



Universidad  
**Tecnológico**®





## **Atención plena de la respiración.**

Te invitamos a que realices el siguiente ejercicio mental, el cual te tomará cinco minutos y te servirá para obtener una mejor claridad en los conceptos que aprenderemos el día de hoy.

<https://youtu.be/JNCVDK2thZI>



# Introducción y desarrollo de bienes raíces

## 1. Clasificación de inmuebles

Semana 1

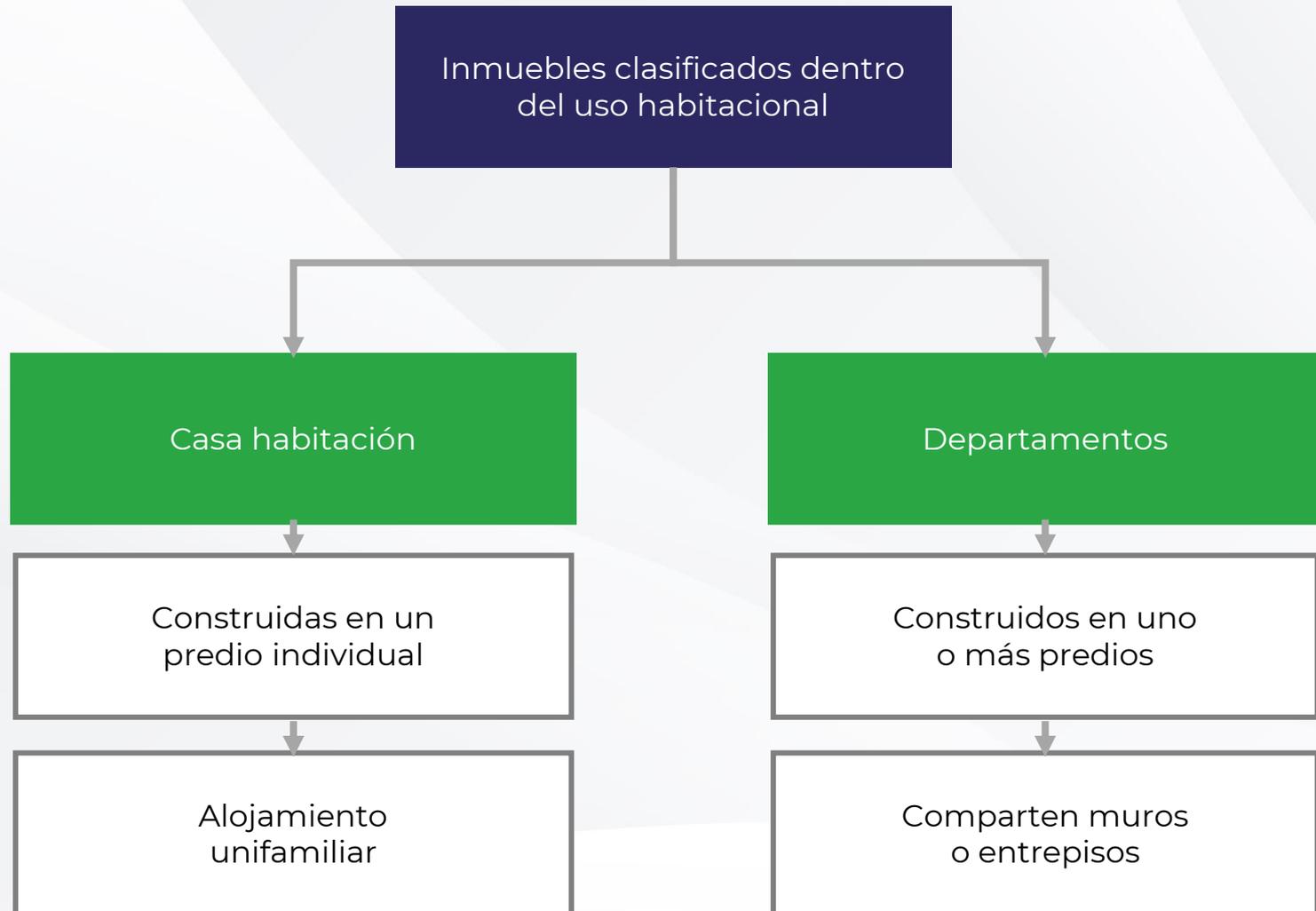




En el siguiente tema conocerás las clasificaciones de los inmuebles, sus características y en cual es más viable invertir según el tamaño del predio, localidad, uso, etcétera.

Es importante conocer las leyes de desarrollo urbano que son las que clasifican los inmuebles con base a su uso de suelo, capacidades y operación.





Inmuebles clasificados dentro  
del uso Industrial

## Bodegas de industria ligera

- No se manejan materiales tóxicos.
- No producen destellos, vibraciones o ruido.
- No consumen más de 10 kva de energía.
- No requieren transporte ferroviario.

## Naves de industria pesada

- Si manejan materiales tóxicos.
- Si producen destellos, vibraciones o ruido.
- Si consumen más de 10 kva de energía.
- Pueden requerir transporte ferroviario.



## Inmuebles clasificados por su función de entretenimiento

- Se utilizan para esparcimiento y recreación.
- Requieren gran capacidad de infraestructura.
- Pueden ofrecer servicios complementarios.

## Inmuebles clasificados tipo comercial

- Se realizan transacciones de compra y venta de productos o servicios.
- Se encuentran en zonas de fácil acceso.
- Ubicados en grandes puntos de desarrollo.





En este tema aprendiste las características de la clasificación de los inmuebles, su importancia de como son utilizadas en el mercado y como se distingue su desarrollo uno del otro.

Ahora te toca identificar cuáles son los desarrollos más importantes en tu ciudad y los impactos que están causando en ella.



1. Realiza un cuadro comparativo, el cual debe contener 3 ventajas y 3 desventajas de invertir en un inmueble de uso habitacional, Industrial, comercial y de entretenimiento.





# Introducción y desarrollo de bienes raíces

## 2. Clasificación de los desarrollos inmobiliarios



Semana 2



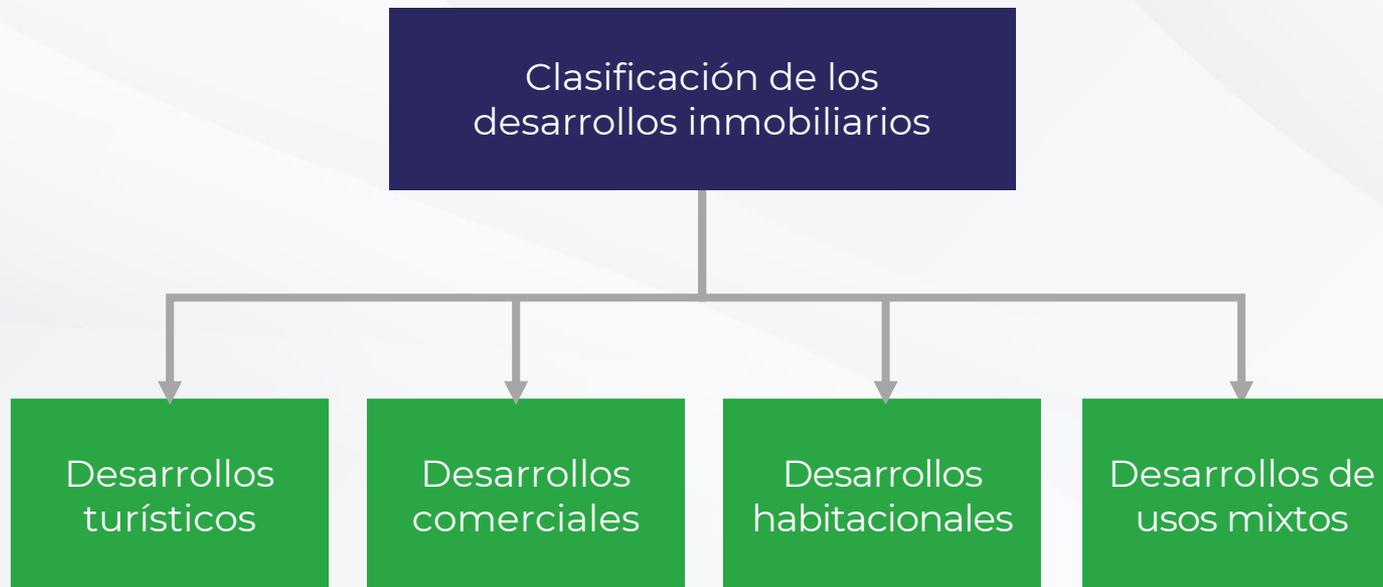


Las ciudades pueden generarse a partir de una potencial explotación de un recurso natural, sin embargo, también se pueden extinguir si el recurso utilizado se agota.

Hoy en día podemos ver que éstas basan su crecimiento principalmente a partir del desarrollo tecnológico, educativo, de comercio, seguridad y de infraestructura.



Los desarrollos inmobiliarios se distinguen entre sí por las características que poseen desde el punto de vista de equipamiento, tamaño, diseño y sistemas constructivos.



## Desarrollos turísticos

- Descripción por su función.
- Descripción por sus características.
- Planeación y promoción.
- Medio ambiente.

## Desarrollos Comerciales

- Descripción por su función.
- Descripción por sus características.
- Planeación y promoción.
- Medio ambiente.



## Desarrollos habitacionales

- Descripción por su función.
- Descripción por sus características.
- Planeación y promoción.
- Medio ambiente.

## Desarrollos de usos mixtos

- Descripción por su función.
- Descripción por sus características.
- Planeación y promoción.
- Medio ambiente.





En este tema conociste las distintas clasificaciones de los desarrollos inmobiliarios que existen y lo que los define, ya sea por su tamaño, uso o equipamiento.

De igual manera, conociste la importancia de los estándares de equilibrio con el medio ambiente, identificaste las características y la manera en la que impactan en el mercado inmobiliario.



1. Reflexiona con tus compañeros acerca de la importancia de que existan estos desarrollos en las ciudades.
2. Elabora un póster de alguno que exista en tu localidad.



# Certificado en Derecho Litigante

## 3. Tipos de operación

Semana 1



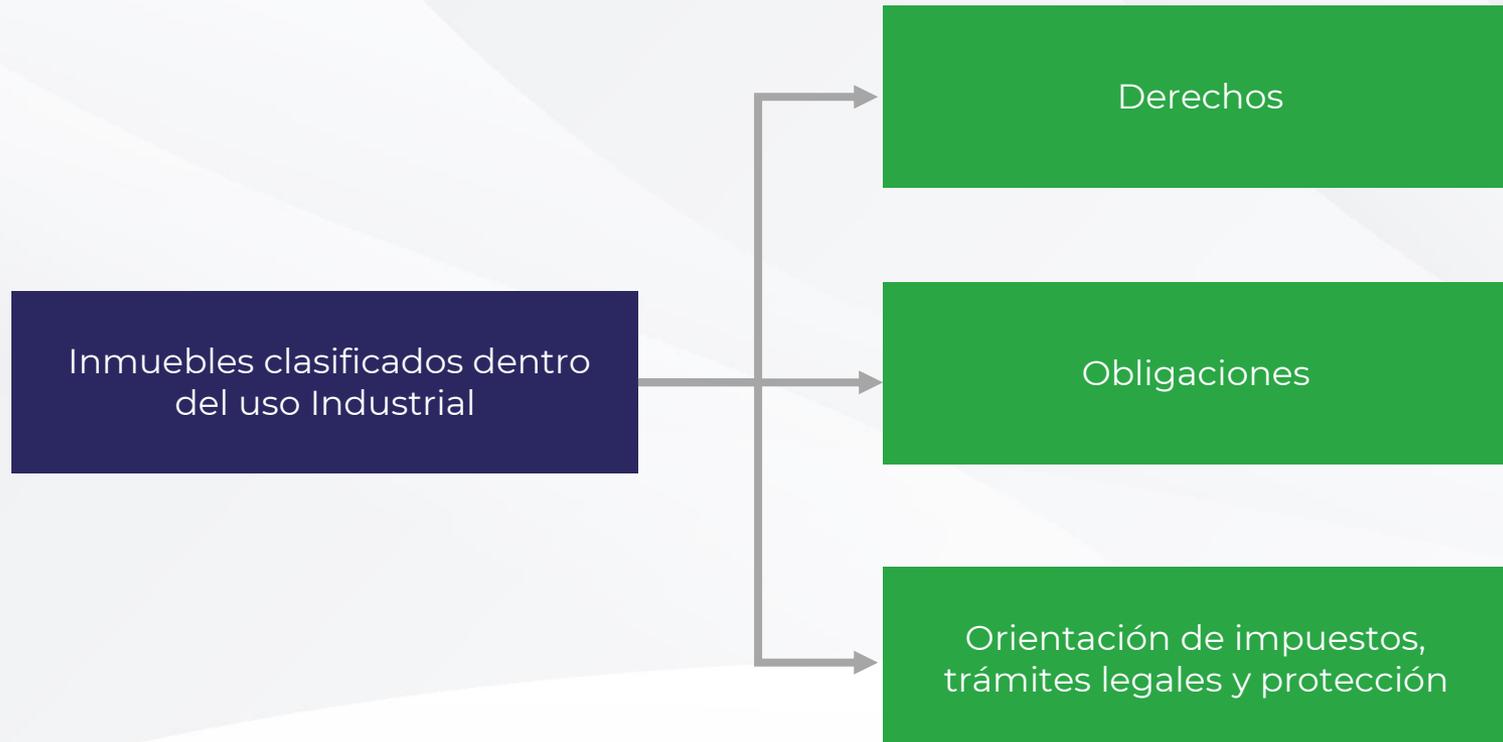


Todos soñamos con un territorio personal y generalmente viene acompañado de nuestros mismos sueños, un departamento ejecutivo, una casa para ver correr a nuestros hijos o incluso una casa en la cual vacacionar y descansar.

Siendo este el supuesto debemos iniciar reflexionando lo siguiente: ¿Cuánto podemos pagar o invertir?, ¿qué características debe de tener el inmueble?, y en ¿dónde se ubicará?



El arrendamiento de un inmueble está definido por la operación de préstamo temporal del inmueble por parte del propietario, a quien para fines legales de la operación se le nombra **arrendador**, y por un tercero particular o empresa que utilizará dicho inmueble, de acuerdo con el uso de suelo para el que fue aprobado durante su construcción y a quien para fines legales de la operación se le nombra **arrendatario**.



- **Arrendamiento:** Operación que implica el préstamo temporal de un inmueble por parte del propietario a un tercero particular o empresa.
- **Arrendatario:** Particular o empresa que utilizará un inmueble en renta.
- **Arrendador:** Propietario de un inmueble.



## Alcance de los contratos

- Contratos para casa habitación o departamentos.
- Inmuebles industriales.
- Comerciales.

1. Declaraciones de identidad y domicilio de las partes (compradora, vendedora y testigos).

2. Domicilios fiscales.

3. Razón por la que se ejecuta el contrato, es decir, si es venta, renta o algún otro tipo de convenio.

4. Montos y formas de pago, penalizaciones, obligaciones y derechos de las partes.

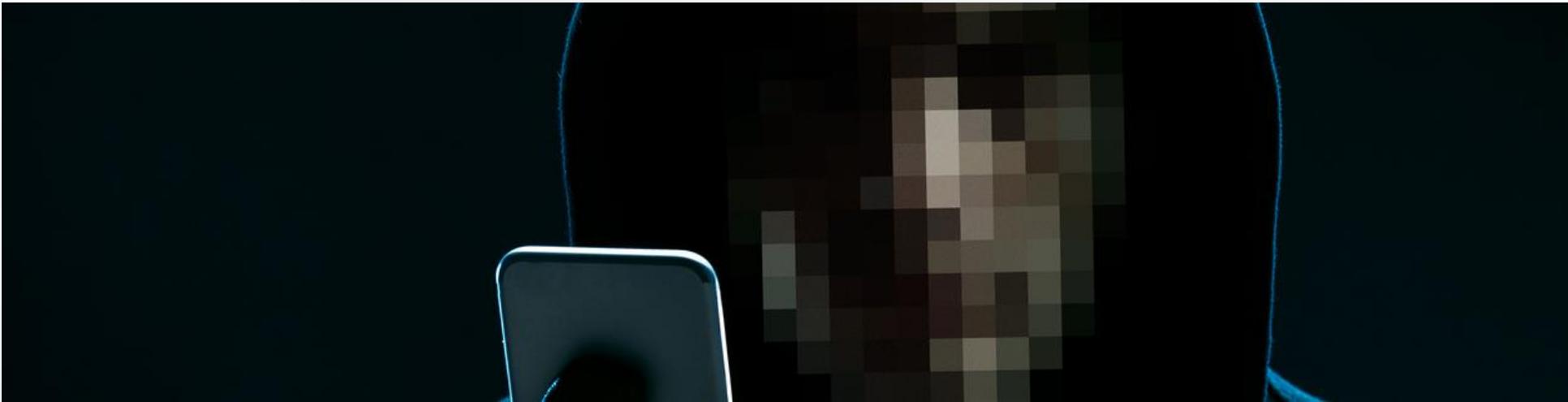
5. Plazos de ejecución de cada una de las etapas de la operación (sobre todo en caso que el inmueble este en proceso de construcción).

6. Garantías y fianzas.

7. Responsabilidades con el inmueble de parte del propietario y del arrendatario, del primero generalmente tienen que ver con el mantenimiento.

8. Definiciones o motivos a considerar para la renovación o cancelación de los contratos.





Es importante siempre hacer caso a las recomendaciones de los expertos para asegurar la tranquilidad de ambas partes en un contrato.

En algunos casos lo que pareciera el negocio perfecto se convierte en una pesadilla, ya que realmente no se sabe ni se conoce a la perfección a quien se le está rentando el inmueble.

Adicional es importante conocer la **Ley de Extinción de Dominio**; donde explica en qué casos el Estado puede sustraer el bien si se hace un mal uso de él, como delincuencia organizada, delitos contra la salud, etcétera.



● Investiga y redacta:

1. Concepto de *built to suit* en el área de bienes raíces.
2. Las principales obligaciones y derechos al momento de una operación inmobiliaria.



# Certificado en Derecho Litigante

## 4. Ciclo de proyecto inmobiliario

Semana 1



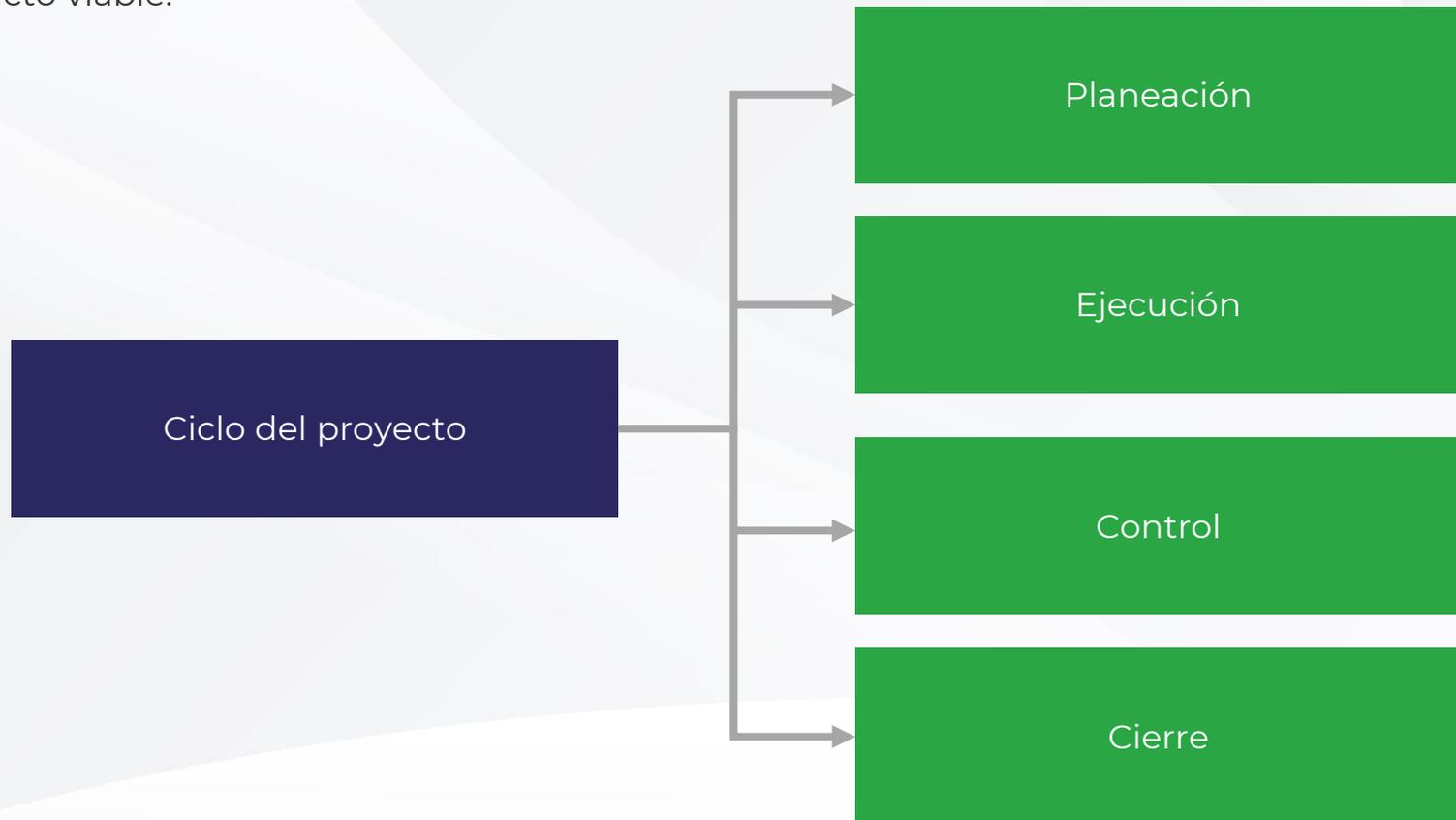


Toda edificación lleva un trabajo y esfuerzo previo a lo que nosotros podemos ver ya como una edificación final, y es en este trabajo previo que tenemos “El proyecto” donde se plasma el diseño, material, construcción, estética, etcétera.

Siempre se busca la originalidad, creatividad, pero sobre todo la funcionalidad y que financieramente sea redituable.



Un **producto inmobiliario** es un proceso que puede tomar tiempo ya que son muchos los factores a considerar para poder llegar a tener una idea. Se busca que los productos inmobiliarios sean originales, creativos, objetivos, precisos y altamente funcionales. No obstante aunque puedas tener un proyecto muy bien diseñado, este debe ser optimizado para que financieramente sea un proyecto viable.



Las consideraciones que se deben tener en cada una de ellas para poder ejecutarlas de la mejor forma posible:

## 1. Adquisición

Selección del sitio. Características adecuadas para la construcción.

## 2. Anteproyecto

Se realizan las primeras propuestas y prototipos.

## 3. Análisis de mercado

Identificación de las necesidades de los potenciales clientes.

## 4. Análisis Financiero

- ● Evaluación de la inversión.



## 5. Diseño y Construcción

- Diseño estructural.
- Diseño de cimentaciones.
- Diseño de losas.
- Diseño de muros de contención.
- Diseño eléctrico-mecánico.
- Diseño de redes y telefonía.
- Diseño de muros de carga.
- Diseño hidráulico.
- Diseño sanitario.
- Estabilizaciones de taludes.
- Diseños del sistema contra incendios.
- Diseño pluvial.
- Paisajismo.

## 6. Preventa y promoción

El éxito de un proyecto se puede vislumbrar desde la preventa, los más exitosos alcanzan a vender casi la totalidad de las unidades para el tiempo en que esté listo para la entrega.

## 7. Entrega

Es cuando la construcción ha finalizado, y los propietarios están listos para ocupar su inmueble.





Ahora ya conoces las etapas por las que se desarrolla un proyecto inmobiliario y como se obtiene el éxito de este.

Es importante tener muy en cuenta los compromisos que nos marcan los proveedores así como la ejecución de cada una de las etapas para tener tiempos estimados, cumplir con las expectativas y dar el mejor servicio a nuestros compradores.



- Investiga y compara:
  1. Los tiempos estimados para cada etapa del proyecto.
  2. ¿Cuándo se habla de un desarrollo comercial y de un desarrollo habitacional?

