

**ARCHIVO FERNANDO TORREBLANCA
FONDO PLUTARCO ELÍAS CALLES**

CONSTANCIA DE RETIRO DE DOCUMENTOS

HEMEROTECA () MAPOTECA () PLANOTECA (X) MUSEO ()

FONDO: 12

SERIE: 011100

GAVETA:

EXPEDIENTE: 58

LEGAJO: 1

INVENTARIO: 1504

NOMBRE DEL EXPEDIENTE: CASA DE CUERNAVACA PLANOS Y PROYECTO DE CASAS

N° DE FOJAS: 5

FORMATO: 48 X 34 cm.

LUGAR: México, D.F.

FECHA: Agosto de 1939

PLANERO:

CAJON:

FOLDER:

DESCRIPCIÓN: Dibujo del proyecto de un campo para turistas en Las Palmas (Cuernavaca Mor.), propiedad del señor Rodolfo Elías Calles.

Anteproyecto para un grupo de casas en Cuernavaca, Mor.

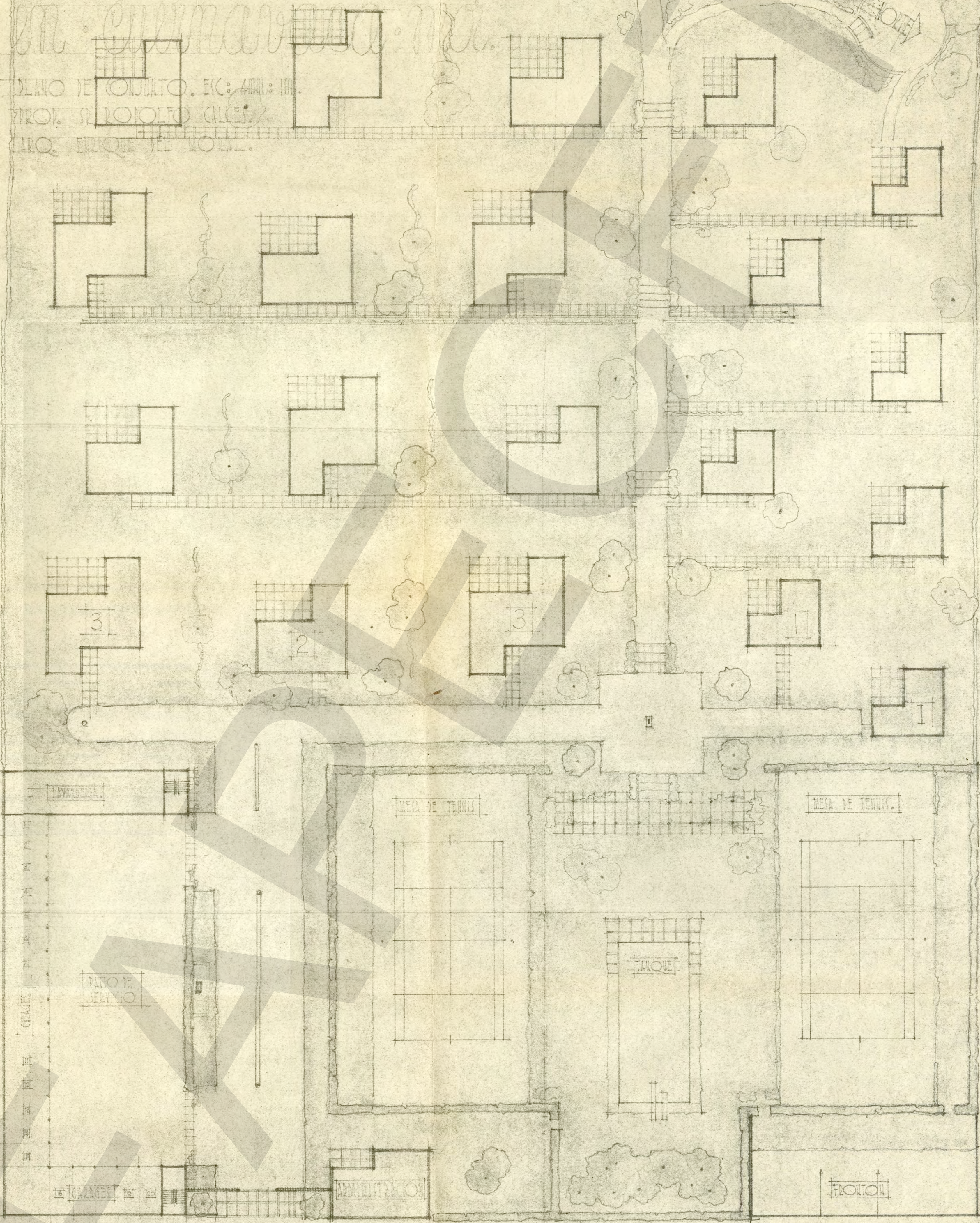
Anteproyecto para un grupo de casas en Cuernavaca, Mor Plano de una casa tipo 1.

Anteproyecto para un grupo de casas en Cuernavaca, Mor Plano de una casa tipo 2.

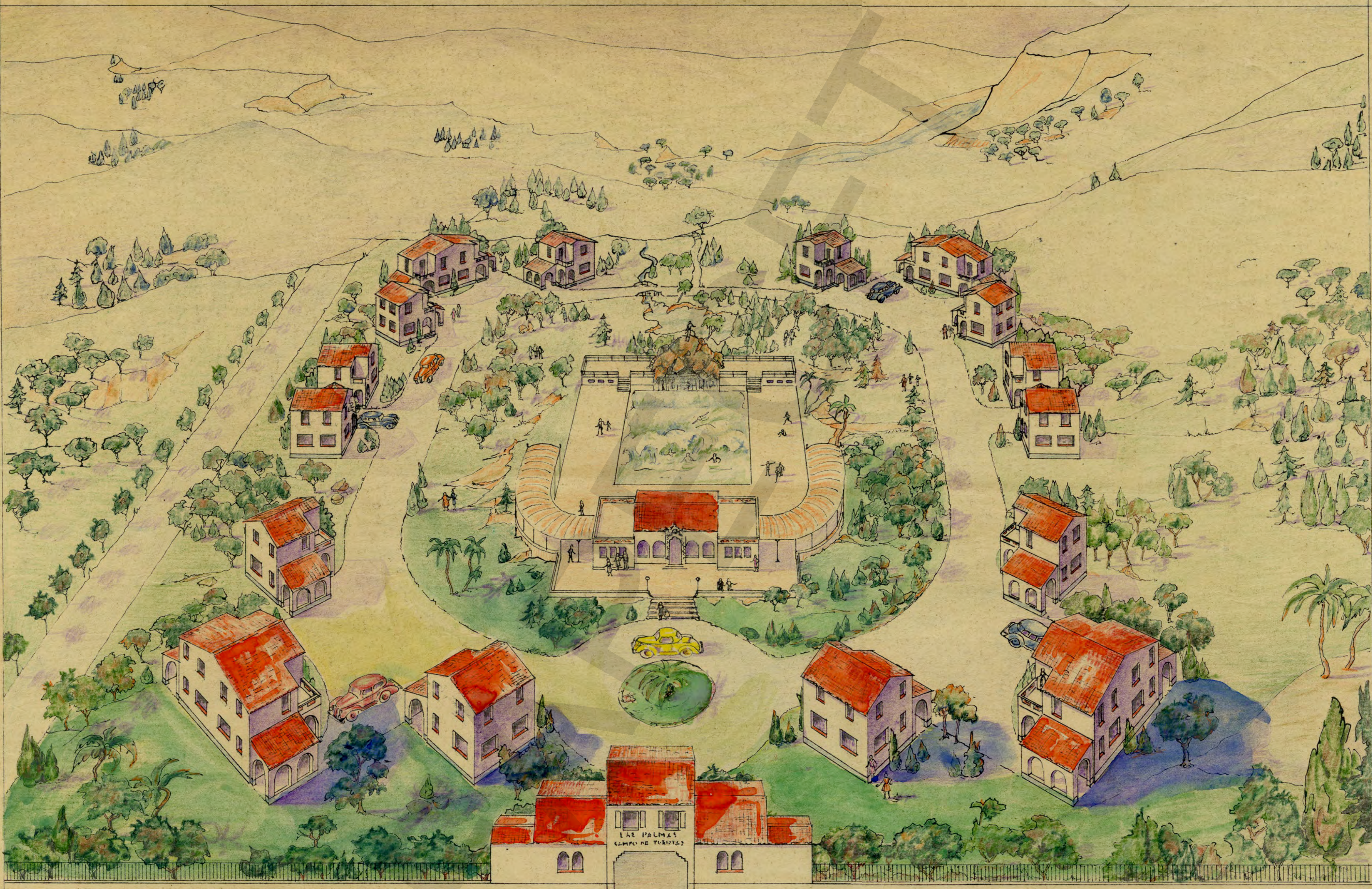
Anteproyecto para un grupo de casas en Cuernavaca, Mor Plano de una casa tipo 3.

anteproyecto para
un grupo de casas
en Guaymas, Nl.

PLANO DE CONJUNTO. E.C. AMN. III.
PROY. S. ROJOLTO CALLES.
CIRQ. ENRIQUE VEL. NOBLE.

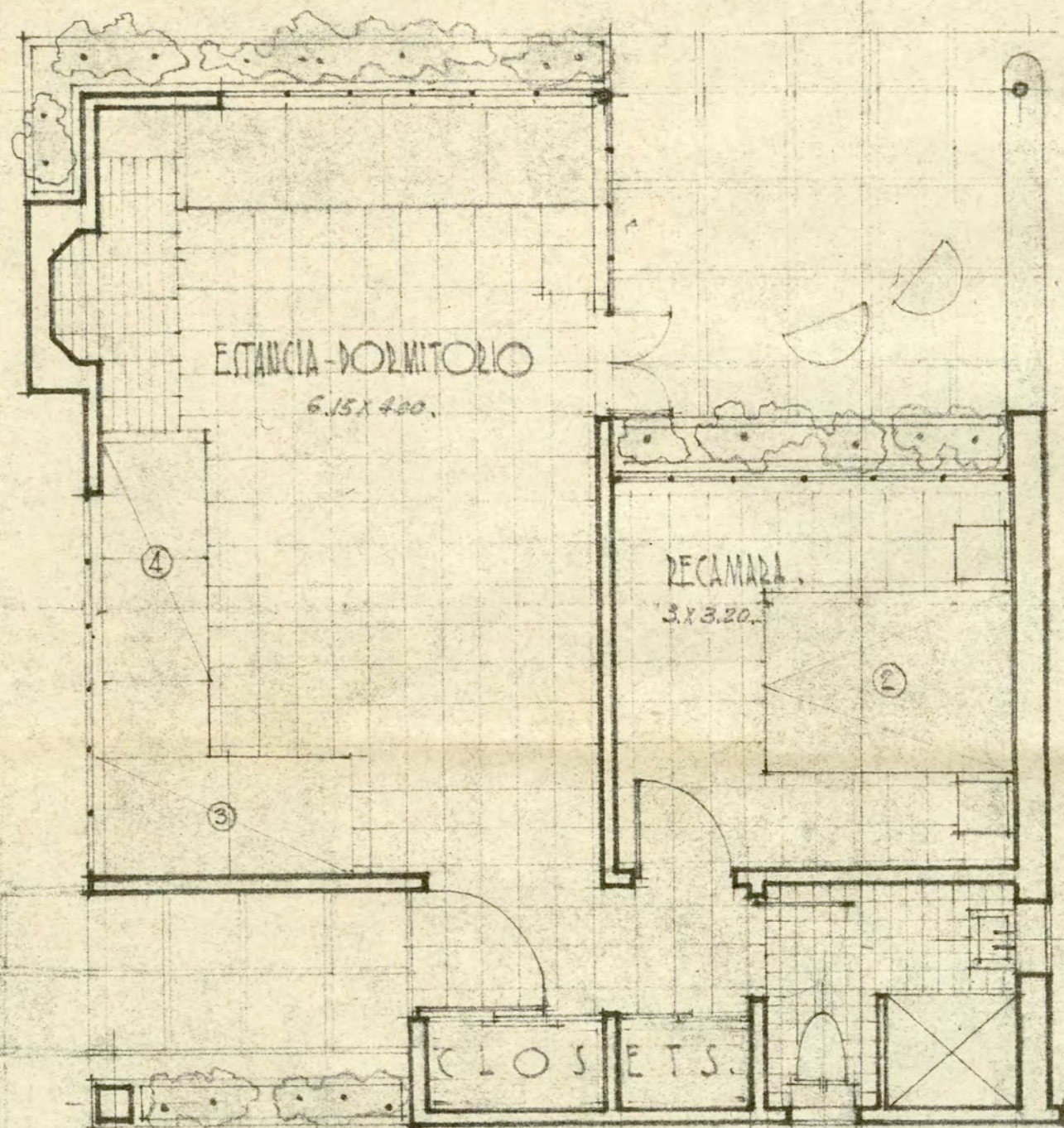


CALLE INDUSTRIAL



DESPERSPECTIVA DEL PROYECTO DE VN CMPO PARA TVRISTAS
EN LAS PALMAS - CUERNAVACA - MOR. PROP. SR. RODOLFO CALLES
MEXICO, AGOSTO DE 1939

OLAGARAY Y DE LA MORA
ARQUITECTOS.



Anteproyecto para un
grupo de casas en
Culmavara, Morelos.

PROY. SR. ROVOLFO CALLES.
ARQ. ENRIQUE DEL NORAL.

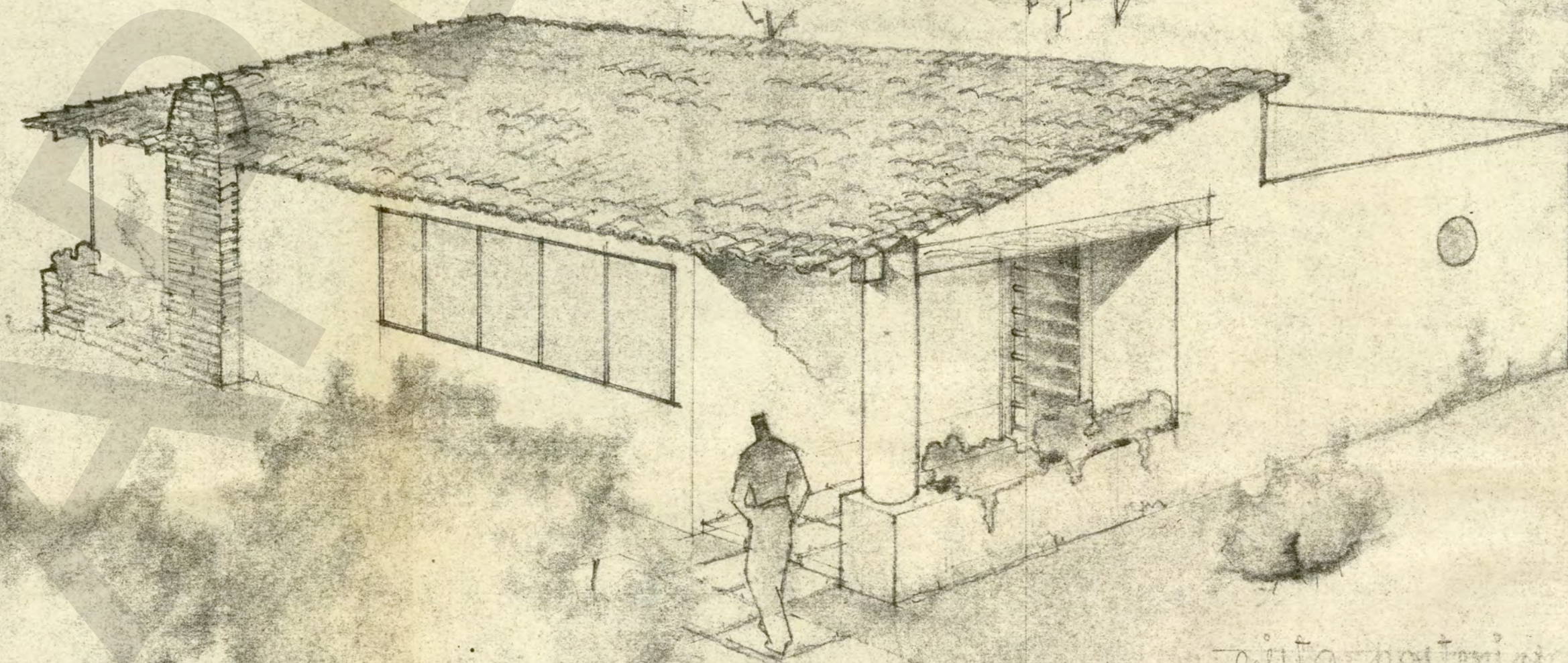
casa tipo 1

PROGRAMA: Estancia-dormitorio.
Decamara (closet)
Baño.
Terrazas.

CUPO: 4 PERSONAS.

SUPERFICIE: CONTINUA: 49 m²

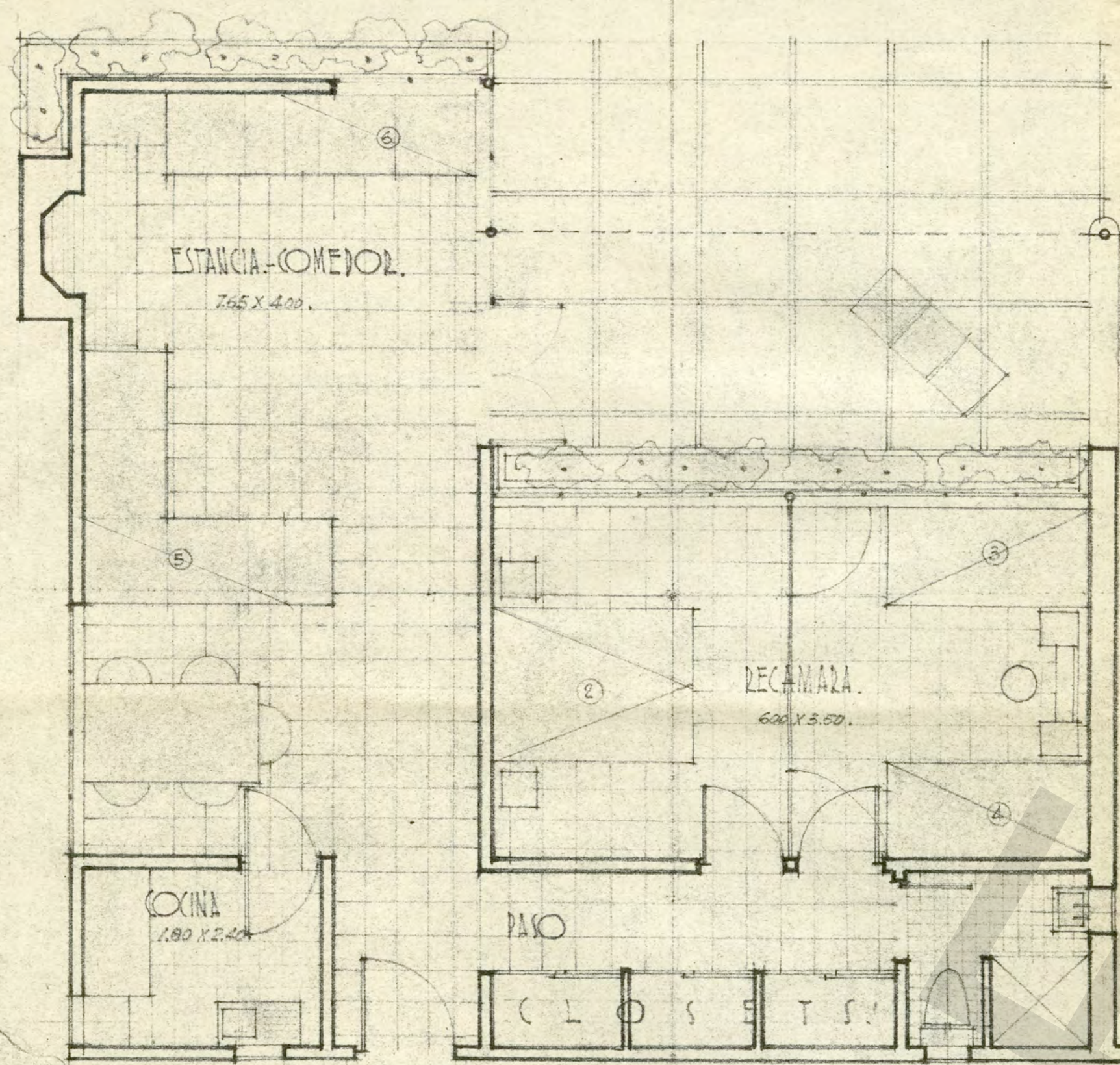
TERRAZAS: 15.50 m²



Vista posterior.

Anteproyecto para un
grupo de casas en
Culmanaca, Morelos.

PROP. SR. ROOLFO CALES
ARQ. ENRIQUE DEL NOZAL

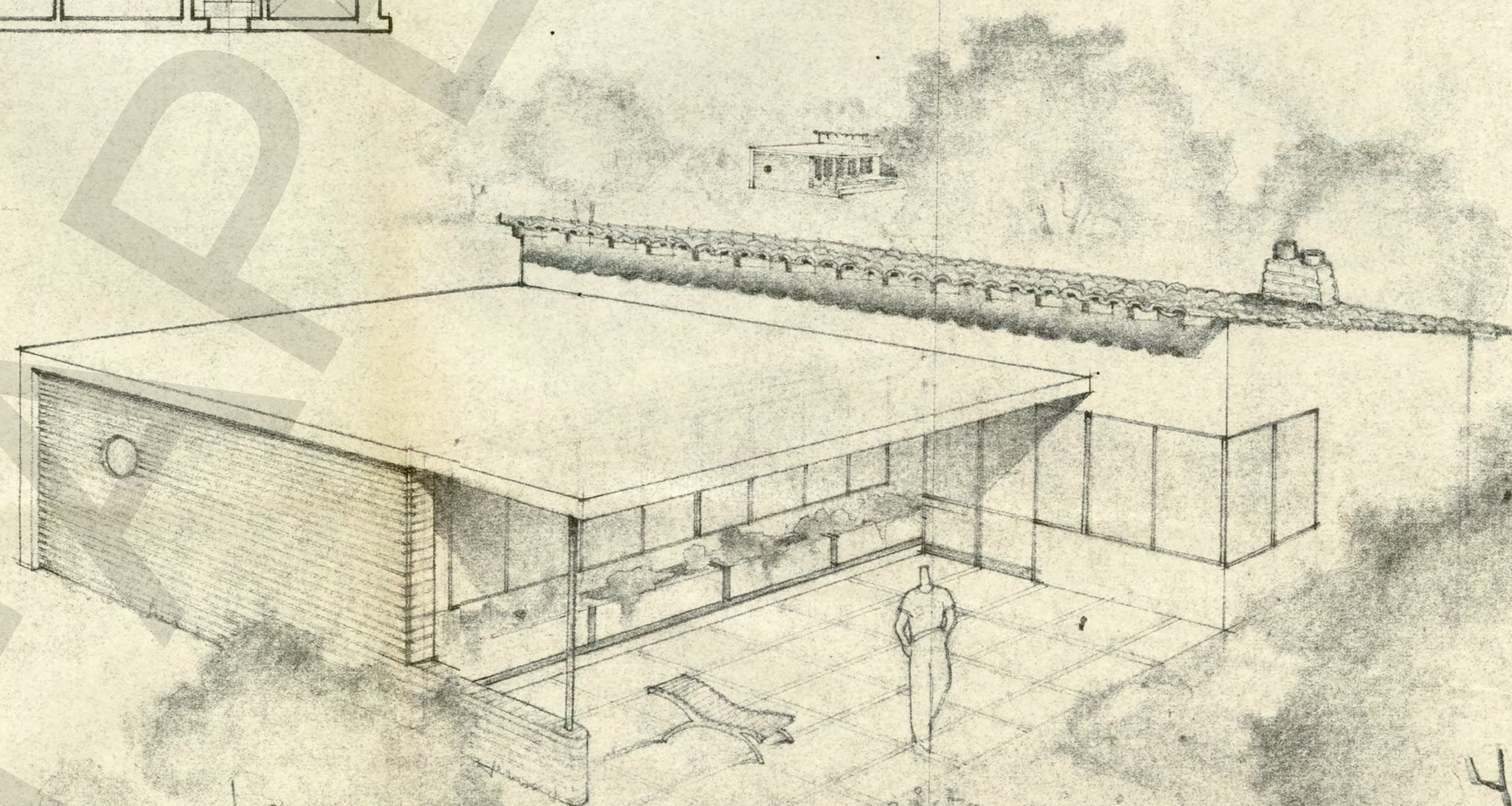


Casa tipo. 2

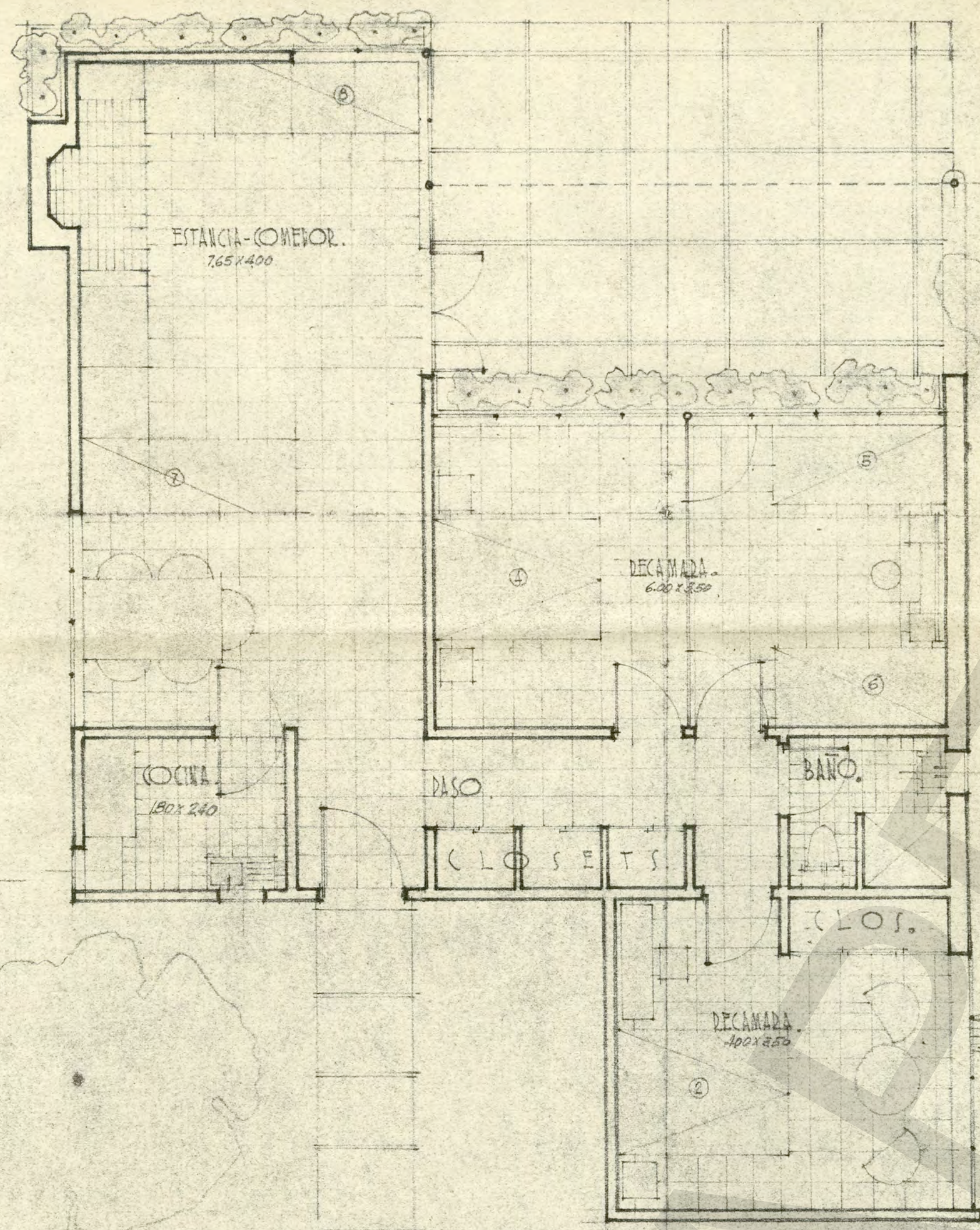
PROGRAMA: Estancia-Comedor
Recámara - divisible
baño.
Cocina.

CUBO: 6 PERSONAS.

SUPERFICIE: CONTINUA = 65.50 m²
TERRAZOS = 27 m²

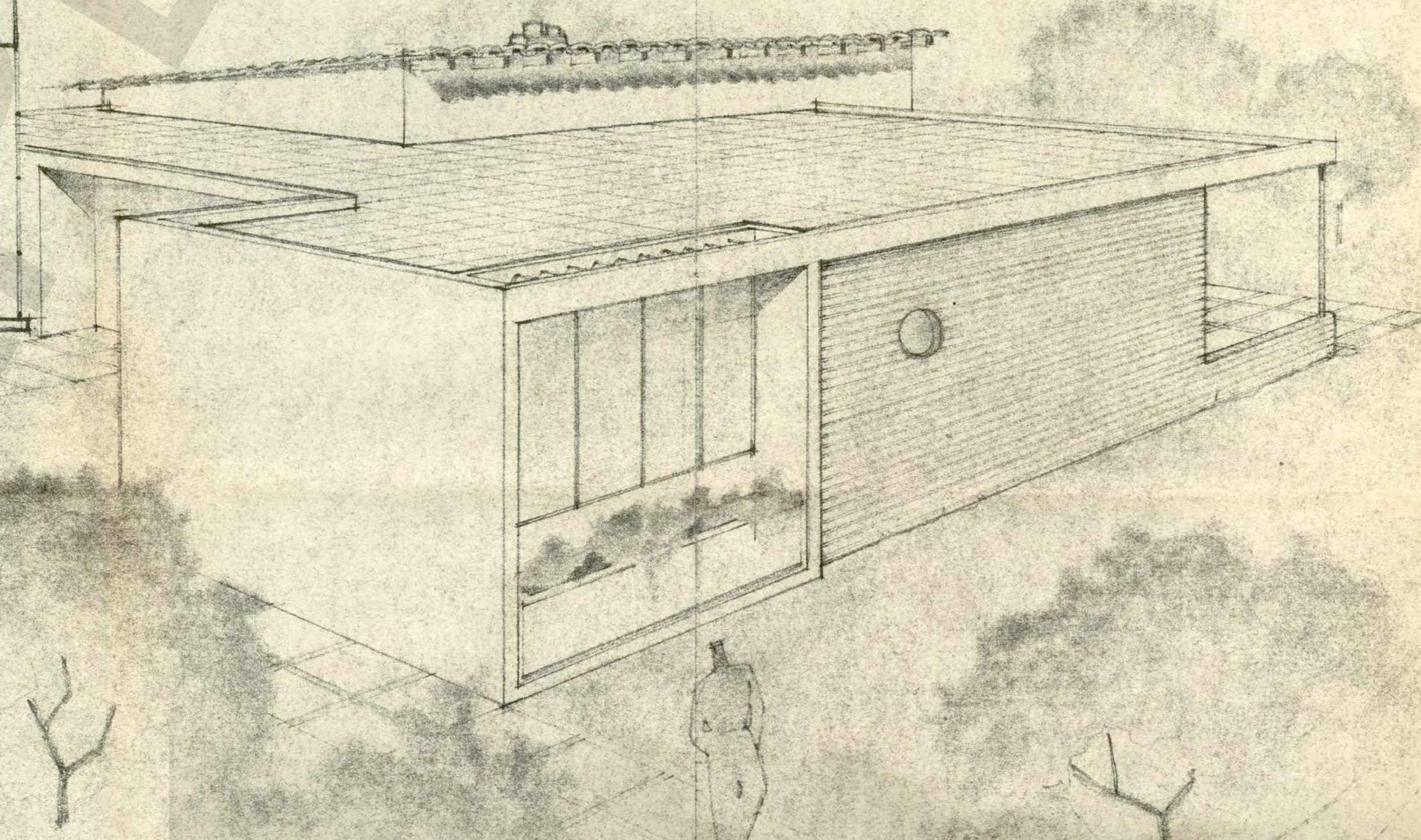


vista principal.



Anteproyecto para un
grupo de casas en
Cinnamaca Morelos.

PROY. SR. ROOLFO CALLES
ARQ. ENRIQUE DEL MOLAL.



casa tipo 3

PROGRAMA :
Estancia-Comedor
Recámara fija
Recámara - altillo (closet)
Baño
Cocina
Terraza

CINO : 8 PERSONAS
SUPERFICIE : CONSTRUIDA : 92 m²
TERRAZAS : 27 m²

2

Recibí del Sr. Rodolfo Elías Calles un plano del predio denominado "Quinta Las Palmas" sita en el No. 60 de las Calles de Emiliano Zapata, en Cuernavaca, Mor.

México D. F., Marzo 8 de 1941.



Enrique del Moral

FAPRE

ESTUDIO ECONOMICO DE UNAS CASAS PARA RENTAR
EN CUERNAVACA, según el anteproyecto del
Arq. Enrique del Moral.

Tomás Gurza.
México, D. F.
Junio de 1941.

ESTUDIO ECONOMICO DE UNAS CASAS PARA RENTAR

EN CUERNAVACA, según el anteproyecto del
Arq. Enrique del Moral.

- - -

Para calcular los productos de las casas que motivan este estudio, creo que deben estas clasificarse según su tipo particular, en función de los servicios que pueden prestar.

La proximidad de Cuernavaca con México, así como sus características de clima, etc. (a los que, para nuestro fin, no interesa referirnos), hacen de aquella ciudad el lugar de descanso y recreo típico, e indicado, de la Capital. El turismo capitalino, que deberá constituir la base del negocio, la utiliza por lo tanto, en tres tipos de ocasiones:

- 1).- Paseos de fines de semana (104 días del año);
- 2).- Tres vacaciones generales, Semana Santa, Fiestas Patrias, y Navidad (30 días del año), y,
- 3).- Temporadas de descanso, por mes, aunque estas últimas no se hayan generalizado en la proporción que otros países.

Resulta patente, por su frecuencia, que el primero de los tres grupos anteriores es el más importante, debiendo ser el que condicione fundamentalmente esta clase de inversión. Por eso considero muy atinada la solución que el Arquitecto del Moral propone para la inversión: proyectó típicas "casas de fin de semana", como las que existen en otros países, perfectamente adaptadas a las condiciones del lugar en que se proyecta construir las.

He preferido no tomar en cuenta la posibilidad de rentar las casas en días ordinarios entre la semana, a pesar

de que con toda seguridad se presentará con frecuencia la ocasión (cobrando media tarifa), con objeto de castigar lo más posible los ingresos y mantener este estudio dentro de un criterio francamente conservador.

Las tarifas que deberán cobrarse al rentarlas por mes, serán equivalentes a 5 "fines de semana" (sábado-domingo). Considero que bajo estas bases, sólo podrán rentarse 3 meses al año.

Tenemos ~~entonces~~ entonces que los días útiles en que será posible obtener rentas de estas casas son:

52 fines de semana, o sea,	104 días útiles,
30 días de vacaciones generales, excluyendo sus fines de semana respectivos . . .	20 " "
3 meses de renta, o sea,	6 " " extras,
que dan un total de .	130 días útiles al año.

CUOTAS UNITARIAS.

Para fijar las cuotas que deberán cobrarse por cada casa, tomo como bases: (a) el promedio de las tarifas de los hoteles locales, y (b) la capacidad de cada casa.

El promedio de las tarifas de hotel en Cuernavaca, durante los fines de semana, es de \$15.00 diarios por persona, incluyendo las comidas. El promedio de costo de las comidas para los hoteles (ejemplo concreto: Hotel Bellavista) es de \$3.00 diarios por persona, que deduciéndolos de los \$15.00 anteriores, restan \$12.00 que pueden considerarse como renta de cuarto con servicios, por persona.

Considero conservadora la reducción de las cuotas de los hoteles de \$12.00 por persona, a un 50% para fijar los in-

gresos por concepto de rentas, o sea, a razón de \$6.00 por persona aproximadamente.

Ahora bien, puede considerarse que las casas en cuestión serán rentadas por personas cuyos fines pueden ser de dos clases:

- (a) personas que para ahorrar dinero, utilizarán la capacidad máxima de las casas, (familias con niños, o grupos de amigos) y,
- (b) matrimonios o personas que por razones de comodidad, holgura, mayor libertad en privado, etc. no utilicen la capacidad máxima antes mencionada.

En ambos casos, por ahorro o por comodidad, pueden fijarse las cuotas de acuerdo con la capacidad máxima de cada casa:

Casas tipo I (capacidad 4 personas a \$6.00)	\$25.00	dia-
		rios
" " II " 6 "	\$37.50	"
" " III " 8 "	\$50.00	"

RENTABILIDAD MAXIMA ANUAL.

8 tipo I a \$25.00 por 130 días	.	\$26,000.00
6 " II " \$37.50 " " "	.	\$29,250.00
6 " III " \$50.00 " " "	.	\$39,000.00

T O T A L

\$94,250.00

GASTOS DE ADMINISTRACION.

1 administrador a \$300.00 mensuales	.	\$3,600.00
6 sirvientas a \$30.00 " \$180.00		
2 jardineros a \$50.00 " 100.00		
2 portero-veladores a \$50. 100.00		
	380.00	\$4,560.00

Total de gastos anuales

\$8,160.00

PRODUCTOS NETOS.

~~Rentabilidad máxima anual . . \$94,250.00~~

PRODUCTOS NETOS.

Rentabilidad máxima anual	.	.	.	\$94.250.00
25% por vacíos, conservación pre-	.	.	.	\$23.562.50
dial y contribuciones	.	.	.	
Conservación de muebles	.	.	.	\$ 2.527.50
Gastos de administración	.	.	.	<u>\$ 8.160.00</u>
Total de egresos	.	.	.	\$34.250.00
Productos netos				<u>\$60.000.00</u>

(NOTA: Al considerar los productos del proyecto, debe tenerse en cuenta que fueron calculados a base de 130 días útiles en el año, y que a eso se dedujo todavía un 25%)

OBSERVACIONES AL ANTEPROYECTO.

Creo que debe modificarse el criterio de la inversión por lo que respecta a la zona destinada a servicios y diversiones, que en el anteproyecto se encuentra dividida en tres secciones: garages, frontón y mesas de tennis, y tanque de natación.

1).- El garage de la esquina puede ser rentado a una persona que establezca una estación de servicios de gasolinera moderna, con el compromiso de reservar el lugar previsto de antemano para guardar los automóviles de cada una de las casitas del negocio. De este modo, no sólo no costaría sostener ese servicio sino que produciría renta y proporcionaría mayores comodidades a los inquilinos (revisión, lavado de coches, etc.)

2).- Creo que debería suprimirse la sección de deportes, frontón y tennis, utilizando ese espacio para instalar un bar con restaurant de tipo americano (soda fountain), en donde se pudieran servir comidas ligeras, buenos desayunos y meriendas (ensaladas, sandwiches, helados, etc.), abriéndolo al público en general sobre

la calle principal (lugar del frontón), y sobre jardines interiores (lugar de las mesas de tennis).

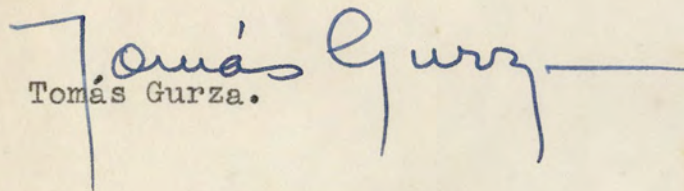
El bar-restaurant, al igual que la gasolinera, creo que debería desligarse de la administración general, subarrendándolo a persona competente.

Al mismo tiempo que se obtendría una renta proporcional a esta inversión parcial, se daría un nuevo servicio a los bungalows y más movimiento al lugar, procurando conservar la intimidad de aquellos. El tipo de soda-fountain americana a que me refiero, no existe hasta la fecha en Cuernavaca, y creo que resultaría ser un magnífico negocio.

3).- Por lo que respecta al tanque de natación, creo que debe conservarse siempre que su costo sea mínimo. Hago notar que a pesar de que según parece, nadie utiliza los tanques de Cuernavaca por lo fría que es el agua, sin embargo todos los hoteles en esa ciudad tienen uno. Por otra parte, un manto de agua es siempre agradable como motivo decorativo en un jardín.

México, D. F. Junio 16 de 1941.

Tomás Gurza.



*

1	1	1,6	2	0.00
		4,4	0	0.00
		9,4	6	0.00
	1	8,0	0	0.00
		2,4	0	0.00
		2,0	0	0.00
		5,0	0	0.00
		3,0	0	0.00
	4	0,0	0	0.00

1	9	5,8	8	0.00	*
---	---	-----	---	------	---

135

 230890

Estudio de costos aproximados, para el proyecto del campo de turistas
prop. del Sr. D. Plutarco Elias Calles, en Cuernavaca, Mor.

CONSTRUCCION CASAS.

Casa tipo 1 (8 casas)

Sup. contruida.	49.00 m2.	a \$ 75.00.-	\$ 3 700.00
" Terrazas.	15.50 "	" " 25.00.-	390.00
			<u>\$ 4 090.00 x 8----</u>
			\$ 32 720.00

casa tipo 2 (6 casas)

Sup. construida.	65.50 m2.	a " 75.00.-	\$ 4 900.00
" terrazas.	27.00 "	" " 25.00.-	675.00
			<u>\$ 5 575.00 x 6----</u>
			\$ 33 450.00

Casa tipo 3 (6 casas)

Sup. construida	92.00 m2	a \$ 75.00.-	\$ 6 900.00
" terrazas.	27.00 "	" " 25.00.-	675.00
			<u>\$ 7 575.00 x 6----</u>
			\$ 45 450.00
			<u>\$111 620.00</u>

JARDINES Y VARIOS.

Circulaciones.

Enlozada sup.	350.00 m2.		
" "	850.00 "		
	<u>1 100.00 m2.</u>	a \$ 4.00	
			4 400.00

Jardines.

Sup. total terreno.	-----	13 500.00 m2.	
Circulaciones	1 200.00		
Casa(1)65x8	520.00		
" (2)100 x 6	600.00		
" (3)120 x 6	720.00		
Ser.	20 x 50	<u>1 000.00</u>	4 040.00 "
		9 460.00 m2.	a \$ 1.00
			9 460.00
Construccion de garages	600.00 m2.	a \$ 30.00	18 000.00
" " patios.	600.00 m2.	" " 4.00	2 400.00
2 mesas de tenis.	a \$ 1 000.00	cada una.	2 000.00
1 Tanque de natacion			5 000.00
Frontones.			3 000.00
Muebles de 20 casas	a \$ 2 000.00	cada una.	40.000.00
			<u>\$195 880.00</u>

T O T A L

Enrique del Moral
Arqto.

MUEBLES Y DECORACIONES, ROPA, ETC.

necesarios para equipar las casas.

	<u>TIPO I.</u>	<u>TIPO II.</u>	<u>TIPO III.</u>	<u>TOTAL.</u>
<u>Dormitorios</u>				
cama doble	1 - 8	1 - 6	2 - 12	26
cama sofá	2 - 16	4 - 24	2 - 24	64
sábanas dobles	4 - 32	4 - 24	8 - 48	104
sábanas sencillas	8 - 64	16 - 96	16 - 96	256
cubre-cama doble	1 - 8	1 - 6	2 - 12	26
cubre-cama sencillo	2 - 16	4 - 24	4 - 24	64
cojines-almohada	10 - 80	14 - 84	16 - 96	260
fundas	i - d	- e	- m	260
<u>Comedores</u>				
Mesa con cristal		1 - 6	1 - 6	12
sillas	4 - 32	6 - 36	8 - 48	116
vajillas (por persona)		6 - 36	8 - 48	84
equipo cocina		1 - 6	1 - 6	12
<u>Electricidad</u>				
lámparas de pared	2 - 16	3 - 18	3 - 18	52
lámparas de mesa	3 - 24	6 - 36	8 - 48	108
focos	5 - 40	9 - 54	11 - 66	160
<u>Diversos</u>				
sillón (ventana)	1 - 8	1 - 6	1 - 6	20
estantes pequeños	2 - 16	2 - 12	2 - 12	40
burós	2 - 16	4 - 24	5 - 30	70
espejos (recámaras)		1 - 6	2 - 12	18
burós-vestidores			1 - 6	6
cortinas regaderas	1 - 8	1 - 6	1 - 6	20
toallas baños	8 - 64	12 - 72	14 - 84	220
cortinas (metro 2)	18 - 144	18 - 108	20 - 120	372
ganchos para ropa	12 - 96	18 - 108	24 - 144	348
cuadros decorativos	2 - 16	2 - 12	3 - 18	46

Creo que lo anterior comprende todo el equipo necesario para las casas y que su costo aproximado, a reserva de formular un presupuesto detallado, será de \$2.000.00 por casa, o sean \$40.000.00, conforme al monto estimado por el arquitecto.

Tomás Gurza.
Tomás Gurza.

RESUMEN DEL ESTUDIO ECONOMICO.

Costo del proyecto, de acuerdo con el presupuesto del Arquitecto del Moral . . .	\$195 880.00
Valor estimativo del terreno, 13.500 a \$10.00 .	\$135 000.00
MONTO TOTAL de la inversión . . .	\$330 880.00

Utilidad neta, (mensual):

Renta calculada en este estudio (\$60 000.00) .	\$5 000.00
Intereses de \$330 880.00 al 10% . . .	\$3 300.00
Utilidad mensual . . .	\$1 700.00

1.700.-

SUGESTION DE FINANZAMIENTO.

Se sugiere que se utilice el crédito que los bancos hipotecarios ofrecen para inversiones en bienes raíces, en la proporción siguiente:

Aportación del terreno en cuestión . . .	\$135 000.00
Aportación en efectivo, por el propietario .	\$ 95 880.00
Préstamo a diez años, al 10% de interés .	\$100 000.00
TOTAL de la inversión . . .	\$330 880.00

Repartición de los ingresos calculados:

Amortización de capital e intereses, al Banco, según la tabla adjunta, \$152 500.00 divididos entre 120 mensualidades (diez años) . . .	\$1 270.85
Rentas para el propietario . . .	\$3 729.15
Ingresos mensuales calculados	\$5 000.00

El préstamo del Banco ofrece al propietario las ventajas de un control efectivo durante el periodo que dura la construcción, así como su aprobación tácita a la solidez de la inversión.

Tomás Gury

Semestres	Fechas	Capitales Insolutos	INTERESES AL 5%				SUMA DE AMORTIZACIONES E INTERESES		
			Amortización Semestral	Semestral	5 Mens c/u de	1 Mens c/u de	Semestral	5 Mens c/u de	1 Mens c/u de
1	Octubre 1941	10,000.00	500.00	500.00	83.33	83.35	1,000.00	166.66	166.70
2	Abril 1942	9,500.00	500.00	475.00	79.16	79.20	975.00	162.50	162.50
3	Octubre 1942	9,000.00	500.00	450.00	75.00	75.00	950.00	158.33	158.35
4	Abril 1943	8,500.00	500.00	425.00	70.83	70.85	925.00	154.16	154.20
5	Octubre 1943	8,000.00	500.00	400.00	66.66	66.70	900.00	150.00	150.00
6	Abril 1944	7,500.00	500.00	375.00	62.50	62.50	875.00	145.83	145.85
7	Octubre 1944	7,000.00	500.00	350.00	58.33	58.35	850.00	141.66	141.70
8	Abril 1945	6,500.00	500.00	325.00	54.16	54.20	825.00	137.50	137.50
9	Octubre 1945	6,000.00	500.00	300.00	50.00	50.00	800.00	133.33	133.35
10	Abril 1946	5,500.00	500.00	275.00	45.83	45.85	775.00	129.16	129.20
11	Octubre 1946	5,000.00	500.00	250.00	41.66	41.70	750.00	125.00	125.00
12	Abril 1947	4,500.00	500.00	225.00	37.50	37.50	725.00	120.83	120.85
13	Octubre 1947	4,000.00	500.00	200.00	33.33	33.35	700.00	116.66	116.70
14	Abril 1948	3,500.00	500.00	175.00	29.16	29.20	675.00	112.50	112.50
15	Octubre 1948	3,000.00	500.00	150.00	25.00	25.00	650.00	108.33	108.35
16	Abril 1949	2,500.00	500.00	125.00	20.83	20.85	625.00	104.16	104.20
17	Octubre 1949	2,000.00	500.00	100.00	16.66	16.70	600.00	100.00	100.00
18	Abril 1950	1,500.00	500.00	75.00	12.50	12.50	575.00	95.83	95.85
19	Octubre 1950	1,000.00	500.00	50.00	8.33	8.35	550.00	91.66	91.70
20	Abril 1951	500.00	500.00	25.00	4.16	4.20	525.00	87.50	87.50
			10,000.00	5,250.00	874.93	875.35	15,250.00	2,541.60	2,542.00

El primer recibo por intereses de 15 días al 5% semestral es de \$41.67

CASA DE CUERNAVACA.

LUGAR

Plano del terreno y proyecto de casas para rentar.

OBSERVACIONES:

Handwritten area for observations, containing faint, illegible text.

Blank lined area for additional notes or drawings.

PREFIERA UD. SIEMPRE ESTA MARCA EN ACCESORIOS Y SISTEMAS PARA ARCHIVO.



Porque: LOS MATERIALES EMPLEADOS SON A BASE DE GRAN CALIDAD SUS MEDIDAS SON EXACTISIMAS LA PERFECCION EN SU ACABADO, RESPONDE SATISFACTORIAMENTE A CUALQUIERA EXIGENCIA.