



Convenio de Asociación

Que celebran los señores **Gonzalo Emmanuel González Díaz** y **Sergio Edgardo Vallejos Ortiz** mismos que forman y serán llamados como **Asociación Puerto Vallarta** con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción y venta del Lote B-1, ubicado en la Carretera a Barra de Navidad en la Zona Hotelera Sur, con una superficie de 80,157.17 m² con una expansión en trámite de 3,358.79 m², proyecto que tiene como **objeto** lograr la mayor rentabilidad del mismo, y por otra el propio **Sergio Edgardo Vallejos Ortiz** apoderado legal de **Grupo Mypsa S.A. de C.V.**

Cláusulas

UNO. Acuerdo Base.

Cada socio obtendrá una utilidad del proyecto en proporción de sus aportaciones considerando el factor tiempo

Dependiendo las posibilidades individuales, los socios se comprometen a aportar las cantidades que se indican en el programa que se anexa y tienen el derecho a recuperar sus utilidades de acuerdo al flujo de efectivo neto del proyecto, intentado conciliar los deseos de cada socio siempre tratando con equidad a cada uno.

Los socios firmantes tienen derecho a invertir alguna cantidad adicional de ser requerido por el proyecto, antes de pensar en financiamiento bancario o similar, recurrir a terceros socios.

Para considerar el factor tiempo en las aportaciones se considera un cálculo estándar donde todos los socios reciben la misma *Tasa Interna de Retorno* (TIR). Para el cálculo de la TIR se considerará que las aportaciones se realizaron de forma vencida quincenalmente



Las aportaciones hechas en especie se consideran según el valor y el flujo aprobado por **Asociación Puerto Vallarta**

Los socios que deseen retirar su aportación en especie, vía algún espacio, se considerarán según el valor de mercado que se calculará usando los parámetros de la venta del resto de las unidades de los mismos y se podrán asignar de forma individual en el momento que se realice el Régimen de Propiedad en Condominio del Inmueble

DOS Contratistas

Para el desarrollo operativo del proyecto, la **Asociación Puerto Vallarta** contratará a:

Grupo Mypsa SA de CV

Proyecto Arquitectónico 5% del valor restauración y remodelación estimada según presupuesto aprobado. Los aumentos al mismo tienen un 0% y disminuciones un 8%

Administración 17.50% del valor de restauración, remodelación u otros según presupuesto aprobado. Los aumentos al mismo tienen un 0% y disminuciones un 15%

Gonzalo Emmanuel González Díaz

Aportación \$1'000,000.00 (Un millón de pesos 00/100 M.N.), por las Relaciones Públicas necesarios para obtener las licencias para el desarrollo del proyecto.



Todos estos rubros son más IVA y deberán ser soportados con facturas o comprobantes fiscales

TRES. Formalización

Los socios podrán formalizar sus aportaciones como copropietarios del inmueble con la obligación a vender su parte de acuerdo al proyecto definido o como acreedores de la copropiedad, quienes le prestan a la misma su aportación a una tasa igual a la TIR del proyecto para que de esta forma tengan exactamente los mismos derechos según el de acuerdo con los lineamientos establecidos en el punto uno.

En caso de ser conveniente, se podrá formalizar como aportaciones a una Sociedad la cual emitirá acciones de acuerdo a la cláusula uno de este acuerdo.

CUATRO. Aportaciones

Gonzalo Emmanuel González Díaz aporta el Lote B-1, ubicado en la Carretera a Barra de Navidad en la Zona Hotelera Sur, con una superficie de 80,157.17 m2 con una expansión en trámite de 3.358,79 m2, con un valor por Metro Cuadrado equivalente a USD\$ 135,00 o su equivalente en Pesos Mexicanos conforme a la tasa oficial de Venta publicada en el Diario Oficial de la Federación, cuyo terreno se aportará en cuatro partes de acuerdo al anexo financiero, más la cantidad definida por sus servicios en la cláusula dos.

Gonzalo Emmanuel González Díaz recibirá de *Sergio Edgardo Vallejos Ortiz*, como parte de sus aportaciones, la cantidad de USD \$250.000,00 (doscientos cincuenta mil dólares, Moneda de los Estados Unidos de América), mediante 12 (doce) pagos mensuales, todos por la cantidad de USD \$20,833.33 (veinte mil ochocientos treinta y tres dólares 33/100, Moneda de los Estados Unidos de América), al tipo de cambio vigente en la fecha en que se deba efectuar el pago conforme a la tasa oficial de Venta publicada en el Diario Oficial de la Federación. El primero de dichos pagos mensuales se efectuará el día 30 de abril de 2018, para concluir el 30 de marzo de 2019, a cambio de los cuales le reconocerá un porcentaje de la copropiedad del terreno, el cual podrá ser escriturado posteriormente, o canjeado por acciones de la sociedad que se constituirá para comercializar el proyecto.



Sergio Edgardo Vallejos Ortiz aportará el valor de los servicios definidos por Grupo Mypsa en la cláusula dos más las cantidades en numerario necesarias para concluir la primera etapa del proyecto hasta un valor máximo de \$10,000,000 (diez millones de pesos 00/100 M.N.), a cambio de los cuales se le reconocerá un porcentaje de la copropiedad del terreno, el cual podrá ser escriturado posteriormente, o canjeado por acciones de la sociedad que se constituirá para comercializar el proyecto.

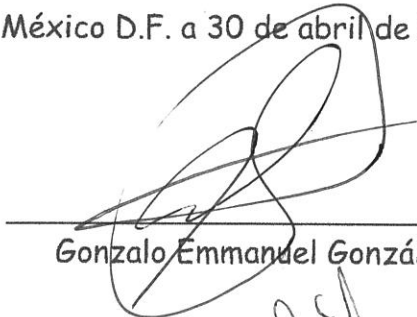
CINCO. Impuestos

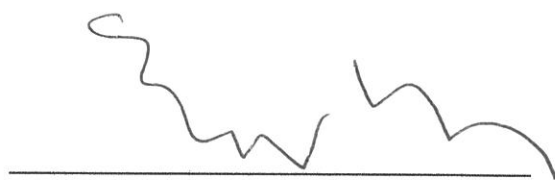
Como la **Asociación Puerto Vallarta** es una sociedad de personas físicas con actividad empresarial y no una persona moral, cada socio deberá pagar sus impuestos de forma individual, contemplándose para ello el servicio de un contador asesor que hace el cálculo de impuesto del proyecto, tomando en consideración en todo momento el esquema legal y fiscal más conveniente para el proyecto.

Para lograr equidad entre los socios que aparecen como copropietarios y que por tanto tienen obligaciones fiscales, y los que no, se harán un ajuste suma cero para que los segundos compensen a los primeros en base a una tasa probable de ISR que se considerarán en 10%.

Las partes acuerdan que, con la firma del presente acuerdo, darán inicio al proceso de tramitación de permisos, licencias y gestiones necesarias para el desarrollo del proyecto.

México D.F. a 30 de abril de 2018


Gonzalo Emmanuel González Díaz


Sergio Edgardo Vallejos Ortiz


Edith Adriana Jiménez Rentería


Gilberto Edgardo Vallejos

Av. Pedro Henríquez Ureña 619. Los Reyes Coyoacán
Telfax: 56 17 90 85 y 56 17 90 89 Correo: contacto@grupomypsa.com
www.grupomypsa.com

Testigo.

		periodo 0	año 1									
			Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10
	Ventas totales		1,457,267	5,829,068	10,200,869	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403
	Venta torre 1		1,152,716	4,610,366	8,069,015	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448
	Venta torre 2											
	Venta torre 3											
	Venta torre 4											
	Venta Casas Fase 1		304,550	1,218,202	2,131,853	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954
	Venta Casas Fase 2											
	Venta Casas Fase 3											
	Venta Casas Fase 4											
	Costos totales		6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621
	Costo de Ventas por torre		5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204
	Costo de Ventas Areas Comunes		138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417
	Costo de Ventas Casas		975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000
2.00%	Permisos	5,617,357.44										
5.80%	Comisiones sobre ventas		84,521	338,086	591,650	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693
5.80%	Proyecto Arquitectónico	32,580,673.15										
20.30%	Administración de Obra		1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182
4.06%	Dirección del Proyecto		59,165	236,660	414,155	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485
	EBITDA	-38,198,030.6	-6,569,222.7	-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7
	Gastos generales											
	Depreciación											
	UTILIDAD DE OPERACIÓN	-38,198,030.6	-6,569,222.7	-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7
	ISR											
	UTILIDAD NETA DE OPERACIÓN	-38,198,030.6	-6,569,222.7	-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7
	Ajustes:											
	Estudios de Prefactibilidad	-1,500,000										
	Gestiones trámites Gonzalo	-1,000,000										
	Gastos de Capital (Aportación Terreno)	-53,977,409										
	Var. Capital de Trabajo											
	Flujo Libre de Efectivo	-94,675,439.49	-6,569,222.71	-2,628,481.42	1,312,259.83	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72
	Inversión Acumulada	-\$ 94,675,439	-\$ 101,244,662	- 103,873,144	- 102,560,884	- 98,621,463	- 94,682,042	- 90,742,622	- 86,803,201	- 82,863,780	- 78,924,359	- 74,984,939
	Inv Máxima Acumulada	-\$ 103,873,144										
	Utilidad	\$ 614,751,096										
	Indicadores Financieros											
	Tasa de Descuento=	15.00%										
	VPN =	404,879,796										
	TIR =	78.53%										

Torre 1															
año 2															
Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	
13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	150,852,688	1,457,267	
10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	119,326,374	1,152,716	
2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	31,526,313	304,550	
6,552,621	6,552,621	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	6,552,621	
5,439,204	5,439,204	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	5,439,204	
138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	
975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	
760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	5,617,357.44	760,693	760,693	760,693	760,693	8,749,456	84,521	
1,330,182	1,330,182	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,330,182	
532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	6,124,619	59,165	
3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	9,167.5	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	-6,569,222.7	
3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	9,167.5	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	-6,569,222.7	
3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	9,167.5	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	-6,569,222.7	
													-53,977,409		
3,939,420.72	3,939,420.72	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	9,167.47	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	75,805,504.69	-6,569,222.71	
- 71,045,518	-\$ 67,106,097	-\$ 61,479,572	- 55,853,047	- 50,226,523	- 44,599,998	- 38,973,473	- 33,346,948	- 33,337,780	- 27,711,255	- 22,084,731	- 16,458,206	- 10,831,681	\$ 64,973,824	\$ 58,404,601	



año 3											Torre 1			
Mes 26	Mes 27	Mes 28	Mes 29	Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36	Mes 37	Mes 38	Mes 39	Mes 40
5,829,068	10,200,869	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403
4,610,866	8,069,015	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448
1,218,202	2,131,853	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954
6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207
5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790
138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417
975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000
338,086	591,650	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693
1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492
236,660	414,155	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485
-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9
-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9
-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9
-2,628,481.42	1,312,259.86	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91
55,776,120	57,088,380	61,027,800	64,967,221	68,906,642	72,846,063	76,785,483	80,724,904	84,664,325	88,603,745	\$ 92,543,166	\$ 98,169,691	103,796,216	109,422,741	115,049,266

anual

año 4								año 5					
Mes 41	Mes 42	Mes 43	Mes 44	Mes 45	Mes 46	Mes 47	Mes 48	Mes 49	Mes 50	Mes 51	Mes 52	Mes 53	Mes 54
13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	150,852,688	1,457,267	5,829,068	10,200,869	13,115,403	13,115,403	13,115,403
10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	119,326,374	1,152,716	4,610,866	8,069,015	10,374,448	10,374,448	10,374,448
2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	31,526,313	304,550	1,218,202	2,131,853	2,740,954	2,740,954	2,740,954
5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621
4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204
138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417
975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000
760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	8,749,456	84,521	338,086	591,650	760,693	760,693	760,693
1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182
532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	6,124,619	59,165	236,660	414,155	532,485	532,485	532,485
5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	-6,569,222.7	-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7
5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	-6,569,222.7	-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7
5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	-6,569,222.7	-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7
-53,977,409													
5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	75,805,504.69	-6,569,222.71	-2,628,481.42	1,312,259.86	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72
120,675,791	126,302,316	131,928,841	137,555,365	143,181,890	148,808,415	154,434,940	\$ 230,240,445	\$ 223,671,222	\$ 221,042,741	\$ 222,355,001	\$ 226,294,421	\$ 230,233,842	\$ 234,173,263

Torre 3

o 5

año 6

Mes 55	Mes 56	Mes 57	Mes 58	Mes 59	Mes 60	Mes 61	Mes 62	Mes 63	Mes 64	Mes 65	Mes 66	Mes 67
13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403
10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448
2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954
6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207
5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790
138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417
975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000
760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693
1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492
532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485
3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9
3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9
3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9
3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91
\$ 238,112,683	\$ 242,052,104	\$ 245,991,525	\$ 249,930,946	\$ 253,870,366	\$ 257,809,787	\$ 263,436,312	\$ 269,062,837	\$ 274,689,362	\$ 280,315,887	\$ 285,942,412	\$ 291,568,937	\$ 297,195,461

					año 7							
Mes 68	Mes 69	Mes 70	Mes 71	Mes 72	Mes 73	Mes 74	Mes 75	Mes 76	Mes 77	Mes 78	Mes 79	Mes 80
13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	150,852,688	1,457,267	5,829,068	10,200,869	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403
10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	119,326,374	1,152,716	4,610,866	8,069,015	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448
2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	31,526,313	304,550	1,218,202	2,131,853	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954
5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621
4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204
138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417
975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000
760,693	760,693	760,693	760,693	8,749,456	84,521	338,086	591,650	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693
1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182
532,485	532,485	532,485	532,485	6,124,619	59,165	236,660	414,155	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485
5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	-6,569,222.7	-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7
5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	-6,569,222.7	-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7
5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	-6,569,222.7	-2,628,481.4	1,312,259.9	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7
				-53,977,409								
5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	75,805,504.69	-6,569,222.71	-2,628,481.42	1,312,259.86	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72
\$ 302,821,986	\$ 308,448,511	\$ 314,075,036	\$ 319,701,561	\$ 395,507,066	\$ 388,937,843	\$ 385,309,362	\$ 387,621,622	\$ 391,561,042	\$ 395,500,463	\$ 399,439,884	\$ 403,379,304	\$ 407,318,725

Torre 4				año 8								
Mes 81	Mes 82	Mes 83	Mes 84	Mes 85	Mes 86	Mes 87	Mes 88	Mes 89	Mes 90	Mes 91	Mes 92	Mes 93
13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403	13,115,403
10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448	10,374,448
2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954	2,740,954
6,552,621	6,552,621	6,552,621	6,552,621	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207	5,150,207
5,439,204	5,439,204	5,439,204	5,439,204	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790	4,036,790
138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417	138,417
975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000	975,000
760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693	760,693
1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,330,182	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492	1,045,492
532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485	532,485
3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9
3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9
3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	3,939,420.7	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9	5,626,524.9
3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	3,939,420.72	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91	5,626,524.91
\$ 411,258,146	\$ 415,197,567	\$ 419,136,987	\$ 423,076,408	\$ 428,702,933	\$ 434,329,458	\$ 439,955,983	\$ 445,582,508	\$ 451,209,033	\$ 456,835,557	\$ 462,462,082	\$ 468,088,607	\$ 473,715,132

Mes 94	Mes 95	Mes 96
--------	--------	--------

13,115,403	13,115,403	150,852,688	\$ 1,722,591,767
			\$ 340,647,942
			\$ 340,647,942
			\$ 340,647,942
10,374,448	10,374,448	119,326,374	\$ 340,647,942
			\$ 90,000,000
			\$ 90,000,000
			\$ 90,000,000
2,740,954	2,740,954	31,526,313	\$ 90,000,000
5,150,207	5,150,207	5,150,207	\$ 561,735,744
4,036,790	4,036,790	4,036,790	\$ 454,847,744
138,417	138,417	138,417	\$ 13,288,000
975,000	975,000	975,000	\$ 93,600,000
			\$ 11,234,715
760,693	760,693	8,749,456	\$ 99,910,323
			\$ 32,580,673
1,045,492	1,045,492	1,045,492	\$ 114,032,356
532,485	532,485	6,124,619	\$ 69,937,226
5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	\$ 833,160,731
			\$ -
			\$ -
5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	\$ 833,160,731
			\$ -
5,626,524.9	5,626,524.9	129,782,913.6	\$ 833,160,731
			\$ -
			\$ 1,500,000
			\$ 1,000,000
			\$ 215,909,636
			\$ -
			\$ -
5,626,524.91	5,626,524.91	129,732,913.58	\$ 614,751,096
\$ 479,341,657	\$ 484,968,182	\$ 614,751,096	

2) Parámetros y Áreas Proyecto Puerto Vallarta

Aportación Terreno

Terreno			
Area total	Precio m2	Total	
83,516	\$ 2,585.25	\$	215,909,636

Precio USD \$ 135.00

T.C. 19.15

Departamentos

Area Privativa				
Torres	Niveles	Departamentos	m2	Total m2
4	15	4	120	37,952

Precio venta			
m2	Precio m2	Precio Total	
120	\$ 43,672.81	\$	5,240,737.57
20	\$ 21,836.41	\$	436,728.13
		\$	5,677,465.70

Por 180 \$ 1,021,943,825.62

Por torre \$ 340,647,942

Costos de Construcción			
m2	Costo m2	Costo Total	
9488	\$ 11,272	\$	106,948,736
1200	\$ 5,636	\$	6,763,200
por torre		\$	113,711,936
4 torres		\$	454,847,744

Precio Unitario 5,677,465.70

Casas

Casas			
16 casas	m2	Costo m2	Total
Construcción	450	\$ 13,000	\$ 5,850,000
Venta	450	\$ 50,000	\$ 22,500,000

93,600,000.00

57% 43%
14% 11%

Áreas Comunes

Áreas Comunes			
Area	m2	Costo m2	Costo Total
Calles/banquetas	16,000	493	7,888,000
Jardin	24,000	225	5,400,000

Tabla de Absorción en 24 meses

Período	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Absorción	0.34%	1.35%	2.37%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%



12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	35.03%

~~#~~ ~ @ r

3) Resumen de aportaciones

Proyecto: Puerto Vallarta

Gonzalo González

Gonzalo González

Pixka/ Mypsa

Pixka/ Mypsa

**Fondo de Inversión/ Inversionistas Institucionales
Total**

Concepto

Aportacion terreno total- Compra
parcial del terreno (250,000 USD @
TC)- Aportación líquida estudios
prefactibilidad
Aportación especie trámites y
permisos
Compra Parcial del terreno (250,000
USD @ TC)
Aportación líquida estudios de
prefactibilidad
Aportaciones líquidas para rondeo
obra y gastos (Inv. Máx Acumulada -
Aportación especie Gonzalo 1a
Exhibición- Aportación estudio
prefactibilidad)

Tipo de cambio

7

3

AA

2

Inversión	Utilidad	Total
-----------	----------	-------

201,122,136 80.12% 492,554,785 693,676,921

1,000,000 0.40% 2,449,033 3,449,033

4,787,500 1.91% 11,724,746 16,512,246

10,000,000 3.98% 24,490,332 34,490,332

34,108,235 13.59% 83,532,199 117,640,434

251,017,870 100% 614,751,096 865,768,966

19.15

7.

3

2

3