

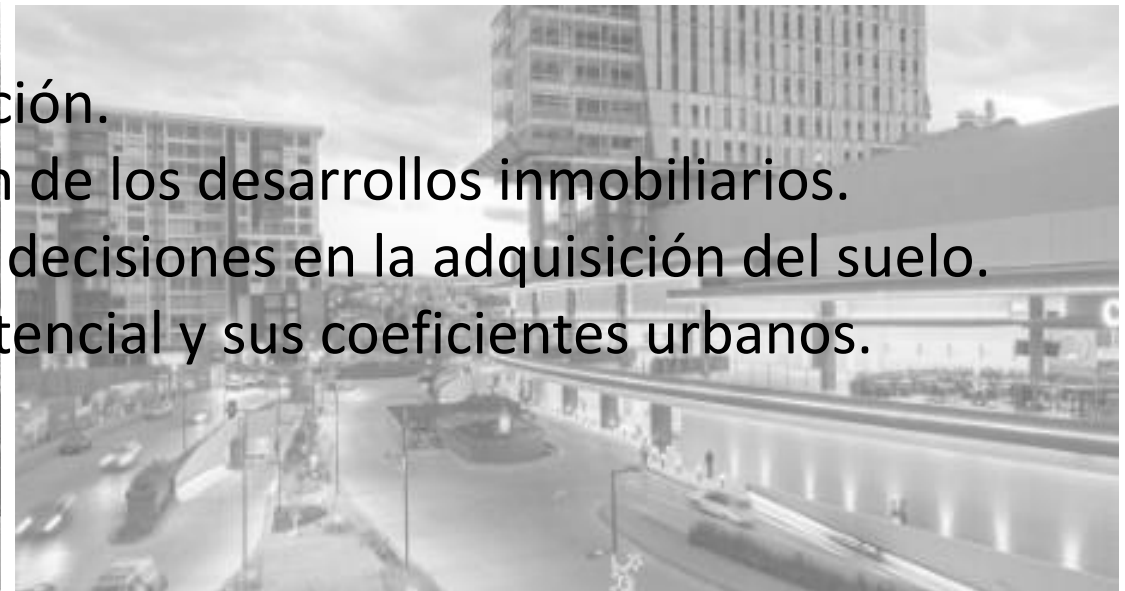
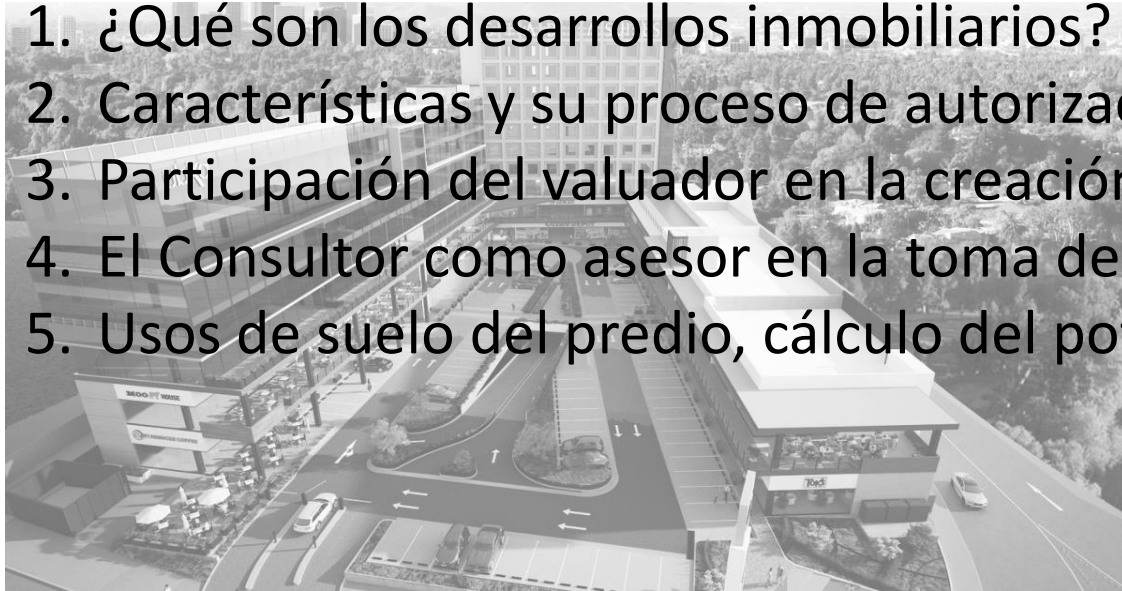
Curso: Proyectos de inversión en Desarrollos Inmobiliarios



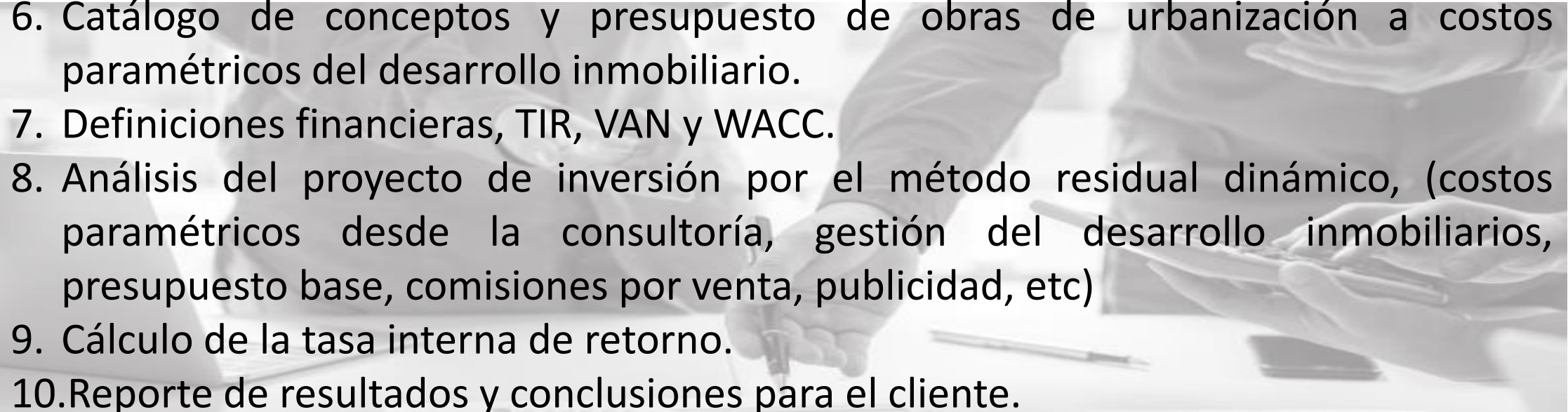
“La participación del valuador en los proyectos de inversión en materia de desarrollos inmobiliarios”

Curso: Proyectos de inversión en Desarrollos Inmobiliarios

1. ¿Qué son los desarrollos inmobiliarios?
2. Características y su proceso de autorización.
3. Participación del valuador en la creación de los desarrollos inmobiliarios.
4. El Consultor como asesor en la toma de decisiones en la adquisición del suelo.
5. Usos de suelo del predio, cálculo del potencial y sus coeficientes urbanos.



Curso: Proyectos de inversión en Desarrollos Inmobiliarios

6. Catálogo de conceptos y presupuesto de obras de urbanización a costos paramétricos del desarrollo inmobiliario.
 7. Definiciones financieras, TIR, VAN y WACC.
 8. Análisis del proyecto de inversión por el método residual dinámico, (costos paramétricos desde la consultoría, gestión del desarrollo inmobiliarios, presupuesto base, comisiones por venta, publicidad, etc)
 9. Cálculo de la tasa interna de retorno.
 10. Reporte de resultados y conclusiones para el cliente.
- 

Curso: Proyectos de inversión en Desarrollos Inmobiliarios



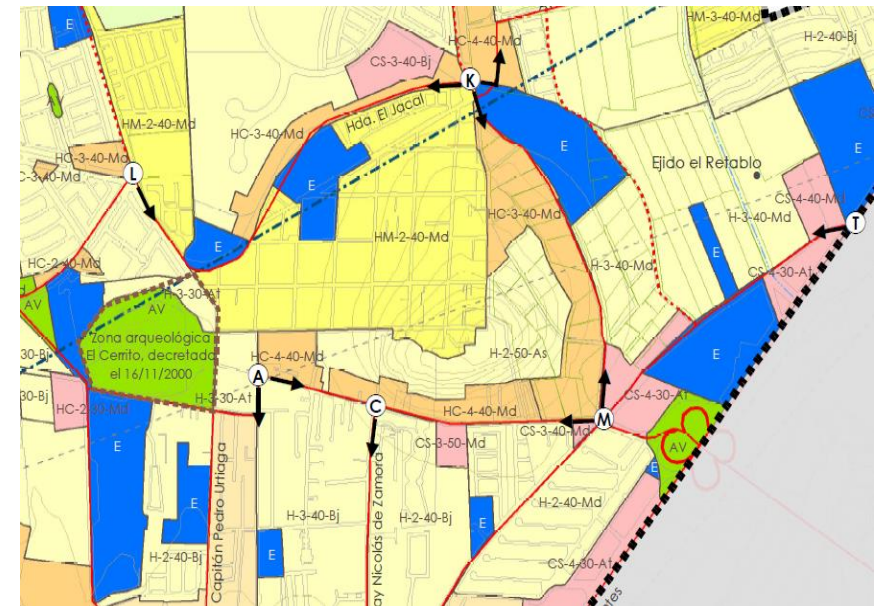
Curso: Proyectos de inversión en Desarrollos Inmobiliarios

Detalle de la Zonificación del Programa Parcial de la Zona Norte de Corregidora

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Usos de suelo

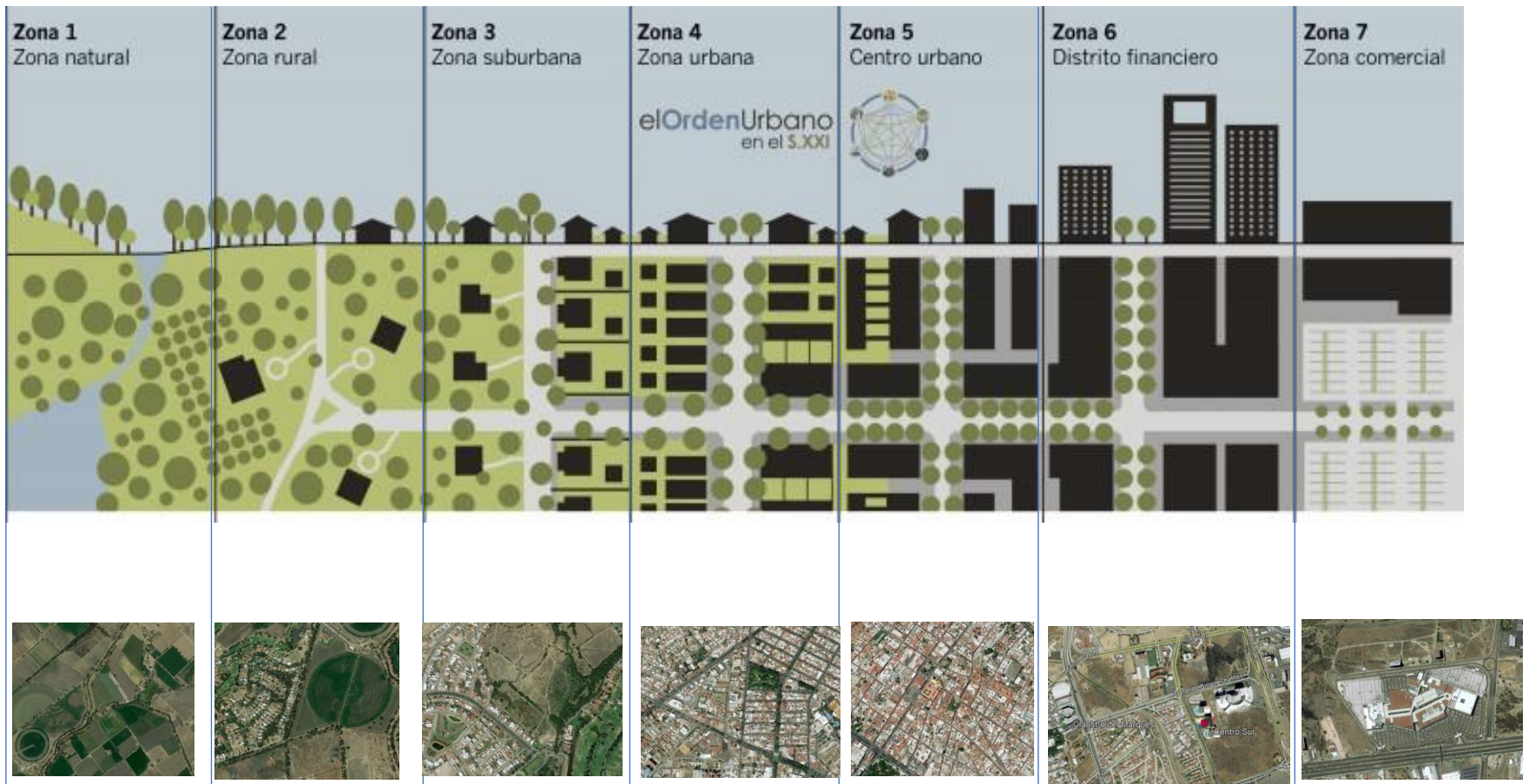
- Habitacional (H)
- Habitacional Mixto (HM)
- Habitacional Mixto Medio (HMM)
- Habitacional con Comercio (HC)
- Comercio y Servicios (CS)
- Equipamiento (E)
- Industria (I)
- Áreas Verdes (AV)
- Granjas y Huertos (GH)
- Conservación Forestal (CF)
- Conservación Agropecuaria (CA)
- Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA)



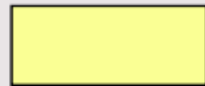
Curso: Proyectos de inversión en Desarrollos Inmobiliarios



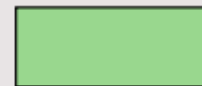
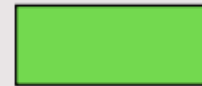
USOS DE SUELO Y DENSIDADES DE POBLACIÓN



TIPS PARA IDENTIFICAR EL TIPO DE SUELO EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA



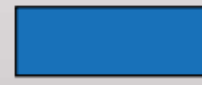
Usos habitacionales
De la densidad más baja a la más alta



Usos de áreas verdes espacios abiertos en suelo urbano Agrícolas y de preservación en suelo No urbano



Usos comerciales y servicios en zonas o en corredores.



Equipamiento



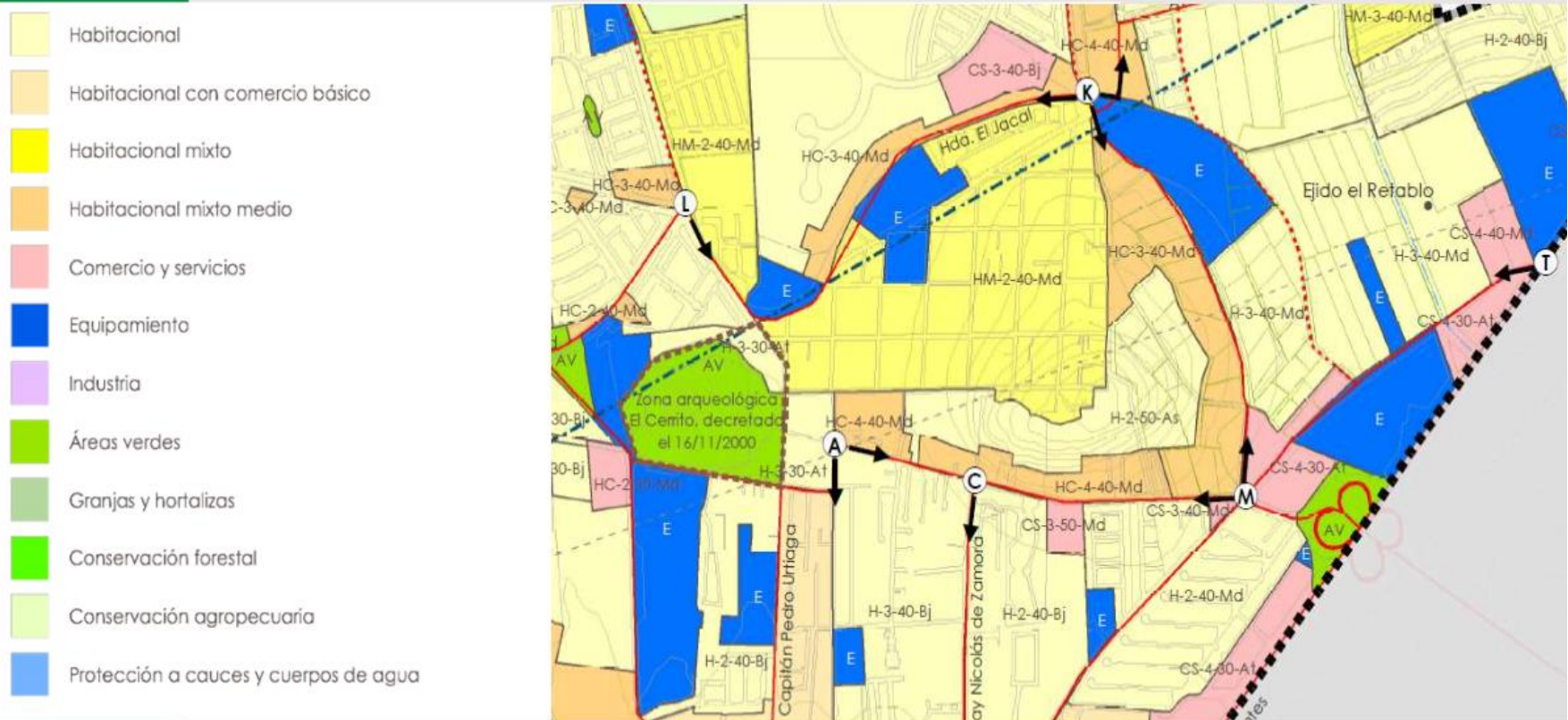
Industria

Identifiquemos los usos de suelo en otros Programas.....

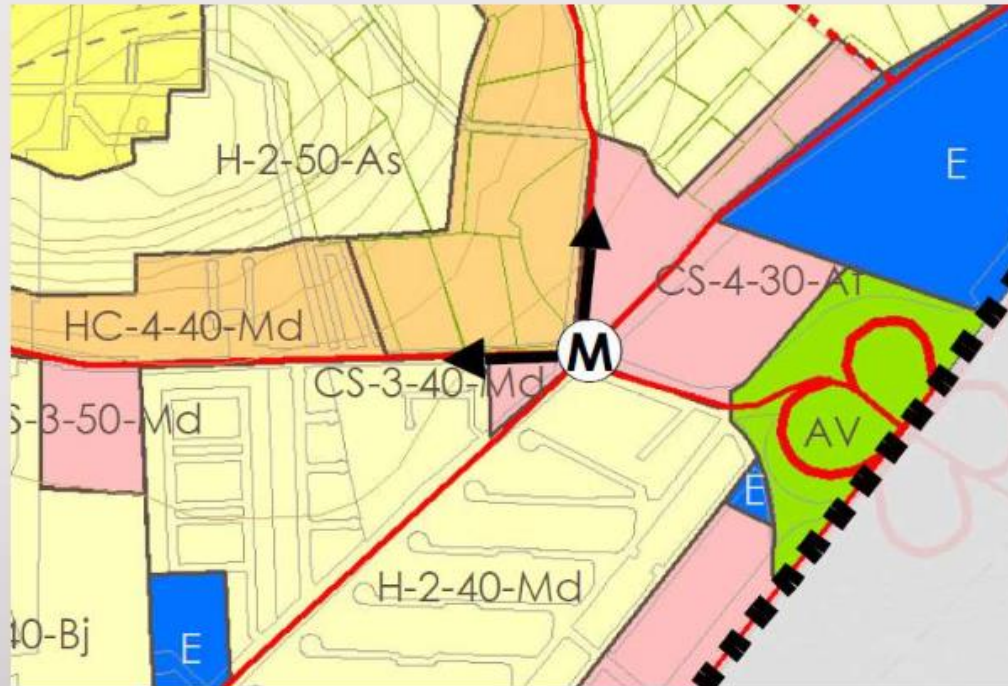
1. USOS DE SUELO

ZONIFICACIÓN URBANA

EJEMPLO: PLAN PARCIAL DE LA ZONA NORTE DE CORREGIDORA, QRO.



Utilización y Ocupación del Suelo



HM / 2 / 40 / Md

- Uso del suelo
- Niveles permitidos
- % de área libre a dejar en el predio
- Densidad de vivienda (alta, media, baja o muy baja)

Explicación de Densidades Por densidad de vivienda

Que es densidad ?

Es la relación entre un elemento (viviendas o personas) y una unidad de superficie (hectáreas)
Y se señala como: **Hab/ha ó viv/ha.**

Densidad poblacional hab/ha



1 ha = 10,000 m²

Densidad de vivienda viv/ha



Alta Densidad

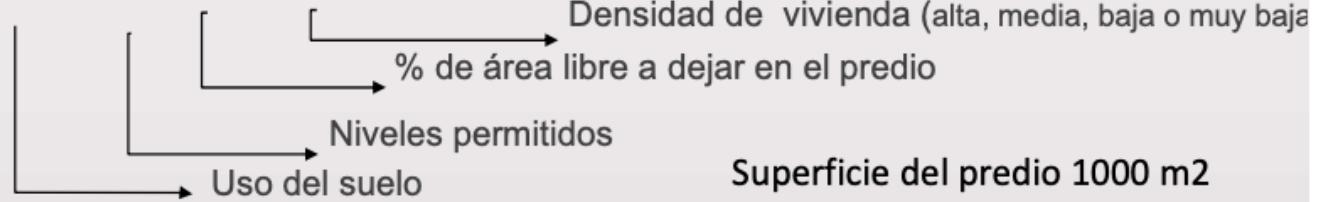


Baja Densidad

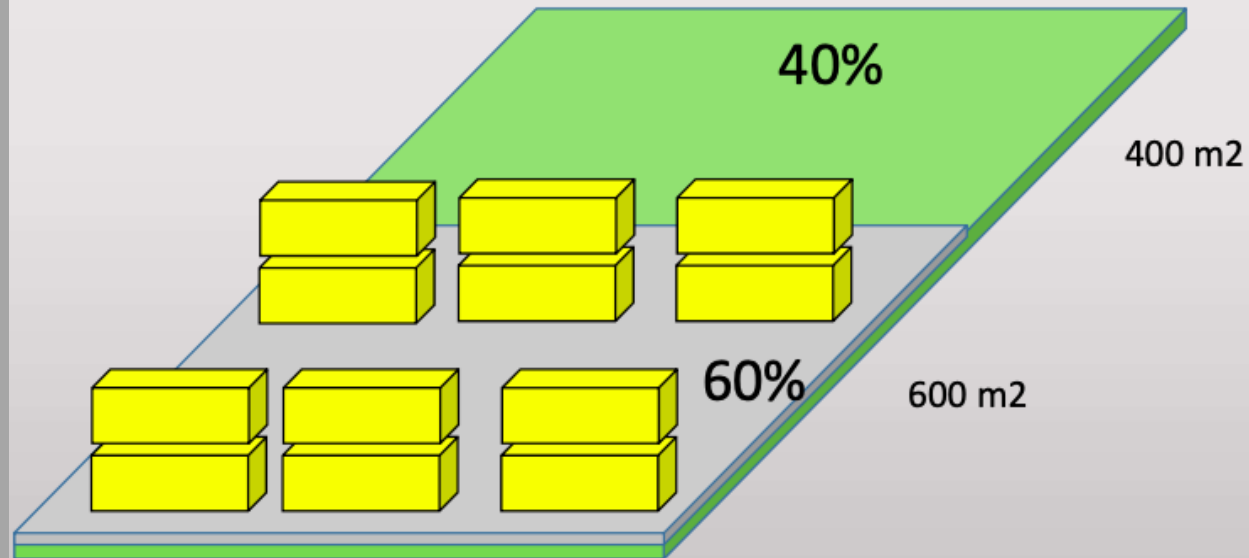


Uso de suelo por densidad de vivienda

HM / 2 / 40 / Md



Superficie del predio 1000 m²
 $1000 / 167 = 5.98 = 6$ viviendas



Densidad media 1 vivienda por cada 167 m² de terreno

Densidades PPDU Norte

La densidad se define de acuerdo al número de viviendas permitidas en una superficie de terreno, clasificándose de la siguiente manera:

As=Aislada, Una vivienda por cada 1,000 m² o más de superficie de terreno.

Mn=Mínima, Una vivienda por cada 500 m² de superficie de terreno.

Bj= Baja, Una vivienda por cada 286 m² de superficie de terreno.

Md= Media, Una vivienda por cada 167 m² de superficie de terreno.

At= Alta, Una vivienda por cada 90 m² de superficie de terreno.

MA= Muy Alta, Una vivienda por cada 68 m² de superficie de terreno.

Para obtener el número de viviendas permitidas se deberá dividir la superficie total del terreno en metros cuadrados entre el número de metros cuadrados por vivienda que indica la densidad, sin definir con ello el tamaño del lote tipo ni la superficie total construida por vivienda.

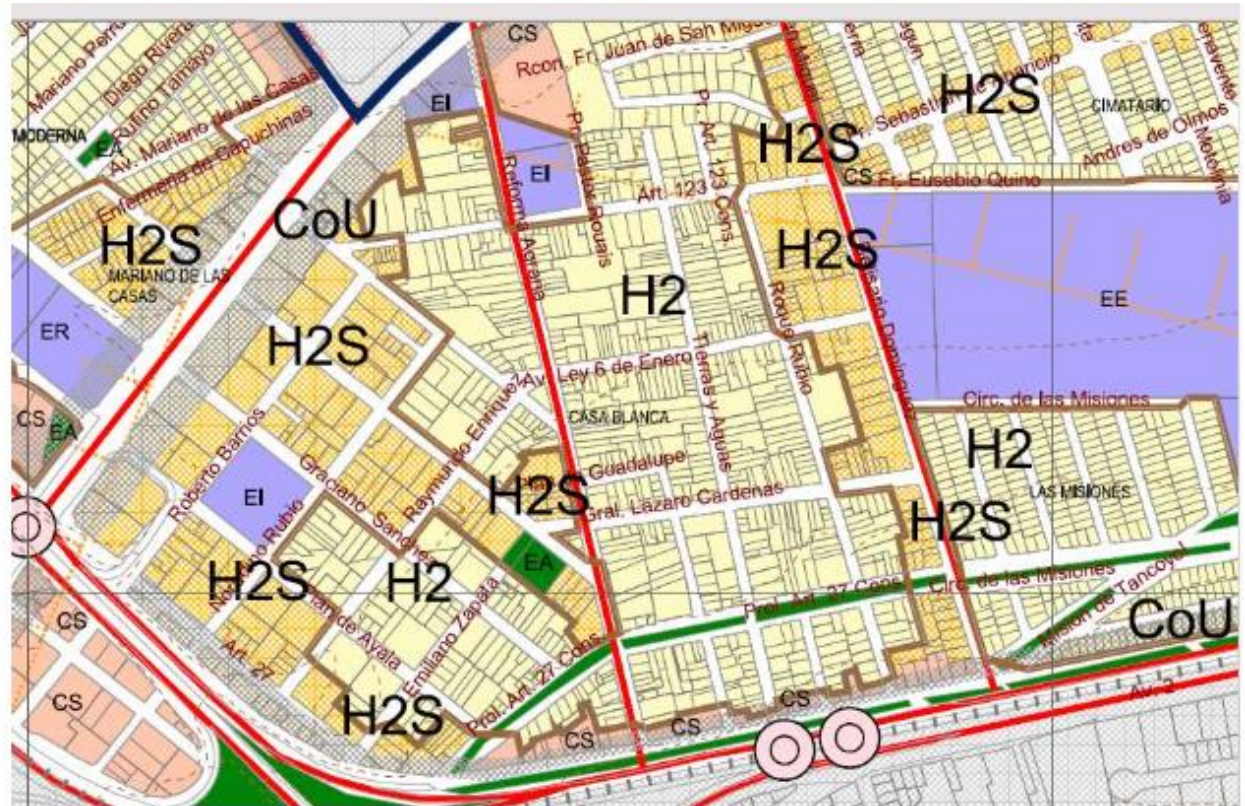
ZONIFICACIÓN URBANA

OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO

H1	Habitacional hasta 100 hab/ha
H2	Habitacional hasta 200 hab/ha
H3	Habitacional hasta 300 hab/ha
H4	Habitacional hasta 400 hab/ha
H2S	Habitacional con Servicios hasta 200 hab/ha
H4S	Habitacional con Servicios hasta 400 hab/ha
CS	Comercio y Servicios
IL	Industria Ligera
IM	Industria Mediana
IP	Industria Pesada

DESTINOS DEL SUELO

EA	Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
EI	Equipamiento Institucional
ER	Equipamiento Regional
EE	Equipamiento Especial
EIN	Equipamiento Infraestructura



Uso de suelo por densidad de población

H05 = 50 hab/ha

H1= 100 hab/ha

H2= 200 hab/ha

H2S= 200 hab/ha con servicios

H3= 300 hab/ha

H4= 400 hab/ha

H4S = 400 hab/ha con servicios

H5= 500 hab/ha

CS= Corredor de Servicios

COS Y CUS

COS= Coeficiente de
Ocupación del Suelo



El porcentaje del terreno puede **ocupar**

CUS= Coeficiente de
utilización del Suelo



Cuántas veces el área del terreno
puede construir en m² , **cuánto puedo utilizar**

Los valores de COS y CUS se multiplican por la superficie TOTAL del terreno

H3 = 300 hab/ha

COS = 0.6 CUS = 2.4

Superficie del terreno = 1,000

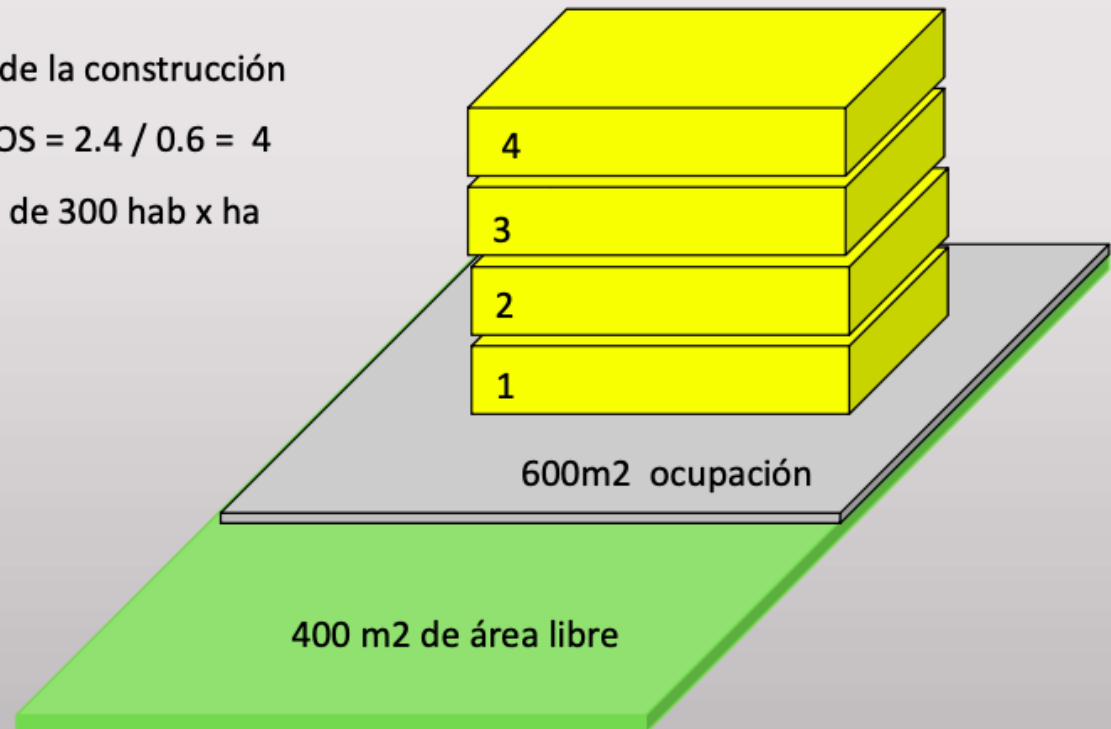
Sup del terreno x COS $1,000 \times 0.6 = 600\text{m}^2$ ocupación

Sup del terreno x CUS $1,000 \times 2.4 = 2,400\text{ m}^2$ de construcción

Altura de la construcción

$\text{CUS}/\text{COS} = 2.4 / 0.6 = 4$

No mas de 300 hab x ha



Normatividad por zonificación

Zonificación Secundaria		Densidad (hab/ha)	Vivienda/Ha	Lote min (m2)	Frente min (mts)	COS	CUS	Altura Máxima permitida		Restricciones (mts)			Restricción de construcción frente a Vialidad Regional (mts)
								Niv	Mts	*F	*L	*P	
H 0.5	Habitacional hasta 50 hab/ha	50	10	720	20	0.4	1.2	3	10.5	5	3	3	s/r
H 1	Habitacional hasta 100 hab/ha	100	20	360	15	0.5	1.5	3	10.5	5	s/r	3	5
H 2	Habitacional hasta 200 hab/ha	200	40	180	9	0.6	1.8	3	10.5	3	s/r	3	5
H 3	Habitacional hasta 300 hab/ha	300	60	120	6	0.6	2.4	4	14	2	s/r	2	5

!!!GRACIAS!!!

MVIIBN. ARQ. JALIL MIGUEL SOLIS GARAY

jalilsolis@outlook.com

Tel. 442 473 0215