

Información Importante

La Universidad Santo Tomás, informa que el(los) autor(es) ha(n) autorizado a usuarios internos y externos de la institución a consultar el contenido de este documento a través del catálogo en línea, página web y Repositorio Institucional del CRAI-USTA, así como en las redes sociales y demás sitios web de información del país y del exterior con las cuales tenga convenio la Universidad.

Se permite la consulta a los usuarios interesados en el contenido de este documento, para todos los usos que tengan **finalidad académica**, siempre y cuando mediante la correspondiente cita bibliográfica se le dé crédito al trabajo de grado y a su autor, nunca para usos comerciales.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, la Universidad Santo Tomás informa que “los derechos morales sobre documento son propiedad de los autores, los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables.”

Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación, CRAI-USTA

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

Informe, Grupo Espíritu Generadora de Negocios

Ruth Juliana Gamboa Infante

**Trabajo de grado presentado como requisito para optar por el título de profesional en
Negocios Internacionales**

Director:

Henry Giovanni Morán Cuan

Magíster en Administración de Empresas

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

División De Ciencias Económicas, Administrativas y Contables

Facultad de Negocios Internacionales

2021

Agradecimientos

Primeramente, le doy gracias a Dios por mi salud, mi familia, mis amigos, por permitirme estar en la ciudad de Nueva York, por todo su amor, cariño, y por cuidarme siempre.

Agradezco a la Universidad Santo Tomás por permitirme finalizar mi programa académico de forma virtual. Agradezco al Decano, Docentes y en especial a la Secretaria de Facultad de Negocios Internacionales, Juliana García, quien muy amablemente fue mi guía en todo el proceso de matrículas y desarrollo de cada Asignatura. Agradezco al Docente Henry Moran por su acompañamiento y asesoría en el proceso de Prácticas Empresariales.

Agradezco a la Empresa Grupo Espíritu por permitirme desarrollar las Prácticas Empresariales, por permitirme poner en práctica todos los conocimientos adquiridos en el Programa Académico y por darme la oportunidad de trabajar en un Proyecto tan Maravilloso como lo es *The Residences At Rancho la Puerta*, para mi es un honor y orgullo poder hacer parte de este Proyecto, me siento muy agradecida por tener la oportunidad de adquirir nuevos conocimientos y experiencia.

Agradezco a mis jefes directos Alfredo Carvajal y Karla Cabriada por todas sus enseñanzas, por ser un ejemplo y modelo a seguir en mi vida, por creer en mí, en mis capacidades y por impulsarme a seguir aprendiendo y mejorando día a día, Alfredo y Karla han sido pieza fundamental en el crecimiento que he logrado tener profesionalmente en estos meses. Les agradezco la oportunidad que me dan día a día de poner mis conocimientos en práctica y de aprender junto a ellos. Agradezco al representante legal de la empresa Francisco José del Río por todo su apoyo en este proceso y por ser ejemplo organización, impulso y liderazgo.

También agradezco a mi madre Rubiela Infante, mi hermana Daniela Gamboa, quienes desde la distancia han apoyado mis metas, mis ideas y objetivos. Ellas son parte de la inspiración

y motivación de todo lo que hago. Agradezco a mi padre Julio Gamboa, quien desde pequeña me infundió los valores de la responsabilidad y del trabajo.

Finalmente me agradezco a mi misma, por no desfallecer, por seguir adelante a pesar de los obstáculos, por tener el coraje y valentía de crear una nueva vida en otro país.

Contenido

Introducción.....	11
1. Planteamiento	12
1.1 Justificación	12
1.2 Objetivos	12
1.2.1 Objetivo General	12
1.2.2 Objetivos Específicos	12
2. Aspectos Generales de la Compañía	13
2.1 Razón social	13
2.2 Representante Legal.....	13
2.3 Lugar Desarrollo de la Práctica	13
2.4 Estructura Organizacional.....	13
2.4.1 Nuestra Filosofía	13
2.4.2 Nuestras Divisiones	14
2.4.3 Organigrama de la Empresa	15
2.4.4 Aspectos Económicos.....	16
2.4.5 Aspectos del Mercado	17
2.4.6 Cámara de Comercio/ RFC.	17
3. Proyecto The Residences at Rancho la Puerta	18
3.1 Portafolio de Productos.....	20
3.1.1 Casitas.....	20
3.1.2 Casas.....	22
3.1.3 Villas.....	23

3.2	Lista de precios	24
3.3	Plan Maestro	25
4.	Cargo a Desempeñar: Coordinadora de operaciones	27
4.1	Funciones y Responsabilidades	27
4.1.1	Reporte de Ingresos y Proyecciones	27
4.1.2	Coordinar el proceso de Adquisición de Propiedad	27
4.1.3	Procesos de Ventas	28
4.1.4	Proceso de cierre.....	30
4.2	Aportes.....	32
4.3	Conclusiones	33
	Referencias	35

Lista de Figuras

Figura 1. <i>Organigrama de la empresa.</i>	16
Figura 2. <i>RFC o cámara de Comercio de Grupo Espiritu</i>	18
Figura 3. <i>Programa Darwin by Delos</i>	20
Figura 4. <i>Plano de Casita A</i>	21
Figura 5. <i>Plano de Casita B</i>	22
Figura 6. <i>Casa</i>	23
Figura 7. <i>Villa</i>	24
Figura 8. <i>Precios</i>	25
Figura 9. <i>Plan Maestro</i>	26
Figura 10. <i>Adquisición de la Propiedad</i>	28

Glosario

Fideicomiso: El Fideicomiso es un acto mediante el cual una o varias personas entregan bienes o derechos a una entidad. El término alude a un contrato mediante el cual un individuo (el fiduciante o fideicomitente) encomienda dinero o bienes de su propiedad a otra persona jurídica o física (el fiduciario) para que los administre en beneficio de un tercero (el beneficiario) y, luego del cumplimiento de una condición o de un plazo, los transmita nuevamente al fiduciante, al beneficiario o a otro sujeto (iCasas, 2021).

LOI: Letter of Intent/Carta de intención de Compra.

Contrato de Adhesión: “Un contrato de adhesión de acuerdo con la Ley Federal de Protección al Consumidor, es el documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aún cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato.” (iCasas, 2021).

Zona Restringida: “La zona restringida, según el artículo 27 de la Constitución Mexicana, es toda la tierra ubicada a 100 kilómetros de cualquier frontera nacional ya 50 kilómetros de cualquier océano.” (iCasas, 2021).

ARM: Architectural Review Meeting/ Reunión de revisión Arquitectónica de cada unidad.

Wellness: hace referencia a la salud, el bienestar integral y la felicidad de la persona. (Alem Wellness Club, s.f.).

Resumen

La industria inmobiliaria y la economía global tras los años ha venido trascendiendo y creando una serie de nuevas expectativas para las comunidades del ahora. Es evidente que la incorporación de tecnologías que colaboren con el medio ambiente esta trayendo un impacto positivo al entorno y a las personas que habitamos en el. Aunque nos encontremos en una parálisis económica que ha afectado todas la industrias, el mundo del bienestar personal y salud preventiva es uno de los pocos temas que se verá menos afectado y mas beneficiado, es por esto que brindar Proyectos en la Industria inmobiliaria internacional con este enfoque *Wellness* nos lleva a lograr un impacto positivo en la sociedad.

El presente informe tiene como objetivo mostrar cómo funciona el proceso de adquisición de compra de un Villa o Casa en un proyecto sobre planos en una Zona Restringida en México. Esto conlleva una negociación internacional en la que se desarrolla todo un proceso que implica diligencias legales, servicio al cliente, negociación y revisiones arquitectónicas.

Las prácticas son una gran herramienta para aplicar todos los conocimientos adquiridos en la universidad, así mismo es una experiencia enriquecedora en la que aprendes de tu entorno, en la interacción con compañeros de trabajo, líderes y clientes.

Palabras clave: Negocios, Bienes raíces, wellness, cliente, proyecto, residencias.

Abstract

The real estate industry and the global economy over the years has been transcending and creating new expectations for the communities of today. It is evident that the incorporation of technologies that collaborate with the environment is bringing a positive impact to the environment and to the people who live in it. Although we are in an economic paralysis that has affected all industries, the world of personal well-being and preventive health is one of the few issues that will be less affected and more benefited, that is why we provide Projects in the international real estate industry with this Wellness focus, which leads us to achieve a positive impact on society.

The objective of this report is to show how the process of acquiring the purchase of a Villa or House works in an off-plan project in a Restricted Zone in Mexico. This entails an international negotiation in which a whole process is developed that involves legal proceedings, customer service, negotiation and architectural reviews.

The internships are a great tool to apply all the knowledge acquired in the university, it is also an enriching experience in which you learn from your environment, in the interaction with co-workers, leaders and clients.

Keywords: Business, Real Estate, wellness, client, project, residences.

Introducción

Grupo Espíritu Generadora de Negocios, S de RL de CV Somos un grupo de amigos que se desenvuelven en diversas disciplinas, creando conceptos y desarrollando proyectos que contribuyen a la formación de un mundo mejor.

Promovemos la búsqueda del bien común y el sentido de pertenencia; facilitamos experiencias que generen memorias y memorias que despierten sentimientos.

Cada proyecto nuestra labor se basa en cuatro pilares fundamentales:

- Humanidad
- Autenticidad
- Integridad
- Calidad

Construimos Experiencias: Las mejores cosas en este mundo son las que nos tocan el alma, compartir tiempo con nuestros seres amados, encontrarnos a nosotros mismos y vivir experiencias que nos marcan positivamente. Eso es lo que define nuestra razón de ser, el deseo de integrar los valores más altos en todo lo que construimos.

Comunidades con Alma: Nuestros desarrollos se encuentran en lugares muy especiales, Buscando siempre conectar a las personas con un sentido que va más allá de la propiedad física.

Construimos comunidades para detenerse a disfrutar del fruto de nuestro trabajo, conectarse con las personas que amamos y renovar la energía y la inspiración (Grupo espíritu, s.f.).

1. Planteamiento

1.1 Justificación

Las prácticas se realizan con el fin de aplicar en el mundo laboral los conocimientos obtenidos en el programa académico de Negocios Internacionales. Es importante el crecimiento profesional y experiencia laboral que tenemos los estudiantes que realizamos una práctica en una empresa, ya que esto nos forja a desempeñarnos de la mejor manera, a aprender nuevos procesos y conocimientos. Es por eso que este informe tiene la finalidad de dar a conocer las responsabilidades que tengo en las prácticas empresariales ejercidas en Grupo Espíritu Generadora de Negocios, S de RL de CV.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo General

Creer profesionalmente aplicando los conocimientos adquiridos en el programa académico de Negocios Internacionales en la empresa Grupo Espíritu Generadora de Negocios, S de RL de CV. Aprender de los compañeros de trabajo en la empresa, aprender de mis líderes y de los negocios que se desarrollan día a día.

1.2.2 Objetivos Específicos

1. Crear y optimizar los procesos de Venta y Cierre de la Adquisición de compra.

2. Ser responsable e impecable con cada una de mis labores y hacer retroalimentación con mis compañeros, con el fin de que los objetivos de la empresa se cumplan y las metas individuales que cada uno del equipo tenemos también.
3. Aprender todos los días algo nuevo en la empresa y en esta Industria de bienes raíces *wellnes*.

2. Aspectos Generales de la Compañía

2.1 Razón social

Grupo Espíritu Generadora de Negocios, S de RL de CV.

2.2 Representante Legal

Francisco José del Río Torres. paco@grupospiritu.com

2.3 Lugar Desarrollo de la Práctica

6843 Jay Ave, Maspeth, NY, US.

2.4 Estructura Organizacional

2.4.1 Nuestra Filosofía

Promovemos la búsqueda del bien común y el sentido de pertinencia: facilitamos experiencias que generen memorias y memorias que despierten sentimientos. Con cada proyecto nuestra labor se basa en cuatro pilares fundamentales, Humanidades, Autenticidad, Integridad,

Calidad. Todo lo que hacemos tiene un solo objetivo, el ser una bendición para las personas y comunidades donde construimos. Las personas y la calidad de vida están en el centro de nuestra Misión. Con la misma importancia que nos esmeramos en buscar la satisfacción de nuestros clientes también buscamos el respeto por las personas y familias de nuestros empleados (Grupo espíritu, s.f.).

2.4.2 *Nuestras Divisiones*

Es importante destacar que “Grupo Espíritu está formado por varias líneas operativas que atienden a diversos sectores del Mercado. Espíritu Living: Conceptualizamos y desarrollamos espacios. Espíritu Hotels: En Espíritu Hotel nuestro principal objetivo es construir memorias inolvidables” (Grupo espíritu, s.f.).

2.4.2.1 Espíritu Living. En cada una de las comunidades que desarrollamos, nos esforzamos en crear una experiencia que va más allá de la calidad del diseño y de las estructuras de las casas y áreas comunes. Partiendo por la selección del área geográfica y la historia de cada sitio, cada una de nuestras comunidades tienen raíces con el pasado, el presente y el futuro de la gente y la tierra donde construimos. Conceptualizamos y desarrollamos espacios enfocados en el bienestar de las personas, la comunidad, la integración con el medio ambiente y la promoción de nuestros valores. Nuestros desarrollos impulsan la conexión entre las personas en un entorno de bienestar emocional, espiritual y físico. Materializamos conceptos que son plataformas para lograr los sueños y el legado personal de sus propietarios. Creamos espacios en lugares mágicos, donde todos encuentran sus talentos y grandezas, entienden su importancia y redescubren su propio sentido de vida.

Nuestras comunidades están localizadas en ciudades y pueblos con una historia rica en valor cultural y con distinciones a nivel mundial. En Espíritu Living las experiencias son una parte integral de nuestro producto y una de las cualidades de las que estamos más orgullosos. Dependiendo de cada comunidad, algunas de estas actividades pueden ser: experiencias vinícolas (Viñedos San Miguel) y de agroturismo, programas de estrés, programas y espacios dedicados al Well-being (ejercicios especializados, meditación, seminarios, servicios *wellness* avanzados, spa, etc.), restaurantes de primer nivel, espacios de reflexión, etc (Grupo espíritu, s.f.).

2.4.2.2 Espíritu Hoteles. “En Espíritu Hotel nuestro objetivo principal es construir memorias inolvidables, momentos donde el tiempo se detiene para para disfrutar de cada experiencia.

Espacios y habitaciones desarrollados con detalles que elevan la imaginación y despiertan el sentido humano. Lugares para conectarse con los seres amados, la familia y los amigos. Disfrutando a través de experiencias exclusivas, comidas preparadas por las manos de los mejores chefs, explorando vinos exquisitos, o respirando profundo al caminar por unos de los Caminos Vivos en las comunidades donde estamos localizados.” (Grupo espíritu, s.f.).

2.4.3 Organigrama de la Empresa

Figura 1. Organigrama de la empresa.

2.4.4 Aspectos Económicos.

1. La industria *Wellness* está destinada a crecer.
2. “Pre-COVID 19 la industria *Wellness* ya tenía un crecimiento de año a año de un 14%). Esto puede sobrepasar el 20% en próximos años.” (Global Wellness Institute, 2018).
3. Personalidades acreditadas del mundo del *Wellness* desde hace varios años han estado declarando que: “Los negocios que no tengan un componente de bienestar personal en sus ofertas van a terminar por desaparecer” (Global Wellness Institute, 2018).
4. Parálisis económica afectara a todas las industrias.
5. Los expertos que puedan proponer soluciones efectivas para aprender a vivir en este nuevo mundo van a tener un mercado cautivo por varios años.

2.4.5 Aspectos del Mercado

Los productos de Grupo Espíritu están enfocados al bienestar, salud y cuidado de las personas, es por esto que el nicho del mercado interesado en nuestros productos son personas que están buscando calidad de vida, que están buscando un balance en sus vidas, son personas que aman la naturaleza, aman las residencias en zonas verdes, son personas interesadas en practicar Yoga, Meditación, caminatas por las montañas, una alimentación saludable y todo lo que tenga que ver con la preservación de la salud y el cuidado de nosotros mismos.

También dentro de esta categoría están los clientes que quieren tener un estilo de vida saludable, pero están comprando una propiedad en el proyecto como inversión, de esta forma pueden vacacionar unos meses en su nueva casa y el tiempo que no estén allí rentarla para tener un ingreso.

2.4.6 Cámara de Comercio/ RFC.

Figura 2. RFC o cámara de Comercio de Grupo Espiritu

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

SHCP

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

SAT

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA



EGN180521NM2

Registro Federal de Contribuyentes

ESPIRITU GENERADORA DE NEGOCIOS

Nombre, denominación o razón social

IdCIF: 18080302667

VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL

SHCP

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



SAT

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión

LEON , GUANAJUATO A 10 DE FEBRERO DE 2020



EGN180521NM2

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	EGN180521NM2
Denominación/Razón Social:	ESPIRITU GENERADORA DE NEGOCIOS
Régimen Capital:	SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE
Nombre Comercial:	ESPIRITU GENERADORA DE NEGOCIOS S DE RL DE CV
Fecha inicio de operaciones:	21 DE MAYO DE 2018
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	21 DE MAYO DE 2018

Datos de Ubicación:

Código Postal:37123	Tipo de Vialidad: BOULEVARD (BLVD.)
Nombre de Vialidad: CAMPESTRE	Número Exterior: 2312
Número Interior:	Nombre de la Colonia: BOSQUES DEL REFUGIO
Nombre de la Localidad: OTRA NO ESPECIFICADA EN EL CATALOGO	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: LEON
Nombre de la Entidad Federativa: GUANAJUATO	Entre Calle: CALLE CANTARANAS
Y Calle: CALLE PUERTA DEL BOSQUE	Correo Electrónico: franderi@hotmail.com

3. Proyecto The Residences at Rancho la Puerta

El Destino Rancho la Puerta es resultado de la suma de 80 años de experiencia en servicios *Wellness* proporcionados por Rancho la Puerta y la creación de una comunidad de personas que

tendrán la oportunidad de poseer una parte del Rancho que los llevará a vivir en un lugar que fomente la felicidad, la amistad, la paz y la vitalidad, totalmente dedicado al bienestar.

The Residences at Rancho la Puerta es el resultado de una visión de futuro sustentada en la experiencia y sabiduría del pasado dando paso a la construcción de una comunidad inmersa en el mundo del *Wellness* con el objetivo de disfrutar de la vida. “*The Residences at Rancho La Puerta*” es una comunidad de 108 Unidades inmobiliarias, cuidadosamente ubicadas entre viñedos con vista al majestuoso y sagrado Monte Kuchumaa y vecino al galardonado Resort de *Wellness* de Rancho La Puerta, que brinda a los propietarios la oportunidad de participar en un exclusivo programa de bienestar.

RLP es reconocido como uno de los Destinos *Wellness* más premiados en el mundo (ya parte del *Travel & Leisure Hall of Fame*).

“Tiene una lista de clientes cautivos de más de 45,000 personas (a quienes tenemos que venderles solo 109 propiedades). ‘’ (The Residences at Rancho la Puerta, 2020)

La gran mayoría de clientes de RLP en la edad de comprar una segunda casa, semi-retirarse o son personas que pueden trabajar a distancia. Muchos de ellos han estado esperando nuestro producto por años. Las propiedades estarán equipadas por la tecnología desarrollada por Delos que integra los mejores equipos *wellness* para el bienestar de las personas al interior de la residencia a través de interfases inteligentes que proveerán un entorno saludable llave en mano.

Figura 3. Programa Darwin by Delos

3.1 Portafolio de Productos

The Residences at Rancho la Puerta está constituido por 108 Unidades inmobiliarias en una propiedad de 117.66 Acres (47.61 Ha) constituido de la siguiente forma.

- 67 casitas
- 27 casas
- 15 villas

3.1.1 Casitas

Las Casitas tienen dos habitaciones, 3 baños, sala, comedor, cocina, patio principal, patio de la habitación de huéspedes, fuente, y regadera en el patio principal.

Casitas tienen dos diseños:

Figura 4. Plano de Casita A

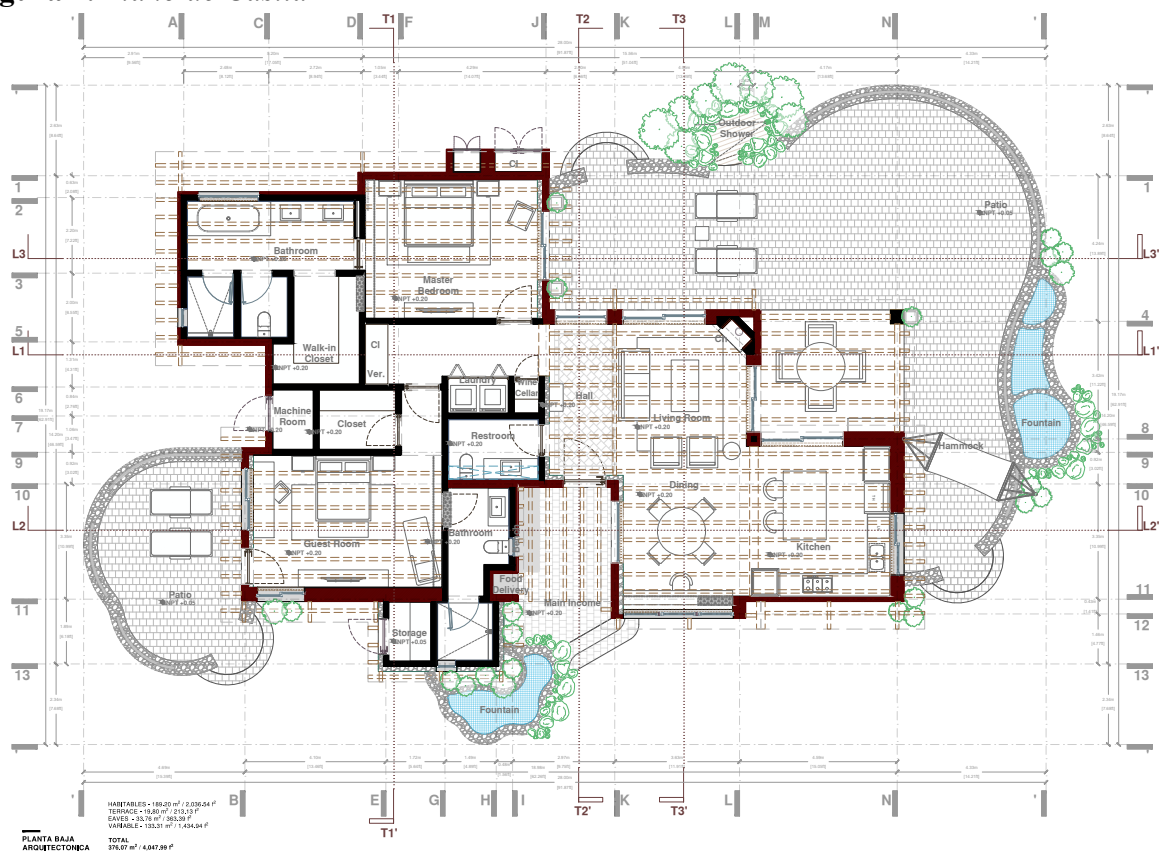
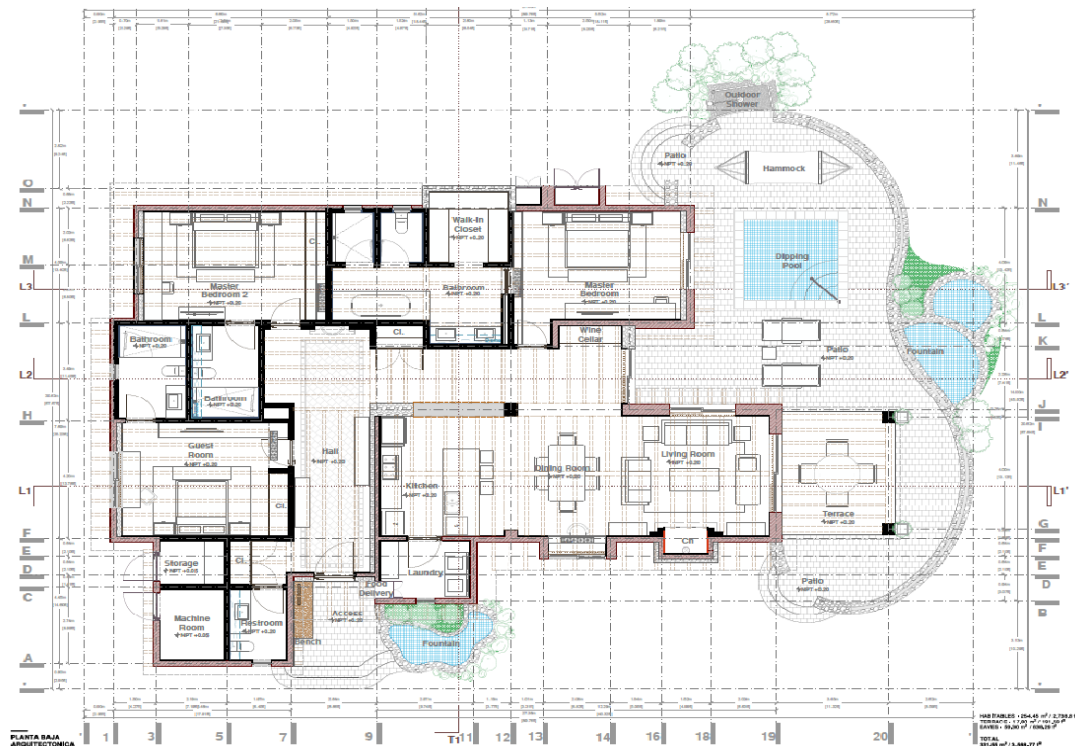


Figura 5. Plano de Casita B

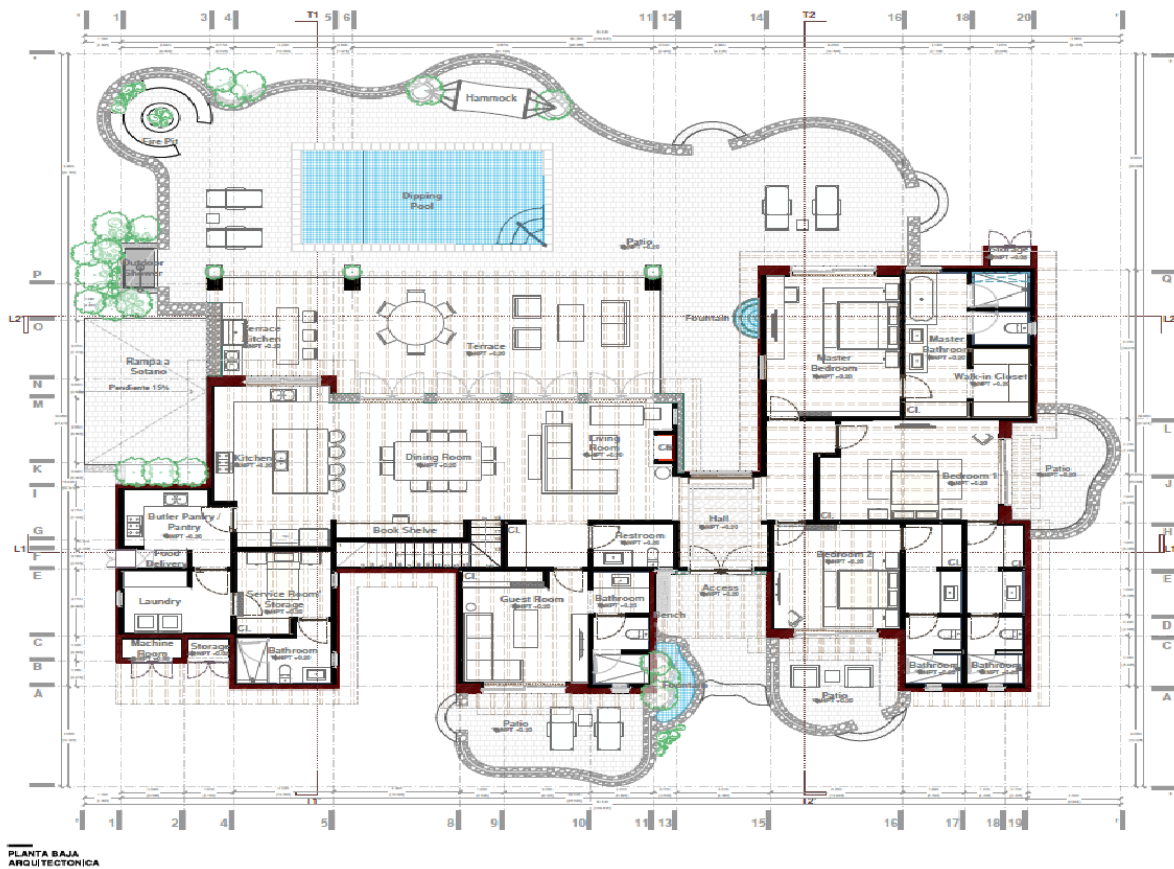
3.1.2 Casas

Las Casas tienen 3 habitaciones en total, dos habitaciones principales, bañera con vista a la montaña, patio grande y privado con fuente, piscina, espacio para meditación y hamaca. Todas las habitaciones tendrán la implementación de la tecnología Darwin, parqueadero privado.

Figura 6. Casa

3.1.3 Villas

Las Villas tienen 4 habitaciones, 4.5 baños, 4,299 sq ft, bodega de vinos, vistas maravillosas de la montaña kuchumaa. Habitaciones con la tecnología del sistema de Darwin, la Villa es muy amplia y esta equipada con piscina privada, y hermosos espacios en el patio. Parqueaderos privados, terraza privada rodeada por el Viñedo.

Figura 7. Villa

3.2 Lista de precios

Figura 8. Precios

THE RESIDENCES AT RANCHO LA PUERTA					
February 9th, 2021.			RESIDENCES PRICE LIST		
UNIT TYPE	SALES PRICE	Total SF***	PRICE X FOOT	SF Interior	PRICE X SF
CASITAS					
CASITAS A	\$ 786,953.48	2,847	\$ 276.46	2,037	\$ 386.42
CASITAS B	\$ 769,820.63	2,626	\$ 293.13	1,968	\$ 391.19
CASITAS A VISTA DIPING POOL	\$ 799,953.48	2,847	\$ 276.46	2,037	\$ 386.42
CASITAS B VISTA DIPING POOL	\$ 782,820.63	2,626	\$ 293.13	1,968	\$ 391.19
CASAS SQ 12					
CASAS 1 FLOOR A	\$1,039,682.00	3,583	\$ 290.20	2,749	\$ 378.22
CASAS 1 FLOOR B	\$1,039,682.00	3,438	\$ 302.43	2,774	\$ 374.80
CASAS 2 FLOORS	\$1,166,990.00	3,611	\$ 323.15	3,113	\$ 374.87
VILLAS					
VILLAS A, B, C Y D	\$1,692,600.00	5,731	\$ 295.35	4,299	\$ 393.75

*All units are unfurnished (Casitas in Square 11 will require furniture package. Please check details with your sales agent)

**All prices are in USD (no closing costs included)

***Total SF include patio spaces and outdoor equipment / storage areas

3.3 Plan Maestro

El Proyecto *The Residences at Rancho la Puerta* está conformado por manzanas, cada manzana tiene diferente ubicación y nivel. Las Casitas, Casas y Villas se encuentran distribuidas por manzana. El Proyecto tiene un área destinada para la construcción y siembra de una Vinícola orgánica, también cuenta con un área de amenidades donde se desarrollarán clases de meditación, yoga y demás. El proyecto tendrá un *outdoor e indoor gym* para desarrollo de actividades físicas. Se tendrá un área destinada para la siembra de productos orgánicos para el consumo de los habitantes de la comunidad, esta área se llamará *The Organic Farm*. Se planea tener el mejor restaurante de Tecate en este proyecto, ofreciendo platos típicos saludables a la comunidad.

La manzana 11, la cual podemos ver en color rosado en la siguiente figura, está destinada a ser parte del programa de Rentas de Rancho la Puerta. Los clientes que están comprando en esta manzana tienen como objetivo rentar su Casita en varias épocas del año.

Todo el proyecto está ubicado en zonas verdes que han sido preservadas por años, algunas casitas tendrán árboles o rocas a su alrededor o incluso algunas casitas tendrán rocas como parte de su patio, durante la construcción se está cuidando y preservando la naturaleza ya que reconocemos que es parte fundamental en nuestras vidas.

Figura 9. *Plan Maestro* (The Residences at Rancho la Puerta, 2020).



4. Cargo a Desempeñar: Coordinadora de operaciones

4.1 Funciones y Responsabilidades

4.1.1 Reporte de Ingresos y Proyecciones

Se elabora un reporte en Excel dos veces por semana con las proyecciones de los Ingresos de los clientes que están en Proceso de Cierre y con los Ingresos obtenidos por los clientes dentro del Fideicomiso.

4.1.2 Coordinar el proceso de Adquisición de Propiedad

Este Proceso se divide en dos partes: Procesos de Ventas y Proceso de Cierre.

Figura 10. Adquisición de la Propiedad

4.1.3 Procesos de Ventas

Acompañar y ayudar a los representantes de ventas a desarrollar cada uno de los pasos que se requieren para lograr vender una unidad, esto incluye todo el proceso de selección de unidad. El proceso de Ventas empieza desde que llegan los Leads de los clientes que se han inscrito a la

pagina oficial <https://theresidences.rancholapuerta.com>. Este proceso comprende todos los pasos que se requieren para que el cliente decida apartar una unidad y hacer parte de *The Residences at Rancho la Puerta*.

1. El representante de ventas contacta a los clientes interesados (leads) para enviar Información del proyecto y ofrecer una llamada en zoom para hablar mas en detalle de las unidades disponibles y del proyecto en General.
2. Llamada de Zoom con clientes para informarles del proyecto y productos.
3. Correos o llamadas de seguimiento con los posibles clientes hasta que deciden apartar una unidad.
4. Apartado de unidad (confirmar en el reporte de ventas que la unidad esté disponible).
5. Carta de intención compra (LOI o CUIC). Para su elaboración se necesita la siguiente documentación e información:
 - Fecha
 - Tipo de unidad
 - Numero de unidad
 - Manzana de la unidad
 - Precio
 - Nombre completo del cliente
 - Con o sin muebles
 - Pasaporte
 - Comprobante de domicilio
 - Formulario que el cliente debe llenar con información personal *Buyer's letter of intention reservation rlp request*.

6. Se envía a cliente LOI o CUIC (*Letter of intent*) por DocuSign, a partir de ese momento tienen 30 días para tomar la decisión.
7. Una vez firmado LOI o CUIC (*Letter of intent*) cliente realiza el depósito de su apartado a cuenta de Rancho La Puerta, el cual el valor es dependiendo del tipo de unidad seleccionada:
 - Casitas → \$15,000.00 USD
 - Casa → \$20,000.00 USD
 - Villas → \$25,000.00 USD
8. Se envía al área de administración de ventas el comprobante de depósito de apartado del cliente y se confirma con el area administración de Rancho la Puerta que el depósito se vea reflejado en su cuenta.
9. En el momento que se confirma el depósito se elabora el recibo de apartado para el cliente y se comparte a los representantes de venta y este a su vez se comparte con el cliente.

4.1.4 Proceso de Cierre

(Entrada de los clientes al Fideicomiso), celebración del contrato de Adhesión y pago de la primera aportación. Una vez el cliente firma el LOI tiene 30 días para tomar la decisión de continuar con la compra. Si el cliente decide continuar se empieza el proceso de cierre para que sean adheridos al Fideicomiso de Zona restringida por medio de un contrato de Adhesión. El proceso de cierre comprende:

1. Envío del formulario CUIC 2: Envío de un formulario en DocuSign que solicita información personal del cliente,

2. Solicitud al departamento de Administración la elaboración del Sample Package (Documento en zip que contiene el Contrato de Adhesión y demás documentos arquitectónicos).
3. El departamento de Administración tarda cuatro días aproximadamente en elaborar el Sample Package con los siguientes documentos:
 - *Know your client, Actinver*
 - *Trust Adhesion Contract*
 - *Annex A, Contribution program*
 - *Acquisition of the property*
 - *Letter of Mandate*
 - *Summary of the Adhesion to the Trust and the Revocable Trust*
 - Envío del *Sample Package* a los clientes de forma electrónica.
4. Una vez el cliente lee los documentos se organiza una reunión de cierre con la siguiente agenda: *During the call, we will address the following key areas:*
 - *Legal Buying Process Review for this region of Mexico (we will also answer any other legal, tax related or foreign residence questions you may have, etc.). This part will be conducted by the Notary Public (a legal expert) managing the entire acquisition process.*
 - *Architectural Pre-review to discuss master plan drawings, floor plans, elevations, renderings and provide details on next steps. A full Architectural Review Meeting (ARM), will be conducted within the next 25 days after the contract signature and payment / down payment is completed. The ARM video call will provide you with all necessary information and options to make any upgrades to your residence and understand all of its standard features. This part of the call will be conducted by our architectural team.*

- *Community Lifestyle Review: Any questions about the CC&R's, Rental Programs, Community features, etc. will be discussed during this part of the call. This segment will be conducted by RLP's CEO or another RLP Executive representing the operator*
5. Solicitud al departamento de Administración de envió de Carta de Mandato: carta que autoriza liberar el dinero del depósito a la cuenta del Fideicomiso para que haga parte del primer pago del cliente.
 6. Solicitud al departamento de Administración de la preparación y envió documentos y contrato físico a la casa del cliente; estos documentos ya van firmados por el representante legal de la empresa y el Banco Actinver.
 7. El cliente recibe y firma los documentos, toma fotos y las envía al representante de ventas y Juliana para después enviar físicamente el paquete de regreso a la ciudad de Leon.
 8. El cliente realiza el pago de acuerdo a la selección del plan; contado o 35%, 35% 30%.
 9. Después de 25 días se organiza la primera reunión ARM, Architectural Review Meeting, para empezar el proceso de compra de Upgrades y de extras de la propiedad.
 10. Se elaborará un proyecto ejecutivo de cada unidad a la empresa constructora y de esta forma empezar la construcción de cada Casita, Casa o Villa.

4.2 Aportes

1. En el desarrollo de las prácticas empresariales el aporte es recíproco, la empresa Grupo Espíritu ha logrado una venta de aproximadamente el 50% de los productos y esto es gracias al equipo que conforma esta empresa, a sus líderes y a la historia que tiene Rancho la Puerta. Todos los equipos de todos los departamentos han atribuido para que esto sea posible, de mi parte he puesto me mejor desempeño para coordinar los procesos de Venta

y Cierre, trabajo de la mano con el equipo de ventas brindándoles todo el apoyo necesario a los representantes de ventas para lograr que un cliente adquiriera una propiedad.

2. Se optimizó el proceso de cierre y cada detalle que se involucra en cada paso en este proceso, trabajo de la mano con el Representante Legal y creamos para la empresa la estructura del Reporte de Seguimiento de Cierre con la finalidad de hacer una reunión diaria y darle un seguimiento detallado a cada cliente.

Se implementó un sistema para agendar llamadas de Cierre con los clientes llamado Calendly. Este programa lo dirijo para lograr que un cliente agende su reunión cuando todos los miembros del equipo estén disponibles.

Por su parte Grupo Espíritu me ha permitido vincularme con el equipo de Ventas, de Administración, de Arquitectura y Atención al cliente. Gracias a esto he podido aprender conocimientos en todas las áreas. Todo esto ha generado en mí un despertar y una pasión en proyectos en la Industria Inmobiliaria como *The Residences at Rancho la Puerta*. Entiendo los cambios que está sufriendo la economía en esta industria y también el impacto positivo que está causando. Mis habilidades de comunicación, negociación y organización han mejorado completamente, causando en mi seguridad y plenitud por los logros adquiridos.

Todas las personas del equipo son almas hermosas que no solo se preocupan por lograr los objetivos empresariales, sino que cuidan de los demás, nos ayudamos entre compañeros y velamos por el bienestar de los clientes.

4.3 Conclusiones

Hacer parte de la empresa Grupo Espíritu me ha permitido crecer profesionalmente y personalmente, ha sido una experiencia enriquecedora y gratificante el poder desarrollar las

prácticas en esta empresa para desempeñarse en el ambiente laboral de la industria de los bienes raíces a nivel internacional.

La economía de la Industria *Wellness* está destinada a crecer, y los Bienes Raíces con atributos para mejorar el bienestar de la persona pueden aumentar el valor de una propiedad hasta un 25%.

Grupo Espíritu es una empresa líder en la Industria *Wellness* inmobiliaria de México. Nos enseña la importancia de vivir una vida saludable en medio de comunidades que ayudan al cuerpo y alma a sentirse bien, a cuidarse y a buscar vivir en las condiciones más óptimas para el ser humano.

Los negocios de todas las industrias están destinados a implementar productos o servicios *wellness*, durante esta recesión económica las personas han logrado reconocer más el papel que juega en nuestras vidas estar bien física y emocionalmente, vivir en balance en ambientes que nos permitan cuidarnos, sentirnos bien, para tener una vida plena.

Referencias

The Residences at Rancho la Puerta. (2020). *Access to webinar and residence floor plan.*

<https://residences.rancholapuerta.com/#lp-pom-text-188>

iCasas. (2021). *Qué y cómo funciona el Fideicomiso.* iCasas México.

<https://www.icasas.mx/noticias/fideicomiso-que-es-y-como-funciona/>

Alem Wellness club. Wellness. (s.f.). El concepto wellness. Consultado el 10 de marzo de 2021.

<http://www.alemclub.com.ar/el-concepto-wellness/>

Grupo espíritu. (s.f.). *About us. Our philosophy.* Consultado el 2 de marzo del 2021.

<http://grupoespiritu.com/en/about-us/>

Global Wellness Institute. (2018). *The Global Wellness Economy.*

[https://globalwellnessinstitute.org/industry-research/2018-global-wellness-economy-](https://globalwellnessinstitute.org/industry-research/2018-global-wellness-economy-monitor/)

[monitor/](https://globalwellnessinstitute.org/industry-research/2018-global-wellness-economy-monitor/)