

# **DESARROLLO INMOBILIARIO**

Aspectos Generales

# INTRODUCCION

**Una empresa inmobiliaria que se enfoca a satisfacer las necesidades del mercado nacional inmobiliario y de la construcción,** orientada al desarrollo de proyectos para la ejecución de obras de ingeniería, arquitectura y urbanismo, sobre la base de la experiencia y formación del personal técnico y profesional.



- MISIÓN:

Ofrecer, inmuebles de la mejor calidad, que les brinden confort y un estilo de vida que supere sus expectativas.

Cumplir e incrementar las metas establecidas por medio de un capital humano eficiente y así lograr un crecimiento sostenido de la empresa.

Desarrollar un ambiente de trabajo óptimo en el cual se fomenten los valores humanos del personal administrativo y técnico, en armonía con las políticas establecidas por los directivos de la empresa.

- OBJETIVOS DE UNA INMOBILIARIA:
  - Brindar capacitación así como información para una mejor toma de decisiones de los clientes.
  - Brindar un servicio diferenciado con respecto a nuestros competidores.
  - Contar con una fuerza de venta calificada y comprometida con el negocio.

# Producto y Mercado

- Los productos que se ofrecen son oficinas y locales comerciales, viviendas multifamiliares, que recomendamos serán de acuerdo a la solicitud del cliente, pensando siempre en los beneficios para todos los involucrados.



# ANTECEDENTES

## 1.1 EN QUE CONSISTE LA FUNCION INMOBILIARIA?

En proporcionar a los usuarios de los diversos servicios inmobiliarios, la información necesaria y veraz que les permita tomar las decisiones adecuadas, proporcionando seguridad y disminuyendo riesgos, en las diversas operaciones realizadas en inmuebles.

# ANTECEDENTES

## 1.2 LOS BIENES RAÍCES.- INMUEBLES

Son los terrenos, construcciones y elementos accesorios, que por su naturaleza no pueden moverse, estando adheridos en tal forma, que al retirarse del lugar donde están ubicados, se destruyen.

# ANTECEDENTES

Por su uso, los bienes raíces pueden tener diversos usos y destinos:

- Aprovechamiento de recursos naturales
- Turísticos
- Habitacionales
- Mixtos: Habitacional, comercio, servicios
- Comercio y servicios
- Industria
- Equipamientos



# ANTECEDENTES

Por su estructura jurídica los bienes raíces se componen de derechos reales y derechos personales:

# ANTECEDENTES

- Derecho real: está constituido por la relación directa que tiene su titular sobre el bien, para obtener de por sí, por su propia conducta el disfrute y explotación del mismo. Este es por excelencia el de propiedad, y en el caso de los inmuebles su titular puede habitar, rentar, modificar etc. y oponer sus derechos ante terceros en forma preferente.

# ANTECEDENTES

- Derecho personal: es el vínculo jurídico patrimonial entre dos personas, a través del cuál, una de ellas llamada acreedor, tiene la facultad de exigir de otra llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa.

# ANTECEDENTES

## 1.3 ¿QUÉ ÁREAS ABARCAN LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS?

Las actividades inmobiliarias reconocidas nacional e internacionalmente son:

- El Agente Inmobiliario: Es el dedicado a comercializar inmuebles (venta o renta) se denominan también como mediadores, corredores o asesores.

# ANTECEDENTES

- El Agente Inmobiliario: Es el dedicado a comercializar inmuebles (venta o renta) se denominan también como mediadores, corredores o asesores.

# ANTECEDENTES

- Administrador de inmuebles de productos: Quién se dedica a localizar y contratar inquilinos, cobro de rentas, mantenimiento de construcciones, pago de impuestos etc.

.

# ANTECEDENTES

- Asesor en financiamientos inmobiliarios:  
Quién conociendo todos los instrumentos de crédito disponibles contribuye a través de su asesoría, a la mejor realización de los proyectos inmobiliarios.

# ANTECEDENTES

- Valuador de inmuebles: Es el dedicado a estimar los distintos tipos de valores, a través de la aplicación de técnicas y de su experiencia, en el proyecto, la construcción, el rendimiento y el mercado de inmuebles.



# ANTECEDENTES

- Desarrollador inmobiliario:(Promotor): persona física o moral, que conjunta recursos financieros, administrativos y técnicos, para la adecuada realización de proyectos inmobiliarios de cualquier tipo, que permita recuperar costos (incluyen financieros) y obtener una utilidad adecuada.

# ANTECEDENTES

- Consultor Inmobiliario: quién a través de amplia capacitación y experiencia adquirida en el ejercicio de varias actividades, esta en posibilidad de visualizar los negocios inmobiliarios en su conjunto, realizar estudios económicos y proponer alternativas, que permitan tomar decisiones acertadas a quienes requieren sus servicios.

# PRINCIPIOS LEGALES Y CONTABLES

## 2.1 MARCO JURÍDICO DE LOS BIENES INMUEBLES

La conducta de las personas se encuentra regulada por normas tanto morales como jurídicas, siendo estas últimas, aquellas cuya observancia no queda a libertad del particular, sino que deben cumplirse por disposiciones de

Ley y el estado será quien sancione, en su caso su incumplimiento.

# PRINCIPIOS LEGALES Y CONTABLES

Las normas jurídicas en el ámbito inmobiliario, se aplican en nuestra vida diaria al desarrollar actividades de compra, venta, valuación administración, arrendamiento o desarrollo de inmuebles.

# PRINCIPIOS LEGALES Y CONTABLES

- En el art.27 Constitucional se encuentra el fundamento legal del derecho a la propiedad privada, el cuál no es absoluto.
- En el párrafo tercero, se faculta al Estado para imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicta el interés público, limitando su uso y en caso de utilidad pública, llegar hasta la expropiación.

# PRINCIPIOS LEGALES Y CONTABLES

■ El Derecho Administrativo, es el conjunto de disposiciones jurídicas, concernientes a órganos e institutos de la Administración Pública el otorgamiento de los servicios y a sus relaciones con la colectividad o los individuos a quienes atañen tales servicios, en este sector quedan incluidos: el catastro, el Registro Público de la Propiedad, Obras Públicas y en forma especial las leyes del Desarrollo Urbano y Rural en las que se basan los llamados "Usos del suelo".

# PRINCIPIOS LEGALES Y CONTABLES

■ El Derecho Civil, es el conjunto de normas jurídicas que regula las relaciones privadas de los individuos entre sí. Sus principales elementos son las personas, los bienes y los tipos de contratos: como son la compra venta, arrendamiento, permuta, donación, hipoteca, mandato, de prestación de servicios etc. y las sucesiones, relaciones personales que en su momento repercuten sobre los bienes.

# PRINCIPIOS LEGALES Y CONTABLES

- Existen otros códigos que establecen las normas jurídicas en los que se basan el Derecho Penal (fraudes,) Derecho Mercantil (fideicomisos) y el Derecho Notarial (Escrituras Públicas).





# Proyecto de desarrollo inmobiliario.

- Un inversionista nos solicita un proyecto de desarrollo inmobiliario para construir 10 edificios de departamentos de 5 niveles ya que desea invertir un capital que tiene disponible.
- 1. Investigar:
  - Propuesta de terreno
    - Ubicación
    - Costo
    - Superficie
    - Uso del suelo
    - Licencias
    - Normatividad
    - Factibilidad
    - Tiempo de realización, etc.
  - Definición y propuesta de desarrollo inmobiliario
  - Boceto de propuesta de zonificación.