



"El saber de mis hijos  
hará mi grandeza"

# Una mirada a los Inmuebles de Oficinas de Alta Gama en Hermosillo Sonora: Un Caso de Estudio

**PRESENTA : ROBERTO VASQUEZ TAPIA**

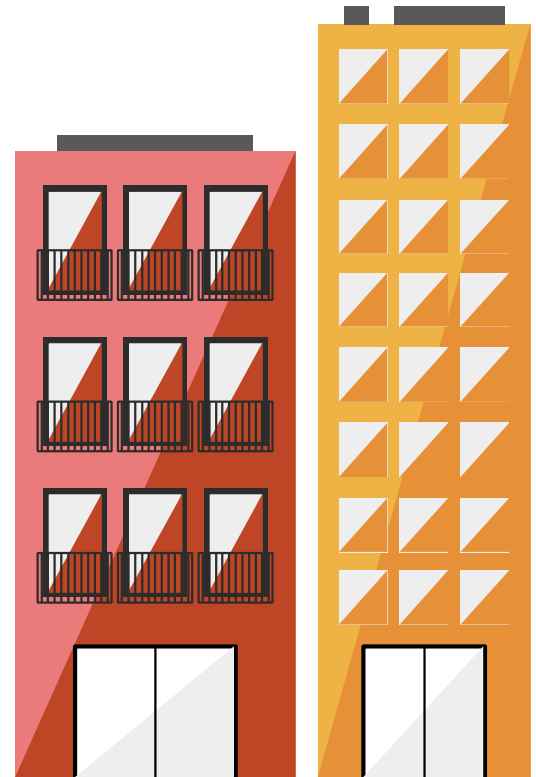
DIRECTOR : DR. JESUS QUINTANA PACHECO

CODIRECTOR : DR. JOSÉ REFUGIO SILVESTRE O.

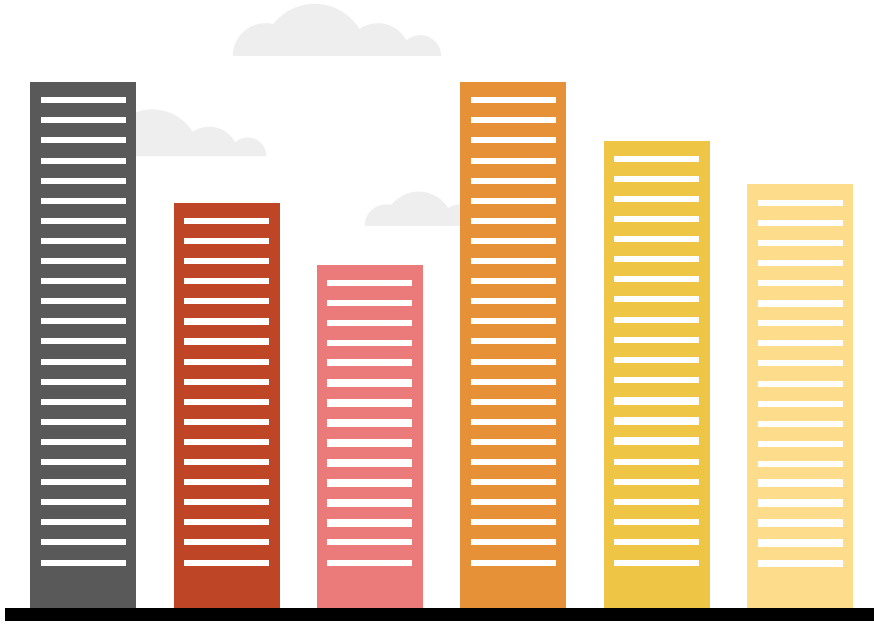
# PLANTEAMIENTO DE PROBLEMA

En la ciudad de Hermosillo al ser la capital del estado, es cada vez es más común observar la presencia de oficinas de alta gama.

Derivado de esto surgen los cuestionamientos:  
¿Cuál es la situación actual del mercado de oficinas de alta gama en Hermosillo? ¿Qué factores influyen en el mercado de oficinas?



# OBJETIVO GENERAL



Identificar las principales características inmobiliarias de las oficinas de alta gama y su influencia en el valor de sus alquileres

# OBJETIVOS ESPECÍFICOS



Identificar los diferentes tipos de oficinas en la ciudad de Hermosillo



Localizar geográficamente los principales sectores de oficinas en Hermosillo



Determinar la justipreciación de rentas de un inmueble de oficina de alta gama en Hermosillo, Sonora



Desarrollar un análisis económico adicional referente a la recuperación de la inversión sobre la adquisición de un edificio propio



# CONCEPTUALIZACIÓN

## OFICINAS DE ALTA GAMA

Están definidos no solo por el uso propio de actividades de oficina sino también por aspectos particulares del inmueble como calidad de acabados, ubicación y antigüedad.

## JUSTIPRECIACIÓN

El resultado del proceso de estimar el monto más probable para la renta de un activo, expresado en términos monetarios, a pagar o cobrar por dicho arrendamiento (INDAABIN, 2019).



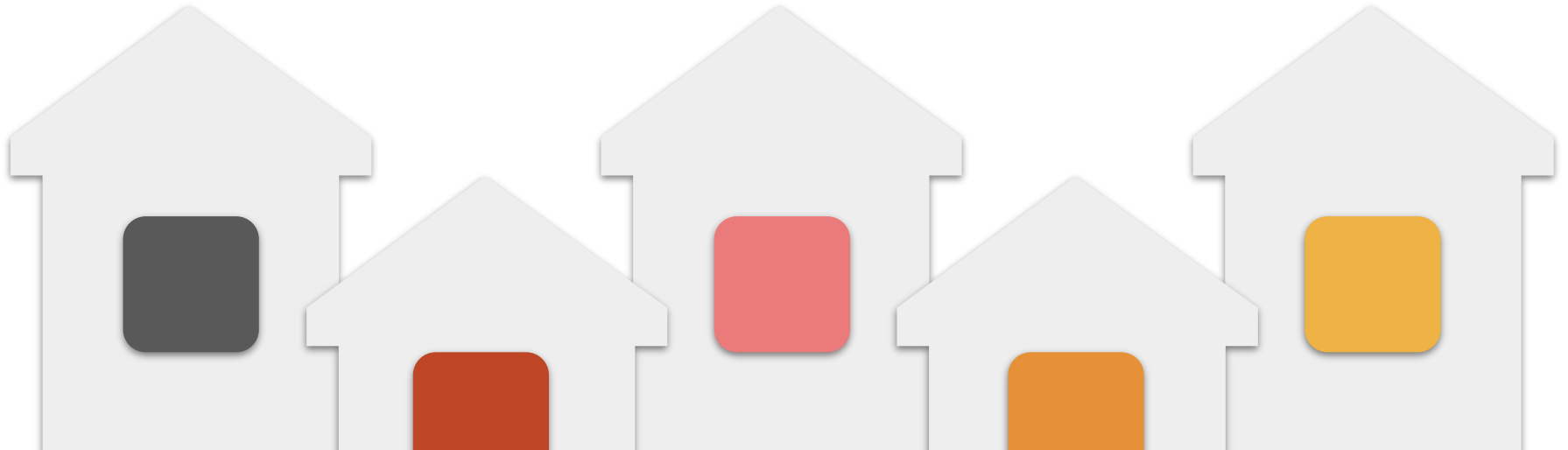
# MERCADOS

## INMOBILIARIO VS FINANCIERO

LIQUIDEZ

RENDIMIENTO

RIESGO



# MERCADO DE OFICINAS

Definido por el conjunto de acciones y transacciones de oferta y demanda que engloban a los inmuebles de oficinas

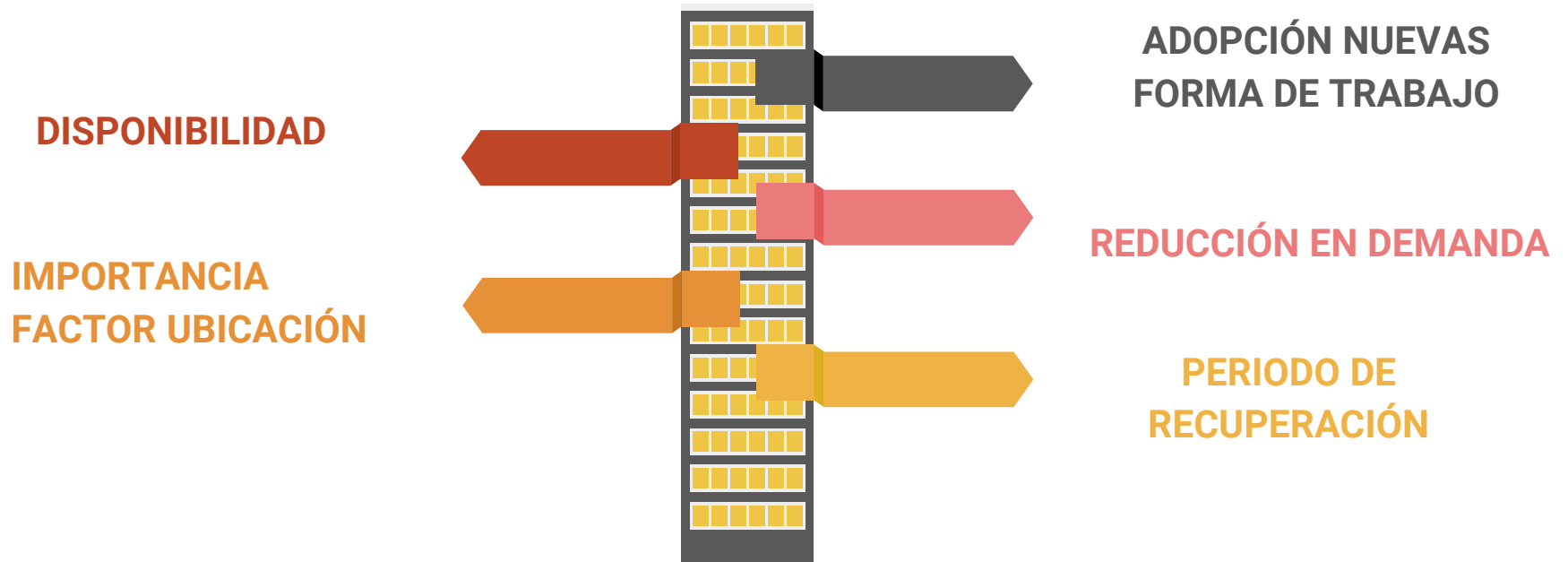


# COWORKING

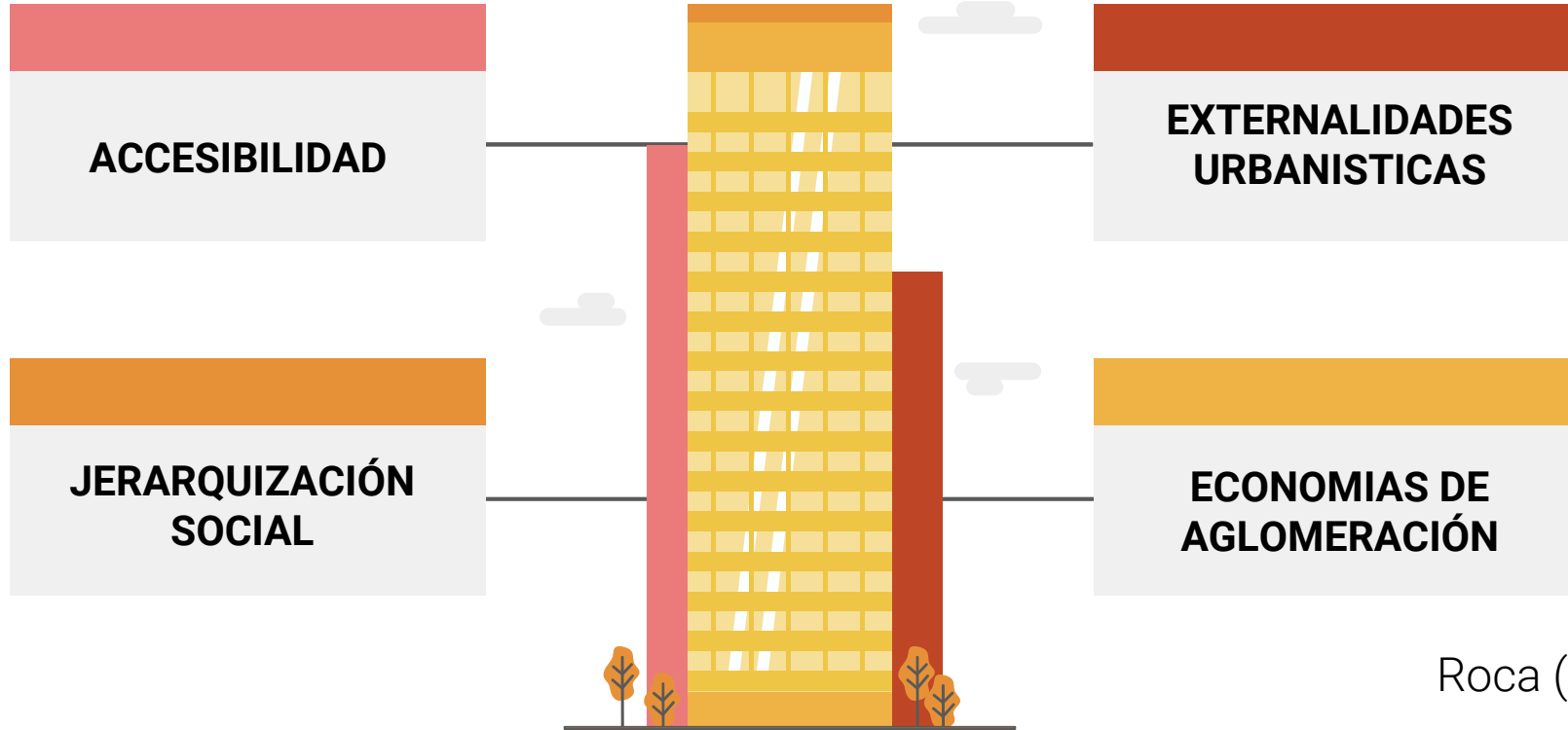
Son oficinas compartidas en las que profesionales autónomos, tele trabajadores y empresarios se dan cita para trabajar, y donde los gestores del espacio intentan conectar y crear oportunidades profesionales y personales entre y para sus miembros.



# MERCADO DE OFICINAS EN MÉXICO

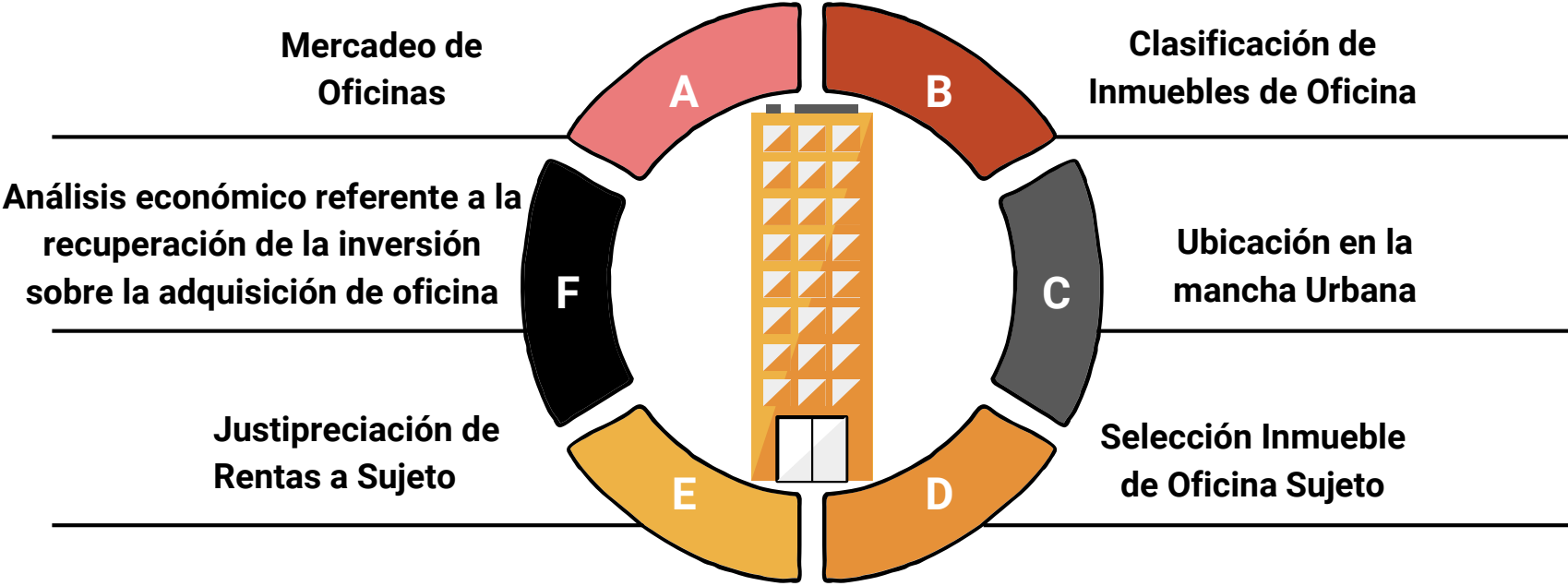


# FACTORES ATRACTIVOS PARA EL MERCADO DE OFICINAS



Roca (1986)

# PROCESO APLICADO EN METODOLOGÍA



# INFORMACIÓN DE MERCADO



Ubicación	Superficie M2
California 159, Proyecto Rio Sonora Hermosillo XXI, 83270 Hermosillo, Son.	141.55
P.º Rio Sonora Nte. Sur, Proyecto Rio Sonora Hermosillo XXI, 83270 Hermosillo, Son.	612.23
Blvr. P.º Rio Sonora 205, Proyecto Rio Sonora Hermosillo XXI, 83270 Hermosillo, Son.	700.00
Bldv. Paseo Rio Sonora NTE N° 70 (esq. Con Galeana, Proyecto Rio Sonora Hermosillo XXI)	531.57
P.º Rio Sonora Nte. 76, Proyecto Rio Sonora Hermosillo XXI, 83260 Hermosillo, Son.	112.50
P.º Rio Sta. Cruz, Proyecto Rio Sonora Hermosillo XXI, 83270 Hermosillo, Son.	706.27
Calle Marsella 71 Esquina con, Av. Tehuantepec, El Centenario, 83260 Hermosillo, Son.	112.30
Bldv. Miguel Hidalgo 43, El Centenario, 83260	218.00
Av Luis Donaldo Colosio Murrieta 323, Valle Grande, 83205 Hermosillo, Son.	1221.50
83246, Bldv. Solidaridad 335, Paseo del Sol	505.58
C. Real del Arco, 83200 Hermosillo, Son.	966.75
Bldv. Solidaridad 186, Raquet Club, 83200	400.00
Bulevar Luis D. Colosio, Las Quintas, 83249	928.00
Bulevar Luis Donaldo Colosio, Calzada de los Ángeles & Santa Fe, 83249 Hermosillo, Son.	870.00
Bldv. Juan Navarrete 369, Santa Fe, 83249	110.00
Bldv. Solidaridad 10552, Raquet Club, 83200	600.00
Bldv. Juan Navarrete 134, Valle Grande, 83205	400.00
Bldv. Juan Navarrete SN-S, Valle Escondido	380.00
Col. C. P. 83200, Hermosillo, Son. esq., Bldv. Juan Navarrete, Valle Escondido, 83200 Hermosillo, Son.	366.82
Bldv. Luis Encinas Jhonson 6051, Valle Hermoso	160.00
Av Veracruz #270, San Benito, 83190 Hermosillo	150.00
Bldv. Luis Encinas J. 537-Int 5, Olivares, 83180	232.00
Bldv. Antonio Quiroga 9, Quinta Emilia, 83214	749.00
Bldv. Antonio Quiroga, Quinta Emilia, 83210	790.00
Av Gaston Madrid 28, Centro, 83000 Centro, Son.	170.00
Blvr. Abelardo L. Rodriguez, San Benito, 83000	310.00
Calle Enrique García Sánchez 17, Centro, 83000	760.00
Blvr. Abelardo L. Rodriguez 73, San Benito	327.00
Eusebio Francisco Kino 309, Country Club, 83010	300.00
BLVD, Eusebio Francisco Kino #908-A, Pitic, 1-56), Calle Luis Encinas 27, Country Club, 83010	200.00
Bulevar José María Morelos #307, Torre II, 83145	568.89
Bulevar José María Morelos #307, Torre II, 83145	181.55





# CLASIFICACIÓN OFICINAS

**B**



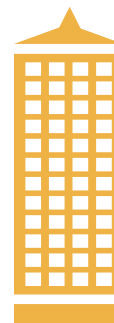
- Buena calidad
- Planta al menos 150 m2
- Antigüedad máxima de 40 años

**A**



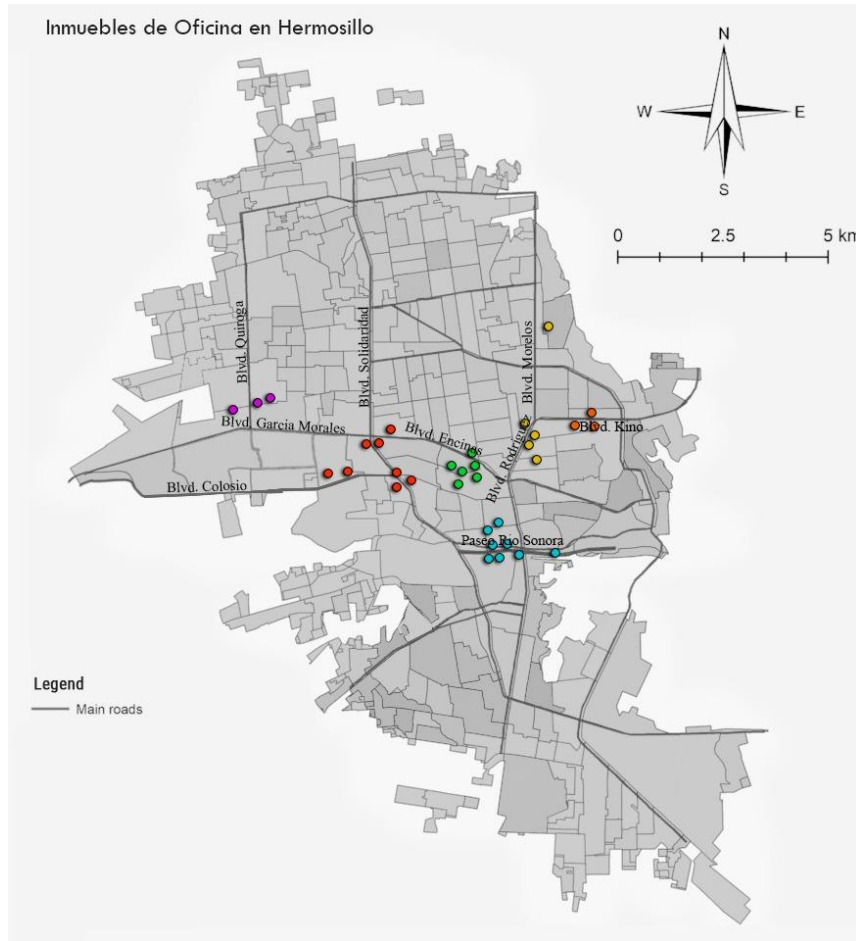
- Muy Buena calidad
- Planta al menos 400 m2
- Antigüedad máxima de 25 años

**A+**

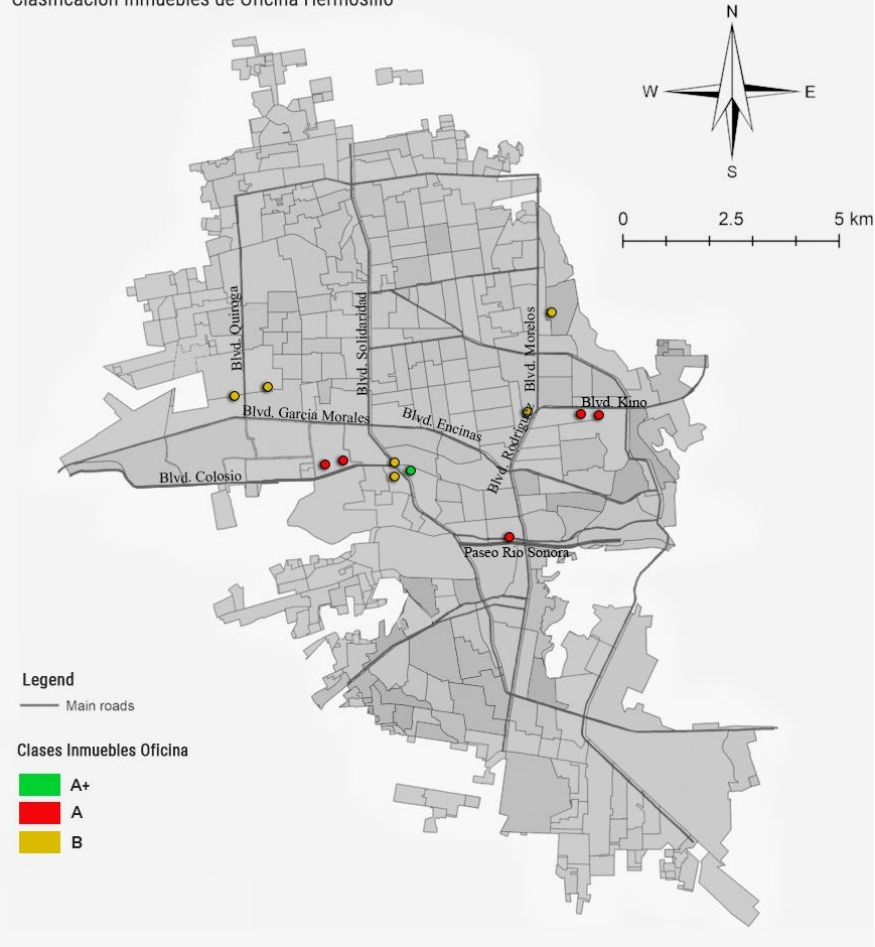


- Buen diseño y excelente calidad
- Planta mayor a 600 m2
- Antigüedad máxima de 15 años
- Inmueble con certificación

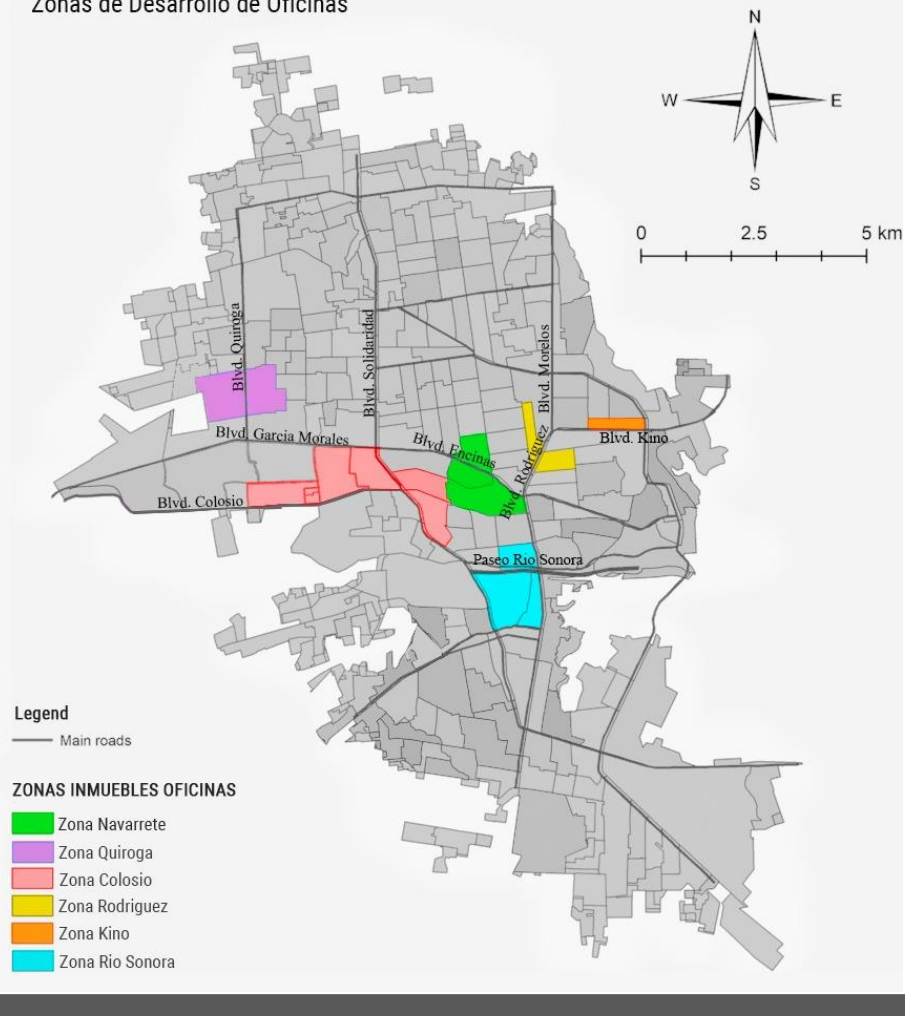
# Inmuebles de Oficina en Hermosillo



# Clasificación Inmuebles de Oficina Hermosillo



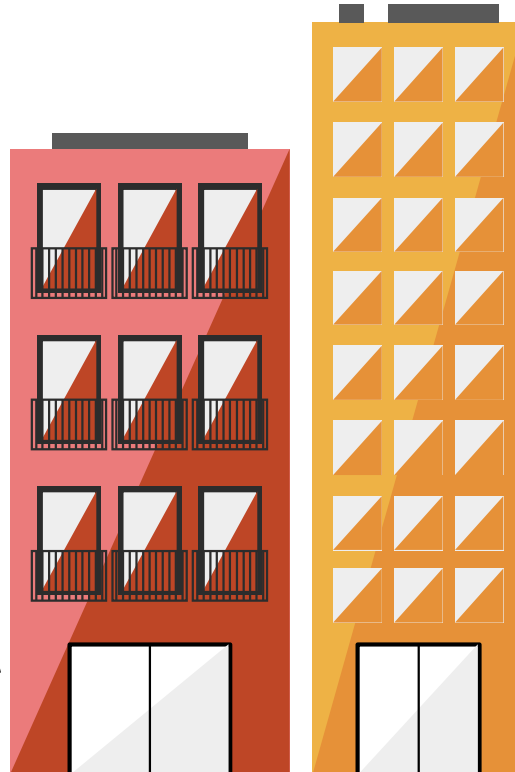
# Zonas de Desarrollo de Oficinas



# JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS

## ENFOQUE MERCADO

A partir de una investigación de mercado de rentas de oficina se hace una Homologación concluyendo en un valor de renta



## ENFOQUE COSTOS

A partir del valor Físico del edificio de Oficina y producto de una tasa de capitalización acorde al inmueble se obtiene el valor de renta

# PRESENTACIÓN INMUEBLE

## OFICINA SUJETO



---





<b>Superficie de Terreno (m2)</b>	<b>3650.62</b>
<b>Superficie Construcción Conjunta (m2)</b>	3120.54
<b>Superficie Construcción Oficina (m2)</b>	2118.81
<b>Superficie Construcción Bodega (m2)</b>	1001.73
<b>Clasificación Edificio</b>	A
<b>Edad</b>	3
<b>Vida Útil Remanente</b>	67
<b>Tipo de Sector al que Pertenece</b>	Servicios
<b>Uso de Suelo</b>	Mixto

---







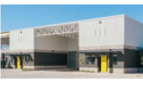

# ENFOQUE DE MERCADO OFICINA

Colonia	Superficie (m2)	Precio de oferta	Valor Unitario	Ubicación en la manzana	Calidad	Estado de conservación	Estacionamientos	Nivel de ubicación	Imagen
Montebello	870.00	\$234,900.00	\$270.00	Intermedio	\$ 12,996.41	1.00	30.00	5.00	
Santa Fe	928.00	\$259,840.00	\$280.00	Intermedio	\$ 12,996.41	1.00	40.00	2.00	
Metrocentro	966.75	\$279,390.75	\$289.00	Intermedio	\$ 15,546.24	1.00	32.00	8.00	
Quinta emilia	749.00	\$157,290.00	\$210.00	Intermedio	\$ 10,096.46	1.00	15.00	2.00	

*Homologación Mercado de Oficinas.*

N	Oferta \$	Sup. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						FR <sub>e</sub>	\$/m <sup>2</sup>	
				NEG	UBIC. Y ZONA	SUP.	C.ALID.	EDO. CONS.	OTRO			
1	234,900.00	870.00	270.00	0.95	1.00	0.93	1.00	1.00	0.99	<b>0.88</b>	236.79	
2	259,840.00	928.00	280.00	0.95	1.00	0.93	1.00	1.00	0.97	<b>0.86</b>	241.97	
3	279,390.75	966.75	289.00	0.95	1.00	0.94	0.94	1.00	1.00	<b>0.84</b>	241.72	
4	157,290.00	749.00	210.00	0.95	1.11	0.92	1.09	1.00	1.04	<b>1.09</b>	229.37	
											\$/m <sup>2</sup>	237.46
											ÁREA	2,118.81
											RENTABLE (m <sup>2</sup> )	
											RENTA BRUTA	\$ 503,137.60
											DE MERCADO:	

# ENFOQUE DE MERCADO BODEGA

Colonia	Superficie (m2)	Precio de oferta	Valor Unitario	Ubicación en la manzana	Calidad	Estado de conservación	Estacionamientos	Imagen
PIMENTEL	750.00	\$52,500.00	\$70.00	Intermedio	\$ 6,057.17	0.90	5.00	
PARQUE INDUSTRIAL	1,520.00	\$106,400.00	\$70.00	Intermedio	\$ 7,455.92	0.95	30.00	
LA MANGA	512.00	\$36,864.00	\$72.00	Intermedio	\$ 7,455.92	0.97	5.00	
PARQUE INDUSTRIAL	2,400.00	\$180,000.00	\$75.00	Intermedio	\$ 7,455.92	1.00	30.00	

## Homologación Mercado Bodegas.

No.	Oferta \$	Sup. m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						FRe	\$/m <sup>2</sup>
				NEG.	UBIC. Y ZONA	SUP.	CALID.	EDO. CONS.	OTRO		
1	52,500.00	750.00	70.00	0.95	1.00	0.98	1.11	1.09	1.00	1.12	78.42
2	106,400.00	1,520.00	70.00	0.95	1.06	1.04	1.00	1.03	1.00	1.07	74.97
3	36,864.00	512.00	72.00	0.95	1.06	0.95	1.00	1.01	1.00	0.96	68.98
4	180,000.00	2,400.00	75.00	0.95	1.06	1.08	1.00	0.98	1.00	1.06	79.27
										\$/m <sup>2</sup>	75.41
										AREA	1,001.73
										RENTABLE (m <sup>2</sup> )	
										RENDA BRUTA	\$ 75,541.10
										DE MERCADO:	

# ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 6,348.41 \$/m<sup>2</sup>

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m <sup>2</sup>	VALOR UNIT. \$/m <sup>2</sup>	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1	3,650.62	6,348.41	1.00	Ninguno	6,348.41	23,175,623.24
TOTAL:		3,650.62			SUMA (a): \$	23,175,623.24

INDIVISO:   
SUBTOTAL \$ 23,175,623.24

VALOR UNIT. MEDIO:  \$/m<sup>2</sup>

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m <sup>2</sup>	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO	V.R.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: \$
TIPO 1:	Edificio de Oficinas	2,118.81	12,996.41	0.96	12,495.12	26,474,776.87
TIPO 2:	Bodega	1,001.73	7,455.92	0.94	7,024.97	7,037,120.85
TOTAL		3,120.54			SUBTOTAL (b): \$	33,511,897.72

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS  
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

SUBTOTAL (c): \$ 4,060,742.00

d) OTROS INDIRECTOS :

SUBTOTAL (d): \$ 5,347,955.63

VALOR FISICO o V.N.R. : (a+b+c+d) \$ 66,096,218.59

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA DE RENTABILIDAD

$$RB = VNR \times Tp / n$$

$$VNR = 66,096,218.59$$

$$Tp = 9.23\%$$

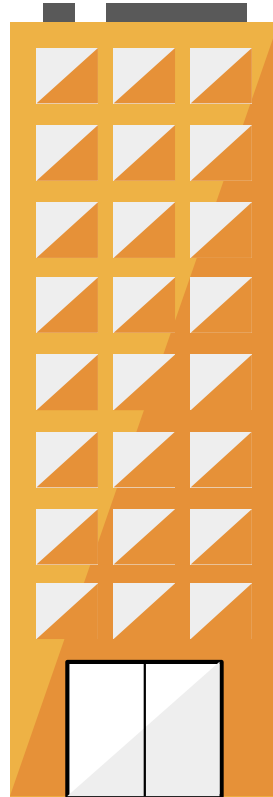
$$n = 12$$

RB (Renta Mensual) = 508,185.02
---------------------------------

# VALORES OBTENIDOS JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS

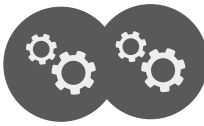
## ENFOQUE MERCADO

MONTO RENTA  
MENSUAL : \$578,678.70



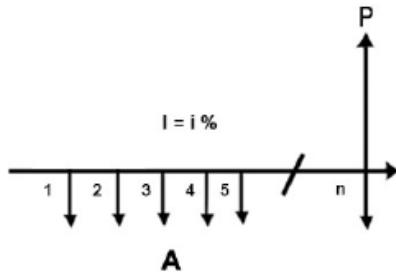
## ENFOQUE COSTOS

MONTO RENTA  
MENSUAL : \$508,185.02



# ANÁLISIS ECONÓMICO

Está relacionado con los pagos de una serie uniforme, este análisis parte del supuesto que teniendo un monto de renta  $A$  y aplicando una tasa de rendimiento sobre el mismo, poder calcular el número de periodos  $N$  necesarios para obtener el valor futuro  $F$ , equivalente al monto del valor físico del inmueble  $P$ .



INMUEBLE DE OFICINA PASEO RIO SONORA	
VALOR FÍSICO P	\$66,096,218.59
VIDA ÚTIL	70
VALOR RENTA OBTENIDA METODO MERCADO	\$578,678.70



# TASA INTERNA DE RENDIMIENTO APLICABLE

$$\frac{VP \text{ de Beneficios}}{VP \text{ de Costos}} = 1$$

Siendo para el caso del sujeto la siguiente expresión:

$$(1) \quad \frac{6,994,144.44 \left( \frac{P}{i}, i\%, 70 \right)}{66,096,218.59} = 1$$

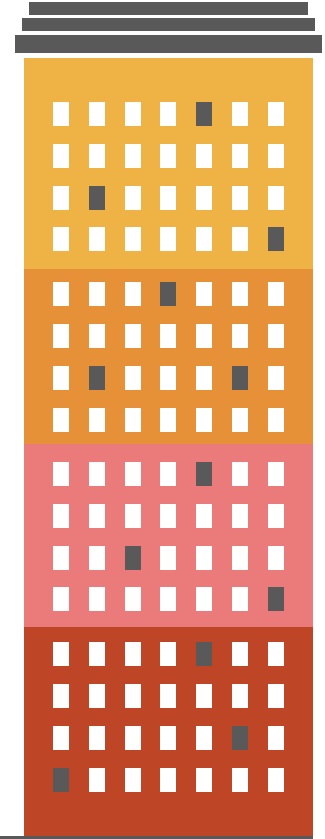
Siguiendo la fórmula de P/A, de serie de pagos uniformes

$$(2) \quad P = A \left[ \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right]$$

Sustituyendo dicha expresión en (1) obtenemos la siguiente en función de i

$$\frac{6,944,144.44 \left[ \frac{(1+i)^{70} - 1}{i(1+i)^{70}} \right]}{66,096,218.59} = 1$$

TASA RENDIMIENTO OBTENIDA  
 $i = 10.4964\%$ .





# ANÁLISIS ECONÓMICO

$$\frac{VP \text{ de Beneficios}}{VP \text{ de Costos}} = 1$$

TASA RENDIMIENTO OBTENIDA  
 $i = 10.4964\%$ .

$$F = 578,678.70 \left[ \frac{F}{A}, .104964, 12 \right] = \$12,749,997.5$$

$$F = A \left[ \frac{(1 + i)^n - 1}{i} \right]$$

---

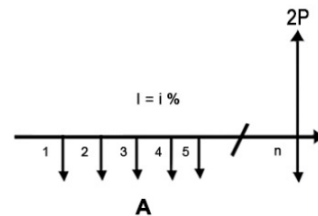
$$12,749,997.50 \left[ \frac{F}{A}, .104964, n \right] = \$66,096,218.59$$

n de **4.3527** periodos

---

$$12,749,997.50 \left[ \frac{(1 + .104964)^n - 1}{.104964} \right] = \$132,192,437.18$$

n de **7.3771** periodos



# CONCLUSIONES

**FACTORES IMPORTANTES  
PARA CLASIFICACIÓN**

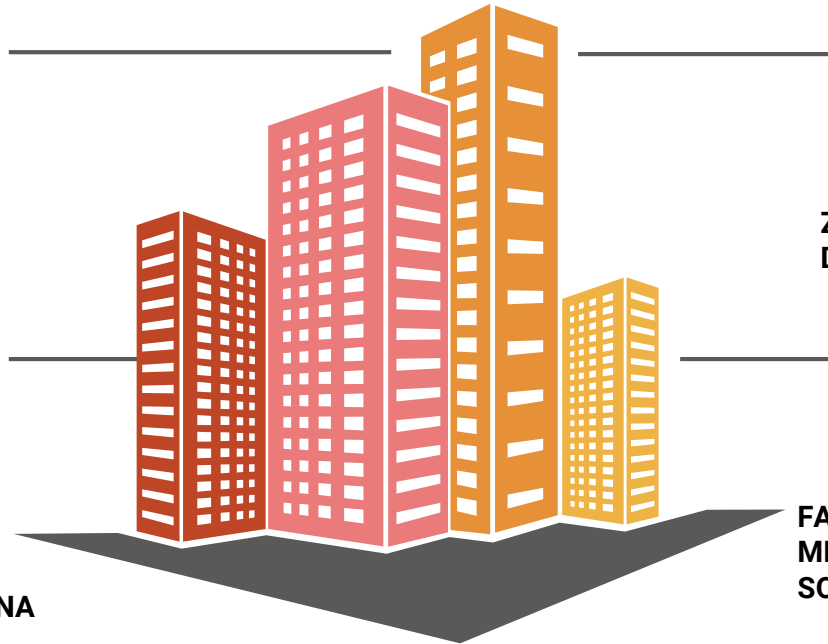
**DISTRIBUCIÓN ZONAS  
DESARROLLO OFICINAS**

**IMPACTO DE PANDEMIA EN  
OFERTA DE MERCADO DE  
OFICINAS**

**ZONAS DESTACABLES  
DESARROLLO OFICINAS**

**VIABILIDAD DE  
ADQUISICIÓN DE  
INMUEBLE DE OFICINA**

**FACTORES ATRACTIVOS PARA  
MERCADO DE OFICINAS  
SOBRESALIENTES**





**GRACIAS POR SU ATENCIÓN**

