



Rinconada de los Fresnos



Análisis de Negocio



INTRODUCCIÓN

GREAT
PLACE
TO
WORK®

El presente documento analiza la opción de desarrollar 78 lotes unifamiliares, que cuentan con todos los servicios.

La superficie total en metros cuadrados es de 7,803.20

La propiedad es de IPEJAL.

Los terrenos se encuentran en la zona poniente, en un entorno consolidado.



MACRO LOCALIZACIÓN

GREAT PLACE TO WORK®



GREAT
PLACE
TO
WORK®

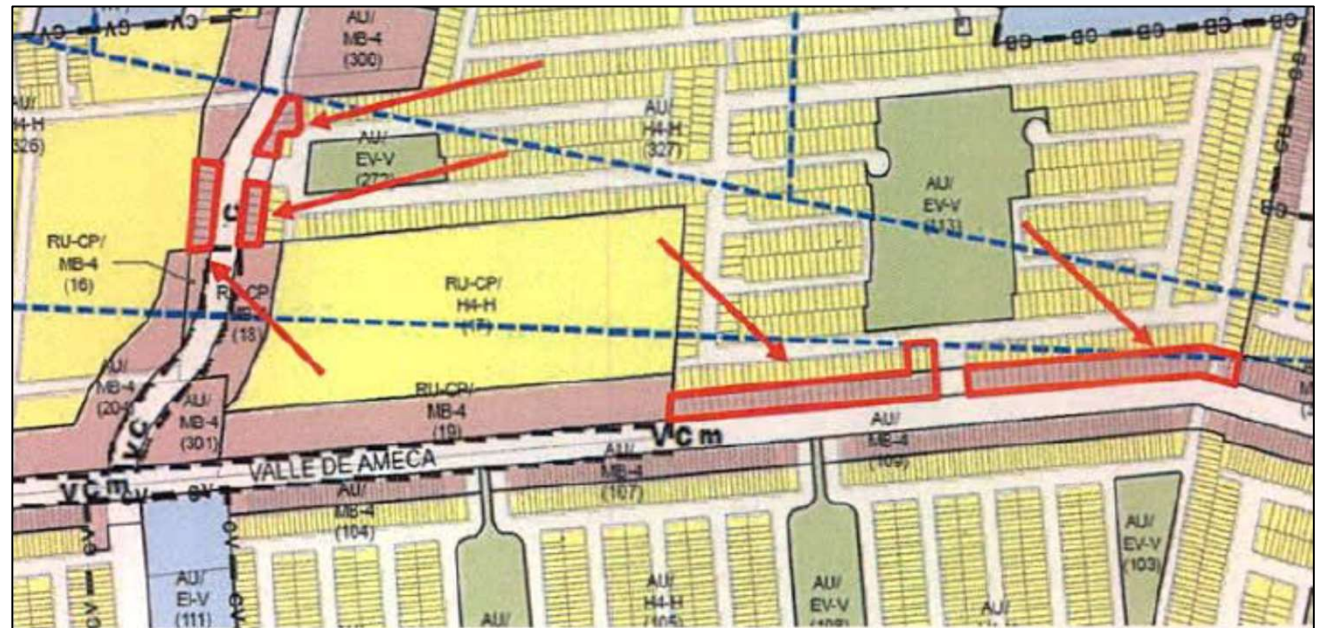


USO DE SUELO

GREAT
PLACE
TO
WORK®

Municipio: Zapopan
Distrito: 4 La Tuzania
Uso de Suelo:
AU/MB-4 (302)

AU/MB-4(302)	MB-4	
	120(50)	8
	0.8	2.4, (+2.8)
	NORMA 22	R
	20%	F= VER P.A. L= *** P= 3.00***
V		



LAS MEJORES
EMPRESAS
MEXICANAS

GREAT
PLACE
TO
WORK®



LAS MEJORES
EMPRESAS
MEXICANAS

RECOMENDACIONES COMERCIALES

GREAT
PLACE
TO
WORK®

- El valor de los lotes se encuentra limitado porque no están al interior de un condominio.
- Las casas al frente de los terrenos con de bajo valor por lo que se limita la parte aspiracional del producto terminado.
- Se recomienda evaluar producto de casa Dúplex
- En vivienda unifamiliar el valor aproximado de salida será de 2 mdp.



TABLA DE AREAS

GREAT
PLACE
TO
WORK®

Detalle de áreas por manzana

	<i>Mzna</i>	<i>Lotes</i>	<i>Superficie m2</i>
Etapa 2	M1	9	840.35
Etapa 2	M2	6	591.05
Etapa 2	M3	4	510.56
Etapa 1	M8	31	3,068.90
Etapa 1	M20	28	2,792.34
		78	7,803.20

	CASAS	DUPLEX
Unidades	59	38
Valor Salida	\$2,206,000	\$1,060,000
Absorción	6 x mes	6 x mes

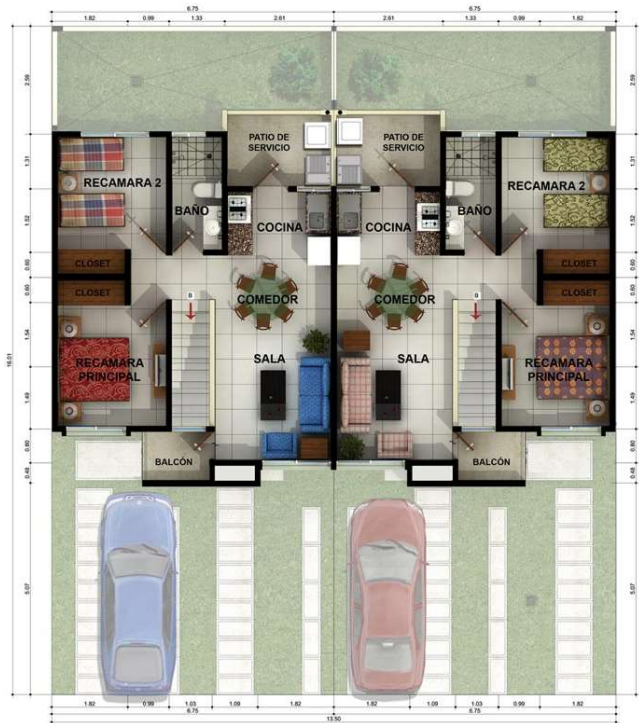


 LAS MEJORES
EMPRESAS
MEXICANAS

VIVIENDA DUPLEX

GREAT PLACE
TO
WORK®

Terreno 13.5 Frente*16 Fondo



Construcción
PB: 54.25 m²;
N01: 47.61 m²

Lote Por Unidad
54 m²

Precios
PB: \$1,131,000
PA: 992,000



LAS MEJORES
EMPRESAS
MEXICANAS

VIVIENDA UNIFAMILIAR

GREAT
PLACE
TO
WORK®



SOLÉ
3 RECÁMARAS



SOLARE
3 RECÁMARAS

Flujos Consolidado

GREAT PLACE
TO
WORK®

CONSOLIDADO		CIERRE	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
Ingresos	\$ 59.73		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.56	\$ 4.56	\$ 4.62	\$ 4.62	\$ 4.62
Unidades	97.00								-	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
m2 Desplazados	7,803.20								-	596.06	596.06	596.06	596.06	596.06
Pago por m2	\$ 7,655.10								\$ -	\$ 7,642.94	\$ 7,642.94	\$ 7,755.09	\$ 7,755.09	\$ 7,755.09
	TIR													
Valor Aportación	-	20.47%			-\$ 21.26	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-\$ 15.13	\$ 4.56	\$ 4.62	\$ 4.62	\$ 4.62
			Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24
			\$ 4.70	\$ 4.70	\$ 4.70	\$ 4.77	\$ 3.98	\$ 2.16	\$ 2.19	\$ 2.19	\$ 2.19	\$ 2.22	\$ 2.22	\$ 0.74
			6.00	6.00	6.00	6.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	2.00
			596.06	596.06	596.06	596.06	496.72	306.63	306.63	306.63	306.63	306.63	306.63	102.21
			\$ 7,886.45	\$ 7,889.96	\$ 7,889.96	\$ 8,005.74	\$ 8,005.74	\$ 7,044.85	\$ 7,148.22	\$ 7,141.06	\$ 7,126.75	\$ 7,231.33	\$ 7,231.33	\$ 7,231.33
			-\$ 7.80	\$ 4.70	\$ 4.70	\$ 4.77	\$ 3.98	\$ 2.16	\$ 2.19	\$ 2.19	\$ 2.19	\$ 2.22	\$ 2.22	\$ 0.74



LAS MEJORES
EMPRESAS
MEXICANAS

Proceso del Negocio

GREAT
PLACE
TO
WORK®

Fecha Estimada Aportación 78 lotes:

Cierre Fideicomiso

Fecha Estimada Inicio Comercialización	M2 intervenidos de la Aportación	Contraprestación Esperada
Mes 3	3,079.63	\$ 23.76 mdp
Mes 8	2,781.61	\$ 22.07 mdp
Mes 13	817.67	\$ 5.81 mdp
Mes 15	1,124.29	\$ 8.09 mdp
	7,803.20	\$ 59.73 mdp

*Plazos a partir de la firma de fideicomiso



LAS MEJORES
EMPRESAS
MEXICANAS

Proceso del Negocio

GREAT
PLACE
TO
WORK®

IPEJAL aportará a un Fideicomiso de Administración 7,803.20 m² distribuidos en 78 lotes.

La superficie aportada tendrá un valor global de 50.3 mdp

Las empresas desarrollarán su plan de desarrollo de los lotes conforme a criterios comerciales.

Para disponer del total o parte de los lotes, deberán notificar por escrito a IPEJAL su propuesta de área a comercializar y desarrollar. Una vez notificado el área a comercializar, se tomará el valor de avalúo desde la fecha de firma y se actualizará con el INPC.

Una vez realizado lo anterior, las empresas entregarán como contraprestación el 32.5% de los ingresos que se generen por el desarrollo de las áreas señaladas.



 LAS MEJORES
EMPRESAS
MEXICANAS