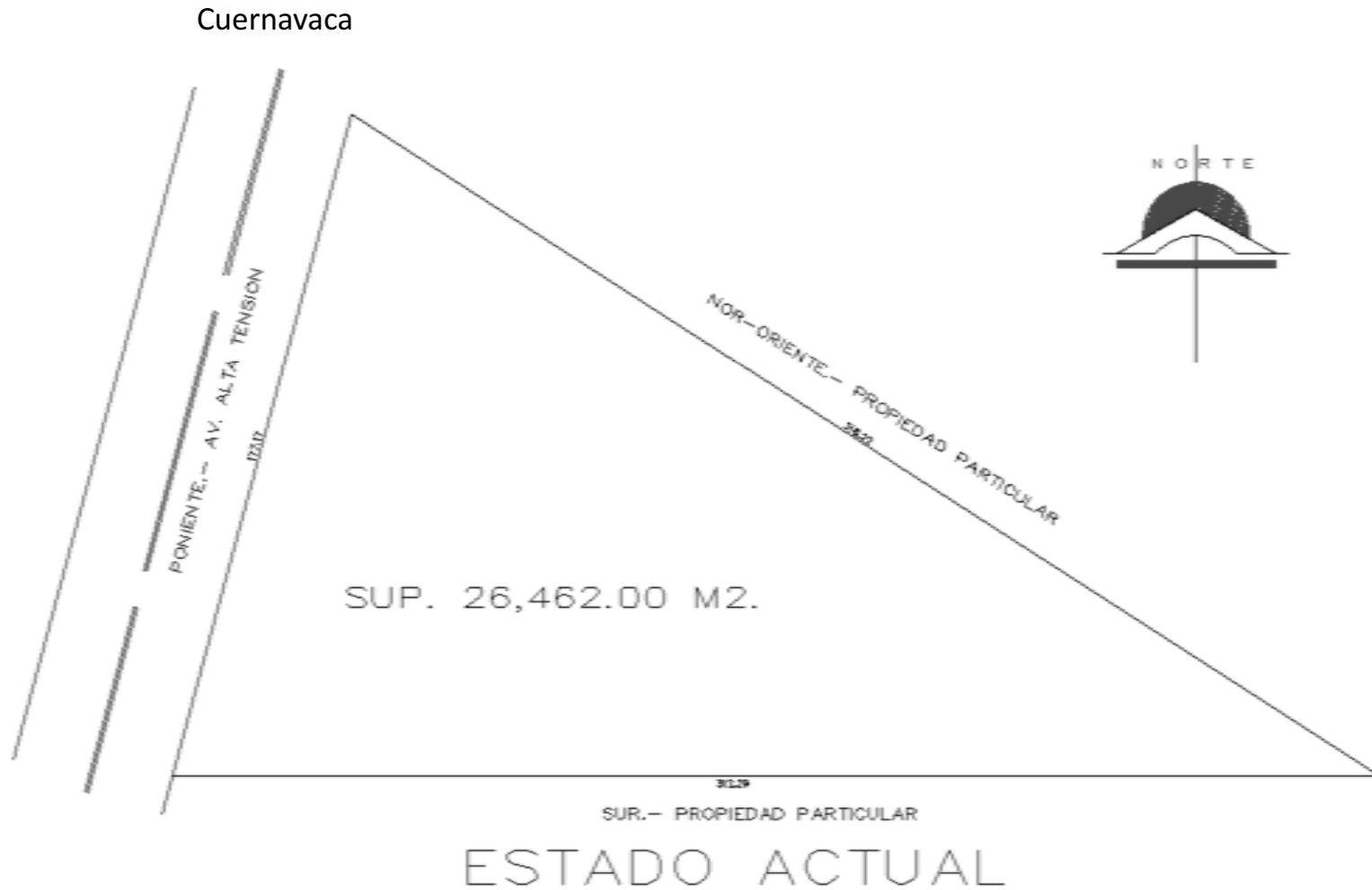
- **KLOSTER A+B+C+D:** ESTÁ DESARROLLADO DE MANERA QUE EXISTA UNA CONVIVENCIA
- ARMONICA ENTRE LOS VECINOS, YA QUE TODAS LAS CASAS TIENEN VISTA A EL AREA DE ESTAR
- HACIENDOLA MAS PRIVADA Y CONTANDO 2 ESTACIONAMIENTOS POR CASA , LOS CUALES RODEAN LAS CASAS QUEDANDO INDEPENDIENTE AL AREA DE ESTAR DE MANERA DE NO CONTAMINAR VISUALMENTE, NI CON RUIDO NI CON HUMOS HACIENDOLO MÁS EXCLUSIVO.

- **KLOSTER A+B+C+D:** EL PROYECTO EN GENERAL ES FLEXIBLE DE ACUERDO A LAS NECESIDADES PARTICULARES PARA
- LO CUAL SE AJUSTARÍA A LAS NECESIDADES Y AL PARTIDO ARQUITECTONICO SEGÚN ACUERDO.

- **KLOSTER A+B+C+D:** LE OFRECE COMODIDAD, SEGURIDAD, ECONOMÍA Y PLUSVALÍA A LA ALTURA DEL MERCADO
- ACTUAL DANDO ASÍ VALOR A SU INVERSIÓN.

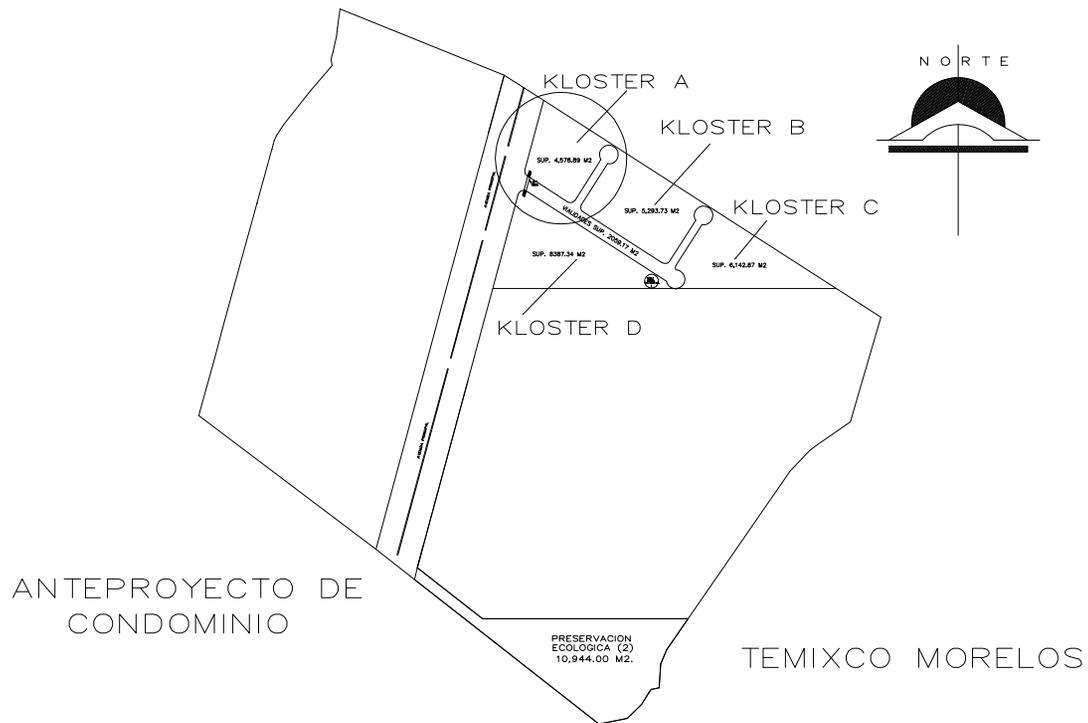
**TERRENO ESTADO
ACTUAL**

**ANTE PROYECTO CONDOMINIO KLOSTER A+B+C+D
TEMIXCO MORELOS**



**ANTE PROYECTO 154
CASAS EN CONDOMINIO**

**ANTE PROYECTO CONDOMINIO KLOSTER A+B+C+D
TEMIXCO MORELOS**



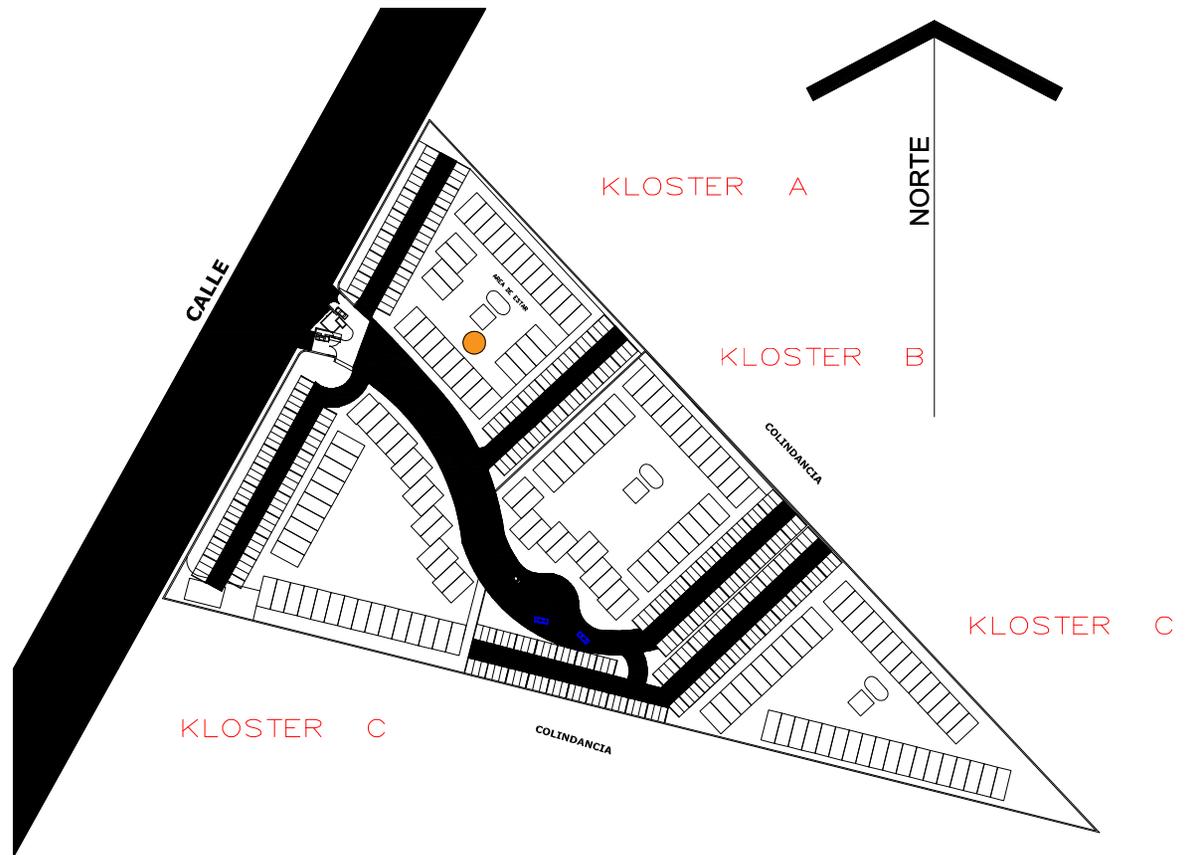
PLANTA GENERAL

- ANTEPROYECTO CONDOMINIO KLOSTER A+B+C+D
TEMIXCO MORELOS

CUENTA CON UNA
SUPERFICIE DE
26,462.00 M2

SUBDIVIDIDA EN 4 KLOSTERS
KLOSTER A 4,578.89 M2
KLOSTER B 5,269.73 M2
KLOSTER C 6,142.87 M2
KLOSTER D 8,387.34 M2

VIALIDADES 2,083.17 M2



PLANTAS Casa tipo

PROYECTO
CASA HABITACION
99.75 M2.

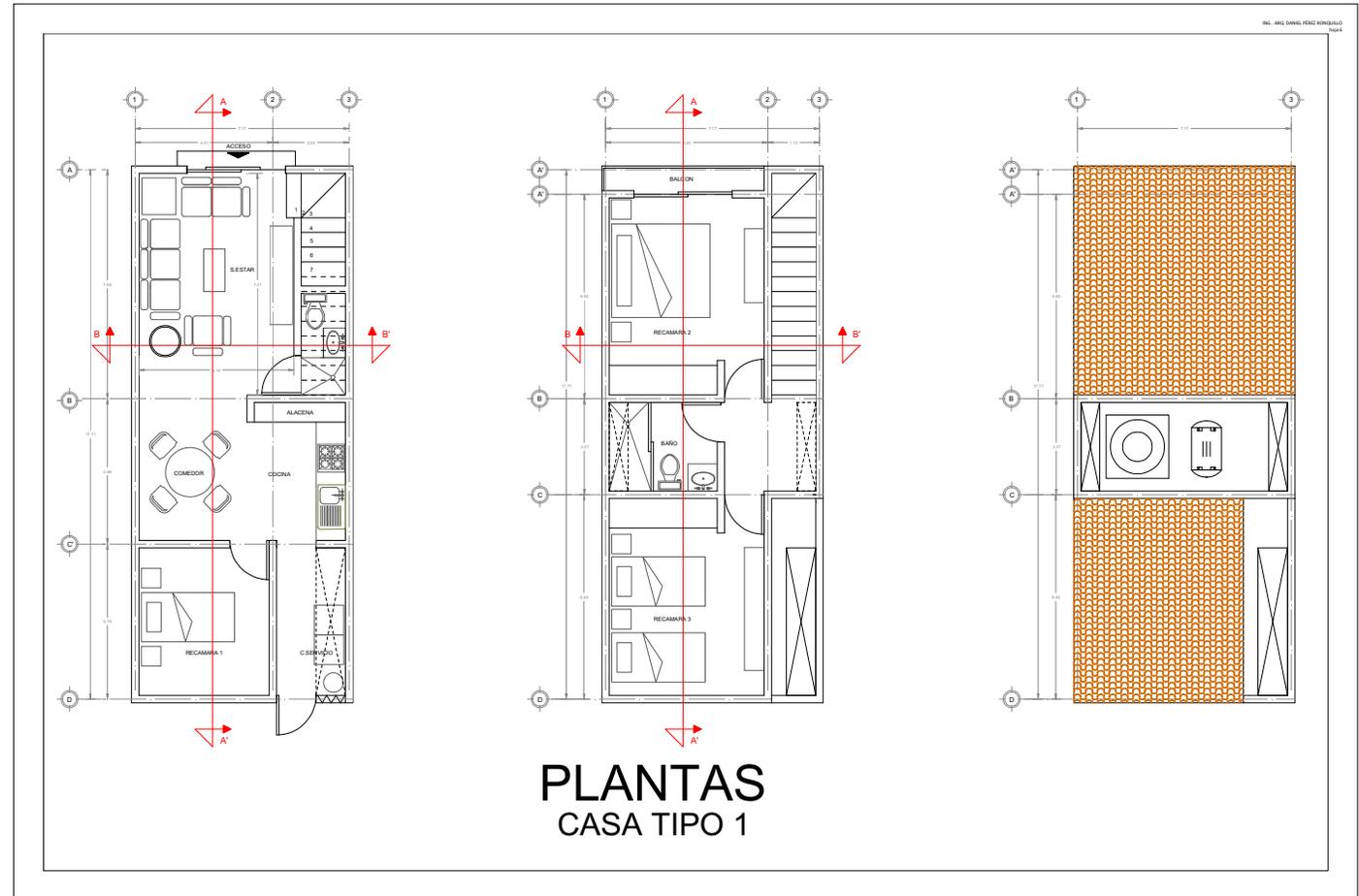
PLANTA BAJA

SALA
COMEDOR
COCINA
BAÑO COMPLETO
RACAMARA 1
PATIO DE SERVICIO
ESTACIONAMIENTOS 2 EN
AREAS ESPECIALES

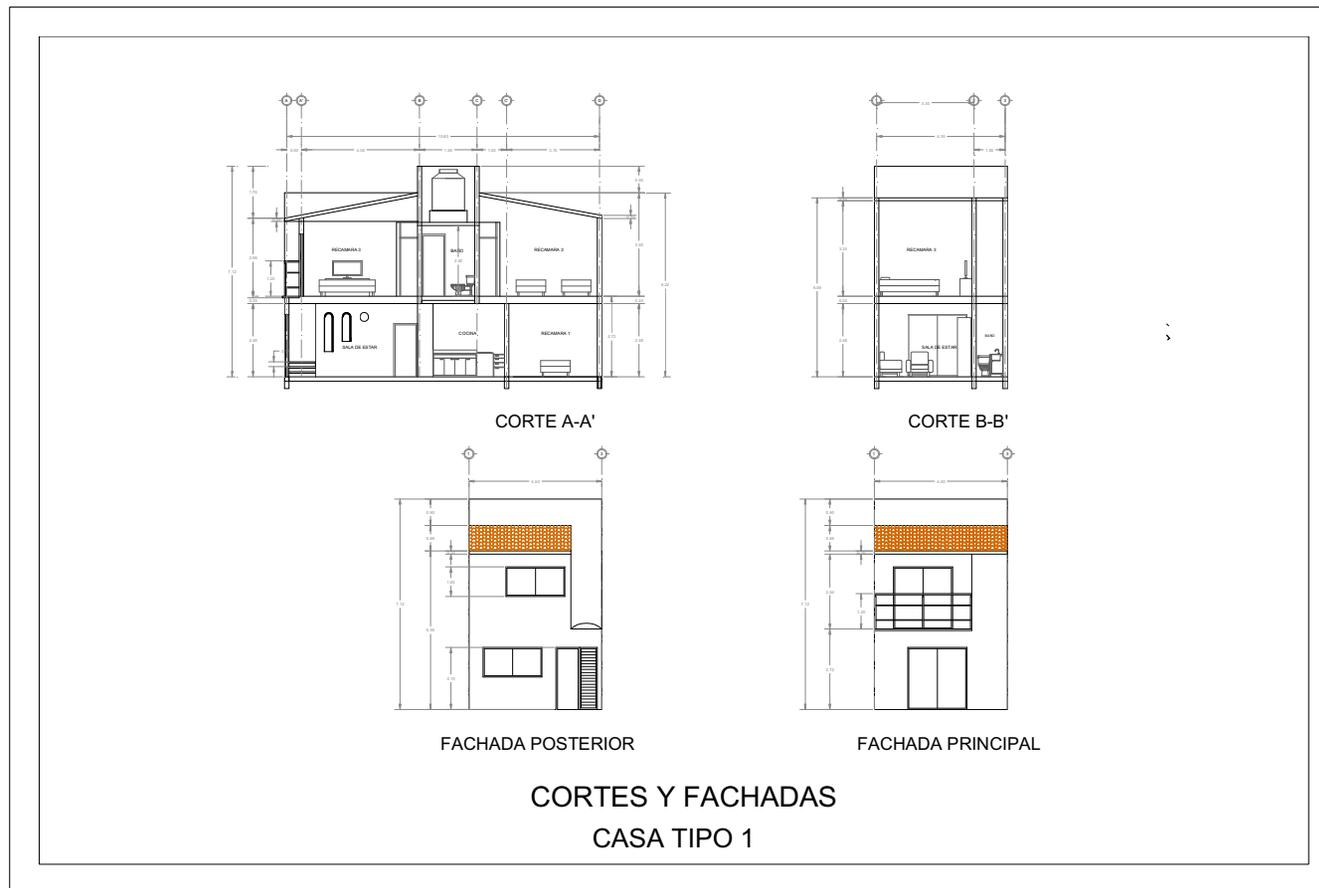
PLANTA ALTA

RECAMARA 2
BAÑO PLANTA ALTA
RECAMARA 3
BALCON

ANTEPROYECTO CONDOMINIO KLOSTER A+B+C+D TEMIXCO MORELOS



- CORTES Y FACHADAS
- ANTEPROYECTO CONDOMINIO KLOSTER A+B+C+D TEMIXCO MORELOS
- Casa tipo



ALZADOS
Casa tipo

- **ANTEPROYECTO CONDOMINIO KLOSTER A+B+C+D**
 - **TEMIXCO MORELOS**

A



PRESUPUESTO KLOSTER A+B+C+D

Dependencia:

Concurso No. 1 Fecha: 2012/Ene/12 Duración: 820 días naturales

Obra: KLOSTER A CASA TIPO

Lugar: DIRECCION Inicio Obra: 31-Ene-2012

Ciudad: XOCHITEPEC, MORELOS Fin Obra: 29-Abr-2014

PRESUPUESTO DE OBRA

Código	Concepto	Unidad	Cantidad	P. Unitario	Importe	%
ACASA TIPO						
A01PRELIMINARES						
TZO500	Trazo y nivelación con equipo topográfico, estableciendo ejes de referencia y bancos de nivel, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta. (Hasta 500 m2)	M2		54.00	\$7.21	\$389.34
LIMYD	Limpia y desyerbe del terreno, incluye: quema de yerba, y acopio de basura, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	54.00	\$10.11	\$545.94	0.17%
Total: PRELIMINARES					\$935.28	0.29%
A02CIMENTACION						
REMPER	Relleno con mejora del terreno adicionando tepetate y tezontle , compactado con rodillo vibratorio al 90% proctor, adicionando agua, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	M3		3.17	\$103.66	\$328.60
EAE24IIA	Excavación a cielo abierto a máquina en material tipo II-A, de -2.01 a -4.00 m, incluye: carga a camión, mano de obra, equipo y herramienta.	M3	17.27	\$43.20	\$746.06	0.23%
ACEROC	Suministro y colocación (por kilogramo) de acero de refuerzo de Fy=4200 kg/cm2, en losas de cimentación, Incluye: descenso hasta el nivel -1, cortes, desperdicios, traslapes, habilitado, silletas, amarres, mano de obra, equipo y herramienta.	KG	346.98	\$19.25	\$6,679.37	2.07%
CONCC	Suministro y colado de concreto premezclado de F'c=250 kg/cm2, clase estructural I, tamaño máximo del agregado de 19 mm. en losas de cimentación, Incluye: materiales, desperdicios, colado, vibrado, mano de obra, equipo y herramienta.	M3	7.25	\$2,186.47	\$15,851.91	4.92%
ACEROCON	Suministro y colocación (por kilogramo) de acero de refuerzo de Fy=4200 kg/cm2, en contratrabes de cimentación, Incluye: descenso hasta el nivel -1, cortes, desperdicios, traslapes, habilitado, silletas, amarres, mano de obra, equipo y herramienta.	KG		378.95	\$19.55	\$7,408.47
CONCCON	Suministro y colado de concreto premezclado de F'c=250 kg/cm2, clase estructural I, tamaño máximo del agregado de 19 mm. en contratrabes de cimentación, Incluye: materiales, desperdicios, colado, vibrado, mano de obra, equipo y herramienta.	M3	2.18	\$2,223.05	\$4,846.25	1.50%
Total: CIMENTACION					\$35,860.66	11.13%

A03ESTRUCTURA

IMPERDESImpерmeabilización en desplante de muros, a base de dos capas de Microseal No. 2F y polietileno 800, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	M2	6.48	\$170.92	\$1,107.56	
MTRR12 Muro de 12 cms. de espesor, de tabique rojo recocido, asentado con mortero cemento-cal-arena en proporción de 1:3:5 con junta de 1.5 cms. de espesor, acabado común a hilo y plomo. Incluye: todos los materiales necesarios, acarreos en carretilla a 10 mts., desperdicios, limpieza, mano de obra, andamios, equipo y herramienta.	M2	268.06	\$289.39	\$77,573.88	
CARM15 Castillo de 15 cms. por 15 cms, de concreto hecho en obra de F'c=200 kg/cm2, armado con armex 15x15-4 . Incluye: materiales, acarreos en carretilla a 10 mts. , cortes, traslapes, desperdicios, habilitado, cimbrado 2 caras, acabado común, descimbrado limpieza, equipo y herramienta.	M	65.00	\$177.95	\$11,566.75	
CAD01 Cadena de cerramiento de 12 x 22.5 cms, de concreto M armado hecho en obra de F'c=200 kg/cm2, con 4 varillas del No. 3 y estribos del No.2 a cada 20 cms. Incluye: materiales, acarreos en carretilla a 20 mts. , cortes, traslapes, desperdicios, habilitado, cimbrado, acabado común, descimbrado andamios, limpieza, equipo y herramienta.	22.40	\$267.34	\$5,988.42	1.86%	
CAD02 Cadena de cerramiento de 12 x 28 cms, de concreto M armado hecho en obra de F'c=200 kg/cm2, con 4 varillas del No. 3 y estribos del No.2 a cada 20 cms. Incluye: materiales, acarreos en carretilla a 20 mts. , cortes, traslapes, desperdicios, habilitado, cimbrado, acabado común, descimbrado andamios, limpieza, equipo y herramienta.	69.58	\$300.79	\$20,928.97	6.49%	
LOSAVB01 Losa a base de vigueta y bovedilla de 24 cms. de M2 espesor de concreto hecho en obra de F'c=250 kg/cm2 armada con malla electrosoldada 661010, Incluye: materiales, acarreos en carretilla a 20 mts. cortes, traslapes, desperdicios, habilitado, limpieza, equipo y herramienta.	47.47	\$357.09	\$16,951.06	5.26%	
LOSAP Losa de 12 cms. de peralte, de concreto hecho en obra de F'c=250 kg/cm2, armada con varillas del No. 3 a cada 30 cms. en ambos sentidos del lecho inferior, Incluye: materiales, acarreos en carretilla a 10 mts. y con polea hasta el nivel +3 , cortes, traslapes, desperdicios, habilitado, cimbrado acabado común, y obra falsa a base de polines hasta una altura de 3 m. descimbrado, limpieza, equipo y herramienta.	M2	0.68	\$598.33	\$406.86	
LOSAPM01 Losa de 10 cms. de peralte, de concreto hecho en obra de F'c=250 kg/cm2, armada con varillas del No. 3 a cada 30 cms. en ambos sentidos del lecho inferior, en el lecho superior con varillas del No. 3 a cada 30 cms. en ambos sentidos, Incluye: materiales, acarreos en carretilla a 10 mts. y con polea hasta el nivel +3 , cortes, traslapes, desperdicios, habilitado, cimbrado acabado común, y obra falsa a base de polines hasta una altura de 3 m. descimbrado, limpieza, equipo y herramienta.	M2	44.16	\$637.22	\$28,139.64	

Total: ESTRUCTURA**\$162,663.14 50.48%**

A04ALBAÑILERIA

TEJAMTeja prefabricada San Miguel de lámina modular de M2	23.40	\$476.95	\$11,160.63	3.46%
fibro-cemento con apariencia de teja de .97x1.26m, incluye: trazo, materiales, acareos, cortes, desperdicios, mano de obra, equipo y herramienta.				
P.AGNESPiso de loseta lamosa bora color beige tráfico M2	92.15	\$278.82	\$25,693.26	7.97%
semi-intenso, incluye: ,cortes desperdicios, mano de obra, equipo y herramienta				
COREVBLOCKRecubrimiento y aplanado, con pasta Texturi Comex M2	465.20	\$80.71	\$37,546.29	
lista para aplicarse sobre block, ladrillo, tabique y repellados , incluye: materiales, mano de obra equipo y herramienta				
Total: ALBAÑILERIA			\$74,400.18	23.09%

A05CARPINTERIA

PTCA1021Puerta prefabricada Masonite California 1 panel color PZA	1.00	\$601.71	\$601.71	
blanco de 35mm de espesor de .90x2.10 incluye: mano de obra, equipo y herramienta.				
PTAMASARMPuerta prefabricada Masonite Armonia Chapa de cedrillo PZA	4.00	\$596.61	\$2,386.44	
35mm de espesor color blanco de 0.80x2.10 mts incluye: mano de obra, equipo y herramienta.				
PTC1023Puerta prefabricada Masonite Armonia Chapa de cedrillo PZA	2.00	\$596.61	\$1,193.22	
35mm de espesor color blanco de 0.70x2.10mts incluye: mano de obra, equipo y herramienta.				
Total: CARPINTERIA			\$4,181.37	1.30%

A07INST. HIDROSANITARIA

RS4610Registro de 0.40x0.60x1.00 m. de muros de tabique rojo PZA	2.00	\$1,857.29	\$3,714.58	
recocido, asentado con mezcla cemento arena 1:5, con aplanado pulido en el interior, con tapa de 5 cm. de espesor de concreto de F'c=150 kg/cm2, con marco y contramarco comercial, piso de 8 cm. de espesor de concreto de F'c=150 kg/cm2, incluye: materiales, acarreo, excavación, mano de obra, equipo y herramienta.				
SALHSPVCSalida hidrosanitaria utilizando tubería de cobre y de SAL	12.00	\$2,627.70	\$31,532.40	
pvc , incluye: conexiones, válvulas materiales, de consumo, desperdicios, pruebas, mano de obra, equipo y herramienta.				
Total: INST. HIDROSANITARIA			\$35,246.98	10.94%

A08MUEBLES DE BAÑO

WCESuministro e instalacion de paquete sanitario Orion New PZA	3.00	\$1,588.67	\$4,766.01	1.48%
York lavabo, incluye: llave mezcladora y cespól de pvc mano de obra equipo y herramienta				
LAVESuministro e instalacion de paquete Sanitario Orion w.c. PZA	3.00	\$1,401.61	\$4,204.83	1.30%
color blanco incluye: mano de obra equipo y herramienta				
Total: MUEBLES DE BAÑO			\$8,970.84	2.78%

Total: CASA TIPO

Total del Presupuesto sin IVA:			\$322,258.45	100.00%
I.V.A 16.00 %			\$51,561.35	
Total del Presupuesto:			\$373,819.80	

(* TRESCIENTO SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIEZ Y NUEVE PESOS 80/100 M.N. *)

1.1.- GENERALES:

PROCEDIMIENTO PARA DESARROLLAR UN NEGOCIO INMOBILIARIO

1.- Compra de terreno, proyectos y licencias

Meses del uno al cinco.

2.- Construcción y venta de casas mensualmente:

Mes 1 cero	0
Mes 3 y 4 tres por mes	6
Mes 5 cuatro	4
Mes 6 y 7 siete por mes	14
Mes 8 ocho	8
Mes 9 doce	12
Mes 10,11 y 12 trece por mes	39
Mes 13 doce	12
Mes 14 ocho	8
Mes 15 nueve	9
Mes 16,17 y 18 cuatro por mes	12
Mes 19, 20, 21, 22,23 y 24 cinco por mes	30
Total:	154

3.- Urbanización:

En los primeros 12 meses según etapas 1, 2, 3, 4

4.- Ingresos:

a).-Ingresos enganches 20% diferido en la siguiente manera, al inicio 10 % del precio de venta, completo del enganche 10 % diferido en seis meses y 80 % en el mes que se concluye, se vende la casa.

b).-Crédito puente por el 80% del precio de venta de la casa.

5.- Egresos:

- a).- Liquidación del terreno en el mes cuatro
- b).- Comisión de ventas por el 2 % del precio de venta en el mes que se construye y vende la casa.
- c).- Egresos anunciación del proyecto equivalente al 72.12 % del monto de la inversión en, preliminares, terreno, proyectos, licencias, construcción en el mes en que se hacen las obras.
- d).- Amortización del crédito equivalente al 80 % del precio de venta de la casa en el siguiente mes que se vende la casa.
- e).- Intereses equivalente al 8.87 % del crédito puente al mes siguiente de que se vende la casa

6.- Financiamiento:

Aportación de capital de riesgo para cubrir saldos negativos en el flujo de efectivo.

7.- Corrida financiera:

Hacer corrida financiera para determinar la utilidad equivalente a la suma de los saldos después de aportación de capital menos el total del capital invertido, dejando en la ecuación el precio del terreno como resta de los saldos positivos.

8.- Utilidad (antes de impuestos) 22.30 %

"PROYECTO CONDOMINIO KLOSTER A+B+C+D"

SE PRETENDE CONSTRUIR UN CONJUNTO DE 154 CASAS EN CONDOMINIO EN EL MUNICIPIO DE XOCHITEPEC, MORELOS CON RECURSOS PROPIOS E INGRESOS DE PREVENTA CONSIDERANDO QUE SE CUENTA CON EL TERRENO POR LO CUAL NO SE REQUIERE DINERO PARA COMPRARLO. ESTE PROYECTO ESTA PLANEADO EN CUATRO ETAPAS DE EDIFICACIÓN Y VENTA. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO: ESTARÁ COMPUESTO POR CUATRO KLOSTERS EL PRIMERO DE 44 CASAS DE DOS PISOS CADA UNA CON UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 99.75 M2. SOBRE UN LOTE TIPO DE 49.50 M2. ESTE KLOSTER AL IGUAL QUE LOS OTROS TRES CONTARÁ CON UNA ALBERCA, MODULO DE BAÑOS, PALAPA, ASADOR Y JUEGOS INFANTILES, CADA UNA DE LAS CASAS TAMBIEN CONTARÁ CON DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO. EL SEGUNDO KLOSTER CON 30 CASAS, EL TERCER KLOSTER CON 40 CASAS Y EL CUARTO KLOSTER CON 40 CASAS. EL ACCESO AL CONDOMINIO ESTARÁ CONTROLADO POR UNA CASETA DE VIGILANCIA QUE CONTROLARÁ LA ENTRADA Y SALIDA POR DOS PUERTAS INDEPENDIENTES.

1.2.-DESARROLLO TERRENO

DESARROLLO DEL TERRENO

DESARROLLO

TERRENO	26,462.00	m2		
USO DE SUELO	HABITACIONAL			
NIVELES	2.00			
% AREA LIBRE	50%			
DENSIDAD	60.00	hab/hectarea		
PRECIO TERRENO	400.00			
PRECIO TOTAL TERRENO	10,584,800.00			
NUMERO VIVIENDAS	154.00			
LOTE TIPO	51.75	m2		
FRENTE	4.50	m		
FONDO	11.50	m		
CUADRO DE AREAS				
PIE DE CASA	46.08		154	7,096.32
AREAS VERDES	9,980.68		1	9,980.68
VIALIDADES	8,074.00		1	8,074.00
BANQUETAS	855.00		1	855.00
ALBERCAS	60.00		4	240.00
AMENIDADES	128.00		1	128.00
NECESIDADES	88.00		1	88.00
	SUPERFICIE TOTAL TERRENO			26,462.00

1.3.-DESARROLLO PRODUCTO

DESARROLLO DEL PRODUCTO

TIPO HABITACIONAL

CASA

CONDOMINIO

CASA

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	SUP.	TOTAL
PROGRAMA			
RECAMARA PRINCIPAL (4.08 x 3.38)	1.00	13.79	13.79
RECAMARA SECUNDARIA (2.43 x 2.97)	1.00	7.22	7.22
BAÑOS (2.08 x 2.97)	1.00	6.18	6.18
MEDIO BAÑO (2.03 x 1.13)	1.00	2.29	2.29
SALA (5.13 x 4.50)	1.00	23.08	23.08
COMEDOR (2.86 x 3.38)	1.00	9.66	9.66
COCINA (2.80 x 1.13)	1.00	3.16	3.16
FAMILY (3.38 x 2.96)	1.00	10.00	10.00
LAVANDERÍA (4.50 x 2.03)	1.00	9.14	9.14
SERVICIO	-	8.00	-
BAÑO SERVICIO	-	3.00	-
ESTUDIO	-	15.00	-
BALCÓN	1.00	0.77	0.77
CIRCULACIÓN (1.13 x 2.00)	1.00	2.26	2.26
ESCALERAS (4.60 x 1.13)(2)	1.00	5.20	5.20
CISTERNA (2.00 x 3.50)	1.00	7.00	7.00
ESTACIONAMIENTO	-	12.50	-
PATIO SERVICIO	-	6.00	-
AREA VERDE (JARDÍN)	1.00	5.67	5.67

CASA

CONJUNTO

AREA CONSTRUCCIÓN	99.75	15,361.50 m2	CONSTRUCCIÓN TOTAL VIVIENDAS
AREA PAVIMENTOS	-	- m2	
AREA VERDE JARDÍN	5.67	873.18 m2	3.30% TOTAL DE SUPERFICIE DE AREA VERDE DE LOTES TIPO
			41.02% TOTAL DE SUPERFICIE AREA VERDE DEL CONDOMINIO

PRECIO X m2 9,000.00
 PRECIO TOTAL VIVIENDA 897,750.00 es el area de construcción por el precio por metro cuadrado de construcción

% VALOR TERRENO 7.66% el % del valor del terreno por cada casa es igual a el valor del terreno entre las viviendas, todo esto entre el precio total de la vivienda

AMENIDADES (1)	CANTIDAD	SUP.	TOTAL	
ALBERCA	4.00	60.00	240.00	
PALAPA	4.00	18.00	72.00	
SALON USOS MULTIPLES	-	60.00	-	
CUARTO MAQUINAS	4.00	4.00	16.00	
MODULO DE BAÑOS	4.00	8.00	32.00	
COCINETA	4.00	3.00	12.00	
ASADOR	4.00	3.00	12.00	
JARDÍN	1.00	8,074.00	8,074.00	
JUEGOS INFANTILES	4.00	16.00	64.00	
ARENERO	4.00	6.00	24.00	
NECESIDADES (2)				
CASETA VIGILANCIA	1.00	4.00	1.00	
CISTERNA	1.00	7.00	7.00	
SANITARIO	1.00	2.00	2.00	
BODEGA	1.00	6.00	6.00	
BASURA	1.00	6.00	6.00	
AREA COMÚN				
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN 1			128.00	
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN 2			31.00	
SUPERFICIE BANQUETAS	1.00	855.00	855.00	
SUPERFICIE AREAS VERDES (JARDÍN)			9,980.68	37.72% es superficie de areas verdes (jardín) entre terreno total en
SUPERFICIE JUEGOS			88.00	metros cuadrados
VIALIDADES	1.00	8,074.00	8,074.00	
ALBERCA		240.00	240.00	

1.4.-ECONÓMICO

DESARROLLO ECONÓMICO

FACTOR INCREMENTO	1.00
FACTOR INCREMENTO	1.00
FACTOR INCREMENTO	1.00

INGRESOS

VENTAS

CASAS

ETAPA	PRECIO VENTA	UNIDADES	IMPORTE
1	897,750	44	39,501,000
2	897,750	40	35,910,000
3	897,750	30	26,932,500
4	897,750	40	35,910,000
TOTAL		154	138,253,500

EGRESOS

COSTOS	% VENTAS	%CONSTRUCCIÓN	% TERRENO	CANTIDAD	PU	IMPORTE	%
PRELIMINARES						103,690	0.08%
JURÍDICOS	0.025%					34,563	0.03%
TÉCNICOS	0.025%					34,563	0.03%
ADMINISTRATIVOS	0.025%					34,563	0.03%
TERRENO						10,584,800	7.66%
ADQUISICIÓN				26,462.00	400.00	10,584,800	7.66%
ESCRITURACIÓN			0.00%	POR SER PROPIO		-	0.00%
PROYECTOS						599,737.05	0.43%
ESTUDIOS						90,924.00	0.07%
PROYECTO EJECUTIVO						508,813.05	0.37%
LICENCIAS						5,014,841	3.63%
AGUA-DRENAJE				155	10,000	1,550,000	1.12%
USO DE SUELO				15,521	15	232,808	0.17%
ENERGIA ELÉCTRICA				15,521	85	1,319,243	0.95%
IMPACTO AMBIENTAL				1	25,000	25,000	0.02%
CONSTRUCCIÓN				15,520.50	45	698,423	0.51%

PAVIMENTACIÓN	8,074.00	12	96,888	0.07%
BARDAS	325.34	15	4,880	0.00%
CONDOMINIO/FRACCIONAMIENTO	154.00	450	69,300	0.05%
CONSTITUCIÓN REGIMEN	154.00	2,000	308,000	0.22%
IMPUESTO PREDIAL (CATASTRO)	154.00	450	69,300	0.05%
IMPACTO VIAL	1	25000	25,000	0.02%
TERMINACIÓN DE OBRA			-	0.00%
GESTORÍA	154.00	1000	154,000	0.11%
PARTE GUBERNAMENTAL	154.00	3000	462,000	0.33%
CONSTRUCCIÓN			83,392,922	60.32%
CASAS				0.00%
AREA CONSTRUCCIÓN	15,361.50	4,500.00	69,126,750.00	50.00%
AREA PAVIMENTOS	-	550.00	-	0.00%
AREA VERDE	873.18	200.00	174,636.00	0.13%
AREA COMÚN			-	0.00%
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN 1	128.00	4,500.00	576,000.00	0.42%
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN 2	31.00	3,000.00	93,000.00	0.07%
SUPERFICIE BANQUETAS	855.00	400.00	342,000.00	0.25%
SUPERFICIE JARDÍN	9,980.68	200.00	1,996,136.00	1.44%
SUPERFICIE JUEGOS	88.00	2,000.00	176,000.00	0.13%
VIALIDADES	8,074.00	1,200.00	9,688,800.00	7.01%
CISTERNA	7.00	2,800.00	19,600.00	0.01%
ALBERCA	240.00	5,000.00	1,200,000.00	0.87%
TOTAL COSTOS			99,695,989.82	72.11%
GASTOS				0.00%
ADMINISTRATIVOS				0.00%
GERENCIA DE PROYECTO		24	95,415.56	1.66%
SUPERVISIÓN				0.00%
VENTAS				0.00%
PUBLICIDAD			600,900.00	0.43%
COMISIONES DE VENTA	2.00%		2,765,070.00	2.00%
PROMOCIÓN				0.00%
PRIMA POR ARMADO	1.50%		2,073,802.50	1.50%
TOTAL GASTOS			7,729,745.83	5.59%
UTILIDAD (ANTES DE IMPUESTOS)			30,827,764.35	22.30%

1.5.-ESTUDIOS

ESTUDIOS

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PU	IMPORTE
PLANIMETRÍA Y ALTIMETRÍA	m2	26,462.00	2.00	52,924.00
MECÁNICA DE SUELOS	SONDEO	4.00	2,500.00	10,000.00
HIDROLÓGICOS	LOTE	1.00	8,000.00	8,000.00
COMPETENCIA	LOTE	1.00	20,000.00	20,000.00
TOTAL				90,924.00

1.6.- PROYECTO EJECUTIVO

PROYECTO EJECUTIVO

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PU	IMPORTE
LISTADO DE NECESIDADES	HR	24.00	500.00	12,000.00
ANTEPROYECTO	HR	48.00	500.00	24,000.00
ARQUITECTÓNICOS	HR	240.00	500.00	120,000.00
ESTRUCTURALES	m2	15,760.50	5.00	78,802.50
INSTALACIONES (INGENIERÍAS)	m2	15,760.50	7.50	118,203.75
PAISAJE	m2	9,980.68	10.00	99,806.80
URBANISMO	HR	112.00	500.00	56,000.00
TOTAL				508,813.05

1.7.- GERENCIA

GERENCIA

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PU	IMPORTE		
PERSONAL				-		
GERENTE PROYECTO	GTE/MES	1.00	43,500.00	43,500.00	30,000.00	43,500.00
AUXILIAR	AUX/MES	1.00	29,000.00	29,000.00	20,000.00	29,000.00
LOCALES				-		
RENTA OFICINA	MES	1.00	4,000.00	4,000.00		
EQUIPO				-		
COMPUTADORA	MES	2.00	333.33	666.67	12,000.00	
MULTIFUNCIONAL	MES	1.00	111.11	111.11	4,000.00	
ESCRITORIO	MES	2.00	55.56	111.11	2,000.00	
SILLAS	MES	4.00	17.78	71.11	640.00	
EQUIPAMIENTO MENOR	MES	1.00	55.56	55.56	2,000.00	
CONSUMOS				-		
PAPELERÍA	MES	1.00	500.00	500.00		
COPIAS	MES	1.00	200.00	200.00		
TINTA	MES	1.00	600.00	600.00	1,200.00	
COMUNICACIÓN	MES	1.00	2,000.00	2,000.00		
GASOLINA	MES	1.00	2,000.00	2,000.00		
ARTICULOS DE LIMPIEZA	MES	1.00	300.00	300.00		
AGUA CAFÉ	MES	1.00	300.00	300.00		
VEHÍCULOS				-		
DEPRECIACIÓN	MES	1.00	12,000.00	12,000.00		
COSTO MENSUAL				95,415.56		
UTILIDAD		-		-	SE ANULA POR SER NEGOCIO PROPIO	
TOTAL				95,415.56		

1.8.- PUBLICIDAD

PUBLICIDAD

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PU	IMPORTE	
INICIO					
MAQUETAS	LOTE	2.00	10,000.00	20,000.00	
DISEÑO DE IMAGEN	LOTE	1.00	12,000.00	12,000.00	
DISEÑO PUBLICIDAD	LOTE			-	
DISEÑO PAGINA WEB	LOTE	1.00	3,000.00	3,000.00	
CASETA VENTAS	PZA	1.00	40,000.00	40,000.00	
MOBILIARIO CASETA VENTAS	LOTE	1.00	4,000.00	4,000.00	
CAFETERA	PZA	1.00	300.00	300.00	
JUEGOS INFANTILES	PZA	-	5,000.00	-	
SOMBRILLA	LOTE	1.00	2,000.00	2,000.00	
MOBILIARIO CASA MUESTRA	LOTE	1.00	5,000.00	5,000.00	
MODULO PRESENTACIÓN	PZA	1.00	4,000.00	4,000.00	
REFRIGERADOR	PZA	-	2,500.00	-	
COMPUTADORA	PZA	-	8,000.00	-	
IMPRESORA	PZA	-	1,500.00	-	
SUB-TOTAL				90,300.00	15.03%
MANTENIMIENTO					
ESPECTACULAR	RENTA MES			-	
GALLARDETES	PZA	3,000.00	20.00	60,000.00	
PENDONES	PZA	180.00	100.00	18,000.00	
PAGINA WEB	MES	30.00	400.00	12,000.00	
VOLANTEO	PZA	36,000.00	1.25	45,000.00	
ANUNCIOS RADIO	MINUTOS			-	
TRASLADO	VIAJE			-	
EDECANES	EVENTO	12.00	800.00	9,600.00	
PERIÓDICO	ANUNCIO	30.00	5,000.00	150,000.00	
PUBLIRREPORTAJE	ANUNCIO	30.00	1,500.00	45,000.00	
CONSUMOS	MES	30.00	1,000.00	30,000.00	
FOLLETOS	PZA	3,000.00	2.00	6,000.00	
PROMOCIONALES	PZA	3,000.00	10.00	30,000.00	
CAMBACEO	PZA			-	
ANUNCIO TELEVISIÓN	MINUTOS			-	
TELÉFONO	MES	30.00	1,500.00	45,000.00	
OPEN HOUSE	EVENTO	3.00	20,000.00	60,000.00	
SUB TOTAL				510,600.00	84.97%
TOTAL PUBLICIDAD				600,900.00	

1.9.- INGRESOS

INGRESOS

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	mar-12	abr-12	may-12	jun-12	jul-12	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12	ene-13	feb-13	mar-13	abr-13	may-13	jun-13	jul-13	ago-13	sep-13	oct-13	nov-13	dic-13	ene-14	feb-14
INCREMENTO MENSUAL																								
ESCALACIÓN	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.50%	0.50%	0.50%	1.00%	1.00%	0.00%	1.00%	1.00%	1.50%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	1.00%	0.00%	1.00%	1.00%
VENTAS ETAPA 1	44	0	0	3	3	4	4	4	4	4	5	4	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VENTAS ETAPA 2	40	0	0	0	0	0	3	3	4	4	4	5	4	4	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VENTAS ETAPA 3	40																							
VENTAS ETAPA 4	10																							
VENTAS TOTALES MES	154	0	0	3	3	4	7	7	8	12	13	13	12	8	9	4	4	4	5	5	5	5	5	5
VENTAS ACUMULADAS	154	0	0	3	6	10	17	24	32	44	57	70	83	95	103	112	116	120	124	129	134	139	144	149
PRECIO VENTA	897,750.00	897,750	897,750	897,750	897,750	902,239	906,750	911,284	1,200,000	929,600	929,600	938,897	948,285	957,768	972,135	981,854	991,675	1,001,592	1,001,592	1,001,592	1,011,607	1,021,723	1,031,723	1,041,740
ENGANCHE CONTRATO	10.00%																							
ENGANCHE DIFERIDO	10.00%																							
SALDO	80.00%																							
PLAN DEVENTAS																								
1	100.00%	10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	8.0%															
2	100.00%		10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	80.00%														
3	100.00%			10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%													
4	100.00%				10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%												
5	100.00%					10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%											
6	100.00%						10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%										
7	100.00%							10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%									
8	100.02%								10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%								
9	100.00%									10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%							
10	100.00%										10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%						
11	100.00%											10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%					
12	100.00%												10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%				
13	100.00%													10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%			
14	100.00%														10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%		
15	100.00%															10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%	
16	100.00%																10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%		80.00%
17	100.00%																	10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	80.00%
18	20.00%																		10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%
19	18.33%																			10.00%	1.67%	1.67%	1.67%	1.67%
20	16.67%																				10.00%	1.67%	1.67%	1.67%
21	15.00%																					10.00%	1.67%	1.67%
22	13.33%																						10.00%	1.67%
23	11.67%																							10.00%
24	10.00%																							10.00%
INGRESO MENSUAL																								
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	2,693,250		269,325	44,888	44,888	44,888	44,888	44,888	44,888	2,154,600														
4	2,693,250			269,325	44,888	44,888	44,888	44,888	44,888	44,888	2,154,600													
5	3,608,955				360,896	60,149	60,149	60,149	60,149	60,149	2,887,164													
6	6,347,250				634,725.0	105,787.5	105,787	105,787	105,787	105,787	5,077,800													
7	6,378,986				637,898.6	106,316	106,316	106,316	106,316	106,316	5,103,189													
8	9,601,920					960,000	160,320	160,320	160,320	160,320	160,320	160,320	160,320	160,320	7,680,000									
9	11,155,206					1,115,521	185,920	185,920	185,920	185,920	185,920	185,920	185,920	185,920	8,924,165									
10	12,084,806						1,208,481	201,413	201,413	201,413	201,413	201,413	201,413	201,413	9,607,845									
11	12,105,655							1,220,565	205,428	205,428	205,428	205,428	205,428	205,428	9,764,514									
12	12,227,751								2,252,771	205,462	205,462	205,462	205,462	205,462	9,862,169									
13	11,405,220									1,915,54	191,554	191,554	191,554	191,554	9,194,576									
14	7,777,079									777,708	129,618	129,618	129,618	129,618	6,221,663									
15	8,856,706										885,671	147,278	147,278	147,278	147,278	147,278	7,068,365							
16	3,964,699										396,670	66,112	66,112	66,112	66,112	66,112	3,173,359							
17	4,056,366											406,837	66,773	66,773	66,773	66,773	3,205,093							
18	801,273												400,837	66,773	66,773	66,773	66,773	66,773						
19	918,126													500,796	83,466	83,466	83,466	83,466						
20	843,006														505,804	84,301	84,301	84,301						
21	766,293															510,862	85,144	85,144						
22	681,149																510,862	85,144						
23	601,965																	515,970						
24	521,130																							521,130
INGRESO MENSUAL	120,310,000			269,325	314,213	450,671	784,649	889,610	1,322,028	1,637,869	4,026,461	4,195,072	5,083,120	7,289,981	7,028,993	9,681,065	10,399,588	11,011,933	10,971,957	11,031,072	10,260,399	7,247,227	8,032,794	4,160,929
INGRESO ACUMULADO	120,310,000		269,325	583,538	1,034,208	1,818,857	2,712,468	4,034,496	5,672,364	9,698,826	13,893,888	18,977,018	26,266,999	33,295,992	42,977,058	53,376,645	64,388,578	75,360,535	86,391,607	96,652,006	103,899,233	111,932,026	116,092,955	120,310,000
% INGRESO	0.00%	0.00%	0.22%	0.49%	0.86%	1.51%	2.25%	3.35%	4.71%	8.06%	11.55%	15.77%	21.83%	27.68%	35.72%	44.37%	53.52%	62.64%	71.81%	80.34%	86.36%	93.04%	96.49%	100.00%
% VENTAS	0.00%	0.00%	1.95%	3.90%	6.49%	11.04%	15.88%	20.78%	28.57%	37.01%	45.45%	53.90%	61.69%	66.88%	72.73%	75.32%	77.92%	80.52%	83.77%	87.01%	90.26%	93.51%	96.75%	100.00%

1.10.- EGRESOS

EGRESOS

FLUJO DE EGRESOS	0.00%	0.00%	0.20%	0.40%	0.80%	1.51%	2.25%	3.35%	4.71%	8.00%	11.55%	17.77%	21.87%	27.88%	35.72%	46.17%	59.52%	82.84%	111.11%	151.84%	201.00%	264.00%	348.00%	460.00%	600.00%	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
	mar-12	abr-12	may-12	jun-12	jul-12	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12	ene-13	feb-13	mar-13	abr-13	may-13	jun-13	ago-13	sep-13	oct-13	nov-13	dic-13	ene-14	feb-14	mar-14	abr-14	
INFLACION MENSUAL	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
FACTOR DE ESCALACION	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
% AVANCE																										
PRELIMINARES																										
JURIDICOS	100.00%	34,563	100.00%																							
TECNICOS	100.00%	34,563	100.00%																							
ADMINISTRATIVOS	100.00%	34,563	100.00%																							
TERRENO																										
ADQUISICION	100.00%	10,584,800																								
ESCRITURACION	100.00%	-																								
PROYECTOS																										
ESTUDIOS	100.00%	90,204																								
PROYECTO EJECUTIVO	100.00%	508,813																								
LICENCIAS																										
AGUA ORENAJE	100.00%	1,550,000																								
USO DE SUELO	100.00%	232,808																								
ENERGIA ELECTRICA	100.00%	1,313,243																								
IMPACTO AMBIENTAL	100.00%	25,000																								
CONSTRUCCION	100.00%	698,423																								
PAVIMENTACION	100.00%	96,888																								
BARBAS	100.00%	4,880																								
CONDONADO/FRACCIONAMIENTO	100.00%	69,300																								
CONSTITUCION REGIMEN	100.00%	308,000																								
CATASTRO	100.00%	69,300																								
IMPACTO VIAL	100.00%	25,000																								
TERMINACION DE OBRA	0.00%	-																								
GESTORIA	100.00%	154,000																								
PARTE GUBERNAMENTAL	100.00%	462,000																								
CONSTRUCCION																										
CASAS																										
AREA CONSTRUCCION	50.00%	69,126,750																								
AREA PAVIMENTOS	50.00%	-																								
AREA VERDE	50.00%	174,636																								
AREA COMUN																										
SUPERFICIE CONSTRUCCION 1	0.00%	576,000																								
SUPERFICIE CONSTRUCCION 2	0.00%	93,000																								
SUPERFICIE BANQUETAS	30.00%	342,000																								
SUPERFICIE JARDIN	0.00%	1,956,136																								
SUPERFICIE JURGOS	0.00%	176,000																								
VALDADES	50.00%	9,688,800																								
CISTERNA	100.00%	13,600																								
ALBERCA	0.00%	1,200,000																								
TOTAL COSTOS																										
GASTOS																										
ADMINISTRATIVOS																										
GERENCIA DE PROYECTO	86.67%	2,289,973	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%
SUPERVISION	0.00%	-																								
VENTAS																										
PUBLICIDAD	74.38%	600,900	18.00%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%	
COMISIONES DE VENTA	100.00%	2,765,070	0.00%	0.00%	1.95%	1.95%	2.60%	4.55%	4.55%	5.19%	7.79%	8.44%	8.44%	8.44%	7.79%	5.19%	5.84%	2.60%	2.60%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	
PROMOCION																										
PRIMA POR ARMADO	75.00%	2,073,803	25.00%																							
FLUJO EGRESOS																										
PRELIMINARES																										
JURIDICOS		34,563																								
TECNICOS		34,563																								
ADMINISTRATIVOS		34,563																								
TERRENO																										
ADQUISICION		10,584,800																								
ESCRITURACION		-																								
PROYECTOS																										
ESTUDIOS		90,204																								
PROYECTO EJECUTIVO		508,813																								
LICENCIAS																										
AGUA ORENAJE		1,550,000																								
USO DE SUELO		232,808																								
ENERGIA ELECTRICA		1,313,243																								
IMPACTO AMBIENTAL		25,000																								
CONSTRUCCION		698,423																								
PAVIMENTACION		96,888																								

1.11.- FLUJO

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
ene-13	feb-13	mar-13	abr-13	may-13	jun-13	jul-13	ago-13	sep-13	oct-13	nov-13	dic-13	ene-14	feb-14
4,195,072	5,083,120	7,289,981	7,028,993	9,681,065	10,399,588	11,011,933	10,971,957	11,031,072	10,260,399	7,247,227	8,032,794	4,160,929	4,217,045
2,402,163	2,404,604	2,387,914	1,620,578	1,641,770	2,237,384	3,275,079	2,238,177	2,258,209	2,259,211	2,953,236	2,953,236	2,954,258	2,955,290
1,792,909	2,678,516	4,902,067	5,408,415	8,039,295	8,162,204	7,736,854	8,733,779	8,772,863	8,001,188	4,293,991	5,079,558	1,206,671	1,261,755
-16,436,814	-13,758,298	-8,856,232	-3,447,816	4,591,479	12,753,682	20,490,537	29,224,316	37,997,178	45,998,367	50,292,358	55,371,915	56,578,586	57,840,341
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%
28.40%	33.64%	38.88%	42.37%	45.87%	51.10%	56.34%	61.58%	66.82%	72.06%	79.04%	86.03%	93.01%	100.00%
7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	4.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,792,909	2,678,516	4,902,067	5,408,415	8,039,295	8,162,204	7,736,854	8,733,779	8,772,863	8,001,188	4,293,991	5,079,558	1,206,671	1,261,755
-16,436,814	-13,758,298	-8,856,232	-3,447,816	4,591,479	12,753,682	20,490,537	29,224,316	37,997,178	45,998,367	50,292,358	55,371,915	56,578,586	57,840,341

1.12.- SENSIBILIDAD

ANALISIS DE SENSIBILIDAD

PRECIOS DE VENTA	COSTO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	RENDIMIENTO	INVERSIÓN MAXIMA	TIR	UTILIDAD
9,000.00	4,500.00	300.76% -	19,231,406	129.58%	57,840,341

**ARO. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA:

CURSO ANÁLISIS ECONÓMICO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS 2011

Con el propósito de encontrar alternativas para el “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE UN NEGOCIO INMOBILIARIO” es necesario realizar una Investigación del ordenamiento territorial aunado esta a políticas estatales y municipales para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, dando así un mayor nivel de éxito y rendimiento del proyecto analizado, habiendo realizado este proceso estamos en posibilidad de realizar un proyecto adecuado para el mercado seleccionado, dándonos la oportunidad de aportar los conocimientos para los problemas actuales ofreciendo soluciones reales a la plaza seleccionada, de esta manera procedemos al estudio de los diversos componentes para una corrida financiera tales como estudio del terreno, estudio del producto propuesto, el desarrollo del programa de económico, realizando los estudios propios y necesarios del mismo, tomando en cuenta el proyecto de gerencia, publicidad y conjuntando datos desarrollamos los ingresos, egresos, flujos, arrojando como resultado una sensibilidad que nos indicará si nuestro planteamiento inicial tendrá éxito y si no nos indicará los caminos a seguir para concretar y llegar a feliz término nuestro proyecto, es una realidad la necesidad de actualizar la metodología para brindar soluciones que incrementen los valores de inversión y desarrollo de nuestro entorno.

Es de verdadera importancia la realización de estudios de factibilidad inmobiliaria la cual nos acerca más al éxito de un negocio inmobiliario el estudio realizado nos demuestra los valores tanto sociales, políticos de objetivos económicos, administrativos en fin multidisciplinarios de los cuales tenemos la responsabilidad como profesionales de dar resultados a la altura de las necesidades del presente, para el “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE REALIZACIÓN DE UN NEGOCIO INMOBILIARIO” el caso que nos ocupa concluye de la siguiente manera:

Los valores arrojados para la construcción de 154 casas en condominio para el municipio de Xochitepec, Morelos es viable como inversión dándonos un margen amplio de maniobra estando a la altura del mercado al día; anexamos estudios de mercado de terrenos y casas del área en estudio, esto apoya el resultado obtenido.

ANALISIS COMPARATIVO DE MERCADO

UBICACIÓN	Precio \$	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		CARACTERISTICAS														OBSERVACIONES	
		Superficie m2	Precio \$/m2	Superficie m2	Precio \$/m2	Sala.	Comedor.	Cocina.	Desayunador.	Recámaras.	Baños.	Estudio, Sala de Tv.	Estacionamiento.	M2. de jardín.	Calidad en acabados	Calidad en Proyecto.	Edad.	Conservación.	Ubicación		Uso de suelo.
Inmueble objeto Av . Alta Tensión Atlacholoaya Xochitepec Morelos				99.75	\$9,000.00	1	1	1	0	3	2.0	0	2	C	B	B	0	E	F	H	En dos niveles
Inmuebles en venta	Colonia San Pedro de los pinos Xochitepec Morelos <small>Rentas y Ventas.com 017771420655</small>			70.00	\$7,143.00	1	1	1	0	2	1.0	0	1	C	B	B	0	E	B	H	En dos niveles
	Colonia Pedregal Xochitepec Morelos <small>Rentas y Ventas.com 017771420655</small>			101.63	\$9,348.00	1	1	1	0	3	2.5	0	2	C	B	B	0	E	B	H	En dos niveles
	Xochitepec centro Xochitepec Morelos <small>Rentas y Ventas.com 017771420655</small>			62.00	\$8,048.00	1	1	1	0	2	1.5	0	1	C	B	B	0	E	B	H	En dos niveles
	Colonia San Pedro de los pinos <small>Rentas y Ventas.com 017771420655</small>			98.00	\$8,775.00	1	1	1	0	3	2.5	0	1	C	B	B	0	E	B	H	En dos niveles
	Colonia Loma Bonita Xochitepec Morelos <small>For Sale Cuernavaca Inmobiliaria 017773229523</small>			165.60	\$9,964.00	1	1	1	0	2.5	2.5	0	1	C	B	B	0	E	MB	H	En dos niveles
Inmuebles vendidos																					

Elaborado por: DPR

Fecha:30 Abril 2012

Autorizado por: DPR

Precio recomendado \$9,000.00/m2

Uso de suelo HC: Habitacional con comercio, HO:Habitacional con oficinas, HM: Habitacional mixto, H: Habitacional, C: Comercial, M: Mixto, I: Industrial de calidad de proyecto de conservación y Ubicación, E: Exelente, MB: Muy bueno, B: Bueno, R: Regular, M:Malo. C:Comun

CAPÍTULO X. BIBLIOGRAFÍA:

*PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE XOCHITEPEC MORELOS
ACTUALIZACIÓN 2003-2006

**ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA:

CURSO ANALISIS ECONÓMICO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS 2011