



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

TEMA: “ANÁLISIS DE PLANES DE NEGOCIO PARA DETERMINAR EL PRECIO MÁXIMO QUE UN DESARROLLADOR PUEDE PAGAR POR UN TERRENO DESTINADO A UN ALBERGUE PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD.”

T E S I N A

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIRIA

PRESENTA

ARQ. JULIETA DIAZ SOTELO

JURADO:

DIRECTOR: DR. EDUARDO RAMIREZ FAVELA

SINODAL PROPIETARIO: ING. E.V.I MANUEL J. F. GARCIA CORDOVA

SINODAL PROPIETARIO: ARQ. MAURICIO GUTIERREZ ARMENTA

SINODAL SUPLENTE: ARQ. DANIEL SILVA TROOP

SINODAL SUPLENTE: ARQ. LORENZO F. BARRAGAN ESTRADA



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.

DEDICATORIA:

A MI ESPOSO:

EDGAR POR SU INVALUABLE E INCONDICIONAL APOYO Y COMPRESION ASI COMO POR SUS PALABRAS DE ALIENTO Y CONSEJO:

EL CENTRO DE CONTROL DE TU VIDA ES TU ACTITUD. LAS ACTITUDES NEGATIVAS CONDUCEN AL CAOS, A LOS ELEMENTOS DERROTISTAS; EN CAMBIO LAS ACTITUDES POSITIVAS TE LLEVAN A LA ESPERANZA, AL AMOR, A LA ATENCIÓN POR LOS DEMÁS Y SOBRETUDO A LA SUPERACIÓN.

A MIS PADRES:

PORFIRIO Y ERNESTINA QUE SON UN EJEMPLO A SEGUIR, POR SIEMPRE ESTAR AHÍ CUANDO MAS LOS HE NECESITADO DANDOME FORTALEZA PARA CRECER EN EL AMBITO PROFESIONAL Y PERSONAL.

A MIS HIJOS:

JULIETA Y EDGAR POR SU PENSAMIENTO CRITICO DE JUVENTUD Y SER MI MOTOR PARA SEGUIR SIEMPRE ADELANTE.

A MI ABUELA EUFROCINA

POR ENSEÑARME CON SU EJEMPLO LA FORTALEZA Y ENTEREZA DE UNA MUJER.

A MIS QUERIDOS HERMANOS:

PORFIRIO, ERNESTINA, SILVIA, MAURICIO Y ROSALINDA.

AGRADECIMIENTOS:

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO:
POR PERMITIRME CONTINUAR MI PREPARACIÓN.**

A MIS QUERIDOS MAESTROS:

**POR GUIARME Y COMPARTIR SUS CONOCIMIENTOS PARA EL
DESARROLLO DE ESTE TRABAJO ESPECIALMENTE A LOS CATEDRATICOS,
DR. EDUARDO RAMIREZ FAVELA Y EL ING. MANUEL GARCIA CORDOVA.**

AL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MRELOS A.C.:

**POR PERMITIR ACCEDER A LA ACTUALIZACION DE CONOCIMIENTOS EN
EL AMBITO DE LA ARQUITECTURA.**

“ANÁLISIS DE PLANES DE NEGOCIOS PARA DETERMINAR EL PRECIO QUE UN DESARROLLADOR PUEDE PAGAR POR UN TERRENO DESTINADO A UN ALBERGUE PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD”

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVO
3. DEFINICIONES
4. MARCO NORMATIVO
 - 4.1 NORMATIVIDAD EN INSTALACIONES PARA ADULTOS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD.
 - 4.2 LEGISLACION SOBRE EL ADULTO MAYOR
 - 4.3 MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 - 4.4 REGLAMENTO
 - 4.5 MODELO DE CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS
 - 4.6 MODELO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EN CONDOMINIO
5. PROYECTO CONCEPTUAL
6. METODOLOGIA
 - 6.1 ANÁLISIS DE MERCADO
 - 6.1.1 RESIDENCIAS PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD
 - 6.1.2 CASAS EN VENTA EN CONDOMINIO HORIZONTAL
 - 6.1.3 CASAS EN RENTA EN CONDOMINIO HORIZONTAL
 - 6.1.4 DETERMINACIÓN DE PRECIOS
 - 6.2 ANALISIS DEL SITIO
 - 6.2.1 DEFINICIÓN DEL PROGRAMA ARQUITECTONICO PROPUESTO
7. ALTERNATIVAS DE NEGOCIO
 - 7.1 RENTA DE SUITES DEL INMUEBLE
 - 7.2 VENTA DE LAS SUITES DEL INMUEBLE
8. ANÁLISIS FINANCIERO
 - 8.1 HORIZONTE A 10 AÑOS EN EL CASO DE RENTA
 - 8.2 HORIZONTE A 3 AÑOS EN EL CASO DE VENTA
- 9.-CONCLUSIONES

“ANÁLISIS DE PLANES DE NEGOCIOS PARA DETERMINAR EL PRECIO QUE UN DESARROLLADOR PUEDE PAGAR POR UN TERRENO DESTINADO A UN ALBERGUE PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD”.

1.-INTRODUCCIÓN:

El tema del "Adulto Mayor" ha permanecido por mucho tiempo en el olvido de la sociedad, por lo que es necesario se tome de manera seria la realidad de este grupo social, en donde anualmente el número se incrementa. En el desarrollo del trabajo se aporta de una manera concisa y concreta, cual es la realidad de la vida del adulto mayor, si estos forman parte de manera integral de nuestra cultura y sociedad, o si se ven como un problema familiar o social y que alternativas hay. Además la intención es aportar datos que ayuden a la reflexión sobre algunos aspectos de esta etapa de la vida, la cual por el inexorable paso del tiempo a todos nos llega, ya sea por familiares directos o bien preventivamente en lo personal.

Dado que las condiciones de vida de las personas de la tercera edad se hacen cada vez patentes y por consiguiente difíciles, un gran porcentaje de ellos no pueden ser atendidos por sus familias o ya no tienen familia, ha sido necesaria la creación de espacios destinados a su vivienda y atención; como lo es el albergue, casa de reposo o residencia para adultos mayores. En México se han desarrollado en los últimos años escasas, casas de reposo para adultos mayores a lo largo del territorio nacional, es importante mencionar que hace falta mucha mayor oferta de éste tipo de vivienda.

Este trabajo presenta el **Análisis de dos alternativas de plan de negocio** para el desarrollador que permita **determinar el precio máximo que se puede pagar por el terreno para desarrollar el proyecto de albergue o casa de reposo para personas de la tercera edad**, con las alternativas siguientes:

- Venta en Condominio de las suites del bien inmueble con servicios de hotel, restaurante asistencia médica, y otros que se describen a continuación, que serán objeto de contrato por separado.

Una vez vendida la totalidad de las unidades habitacionales, el desarrollador termina su participación en el negocio.

Corresponde a la asamblea de condóminos exigir que en la escritura constitutiva se faculte a la asamblea de condóminos a lo siguiente:

- Establecer las reglas del perfil de los primeros compradores de las unidades habitacionales.
- Establecer las reglas para los casos en que uno de los condóminos herede o pretenda vender o rentar su unidad habitacional, para garantizar que los nuevos ocupantes correspondan al perfil de los condóminos originales.
- Establecer las reglas para la celebración de asambleas ordinarias y extraordinarias.
- Facultar a la asamblea de condóminos para que apruebe anualmente el programa de prestación de servicios de administración, mantenimiento, restaurante, etc., el presupuesto y la empresa o empresas que los presten.
- Nombrar un comité de vigilancia con las facultades previstas en la ley de condominios y las que se consideren necesarias.
- El pago por arrendamiento de las suites del bien inmueble más el pago por los servicios de hotel, restaurante, asistencia médica y otros que se describen a continuación. Debe considerarse que se trata de dos contratos por separado cuyo monto en total es el que se considera para efectos del análisis financiero.

De acuerdo a estudios de mercado realizados para este tipo de inmueble (albergues o casas de reposo para personas de la tercera edad) se ofrecen los siguientes servicios: Hospedaje, alimentación, recreación, lavandería, equipo de rehabilitación que trabaja los 7 días de la semana durante todo el año, limpieza y complemento de servicios funerarios, además de auxilio permanente de personal especializado en enfermería o cuidados geriátricos, para aseo personal, suministro de medicamentos y alimentos bajo prescripción médica.

Esto se ofrece:

Tanto a personas sanas que buscan un lugar apacible para descansar y vivir con todos los servicios incluidos, así como aquellos que por presentar alguna enfermedad crónica requieren de atenciones especiales.

Sería para población nacional y extranjera las cuales buscan un lugar tranquilo alejado de las grandes ciudades y de la contaminación; teniendo así una mejor calidad de vida dado a través de la integración, del cuidado de salud física, mental y espiritual.

Porcentaje de la población de 60 años y más
1990-2009



Fuente: IINEGI, XI Censo General de Población y Vivienda, 1990
XII Censo General de Población y Vivienda, 2000
III Conteo de Población y Vivienda, 2005
Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica, 2009

Como resultado de los grandes cambios demográficos durante el siglo pasado, la estructura por edad y sexo de la población está experimentando cambios significativos, entre los que destaca el inicio del proceso de envejecimiento demográfico que se expresa como un incremento relativo y absoluto de la población en edades avanzadas. Entre 1990 y 2009, la población de adultos mayores se ha incrementado, es decir la proporción de esta población pasa de 6.1% a 9.9% en ese lapso. Cabe destacar que en el último periodo su incremento fue del doble con respecto a años anteriores.

Las entidades federativas que tienen el mayor porcentaje de adultos mayores en su estructura por edad son el Distrito Federal (12%), Chihuahua (11.8%) Yucatán, Veracruz y Nayarit (11.4% cada uno); en tanto que Quintana Roo presenta la proporción más baja (5.7%), seguido de Chiapas y Tabasco (con 7.5 y 8.1 por ciento, respectivamente).

Por grupos de edad, más de la mitad (55.3%) de adultos mayores tiene entre 60 y 69 años de edad; menos de la tercera parte (30.9%) tienen entre 70 y 79 años y el resto lo conforman aquellos con 80 años y más (13.8%). Cabe señalar que del total de la población adulta mayor en nuestro país 8% es hablante de lengua indígena; de ésta, 48.4% son hombres y 51.6% son mujeres.

En los próximos años, la población de 60 años y más tendrá un crecimiento demográfico importante, según el Consejo Nacional de Población (CONAPO), se estima que para el año 2020 sean 14 millones, lo que en términos relativos representa 12.1% de la población total.



FUENTE INEGI XI CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000

Es por ello que para éste proyecto se propone la ciudad de Cuernavaca, Morelos por su cercanía a su zona metropolitana de la ciudad de México, su medio ambiente urbano, su clima cálido ofrece una inmejorable localización para mejorar las condiciones de salud y bienestar en general sobre todo en personas de la tercera edad.

2.0 OBJETIVO:

Determinar el precio que puede pagar un desarrollador por un terreno destinado a un albergue especializado para personas de la tercera edad, según los planes de negocio propuestos que son: la venta en condominio de las suites que conforman el inmueble y la renta de las suites que conforman el inmueble.

En el caso de venta los servicios se contratarían por separado mientras que en el caso de renta se incluyen en la cuota mensual, pero también con contratos separados.

3.0 DEFINICIONES:

3.1.1 Casa de Reposo:

Podemos definir a la Casa de Reposo como un espacio predeterminado que cubre las necesidades diarias de un adulto mayor, con todos los servicios, comodidades y con asesores profesionales especialistas en su atención y cuidado con el propósito de darles una mejor calidad de vida saludable, tranquila y segura.

3.1.2 Tercera Edad:

Término antrópico -social que hace referencia a la población de personas mayores o ancianas y por consiguiente, es sinónimo de vejez y de ancianidad. Se trata de un grupo de población que en gran proporción esta jubilada y tiene 60 años de edad o más.

3.1.3 Viviendas para personas de la tercera edad:

Son aquellas que arquitectónicamente permiten una confortable habitabilidad considerando las limitaciones propias de la edad; es decir personas que aun siendo autosuficientes pueden adolecer de padecimientos crónicos o ambulatorios que no requieren hospitalización. Por ejemplo: la utilización de rampas en lugar de escaleras, locales destinados a rehabilitación o ejercicios específicos, locales destinados a la prestación de primeros auxilios, locales comunes para comedor y para actividades sociales; amplitud suficiente en pasillos y andadores, así como en baños para permitir su uso por personas con algún tipo de discapacidad, jardines y áreas de esparcimiento.

3.1.4. Régimen de Condominio, según el Código Civil del Estado de Morelos:

ARTICULO 1106.- NOCION DE CONDOMINIO. Para todos los efectos de la ley se denomina condominio al régimen jurídico en que coexisten:

- I.- Un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble, susceptibles de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble; y
- II.- Un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva.

ARTICULO 1107.- INSEPARABILIDAD E INDIVISIBILIDAD. Cada propietario podrá enajenar, hipotecar, o gravar en cualquier otra forma su propia unidad, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de una unidad de propiedad singular y exclusiva, se entenderán comprendidos, invariablemente, los derechos sobre los bienes comunes que en la proporción respectiva le sean anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble sólo será enajenable, gravable o embargable, conjuntamente con la unidad de propiedad singular y exclusiva respecto de la cual se considere anexo inseparable. La copropiedad de los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

ARTICULO 1108.- REQUISITOS FORMALIDADES. La constitución del régimen de condominio se hará por el o los propietarios del inmueble cumpliendo los requisitos y formalidades que establezca la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, la que, además, regulará la modificación y extinción del régimen, así como el funcionamiento y administración de los bienes sujetos al condominio.

ARTICULO 1109.- MARCO JURIDICO. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por la escritura constitutiva del régimen; por la de compraventa correspondiente; por el reglamento del condominio; por la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos; por las disposiciones de este Código y por las demás leyes que fueren aplicables.

3.1.5 Qué es arrendamiento:

El Código Civil del Estado de Morelos define al arrendamiento en los términos siguientes:

“Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.”

“El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para

exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa.”

“El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio o a la agricultura, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.”

“La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.”

“Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.”

3.1.6 Servicios:

Actividades realizadas por una persona o un grupo de personas remuneradas tendientes a satisfacer las necesidades de otra u otras personas, así como la utilización de un determinado bien para satisfacer dichas necesidades.

3.1.7 Valor Residual:

Es el precio máximo que se puede pagar para la compra de un terreno en el que se pueda desarrollar un proyecto inmobiliario de acuerdo en un plan de negocio para venta o arrendamiento de los productos inmobiliarios. Por las características del proyecto, tanto su dimensión como los planes alternativos de negocio, el análisis residual será dinámico, lo cual implica el análisis financiero en el tiempo en que se desarrolla el plan de negocio.(9)

(9) Glosario de términos de valuación, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

**fuente inegi xí censo general de población y vivienda 2000*

3.1.8 Contraprestación:

Obligación que contrae una parte contratante por la prestación recibida por la contratada. En este caso se refiere a la compraventa, arrendamiento y los servicios contratados ya descritos.

3.1.9 Calidad de vida:

La atención integral en el aspecto biopsicosocial, principal objetivo.

3.1.10 Integración:

Una parte fundamental de crearles a las personas de la tercera edad un ambiente similar al de sus propios hogares, para que no se sientan aislados o desubicados.

3.1.11 Cuidado de salud física, mental y espiritual:

Se realizan diversas actividades físicas, lúdicas y culturales que les ayudan en su socialización con otras personas.

3.1.12 Plan de Negocios:

Un plan de negocios, también conocido como plan de empresa, consiste en un documento escrito en donde se describe un negocio o proyecto que está por realizarse y todo lo que esté relacionado con ello, tal como los objetivos del negocio o proyecto, las estrategias que permitirán alcanzar dichos objetivos, el estudio del mercado al cual se va a incursionar, la forma en que se van a comercializar los productos o servicios, la inversión que se va a realizar, el financiamiento requerido, la ingeniería financiera y la organización del negocio o proyecto.

3.1.13 Análisis Financiero:

Modelo matemático que pronostica el comportamiento de las variables representativas de un proyecto de negocio, en un marco de incertidumbre que permite contar con información objetiva sobre los puntos clave y, en su caso sobre alternativas. Este modelo sirve al inversionista para la toma de decisiones.

En este caso el objetivo del análisis es que a través de tanteos sucesivos se conocerá el valor residual del terreno y una rentabilidad aceptable para el proyecto sin recurrir a fórmulas establecidas.

Las variables con las que se alimenta el modelo son: ingresos, egresos, horizonte de análisis etc.

Los sustentos de los pronósticos de ingresos y egresos son: estudio de mercado, pronóstico de ingresos con base en el estudio de mercado y con la construcción de escenarios, configuración de los egresos y las estimaciones correspondientes.

Las variables resultantes son: indicadores de rentabilidad.

Y la determinación del valor residual es: el modelo de análisis financiero aplicable a cada plan de negocio.

3.1.14 Valor Presente:

Es el importe que es necesario invertir hoy para obtener un valor futuro esperado.

3.1.15 Valor Futuro:

Es igual a la suma del importe invertido hoy más el beneficio resultado del producto del importe invertido hoy multiplicado por la tasa de rendimiento aceptada, en el plazo convenido para obtener el beneficio.

3.1.16 Valor Presente Neto:

(VPN) es igual al valor presente de las anualidades disponibles (VP) menos la inversión realizada (IR)

$$\text{VPN} = \text{VP} - \text{IR}$$

- Si el VPN es mayor que cero quiere decir que la rentabilidad del instrumento de inversión o negocio es mayor que la del negocio alternativo posible para el inversionista.
- Si el VPN es menor que cero quiere decir que la rentabilidad del instrumento de inversión o negocio es menor que la del negocio alternativo posible para el inversionista.
- Si el VPN es igual a cero quiere decir que la rentabilidad del negocio inmobiliario por adquirir o establecer es igual que la del negocio alternativo posible para el inversionista.

3.1.17 Tasa Interna de Retorno.- Es la tasa a la cual el valor presente neto de una inversión es igual a "0". Descuenta o iguala la inversión inicial al valor presente de todos los flujos de efectivo netos futuros.

4.- MARCO NORMATIVO:

4.1 Normatividad sobre instalaciones para adultos mayores y personas con discapacidad:

En el caso de la Norma Mexicana NMX R 050 SCFI 2006 sobre accesibilidad de las personas con discapacidad a espacios construidos de servicio al público, especificaciones de seguridad. Es necesario indicar que la forma en su totalidad interviene desde el punto de vista del diseño del inmueble y de los componentes, muebles, gráficos y sonoros, así como lo que se refiere al diseño urbano. Por otra parte añade la Norma para la prestación de servicios de asistencia social para menores y adultos mayores: NMX 166 SSA1- 1997 publicada en el Diario Oficial el 4 de diciembre de 1998. Finalmente los requisitos arquitectónicos para facilitar el acceso, tránsito y permanencia de los discapacitados a los establecimientos de atención médica del sistema nacional de salud. NOM- 001 SSA2 1993. Las cuales desgraciadamente están basadas en bibliografía de más de 20 años de antigüedad. Pueden consultarse en el anexo.

4.2 Legislación sobre el Adulto Mayor:

En primer lugar encontramos la Ley de los derechos de las Personas Adultas Mayores, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de junio de 2000, así como la nueva publicación de la ley por SEDESOL (Secretaría de Desarrollo Social) en 2008.

4.3.- Modelo de contrato de arrendamiento:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON FIADOR QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **"EL DESARROLLADOR SA DE CV"**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ **"EL ARRENDADOR"** Y POR LA OTRA EL **"SR. CIEN AÑOS"**, A

QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **“EL ARRENDATARIO”** Y **“FAMILIAR DEL SR. CIEN AÑOS”** COMO FIADOR DE **“EL ARRENDATARIO”**, RESPECTO DE LA SUITE NO ___ UBICADO EN LA CALLE HELIOTROPO NÚMERO 4, COLONIA AMPLIACION VISTA HERMOSA, CUERNAVACA, MORELOS, C.P. 62290, SUJETÁNDOSE A LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- “EL ARRENDADOR” da en arrendamiento y **“EL ARRENDATARIO”** recibe en la misma calidad, el inmueble ubicado en la Calle Heliotropo número 4, Colonia Ampliación Vista Hermosa, Cuernavaca, Morelos, C.P. 62290, que reúne las condiciones de seguridad requeridas, con servicios de agua y luz, instalaciones hidráulicas y eléctricas en perfecto estado de funcionamiento, que **“EL ARRENDATARIO”** recibe a su entera satisfacción.

SEGUNDA.- “EL ARRENDATARIO” pagará al arrendador o a quien sus derechos represente, una renta mensual de \$14,400.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por adelantado, dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, por concepto de renta mensual de la suite arrendada, quedando a cargo de **“EL ARRENDADOR”** el pago de agua y luz, obligándose a pagar puntualmente y sin excepción los consumos que por dichos conceptos efectúe mientras tenga en arrendamiento el inmueble. Queda convenido que todas las mensualidades serán pagadas íntegras aún cuando **“EL ARRENDATARIO”** ocupe la localidad parte del mes; asimismo, cuando la renta se reciba en parcialidades o en fecha diferente a la estipulada, no se entenderá novado el presente contrato.

TERCERA.- Por falta de pago en la renta o la forma o tiempo convenido en el presente contrato, **“EL ARRENDATARIO”** y su fiador se obligan a pagar al arrendador o a quien sus derechos represente, una pena convencional mensual, equivalente al 5% (cinco por ciento) de la renta vigente en el tiempo en que se genere dicha pena en los términos de las cláusulas segunda y sexta, siempre y cuando sea dentro de los primeros quince días del mes, y un 10% (diez por ciento) cuando sea del día dieciséis al treinta del mismo.

CUARTA.- El término del arrendamiento será de un año forzoso para ambas partes, contados a partir del _____. el presente contrato concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio.

QUINTA.- Ambas partes convienen expresamente en que el destino del inmueble objeto del presente contrato será única y exclusivamente habitacional, pudiendo

“EL ARRENDADOR” rescindir el presente contrato en el caso de destinarse el inmueble a otro uso diferente al señalado.

SEXTA.- Las partes contratantes convienen expresamente en que transcurrido el término de un año contado a partir del _____, la renta estipulada en la cláusula segunda aumentará anualmente sin previo aviso, determinándose el aumento de acuerdo al incremento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor durante ese período y hasta 3 puntos arriba del mismo, sin que se entienda novado el contrato.

SÉPTIMA.- “EL ARRENDATARIO” constituye en la fecha del presente contrato un depósito equivalente a la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.) para garantizar a **“EL ARRENDADOR”** los daños que se pudieran ocasionar al inmueble objeto del presente contrato, cantidad que no podrá ser aplicada a cuenta de mensualidades de renta y que será devuelta a **“EL ARRENDATARIO”** en un plazo que no excederá de treinta días contados a partir de la fecha en que **“EL ARRENDATARIO”** entregue a satisfacción de **“EL ARRENDADOR”** el inmueble arrendado y el pago de los servicios al corriente.

OCTAVA.- Las partes convienen en que una vez recibido de conformidad el inmueble objeto del presente contrato por **“EL ARRENDATARIO”**, cualquier reparación que en lo sucesivo fuera necesaria será a cuenta de **“EL ARRENDATARIO”** sin que tenga derecho a compensación o resarcimiento alguno.

NOVENA.- Queda convenido entre las partes que **“EL ARRENDATARIO”** no podrá, hacer modificación alguna al inmueble objeto del presente contrato.

DÉCIMA.- Queda prohibida a **“EL ARRENDATARIO”** subarrendar todo o parte del inmueble objeto del presente contrato, o en cualquier forma transferir los derechos que el presente instrumento le otorga.

DÉCIMA PRIMERA.- Queda convenido entre las partes que **“EL ARRENDATARIO”** por ningún motivo podrá retener el pago de la renta todo o en parte, ni a título de reparación.

DÉCIMA SEGUNDA.- Las partes convienen que serán causales de rescisión del presente contrato cualquiera de las siguientes:

- A) Que **“EL ARRENDATARIO”** destine el inmueble objeto del presente contrato a un uso diferente al señalado en la Cláusula Quinta.

- B) Que **"EL ARRENDATARIO"** subarriende todo o en parte el inmueble objeto del presente contrato, o que en cualquier forma transfiera los derechos que por el mismo se le otorgan.
- C) Por falta de pago de la renta en la forma o tiempo convenido en el presente contrato.
- D) Por expropiación del predio en que se encuentra construido el inmueble objeto de este contrato, realizada por autoridad competente para ello.
- E) Por violación a cualquiera de las cláusulas del presente contrato por parte de **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA TERCERA.- Para seguridad y garantía en el cumplimiento de todo lo estipulado en el presente contrato, lo firma mancomunada y solidariamente con **"EL ARRENDATARIO"** y en su calidad de fiador, _____, quien declara ser propietario del inmueble ubicado en _____, acredita su propiedad con la escritura pública no. _____ de fecha _____, expedida por el licenciado _____ notario número _____, inscrita en el Registro Publico de la Propiedad bajo el numero _____, a Fojas _____, Tomo _____, Volumen _____, Sección _____, Serie _____, de fecha _____, quien se constituye como fiador y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por su fiado, **SR. CIEN AÑOS**, y quien hace todas las renunciaciones que **"EL ARRENDATARIO"** tiene hechas, no cesando la responsabilidad del fiador, sino hasta cuando **"EL ARRENDADOR"** se de por recibido de la localidad y de todo cuanto se le deba por virtud de este contrato, aún cuando **"EL ARRENDADOR"** haga prórrogas o espera, subsistiendo la obligación del fiador a pesar de que no se le notifique, obligándose a hacer la entrega, si su fiado no la hiciera, de lo que este haya recibido en el inventario, y a reponer lo que faltare, pagando el costo de los desperfectos que por mal uso de la localidad fueran causados por **"EL ARRENDATARIO"**.

DÉCIMA CUARTA.- **"EL ARRENDATARIO"** señala como domicilio convencional para todos los efectos del presente contrato, el ubicado en _____, **EL FIADOR** señala como domicilio convencional para todos los efectos del presente contrato, el ubicado en _____, y obligándose a notificar por escrito y con acuse de recibo a **"EL ARRENDADOR"** cualquier cambio de este último dentro de los diez días siguientes a la fecha en que deje de serlo.

DÉCIMA QUINTA.- Señala **"EL ARRENDATARIO"** desde este momento como bienes susceptibles de embargo todos aquellos que introduzca en la localidad arrendada, por lo cual libera a **"EL ARRENDADOR"** o a quien sus derechos

represente, de cualquier responsabilidad civil o penal en que incurra por el embargo y sustracción de los mismos del inmueble arrendado.

DECIMA SEXTA.- “EL ARRENDATARIO” responderá a **“EL ARRENDADOR”** o a quien sus derechos represente, durante la vigencia del presente contrato, así como durante todo el tiempo en que ocupe la localidad objeto del mismo, los daños que sufra la localidad arrendada y los que sufran las de sus vecinos en sus bienes, imputables a su negligencia.

DECIMA SÉPTIMA.- Las partes contratantes convienen en que si por cualquier motivo **“EL ARRENDATARIO”** deposita la renta ante cualquier autoridad, se obliga a notificarlo por escrito a **“EL ARRENDADOR”** en los 5 días siguientes, indicando el lugar y número de expediente.

DÉCIMA OCTAVA.- “EL ARRENDATARIO” no podrá almacenar substancias peligrosas, corrosivas, o inflamables en la localidad. en caso de siniestro producido en la localidad por esta causa, **“EL ARRENDATARIO”** deberá cubrir a **“EL ARRENDADOR”** y a los demás vecinos los daños y perjuicios que les ocasione.

DÉCIMA NOVENA.- Si **“EL ARRENDATARIO”** desea desocupar el local antes del término, para hacerlo deberá dar aviso por escrito con dos meses de anticipación y estar al corriente en el pago de la renta.

VIGESIMA.- “EL ARRENDADOR” se reserva el derecho de cobrar el 20% sobre cheques devueltos.

VIGESIMA PRIMERA.- “EL ARRENDATARIO” concede su permiso al fiador y este se obliga a que en caso de que el primero no realice la entrega del inmueble arrendado a **“EL ARRENDADOR”** debidamente desocupado, el fiador lo hará a solicitud de **“EL ARRENDADOR”**.

VIGESIMA SEGUNDA.- Las partes que intervienen en el presente contrato declaran su conformidad en someterse para la interpretación y cumplimiento del mismo a la legislación vigente y a la jurisdicción de los tribunales competentes del Estado de Morelos, renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro.

Leído que fue por las partes interesadas y enteradas de su contenido, lo firman por triplicado en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, el _____.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

EL DESARROLLADOR SA DE CV

SR. CIEN AÑOS

FIADOR

TESTIGO:

FAMILIAR DEL SR. CIEN AÑOS

4.4 El reglamento para el plan de negocio de arrendamiento debe observar que:

Se prohíbe arrendar:

I.- Al copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de todos los demás condueños;

II.- A los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros servidores públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan: y

III.- A los encargados de los establecimientos públicos y a los servidores públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.”

“El arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.”

“Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.”

“El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y,

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.”

“El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten;

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y,

IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.”

“El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.”

“Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

La Ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el párrafo anterior, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.”

“En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 1789 y 1790 de este Código.”

4.5.- Modelo de contrato de prestación de servicios:

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE “**EL DESARROLLADOR S.A. DE C.V.**”, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C._____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**EL PRESTADOR**” POR LA OTRA EL “**SUPERDISTRIBUIDOR DE BIENES Y SERVICIOS S.A. DE C.V.**” Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “**EL PRESTATARIO**” AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

A) Declara “**EL PRESTADOR**”:

1.- Ser una Sociedad Mercantil Mexicana, constituida de conformidad con la legislación mexicana. Con acta constitutiva, No.____, de fecha_____, ante la fé del Lic._____, Notario Público No.____, de _____, inscrita en Registro Público de Propiedad bajo el numero ____.

2.- Tener su domicilio en Calle _____, No.____, Colonia_____, en _____.

3.- Que es materia del presente contrato los servicios que se requieran para el inmueble denominado “YA ME LO MERECEIA”, ubicado en la Calle Heliotropo No. 4, Colonia Ampliación Vista Hermosa, en Cuernavaca, Morelos, conforme al plano que se anexa a este instrumento y forma parte del mismo, se compone de 40 suites que son partes privadas, y las partes comunes integradas por:

- Salón comedor con cocina, despensa y cámara fría.
- Salón social y de recreación.

- Sala de rehabilitación y gimnasio.
- Sala de primeros auxilios.
- Oficina de administración.
- Consejería/lavandería.
- Estacionamiento.
- Patio y jardines.

5.- Que hace del conocimiento de **“EL PRESTATARIO”** que, para el pago de la contraprestación de los servicios que por el presente instrumento se le encomienden, opta por el supuesto previsto en la fracción V del artículo 110 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, lo que comunica a **“EL PRESTATARIO”** para todos los efectos legales a que haya lugar.

B) Declara **“EL PRESTATARIO”**:

1.- Ser una Sociedad Mercantil Mexicana, constituida de conformidad con la legislación Mexicana, con acta constitutiva, No., de fecha, ante la fe del Lic., Notario Público No., de Entidad Federativa, inscrito ante el Registro Público de Propiedad bajo el folio mercantil numero _____. con RFC _____ y estar al corriente de sus obligaciones fiscales.

2.- Tener por objeto Social: Todo tipo de servicios para la administración, conservación, mantenimiento, vigilancia y operación de inmuebles así como servicios de hotelería, restaurante, enfermería dentro del mismo inmueble.

3.- Que es una persona moral que cuenta con elementos propios y suficientes y con la capacidad necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de este contrato para el pago de las contraprestaciones a **“EL PRESTATARIO”** por los servicios que se le encomiendan.

4.- Desear utilizar los servicios de **“EL PRESTADOR”** indicados en las cláusulas PRIMERA Y SEGUNDA.

CLAUSULAS

PRIMERA- En virtud del presente contrato **“EL PRESTADOR”** se obliga a prestar a **“EL PRESTATARIO”**, los siguientes servicios: Realizar por su cuenta y con

personal calificado, las acciones y actos jurídicos necesarios para administración, conservación y mantenimiento del inmueble denominado "YA ME LO MERECE" en sus partes comunes y de la suite No. Xx, en su parte privada, de acuerdo al programa de actividades anexo al presente instrumento y que forma parte del mismo.

SEGUNDA- En virtud del presente contrato "**EL PRESTADOR**" se obliga a prestar a "**EL PRESTATARIO**", los siguientes servicios.

- Aseo y orden de las áreas comunes del inmueble con frecuencia diaria
- Aseo y orden del área privada de la suite No. xx con frecuencia diaria
- Adquisición, conservación, preparación y servicio de alimentos en el salón comedor común con frecuencia de tres veces al día para desayuno, comida y cena con horarios preestablecidos. Lavado y conservación de vajillas y utensilios de cocina y electrodomésticos.
- Lavado y colocación de mantelería de uso común.
- Lavado y planchado de ropa de cama, toallas y ropa personal para (1) o (2) personas que ocupan la suite No. _____.
- Auxilio permanente de personal de enfermería para primeros auxilios.
- Atención con horarios preestablecidos de personal especializado para rehabilitación física y ejercicios.
- Atención médica y traslado al centro hospitalario _____ dentro de la localidad en caso de emergencia.
- Servicios funerarios complementarios dentro de la localidad.
- Contratación y pago de los servicios de energía eléctrica, agua potable, televisión por cable e internet inalámbrico para la totalidad del inmueble (áreas privadas y comunes).
- Pago del impuesto predial para la totalidad del inmueble (áreas privadas y comunes).

TERCERA- Para la prestación de los servicios mencionados en las cláusulas que anteceden, "**EL PRESTADOR**" desarrollará las actividades que por el presente instrumento se le encomiendan en la forma, términos y con el personal calificado, los materiales y/o herramientas que estime convenientes.

CUARTA.- Como resultado de la manifestación contenida en la declaración 2 de este instrumento, **“EL PRESTATARIO”** se obliga a pagar a **“EL PRESTADOR”** la cantidad de \$00,000.00 (xxxxx mil xxx xxx pesos 00/100 m.n) mensualmente, menos las deducciones correspondientes por I.S.R. Que será cubierta en una exhibición mensual, señalando como documento de acuerdo de pago por servicios la factura firmado por **“EL PRESTADOR”**.

“EL PRESTATARIO” acepta que **“EL PRESTADOR”** le otorgue los correspondientes recibos de comprobación, según lo dispuesto por la fracción V del artículo 110 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

QUINTA.- La vigencia del presente contrato será por el período de un año contado a partir del _____, plazo que podrá prorrogarse, previo acuerdo entre partes.

SEXTA.- En virtud de ser un contrato por tiempo determinado conforme a la cláusula que antecede, se estipula que en caso de que **“EL PRESTATARIO”** decida por terminar la prestación de servicios, éste deberá informar a **“EL PRESTADOR”** su decisión con un mes de anticipación a la fecha en que se pretenda terminar con la prestación del servicio pactado.

SEPTIMA.- **“EL PRESTATARIO”** se obliga a proporcionar las facilidades de acceso al área privada de la suite No. XX, necesarias para que **“EL PRESTADOR”** cumpla eficazmente las obligaciones contenidas en el presente instrumento.

OCTAVA.- Las partes de común acuerdo convendrán los elementos necesarios que para el cumplimiento de las obligaciones materia de este instrumento deban efectuarse.

NOVENA.- Durante la vigencia del presente contrato **“EL PRESTATARIO”** podrá comunicar a **“EL PRESTADOR”** sus comentarios relacionados con la prestación de los servicios objeto del presente contrato, tendientes a obtener los mejores resultados posibles respecto de los servicios objeto de este instrumento.

DECIMA.- Las partes celebrarán reuniones periódicas con el fin de informar, evaluar y analizar los servicios prestados.

DECIMA PRIMERA.- Las partes de común acuerdo por escrito, podrán establecer las modificaciones en el contenido del presente contrato que estimen pertinentes.

DÉCIMA SEGUNDA.- En caso de que **“EL PRESTADOR”** incumpla con la obligación de prestar los servicios convenidos en el presente instrumento, **“EL**

PRESTATARIO” tendrá derecho a exigir por la vía legal su cumplimiento, notificando por escrito tal situación a **“EL PRESTADOR”**.

DECIMO TERCERA.- “EL PRESTADOR” se obliga a no divulgar ninguno de los aspectos de los negocios de **“EL PRESTATARIO”**, ni proporcionara a tercera persona, verbalmente o por escrito, directa o indirectamente, información alguna sobre las actividades de cualquier clase que observe de **“EL PRESTADOR”** y no mostrara a terceros los documentos, expedientes, escritos, artículos, contratos, bitácora, estados de cuenta, y de más materiales e información que le proporcione **“EL PRESTATARIO”** o que prepare o formule con relación a sus servicios.

DECIMO CUARTA.- “EL PRESTADOR” se obliga no obstante de la rescisión del presente contrato, a no divulgar ni a servirse personalmente de los negocios de **“EL PRESTATARIO”** que fueren de su conocimiento con motivo de la relación de trabajo ni a proporcionar a terceros la información y documentos señalados en la cláusula que antecede. Para el caso contrario **“EL PRESTADOR”** quedará sujeto a la responsabilidad civil por daños y perjuicios que causare a **“EL PRESTATARIO”**, así como a las sanciones de carácter penal a que se hiciere acreedora.

DECIMO QUINTA.- Ambas partes contratantes declaran que respecto a las obligaciones y derechos que mutuamente les corresponde en sus respectivas calidades de Empresa y Persona Física y que no hayan sido motivo de cláusula expresa en el presente contrato, se podrá añadir en un anexo al presente previo convenio entre las partes debidamente firmado.

DECIMA SEXTA.- Ambas partes se someten a la jurisdicción y competencia de las autoridades del Estado de Morelos, renunciando al domicilio presente o futuro.

Leído que fue por ambas partes este documento ante los testigos que también firman impuestos de su contenido y sabedores de las obligaciones que contraen, lo firman por duplicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, a los

_____.

“EL PRESTATARIO”

NOMBRE

TESTIGO

NOMBRE

“EL PRESTADOR”

NOMBRE

TESTIGO

NOMBRE

4.6 Modelo de contrato de promesa de compraventa en condominio:

COMPRA VENTA INMOBILIARIA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE “**EL DESARROLLADOR S.A DE C.V.**” REPRESENTADO POR EL C. _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO “**EL PROMITENTE VENDEDOR**”, Y POR LA OTRA _____, A QUIEN SE LE DESIGNARA COMO “**EL PROMITENTE COMPRADOR**”, RESPECTO DE LA **SUITE NUMERO** _____ UBICADO EN CALLE HELIOTROPO NUMERO 4, COL AMPLIACION VISTA HERMOSA, EN CUERNAVACA, MORELOS, Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “**EL INMUEBLE**”, SUJETÁNDOSE A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

“**EI PROMITENTE VENDEDOR**” declara:

A.- Que es legítimo propietario de “**EL INMUEBLE**” y tener plena capacidad jurídica para enajenarlo, acreditándolo mediante Escritura Pública No. _____ de fecha _____ ante la fe del , Notario Público _____ del Distrito de _____. e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio de Derechos Reales _____.

B.- Que puede disponer libremente de “**EL INMUEBLE**” por no encontrarse arrendado y que a su costa será entregado al comprador libre de todo gravamen o limitación de dominio.

“**EL PROMITENTE COMPRADOR**” declara:

C.- Que tiene plena capacidad jurídica y económica para celebrar tanto este Contrato de Promesa de Compraventa, como la Escritura Pública que contendrá el Contrato de Compraventa.

CLAUSULAS

PRIMERA.- Las partes contratantes se obligan a celebrar dentro de un plazo máximo que vence el día _____, la Escritura Publica que contendrá el Contrato de Compraventa ante Notario, con los siguientes elementos:

“EI PROMITENTE VENDEDOR” se obliga a enajenar y **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** se obliga a adquirir **“EL INMUEBLE”**, con la superficie, medidas, linderos y colindancias que se describen en el Título de Propiedad y que ambas partes declaran conocer.

“EI PROMITENTE VENDEDOR” como legítimo propietario de **“EL INMUEBLE”** se obliga a entregarlo desocupado a la firma de la Escritura Pública, sin limitación de dominio y libre de gravamen fiscal o de cualquier otra naturaleza, **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** por su parte se compromete a recibirlo en el estado físico en que se encuentra, manifestando conocerlo y estar conforme con el mismo.

La operación se hará "Ad-Corpus", por lo que cualquier diferencia en superficies que pudiese resultar no dará lugar a ajuste en el precio.

“EL PROMITENTE COMPRADOR”, pagará los impuestos, gastos y honorarios derivados de la escrituración, quedando a cargo de **“EI PROMITENTE VENDEDOR”** el pago del Impuesto Sobre la Renta que se cause con motivo de la compraventa.

La Escritura conteniendo el Contrato de Compraventa, será otorgada ante la Fe del Notario Público No _____.

La Escrituración se hará a favor de **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**, o de la persona física o moral que él designe dentro de los _____ días naturales posteriores a la firma del presente contrato.

El precio de la operación de compraventa será la cantidad de \$ _____ que **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** pagará de en la forma como se detalla en la siguiente cláusula.

SEGUNDA.- Como garantía del cumplimiento de la promesa contenida en este contrato, **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** entregará a **“EI PROMITENTE VENDEDOR”** los depósitos que a continuación se detallan:

El depósito que se recibe a la firma de este contrato es mediante cheque por la cantidad de \$ _____ (_____ PESOS 00/100 M.N.). El presente contrato sirve a **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** como recibo de la garantía entregada.

El (los) cheque(s) relacionado(s) se recibe(n) salvo buen cobro, y en caso de no poderse hacer efectivo el cobro a su presentación, la presente operación quedará rescindida automáticamente, y **“EI PROMITENTE VENDEDOR”** quedará libre de

toda obligación con **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**, considerándose esto un incumplimiento imputable a **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**.

TERCERA.- Las partes se obligan a entregar a la Notaría designada, y/o a la institución de crédito en su caso, la documentación necesaria para la elaboración de la Escritura Pública correspondiente, dentro de un plazo de 15 días naturales contados a partir de la firma de este Contrato.

CUARTA.- Las partes contratantes convienen que en caso de incumplimiento imputable a cualquiera de ellas, la responsable cubrirá como pena convencional a la otra parte, la cantidad de \$_____ (_____ PESOS 00/100 M.N.) quedando automáticamente liberadas ambas partes de su obligación, dándose por rescindido este contrato.

Si el incumplimiento fuera imputable a **“EI PROMITENTE VENDEDOR”**, además pagar la pena convencional, devolverá la suma que le ha entregado **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** como garantía.

Si el incumplimiento fuera imputable a **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**, autoriza desde este momento y sin necesidad de juicio previo a que **“EI PROMITENTE VENDEDOR”** le descuenta de la garantía entregada el monto de la pena convencional y a devolverle únicamente el remanente si lo hubiera.

La pena establecida, o el remanente de la garantía en su caso, deberá ser pagada por la parte que incumpla a la otra, dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha pactada para la Escritura de Compraventa, salvo en el caso previsto en el párrafo tercero de la Cláusula Segunda en que el mismo plazo se contará a partir de la fecha en que el (los) cheque(s) haya(n) sido presentado(s) para su cobro y devuelto(s) por el Banco.

El pago de la pena o del remanente en su caso, deberá pagarse en el domicilio que la contraparte haya señalado en el presente contrato.

Si la cantidad establecida como pena, o el remanente de la garantía en su caso, no se paga al término de los cinco días señalados anteriormente, empezará a causar intereses a una tasa mensual del 10% (diez por ciento) y por todo el tiempo que dure la mora, teniéndose por satisfecho el adeudo únicamente mediante el pago simultáneo del principal e intereses.

QUINTA.- Ambas partes acuerdan que en el precio total pactado para la operación no se incluyen instalaciones especiales.

SEXTA.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato las partes manifiestan su conformidad en someterse a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro, y reconocen la atribución de la Procuraduría Federal del Consumidor en términos del Artículo 24, fracción XVI de la Ley que la rige.

SEPTIMA- Las partes contratantes se identifican entre sí, y señalan como domicilio para todo lo relacionado con el presente Contrato los siguientes:

“EI PROMITENTE VENDEDOR”:

Nombre:

Domicilio

Teléfono:

Identificación:

“EL PROMITENTE COMPRADOR”:

Nombre:

Domicilio:

Teléfono:

Identificación:

Firmado por las partes en señal de conformidad en tres tantos en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, a los ____ días del mes de _____.

“EI PROMITENTE VENDEDOR”

“EL PROMITENTE COMPRADOR”

Por la naturaleza jurídica de los contratos, tenemos que en el caso de arrendamiento el arrendador se responsabiliza de la administración y mantenimiento del inmueble, no así en el condominio, en cuyo caso el desarrollador cumple su cometido al vender las unidades habitacionales, por lo

que para el plan de negocio de venta en condominio se aplica el contrato de compraventa y el de prestación de servicios y para el plan de negocio en renta se aplica el contrato de arrendamiento y su reglamento.

5.0 PROYECTO CONCEPTUAL:

Inmueble: La suite cuyo arrendamiento o venta en condominio que se analiza, forma parte de un desarrollo para personas de la tercera edad.

Área Privativa:

- Suite integrada por habitaciones individuales y habitaciones dobles que cuenta con alcoba y baño privado (con una superficie propuesta de 41 m²). Que serán de uso exclusivo para el inquilino o comprador.

Áreas Comunes:

- Salón comedor con 2 privados para eventos familiares, cocina, despensa y cámara fría.
- Sala de usos múltiples y recreación
- Sala de rehabilitación (gimnasio)
- Sala de primeros auxilios
- Habitación para hospedaje de visitantes
- Oficina de administración
- Lavandería y conserjería
- Estacionamiento
- Patio y jardines

Servicios Prestados:

- Ocupación de la suite por una o dos personas
- Servicios de hotel (limpieza de suite, cambio de ropa de cama entre otros)
- Servicios de comedor (con dietas especiales para usuarios)

- Servicios de primeros auxilios y rehabilitación
- Servicio de lavandería
- Atención médica y transporte de emergencias
- Servicios Funerarios (complementarios de la localidad) se refieren únicamente a la coordinación de la Institución con la funeraria.
- Mantenimiento y conservación del inmueble

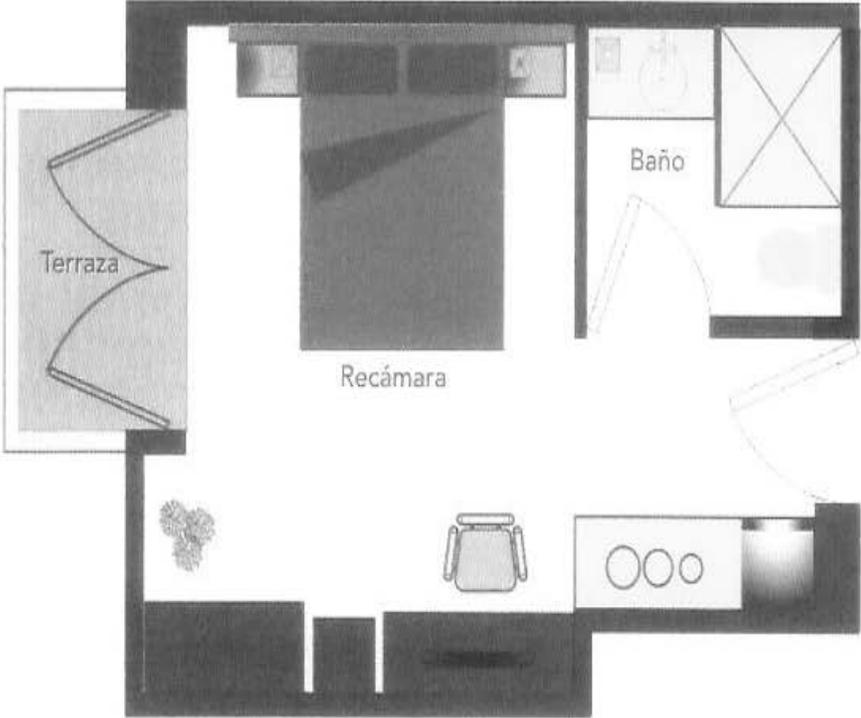
Instalaciones Tecnológicas del Centro:

- Sistema de Telefonía (2 líneas telefónicas)
- Sistema de Televisión por Cable
- Sistema de Timbres y Comunicación en Dormitorios
- Conexión de Internet en todas las Habitaciones
- Servicio de Transporte de urgencia medica

Servicios Médicos:

- Atención Médica Geriátrica
- Atención de Enfermería las 24 horas del día
- Valoraciones Integrales
- Psicología
- Terapia Ocupacional
- Rehabilitación medica

Propuesta de suite tipo



6.0 METODOLOGIA

6.1.- Investigación de mercado de residencias para personas de la tercera edad.

6.1.1 Conjunto de viviendas para personas de tercera edad:

Se localizaron dos desarrollos inmobiliarios que manejan el mismo concepto arquitectónico y de operación que se está proponiendo; es decir, una solución integral de vivienda y servicios para personas de 65 años o más, pero autosuficientes.

Dos de estos desarrollos se ubican en la ciudad de Cuernavaca, Mor., y el otro en la ciudad de Querétaro, Qro., que se manejan por dos sistemas diferentes:

NOMBRE	UBICACIÓN	SISTEMA ADMÓN.	PRECIOS (OCTUBRE DE 2011)	OBSERVACIONES
Residencia "Las Quintas"	Privada las Quintas No. 120, Cuernavaca, Morelos Tel: 01777 3103254 www.residencialasquintas.com	Al derecho a la suite es mediante un donativo y el pago por el resto de los servicios es por contrato anual con una cuota de mantenimiento mensual.	Donativo equivalente a USD\$ 1,000.00 / m2 de suite (aproximadamente \$ 13,426.00 al tipo de cambio del 17 de octubre de 2011) y cuota de mantenimiento de \$ 14,000.00 mensuales por persona.	El donativo no es reembolsable, ni por muerte del titular (y su pareja) ni por salida voluntaria de la residencia. La cuota de mantenimiento tiene incremento anual.
"Las Gardenias" Community	Fray Nicolás Zamora No. 12, Querétaro, Qro. Tel: 01442 3095900 www.lasgardenias.com.mx	El contrato es anual por los servicios completos incluido el alojamiento.	El precio varía según el modelo de suite, pero en promedio es de \$ 730.00/ m2 para una persona y \$ 930.00/ m2 para dos personas.	La tarifa sufre incremento anual.
Vista hermosa, residencia y club geriátrico	Cuernavaca, Morelos	Inmueble diseñado específicamente para residencia de retiro.	30,000.00	Incluye hospedaje en habitación privada con dos camas y servicios de hospedaje, enfermería, restaurante, lavandería, ejercicios, terapias recreación y convivencia..
Quita de Retiro Tetexopa	Prol. Zaragoza No. 21, Tepoztlán, Morelos Tel: 01739 3951690 www.tetexopa.com	Contrato anual con cuota de inscripción y pagos mensuales por servicios completos incluidos cuidados de enfermería permanente	Inscripción anual de \$ 30,000.00 y \$ 30,000.00 mensuales por persona.	El inmueble está específicamente diseñado para albergue y las habitaciones son privadas con una o dos camas. El residente permanece recluido.

- **Viviendas para personas de la tercera edad**

Desarrollo “Las Gardenias”, Querétaro, Qro.

A M2	B 1 persona	C \$/m2 B/A	D \$/2da persona	E \$/2 personas B + D	F \$/m2 E/A
23	\$19,500	\$ 847.33	\$8,000	\$ 27,500	\$ 1,195.65
32	\$25,000	\$ 781.25	\$8,000	\$ 33,000	\$ 1,031.25
44	\$28,000	\$ 636.36	\$8,000	\$ 36,000	\$ 818.18
41	\$30,000	\$ 731.70	\$8,000	\$ 38,000	\$ 926.83
50	\$33,000	\$ 660.00	\$8,000	\$ 41,000	\$ 820.00
50	\$37,000	\$ 740.00	\$8,000	\$ 45,000	\$ 900.00
50	\$37,000	\$ 740.00	\$8,000	\$ 45,000	\$ 900.00
60	\$40,000	\$ 666.66	\$8,000	\$ 48,000	\$ 800.00
56	\$45,000	\$ 803.57	\$8,000	\$ 53,000	\$ 946.43
PROMEDIO		\$ 734.09			\$ 926.48

“Residencias las Quintas” Cuernavaca Morelos

A	B	C	D
M2	DONATIVO SUITE	\$/M2 B/A	CUOTAS DE SERVICIO (POR PERSONA)
35 (HABITACIÓN)	\$ 476,350.00	\$ 13,610.00	\$ 14,000
44 (HABITACIÓN)	\$ 598,840.00	\$ 13,610.00	\$ 14,000
52 (SUITE)	\$ 707,720.00	\$ 13,610.00	\$ 14,000
60 (SUITE)	\$ 816,600.00	\$ 13,610.00	\$ 14,000
70 (SUITE)	\$ 952,700.00	\$ 13,610.00	\$ 14,000

El donativo es al tipo de cambio publicado por el Banco de México del día 30 de noviembre del 2011 que es de USD \$1.00/\$13.61

De acuerdo a lo anterior, se determina que el precio por el pago de los servicios es de \$14,000.00 mensuales. Esto no incluye la renta del inmueble.

6.1.2. Casas en condominio en venta:

Se trata de casas habitación de buena calidad, con instalaciones y áreas comunes que son equiparables a las del desarrollo que se propone. Debe considerarse que se trata únicamente de vivienda, sin servicios adicionales:

UBICACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVATIVA M2	DESCRIPCION	PRECIOS OCTUBRE 2011		FUENTE
			TOTAL \$	UNITARIO \$/M2	
Col. Lomas de la Selva, Cuernavaca, Mor.	98.00	4 recámaras, 3 baños, 1 cajón, 30 años	1,800,000.00	18,367.35	044777 3283775, Arcoiris Bienes Raíces
Col. Acapatzingo, Cuernavaca, Mor	148.00	2 recámaras, 3 baños, 2 cajones, 1 año	1,910,000.00	12,905.41	044777 2792092, Casas DLM
Col. Villas del Lago, Cuernavaca, Mor.	250.00	4 recámaras, 4.5 baños, 1 cajón, 10 años	3,500,000.00	14,000.00	0155 55933753 Pulido Ferrer y Asociados
Col. Lomas de Cortés, Cuernavaca, Mor.	138.00	3 recámaras, 2 baños, 2 cajones, 1 año	2,200,000.00	15,942.03	0155 38691010 Contacto Inmobiliario
Col. Lomas de la Selva, Cuernavaca, Mor.	169.00	3 recámaras, 3.5 baños, 2 cajones, 4 años	2,990,000.00	17,692.31	0155 5511 5305 RE/MAX Blue

6.1.3. Casas en condominio en renta:

Se trata de casas habitación de buena calidad, con instalaciones y áreas comunes que son equiparables a las del desarrollo que se propone. Debe considerarse que se trata únicamente de vivienda, sin servicios adicionales:

UBICACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVATIVA M2	DESCRIPCION	PRECIOS OCTUBRE 2011		FUENTE
			TOTAL \$	UNITARIO \$/M2	
Col. Delicias, Cuernavaca, Mor.	250.00	3 recámaras, 3 baños, 2 cajones, 10 años	25,000.00	100.00	0155 5593 7422 Grupo Doble G
Col. Bello Horizonte, Cuernavaca, Mor	106.00	3 recámaras, 2.5 baños, 2 cajones, 20 años	12 ,000.00	113.21	01777 3646836, Panorama Bienes Raíces
Col. Jardín de Reforma, Cuernavaca, Mor.	480.00	3 recámaras, 3.5 baños, 6 cajones, 6 años (oferta en dólares a tipo de cambio oct. 2011)	50,996.00	106.24	01777 3144696, JC Bienes Raíces
Col. Sumiya, Cuernavaca, Mor.	430.00	3 recámaras, 5 baños, 2 cajones, 3 años	44,500.00	103.48	01777 3135226, Estanza Inmobiliaria

En ambos casos, venta o renta de casas en condominio, los servicios de agua, energía eléctrica, gas, telefonía, televisión por cable y mantenimiento del inmueble

6.1.4. Determinación de precios:

El precio de renta lo baso tanto en el precio que maneja el desarrollo las Gardenias para una suite de igual superficie como el precio mensual que se maneja por una suite en la Quinta de Retiro Tetexopa en Tepoztlán Morelos, que en ambos casos se incluye alojamiento y servicios y es de \$30,000.00 por suite.

Para determinar el precio de venta me base en la muestra de mercado más similar para casas en condominio que son las que ofrecen áreas comunes comparables al proyecto en estudio. Sin embargo las áreas privativas de las casas en condominio son mayores, por ello aplique un factor de superficie, exclusivamente a las construcciones

El factor utilizado es el mismo que INDABIN aplica.

$$F_s = (S_c / S_s)^{1/n}$$

Donde:

F_s = factor de superficie

S_c = Superficie Inmueble Comparable

S_s = A superficie del sujeto

n = de 3 a 6

UBICACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUID A PRIVATIVA M2	PRECIO UNITARIO \$/M2	SUPERFICI E PRIVATIVA SUITE	FACTOR		PRECIO UNITARIO DE VENTA RESULTANTE REDONDEADO
				CÁLCULO	FACTOR	
Col. Lomas de la Selva, Cuernavaca, Mor.	98.00	18,367.35	41	$(93 / 41)^{1/6}$	1.16	21,300

**Con lo anterior, el precio de venta de la suite es de 41 m² x \$ 21,300/ m²=
\$ 873,300.00**

6.2. Análisis del sitio:

El Estado de Morelos

El Estado de Morelos se localiza en la Región Centro del País. De acuerdo al censo de 1990, dicha macro – región albergaba al 33.32 por ciento de la población nacional, participando el Estado de Morelos con el 4.41 por ciento, que corresponde al 1.47 por ciento de la población del país. Durante el período de

1980 a 1990 la región registró una tasa de crecimiento del 1.45 por ciento anual; para el Estado de Morelos fue de 2.39 por ciento, superior a la media nacional de 2.0 por ciento. La densidad de población de la región fue de 275 hab/Km² mientras que Morelos contaba con 241 hab/Km², ambas superiores a la media nacional que fue de 41 hab/Km², siendo uno de los Estados más densamente poblados del país. De acuerdo al censo de 1990, Morelos experimentó un flujo migratorio de 339 mil 297 habitantes y de 123 mil 695 emigrantes, por lo que su saldo migratorio positivo fue de 215 mil 602 inmigrantes; en 1990, su población urbana representó el 85.60 por ciento de la población total.

La cercanía de Morelos a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), aunado al desarrollo de actividades productivas de los sectores público y privado, han generado su extraordinario incremento demográfico, baste señalar que su población en 1960 era 386 mil 264 habitantes; en 1990 se incrementó a 1 millón 195 mil 059 habitantes; para 1995, según el Censo de Población y Vivienda, su población fue de 1 millón 442 mil 662 habitantes; y para el año 2000, la población fue de 1 millón, 552 mil 878 habitantes.

El municipio de Cuernavaca:



Cuernavaca cuenta con 151.20 kilómetros cuadrados, ocupando el 2.95% de la superficie total del Estado de Morelos, que es de 5,122.63 kilómetros cuadrados. Del territorio total que ocupa el municipio de Cuernavaca, en forma general se utilizan 5,668 hectáreas de uso agrícola, 8,227 hectáreas de uso pecuario, 5,400 de uso urbano y 1,390 hectáreas de bosque.

Orografía

El municipio de Cuernavaca forma parte de la región de los valles y montañas del Anáhuac y en particular de la vertiente sur de la sierra del Chichinautzin, cuyo origen volcánico determina la procedencia de las rocas y suelos que se encuentran en su territorio.

El 6.5% de la superficie municipal corresponde a material ígneo extrusivo del periodo terciario; el 48.75% a material clástico del mismo período; el 43.39% a material ígneo extrusivo del período cuaternario; y el 1.35% a material sedimentario de este mismo período.

El 56.52% del territorio del municipio se localiza en el Eje Neovolcánico y el 43.48% dentro de la Sierra Madre del Sur.

El relieve que presenta la ciudad de Cuernavaca es un declive a partir de las 2,200 msnm. En la parte norte de la colonia del Bosque hasta 1,255 msnm. en la parte sur en la confluencia de los ríos Apatlaco y del Pollo. Al norte del municipio se localizan las faldas de la Sierra del Ajusco, al poniente las serranías de Chalma y Ocuilán, al sur y el oriente no existen elevaciones importantes. El tipo de suelo influye en la construcción de infraestructura. Los suelos más gruesos facilitan la construcción de equipamiento y vivienda, el suelo más fino lo dificulta.

Hidrografía

Cuernavaca se ubica en la cuenca del río Grande de Amacuzac dentro de la cual participa con el 2,51% de su extensión, el territorio municipal drena sus aguas en tres subcuencas en la del río Ixtapan con 4,26 km², el 5,9% en la del río Apatlaco con 184.29 km², el 38.47% de su superficie; y en la del río Yautepec, con 18.12 km², 1.72% del total, sus principales ríos son: el río Apatlaco con dos afluentes, el Pollo y Chapultepec, los arroyos permanentes el Salto y Ojo de Agua; los manantiales El Limón, Chapultepec, Santa María Tepeiti y el Túnel.

Las precipitaciones pluviales son el principal abastecimiento de agua a la subcuenca de Cuernavaca. Con el propósito de beneficiar tierras agrícolas de riego al sur oriente de la ciudad, el río Chapultepec sufrió modificaciones en su cauce.

Clima

Existen en el municipio de Cuernavaca dos tipos de climas predominantes, siendo éstos el clima templado sub húmedo con lluvias en verano de mayor humedad c(w2), el cual se localiza en la parte norte del municipio y abarca el 40.59% de su superficie y el clima semi cálido sub húmedo con lluvias en verano de humedad

media acw1, ocupa el 54,57% del territorio municipal y se localiza en el área urbanizada.

La temperatura media anual es de 21.1 °C con una precipitación media anual que oscila entre los 800 y los 1,500 mm. Los meses en que se presenta mayor temperatura son abril y mayo entre los 24 °C y los 28 ° C, y los meses en que desciende la temperatura son diciembre y enero hasta menos de 15 ° C. En los últimos 15 años la temperatura ha variado, al presentar una leve disminución en invierno y en primavera ocasionando un clima más extremoso; motivado por el constante crecimiento del área urbanizada y por la disminución de áreas verdes y de arroyos en la zona.

Principales Ecosistemas

El norte de la zona se encuentra cubierto por bosques de tipo mesófilos de montaña, pino y encino, al extremo sur predomina el pastizal inducido asociado con condiciones secundarias de selva baja caducifolia, representada por herbáceas altas como la higuera y acahuales; en las barrancas que se localizan al poniente y en las que cruzan la ciudad se aprecian distintas variedades de árboles como fresno, jacaranda, ciruelo, sauce, amate y guayabo.

Características y Uso de Suelo

De acuerdo a la clasificación edafológica, en el municipio de Cuernavaca se presentan los siguientes tipos de suelo, al norte andosol húmico y andosol ócrico, este tipo de suelos se derivan de cenizas volcánicas y tienen como inconvenientes ser ácidos, fijar los fosfatos, son de topografía accidentada y fácilmente erosionables, por lo que no se consideran apropiados para el uso agrícola, el uso indicado para este tipo de suelos es el forestal; al suroeste se encuentran feozem háplico, y combinado con litosol y vertisol pélico, que presentan cierta potencialidad para el uso agrícola.

En el 38 % del territorio municipal que comprende a la mayoría de la mancha urbana se localizan las siguientes combinaciones: feozem lúvico, feozem haplico y litosol; feozem háplico y vertisol pélico; luvisol crómico y feozem lúvico; la aptitud de este tipo de suelos es silvícola (selva baja caducifolia), sin embargo son apropiados también para el uso urbano por su bajo nivel de fertilidad.

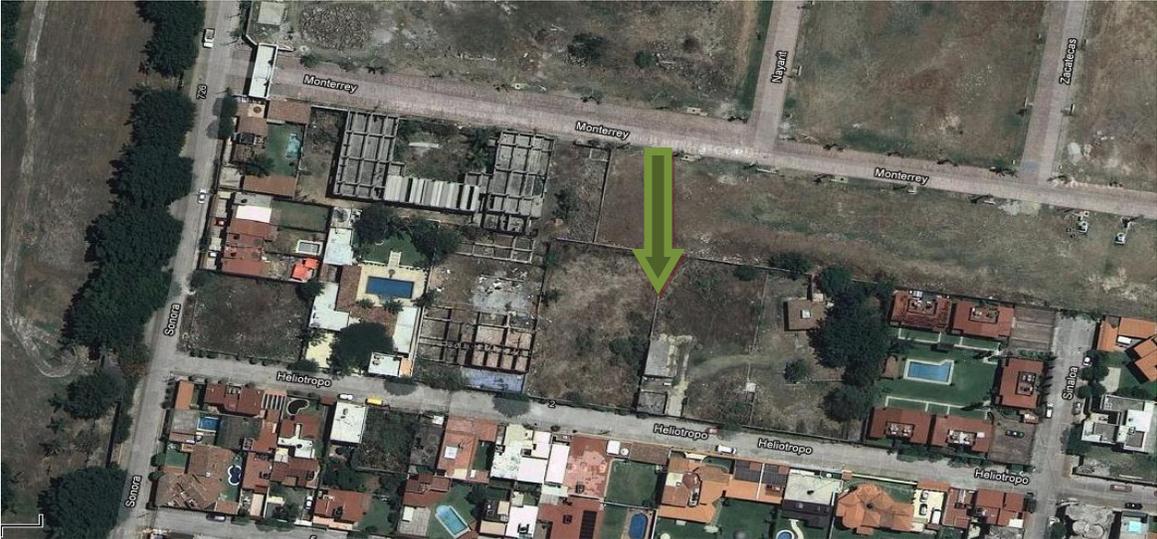
Considerando las características físicas del municipio en cuanto a clima, geología, fisiografía y edafología, se desprende que partiendo del límite sur del municipio hasta la cota 1,800 msnm, el uso recomendable es el pecuario o el urbano; entre las cotas 1,800 y 2,100 msnm., la aptitud es para uso mixto, agrícola y forestal,

El terreno cuenta con todos los servicios municipales, como red de agua potable, drenaje a la red municipal y alcantarillado, banquetas y guarniciones de concreto pavimento asfáltico y de concreto, energía eléctrica por cableado aéreo, alumbrado, señalización vial, líneas telefónicas, recolección de basura vigilancia policiaca y transporte de autos y taxis.

De área de influencia.- Como centro el Estado de Morelos, así como el Distrito Federal, Guerrero y Puebla esto a nivel nacional y también para los residentes de EEUU. Pensado para personas con poder adquisitivo.



Ubicación del Terreno



Se determina que la capacidad del centro de reposo para personas de la tercera edad será de 40 suites (20 individuales y 20 dobles), esto de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano Municipal de la Ciudad de Cuernavaca Morelos, (Delegación Benito Juárez).

El proyecto a desarrollar que permite el programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuernavaca Morelos, establece una densidad habitacional de H2 100 a 200 Hab/Ha. Para el mayor aprovechamiento del terreno.

Superficie del terreno	3,000 m2.	cos	0.50
Ocupación	1,500 m2.	cus	1.00
Utilización	3,000 M2	cas	0.10

200 hab	10, 000 m2
X	3,000 m2 = 60 habitantes.

Superficie privativa 40 x 41.00 m2 =1,640 m2

6.2.1 Definición del programa arquitectónico propuesto:

Conforme a lo observado en los Inmuebles Especializados visitados se desprende lo siguiente: las actividades que se van a realizar en el albergue o casa de reposo y las diferentes áreas que se requieren para el correcto funcionamiento del mismo y del sistema operativo del cual va a depender, se determinaron los siguientes espacios:

Definición de espacios de programa arquitectónico.

PROGRAMA	LOCAL	SUP TOTAL
DIRECCIÓN		
DEPARTAMENTO CONTABLE		
RELACIONES PÚBLICAS		
OFICINA ADMINISTRATIVA		
RECEPCIÓN		
SANITARIOS		36.00
OFICINAS ADMINISTRATIVAS		
ARCHIVO MUERTO		
CAJA DE PAGO		
BODEGA PAPELERIA		

BAÑO	26.00		
SERVICIOS			
BODEGA			
ROPERIA			
LAVANDERIA	6.00		
DORMITORIOS	1,640.00	40 RECAMARAS	
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES (MODULABLE)			
SALA DE T.V			
SALA DE LECTURA	24.00		
COMEDOR RESIDENTES	70.00		
CIRCULACIONES	571.00		
ESTACIONAMIENTO Y PATIO DE MANIOBRAS			
JARDIN	629.00		
ÁREA CONSTRUCCIÓN EN PLANTA BAJA	1,090.00		
ÁREA CONSTRUCCIÓN EN PLANTA ALTA	710.00		
AREA CONSTRUCCION		1,800.00	m2
AREA PAVIMENTOS		571.00	m2
AREA VERDE		629.00	m2

7.0 ALTERNATIVAS DE NEGOCIO:

Análisis Financiero

7.1 Renta de suites del Inmueble

Esta modalidad es apropiada para el desarrollador inmobiliario que para el que representa un negocio de largo plazo en el que conserva la propiedad del inmueble en todo momento y sus beneficios resultan del cobro de las rentas y servicios, por lo que la rentabilidad del negocio se mide por la tasa interna de retorno, que debe alcanzar un mínimo de 20% real antes de impuestos.

Una vez determinado los precios para mis bienes y servicios podré determinar el precio máximo que el desarrollador puede pagar por el terreno para la alternativa de arrendamiento, que resulta de una corrida financiera a 10 años con las siguientes componentes.

- Ocupación inicial anual del 60% incrementándose paulatinamente al 100% esto derivado de lo observado en las casas de reposo visitadas y que incluso tienen lista de espera (residencial las quintas).
A pesar de que es para un estrato social alto Y los requisitos son muchos la demanda va en aumento.
- Los ingresos son determinados por la ocupación anual es decir que el ingreso que representa el 100 % de ocupación anual se multiplica por el porcentaje estimado para cada año.
- Los egresos son la inversión en el terreno, los costos de construcción, mobiliario, equipo y los gastos de dirección del proyecto, así como proyectos, licencias, comercialización, gastos de operación y mantenimiento, costo de capital y costos financieros del crédito.

Aquí propongo que las fuentes de financiamiento sean tres uno la aportación en especie que es el terreno, la segunda el financiamiento de un crédito con el Banco y la tercera la aportación del capital de los socios para el desarrollo.

Finalmente se realiza el análisis financiero mediante corrida con horizonte a 10 años cuya variable indicativa es el valor presente neto del negocio que comparado con el valor presente neto que arroje la alternativa de venta conducirá a la toma de decisión del desarrollador.

7.2 Venta de las suites del Inmueble en Condominio

El precio máximo que el desarrollador puede pagar por el terreno para la alternativa de venta en condominio resulta de los siguientes componentes:

- Plazo de absorción 3 años para 40 suites a partir de la terminación del centro. (En el año 1 voy a construir y a equipar). esto derivado de lo observado en las casas de reposo visitadas y que incluso tienen lista de espera (residencial las quintas).

- A pesar de que es para un estrato social alto y los requisitos son muchos la demanda va en aumento.
- Los ingresos son determinados por el importe de las ventas de acuerdo con un pronóstico de ventas anuales en el horizonte propuesto en el inciso anterior.
- Los egresos son la inversión en el terreno, construcción, mobiliario y equipo así como los gastos de dirección del proyecto, proyectos y licencias, comercialización, costo de capital y, en su caso, costos financieros del crédito.
- Se propone que para la prestación de los servicios descritos en el proyecto conceptual se contrate a una empresa especializada por parte de la asamblea de condóminos.

8.- Análisis Financiero (cifras a miles de pesos)

8.1 Horizonte a 10 años en el caso de renta de suites

Ingresos al 100%	14,400
Personal al 100%	600
Insumos al 100%	400

Concepto	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ocupación		60	80	100	100	100	100	100	100	100	100
Ingresos al		8,640	11,520	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400
Valor de rescate											61,124
Egresos											
Inversión											
Terreno	8,946	0									
Construcción	15,480	0									
mobiliario y equipo	3,080	0									
Inversión total	27,506	0									
Egresos de operación											
Personal		540	720	900	900	900	900	900	900	900	900
Insumos		240	320	400	400	400	400	400	400	400	400
Total de egresos de operación		780	1,040	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
Saldos antes de financieros	-27,506	7,860	10,480	13,100	13,100	13,100	13,100	13,100	13,100	13,100	59,824
Aportación en especie	8,946										
Crédito	10,000										
capital en efectivo	8,560	0	0								
Amortización del crédito	10,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	0	0	0	0	0
Saldo por amortizar		8,000	6,000	4,000	2,000	0	0	0	0	0	0
Costo financiero 8%		800	640	480	320	160	0	0	0	0	0
Amortización del capital en efectivo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,506
Capital en efectivo por amortizar		17,506	17,506	17,506	17,506	17,506	17,506	17,506	17,506	17,506	0
Costo de capital 5%		875	875	875	875	875	875	875	875	875	1,028
Saldo después de financieros		4,985	6,965	9,745	9,905	10,065	12,225	12,225	12,225	12,225	41,290
Tasa interna de retorno	25%										
Factor de retorno		1.2477	1.5566	1.9421	2.4231	3.0232	3.7719	4.7060	5.8714	7.3255	9.1396
Valor presente del saldo		3,995	4,474	5,018	4,088	3,329	3,241	2,598	2,082	1,669	4,518
Valor presente del proyecto	17,506										
Valor presente neto	0										

NOTA: El modelo es por aproximaciones sucesivas: se propone un valor residual, se propone una tasa de descuento y se calcula el VPN; si no arroja cero se propone otra tasa de descuento hasta que el VPN sea igual a cero y se compara con la TIR a la que aspiran los desarrolladores. Si la tasa es muy alta se incrementa el valor residual y se repite el ciclo para obtener otra TIR y así sucesivamente hasta que la TIR resultante para un valor residual dado es la aceptable para los desarrolladores. El valor residual así obtenido es el buscado.

8.2 Horizonte a 3 años en el caso de venta de suites

Concepto	AÑOS				
	1	2	3		
Ventas		50%	50%	0%	
No de suites	40				
Precio de la suite	875				total
ingresos		17,500	17,500	0	35,000
Inversión en terreno	10,000				
Inversión en construcción	15,480				
Inversión en mobiliario y equipo	1,400				
Inversión total	26,880				
Admón. y ventas del negocio		1,750	1,750	0	
Saldo antes de financieros		15,750	15,750	0	
Aportación en especie	10,000				
Crédito	10,000				
capital en efectivo	6,880				
Amortización del crédito		5,000	5,000		
Crédito por amortizar		5,000	0		
Intereses del crédito		800	400		
Amortización de capital en efectivo		6,880	10,000		
capital por amortizar		10,000	0		
Costo de capital		844	800		
Saldo después de financieros		2,226	4,950		
Utilidad	7,176				
Utilidad antes de imp./ventas	21%				

NOTA: En el plan de negocio de venta de las suites se considera el mobiliario y equipo exclusivamente de las áreas comunes. En este caso se obtuvo una tasa de retorno aceptable del 21 %.

9.- Conclusiones

De los análisis efectuados se concluye que para las alternativas propuestas arroja:

Renta de suites

Inversión máxima rentable en el terreno	8,946
Inversión en construcción	15,480
Inversión en mobiliario y equipo	3,080
Inversión total	27,506
Utilidad	17,506
Utilidad antes de imp./ventas	25%

Venta de suites

Inversión máxima rentable en el terreno	10,000
Inversión en construcción	15,480
Inversión en mobiliario y equipo	1,400
Inversión total	26,880
TIR	21%
Utilidad	7,176

Nota: Las cifras son expresadas en miles de pesos.

CONCLUSION:

El precio máximo que un desarrollador puede pagar por el terreno en función de la alternativa de Negocio en Renta es de: \$ 8'946. Adicionalmente en esta alternativa se cuenta con el valor de rescate del inmueble es decir que se conserva la propiedad.

El precio máximo que un desarrollador puede pagar por el terreno en función de la alternativa de Negocio en Venta es de: \$ 10'000. Y esta alternativa representa una recuperación más rápida de la inversión lo que le permite al desarrollador invertir en otros negocios.