

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

Ing. Alfredo Giorgana de la Concha

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

1.- Antecedentes:

¿Por qué incluir este tema en la materia Valuación del Diplomado Estrategia y Planeación para la Inversión Inmobiliaria en México ?

_ “En la elaboración de un trabajo valuatorio cuyo propósito es estimar el valor comercial de un inmueble, el elemento más importante que gobierna las metodologías y datos a emplear es el concepto de mayor y mejor uso”

_ “En la práctica valuatoria inmobiliaria, el concepto de MyMU representa la premisa sobre la cual se basa el valor de una propiedad.”

*Income Property Valuation
Jeffrey D Fisher
Robert S martin*

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

1.- Antecedentes:

¿Por qué incluir este tema en la materia Valuación del Diplomado Estrategia y Planeación para la Inversión Inmobiliaria en México ?

_ “El mayor y mejor uso de una propiedad específica no está determinada por el análisis subjetivo de un dueño, un desarrollador o un valuador, sino más bien por las fuerzas competitivas del mercado en donde está la propiedad sujeto”

_ “El análisis y la interpretación del mayor y mejor uso constituye, ante todo, un estudio económico y un análisis financiero sobre la propiedad sujeto”

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

1.- Antecedentes:

¿Por qué incluir este tema en la materia Valuación del Diplomado Estrategia y Planeación para la Inversión Inmobiliaria en México ?

“El análisis de mayor y mejor uso de una propiedad proporciona los cimientos para una investigación completa de las posturas competitivas sobre la propiedad de parte de los actores participantes en el mercado.”

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

1.- Antecedentes:

¿Por qué el tema es importante para el desarrollador, el asesor inmobiliario y para el inversionista ?

_Porque el mayor y mejor uso de una propiedad está estrechamente ligado al valor comercial de la misma (valor objetivo) y al concepto de rendimiento o rentabilidad de una inversión.

_ Porque el desarrollador, el asesor inmobiliario y el inversionista deben poseer, entre muchas otras características, la de ser buenos negociadores y nada mejor para ello, que estar bien informado.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

UNIFORM STANDARDS OF PROFESSIONAL APPRAISAL PRACTICE Regla Normativa 1-3

STANDARD 1

593 Standards Rule 1-3

594 When necessary for credible assignment results in developing a market value opinion, an appraiser
595 must:

596 (a) identify and analyze the effect on use and value of existing land use regulations, reasonably
597 probable modifications of such land use regulations, economic supply and demand, the
598 physical adaptability of the real estate, and market area trends; and

599 Comment: An appraiser must avoid making an unsupported assumption or premise about
600 market area trends, effective age, and remaining life.

601 (b) **develop an opinion of the highest and best use of the real estate.**

602 Comment: An appraiser must analyze the relevant legal, physical, and economic factors to the
603 extent necessary to support the appraiser's highest and best use conclusion(s).

604 Standards Rule 1-4

605 In developing a real property appraisal, an appraiser must collect, verify, and analyze all
606 information necessary for credible assignment results.

607 (a) When a sales comparison approach is necessary for credible assignment results, an
608 appraiser must analyze such comparable sales data as are available to indicate a value
609 conclusion.

610 (b) When a cost approach is necessary for credible assignment results, an appraiser must:

611 (i) develop an opinion of site value by an appropriate appraisal method or technique;

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

2.- El mayor y mejor uso y el mercado inmobiliario:

Es el mercado el que determina el mayor y mejor uso a través de las decisiones que los participantes en el mercado toman día a día.

En una buena parte de los trabajos valuatorios la obtención del MyMU es una actividad de rutina; en otros, sin embargo, su determinación constituye la parte de mayor importancia y reto en el proceso valuatorio.

Cuando el MyMU no es obvio, su resultado puede ser altamente controversial, lo que puede incluir obtenerlo bajo las condiciones de uso actual y, posteriormente, bajo cambios de uso supuestos.

El valor de la tierra puede variar sustancialmente, dependiendo de quiénes serán los compradores y éstos estarán en función directa de los usos considerados.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

3.- Definición:

“Uso probable y razonable que resulta en el mayor valor del terreno o propiedad construida, de entre los usos físicamente posibles, legalmente permitidos y económicamente factibles”.

4.- Fundamentos

¿Qué lo genera?

Lo genera las fuerzas del mercado (esencialmente oferta y demanda) que interactúan en un medio competitivo, en el que se definirá aquél uso que produzca la máxima rentabilidad para el virtual (típico) comprador; por ello, el análisis e interpretación del MyMU consiste en un estudio económico de las fuerzas del mercado, enfocado al inmueble que se está valuando.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

¿Qué genera el mayor y mejor uso de las propiedades?

Lo generan, esencialmente, las fuerzas de oferta y demanda, que interactúan en un medio competitivo, en el que se definirá aquel uso que produzca la máxima rentabilidad para el vital o típico comprador



CONJUNTO HABITACIONAL



PARQUE INDUSTRIAL

oferta
y
demanda

TERRENO MULTI-USOS LISTO
PARA SER ADQUIRIDO Y
DESARROLLADO

oferta
y
demanda

HOSPITAL



CENTRO COMERCIAL



"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

4.- *Fundamentos:*

¿Qué lo genera?

Un análisis detallado del MyMU implica, por tanto, un conocimiento profundo del mercado inmobiliario y los factores que lo afectan, su historia, sus tendencias, posibles absorciones, etc.

¿Por qué es importante?

Es importante porque las mismas fuerzas de mercado que generan el MyMU le dan forma al valor comercial de las propiedades.

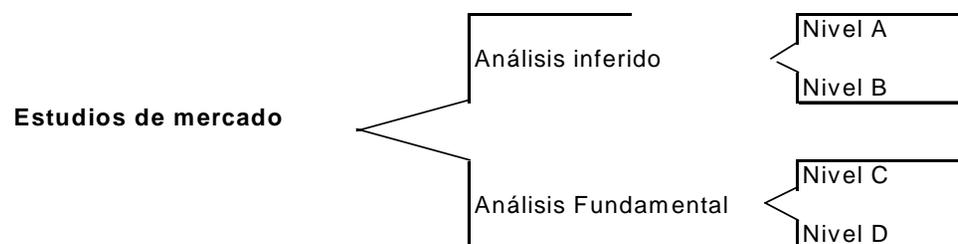
El MyMU de la propiedad valuada nos proporciona, por tanto, las bases para una investigación a fondo de las posturas competitivas de los participantes en el mercado. De él se determinan los comparables que deben ser analizados y los métodos de valuación más apropiados a ser utilizados.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

¿Por qué es importante el mayor y mejor uso ?

Porque las mismas fuerzas de mercado que generan el MyMU dan forma al valor comercial de las propiedades.

Cualquier opinión o análisis de MyMU implica el conocimiento del mercado, su historia y tendencias, el cual se puede manejar en diferentes niveles



Análisis Inferido

Énfasis en conocimiento intuitivo, datos históricos y en el juicio del ejecutor

Estudios de carácter general

Se basan en datos históricos para inferir proyecciones

Suponen que datos generales y comparables reflejan el mercado

Emplean datos de mercado de la zona para inferir comportamiento por tipo de propiedad

Estudios de mayor y mejor uso más bien a nivel de opinión

Análisis Fundamental

Énfasis en datos investigados y cuantificados, en proyecciones y en el juicio del ejecutor

Análisis cuantitativos y gráficos e identificación de tendencias en principales variables

Demanda inferida basada en análisis económicos completos

Pronósticos de oferta por medio de inventarios detallados

Estudios completos de mayor y mejor uso

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

4.- *Fundamentos:*

¿Cuál es la relación entre el MyMU y el Valor Comercial de una propiedad?

El MyMU de un inmueble puede entenderse como la base en el que recae el valor comercial, ya que ambos se ven sujetos a las mismas fuerzas de mercado interactuantes y en ambos casos el uso de la propiedad es fundamental para su obtención; un virtual comprador siempre estará interesado en adquirir la propiedad que le proporcione la mayor rentabilidad y en un mercado "ideal" el valor que proporcione esa mayor rentabilidad debe coincidir con el valor comercial de la propiedad.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

4.- *Fundamentos:*

¿Cuál es la relación entre el MyMU y el Valor Comercial de una propiedad?

El éxito de una operación inmobiliaria en mucho dependerá de lo acertadas que resulten las predicciones y pronósticos al “reproducir” las condiciones de mercado imperantes que afectan la propiedad, especialmente en sus aspectos de oferta y demanda.

El valor de un terreno debe basarse en la alternativa que produzca el MyMU, independientemente del *uso* que pudieran sugerir los terrenos adyacentes y las propiedades “comparables”.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

Relación entre el mayor y mejor uso y el valor comercial

Mayor y mejor uso

_ Físicamente posible

_ Legalmente permitido

_ Financieramente factible

_ Máximo rendimiento

Valor comercial

_ Probable precio de venta

_ Mercado abierto y competitivo

_ Venta justa

_ Actuación con pleno conocimiento de causa

_ No hay incentivos especiales

_ Tiempo de exposición razonable

_ Venta en efectivo o su equivalente

Oferta



Demanda

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

4.- Fundamentos:

¿Las propiedades deben valuarse para su MyMU?

Sí, porque el MyMU considera 4 variables (físicamente factible, legalmente permitido, económicamente viable y máxima productividad) que el típico inversionista debe buscar en su adquisición. Es decir, el MyMU "limita" las posibilidades de valor de las propiedades, en cuanto a sus usos, desde los puntos de vista físico, legal, de factibilidad y de máxima productividad.

El MyMU de una propiedad representa, en valor, la posibilidad más viable de venta de una propiedad, dentro de un mercado abierto, justo y competitivo

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

5.- El MyMU del terreno como vacante y del terreno con mejoras:

El análisis del MyMU de una propiedad implica considerar primero al terreno como si estuviera vacante y, posteriormente, la propiedad con sus mejoras. En ambos casos las pruebas que determinen dicho MyMU serán de naturaleza similar y sus resultados tendrán la misma utilidad para uno y otro escenario.

El inversionista debe conocer, desde el punto de vista comparativo, el mayor provecho (rentabilidad) que le puede sacar a la tierra, implicando en esto demoler las construcciones, construir algo nuevo, modificar o reconvertir lo existente o continuar con el uso actual

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

5.- El MyMU del terreno como vacante y del terreno con mejoras:

¿Por qué dos análisis?

Porque es necesario que se conozcan los siguientes elementos de la propiedad con mejoras:

- _ Estimar el valor de las mejoras
- _ Reconocer si la propiedad vale más sin las mejoras que con ellas
- _ Estimar obsolescencias internas (O. funcionales) y/ o externas (O. económicas) de la propiedad.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

5.- El MyMU del terreno como vacante y del terreno con mejoras:

¿Por qué dos análisis?

En el análisis de mayor y mejor uso del terreno como vacante se pregunta uno lo siguiente:

_ ¿El terreno debe ser desarrollado o dejado en sus condiciones actuales?

La respuesta será desarrollarlo si los beneficios que se obtienen de los ingresos netos, una vez descontados inversiones (posibles demoliciones) y gastos proporcionan una tasa de rendimiento adecuada para el inversionista.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

5.- El MyMU del terreno como vacante y del terreno con mejoras:

¿Por qué dos análisis?

En el análisis de mayor y mejor uso del terreno con mejoras se pregunta uno lo siguiente:

- _ ¿Las mejoras existentes deben mantenerse como están o deben ser alteradas para hacerlas más rentables?

La teoría pura de valuación señala que en tanto el valor del terreno con mejoras sea mayor que el valor del terreno como vacante, el mayor y mejor uso es el actual uso de la propiedad.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".



Mayor y mejor uso Importancia estratégica para la inversión inmobiliaria

Ejemplo 1.-

Mayor y mejor uso del terreno como vacante empleando análisis residual estático:

Considérense un terreno con uso de suelo mixto, en el cual se han analizado como factibles las siguientes posibilidades de uso, con sus correspondientes costos de construcción, sus ingresos netos de operación. Así mismo, las tasas de capitalización de los diferentes tipos de construcción se han obtenido del mercado.

Uso propuesto	Costo de construcción (USD)	INO (USD)	TCC %
Oficina	\$450,000	\$55,000	10.00%
Industrial	\$300,000	\$42,000	11.00%
Comercio	\$400,000	\$59,000	12.00%

También del mercado de terrenos en la zona o analizando rendimiento típicos de inversionistas en terrenos, se obtuvo una tasa de capitalización aplicable a cada uso de:

TCT = 9.50%

Solución :

El resultado buscado estará dado por el mayor valor residual del terreno, el cual puede obtenerse de la siguiente manera :

	Oficina	Industrial	Comercio
1 Costo de construcción	\$450,000	\$300,000	\$400,000
2 x TCC	10.00%	11.00%	12.00%
3 = Ingreso atribuible las construcciones (Ic)	45000	33000	48000
4 INO	\$55,000	\$42,000	\$59,000
5 Menos Ic	\$45,000	\$33,000	\$48,000
6 = Ingreso atribuible al terreno	\$10,000	\$9,000	\$11,000
7 Dividido entre TCT	9.50%	9.50%	9.50%
8 = Valor residual del terreno Vt	\$105,300	\$94,700	\$115,800

El uso comercial es el que le proporciona el mayor y mejor uso al terreno.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".



Ejemplo 1.-

Solución por flujo de caja descontado

a.- Uso de oficinas:

Tasa de descuento (TIR) :	13.25%
Tasa de crecimiento:	3.00%

Tasa de Cap. Terminal :	12.25%
-------------------------	--------

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INO	\$55,000	\$56,650	\$58,350	\$60,100	\$61,903	\$63,760	\$65,673	\$67,643	\$69,672	\$71,763
Vt										\$603,391
FL1	55000	\$56,650	\$58,350	\$60,100	\$61,903	\$63,760	\$65,673	\$67,643	\$69,672	\$675,154
Inv	-\$450,000									
FC	-\$395,000	\$56,650	\$58,350	\$60,100	\$61,903	\$63,760	\$65,673	\$67,643	\$69,672	\$675,154

Vp = \$105,300.00

b.- Uso industrial :

Tasa de descuento (TIR) :	14.10%
Tasa de crecimiento:	3.00%

Tasa de Cap. Terminal :	13.10%
-------------------------	--------

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INO	\$42,000	\$43,260	\$44,558	\$45,895	\$47,271	\$48,690	\$50,150	\$51,655	\$53,204	\$54,800
Vt										\$430,874
FL1	42000	\$43,260	\$44,558	\$45,895	\$47,271	\$48,690	\$50,150	\$51,655	\$53,204	\$485,674
Inv	-\$300,000									
FC	-\$258,000	\$43,260	\$44,558	\$45,895	\$47,271	\$48,690	\$50,150	\$51,655	\$53,204	\$485,674

Vp = \$94,700.00

c.- Uso comercio

Tasa de descuento (TIR) :	15.15%
Tasa de crecimiento:	3.00%

Tasa de Cap. Terminal :	14.15%
-------------------------	--------

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INO	\$59,000	\$60,770	\$62,593	\$64,471	\$66,405	\$68,397	\$70,449	\$72,563	\$74,739	\$76,982
Vt										\$560,440
FL1	59000	\$60,770	\$62,593	\$64,471	\$66,405	\$68,397	\$70,449	\$72,563	\$74,739	\$637,422
Inv	-\$400,000									
FC	-\$341,000	\$60,770	\$62,593	\$64,471	\$66,405	\$68,397	\$70,449	\$72,563	\$74,739	\$637,422

Vp = \$115,800.00

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".



Ejemplo 2.-

Mayor y mejor uso de propiedad con mejoras (terreno + construcciones)

Se desea conocer el MyMU de una propiedad que actualmente tiene uso industrial, pero que por razones de cambio presentes y futuros en su entorno existe la posibilidad de reconvertirla en uso comercial o de oficinas

Datos generales :

Inmueble de uso industrial actual

Superficie del terreno = 98,400m²
 Superficie construida = 32,800m²
 Costos de demolición de las construcciones (USD) = \$25,000USD

INO (anual) de la propiedad, con el uso actual (USD) = \$50,000
 Tasa de Cap de la propiedad (TCG) para uso industr= 10.00%

Posible conversión a centro comercial

Costo de reconversión (USD) =
 INO (anual) de la propiedad con uso (USD) =
 Tasa de Cap de la propiedad (TCG) =

Centro comercial

\$50,000
 \$75,000
 10.50%

Oficinas

\$150,000
 \$75,000
 9.50%

a.- Valor de la propiedad en su uso actual :

V (1) = INO (actual) / TCG (ind)

INO	TCG
\$50,000	10.00%

V (1) = \$500,000

b.- Valor de la propiedad en uso comercial =

V (2) = INO (comerc) / TCG (comerc)

INO	TCG
\$75,000	10.50%

V (2) = \$714,286
 Menos costos de reconversión = \$50,000
 Valor neto de la propiedad : \$664,286

Rendimiento neto del inversionista :

Valor neto de la propiedad = \$664,286
 Menos V. de la propied. En su uso actual = \$500,000
\$164,286

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".



c.- Valor de la propiedad en uso de oficinas :

$$V(3) = \text{INO (oficinas)} / \text{TCG (ofic.)}$$

INO	TCG
\$75,000	9.50%

$$\begin{array}{r}
 V(3) = \\
 \text{Menos costos de reconversión} = \\
 \text{Valor neto de la propiedad :}
 \end{array}
 \begin{array}{r}
 \\
 \\
 \hline
 \end{array}
 \begin{array}{r}
 \$789,474 \\
 \$150,000 \\
 \$639,474
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 \text{Rendimiento neto del inversionista :} \\
 \text{Valor neto de la propiedad} = \\
 \text{Menos V. de la propied. En su uso actual :}
 \end{array}
 \begin{array}{r}
 \\
 \$639,474 \\
 \hline
 \$500,000 \\
 \hline
 \$139,474
 \end{array}$$

A pesar de que el valor bruto de la propiedad es mayor en el uso de oficinas (\$789,474 > \$714,286), el uso comercial es el que le proporciona la mayor rentabilidad al inversionista y por lo tanto es éste el que le corresponde al MyMU de lo propiedad con mejoras

El uso comercial es el que le proporciona el mayor y mejor uso a la propiedad con mejoras

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

6.- Pruebas para establecer el MyMU de las propiedades:

De acuerdo a su definición, las pruebas que debemos hacer para seleccionar el MyMU de una propiedad son las siguientes :

Físicamente factible :

Aquí se analizan factores como topografía del terreno, condiciones del suelo, existencia de agua en el subsuelo, tamaño y forma del terreno, siempre considerando en seleccionar el “*óptimo arreglo*” para un determinado proyecto.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

6.- Pruebas para establecer el MyMU de las propiedades:

Legalmente permitido :

Las restricciones legales corresponden a aspectos de uso autorizado, densidad de construcción (número de viviendas, cuartos de hospital, slips para marinas, etc. que pueden construirse en un predio) e intensidad de construcción (superficie de construcción permitida respecto a la superficie del predio) autorizadas, limitaciones en cuanto a la subdivisión de predios, No. mínimo o máximo de cajones de estacionamiento autorizados, servidumbres existentes, restricciones de ZFMT.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

6.- Pruebas para establecer el MyMU de las propiedades:

Legalmente permitido :

En este apartado son de destacarse dos casos importantes : el primero, la situación que puede presentarse en el sentido de que un predio no esté debidamente zonificado, en razón de las condiciones actuales de mercado o las tendencias del mismo. Es factible seleccionar como MyMU uno que no está autorizado siempre y cuando justifique debidamente el inminente o futuro cambio de uso en la zona. NO debe suponerse un posible cambio de uso sin estar debidamente informado / documentado.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

6.- Pruebas para establecer el MyMU de las propiedades:

Legalmente permitido :

Otro caso importante es cuando las mejoras actuales de un terreno no coinciden con el uso actual autorizado, debido a que esas mejoras fueron construidas en un tiempo previo al establecimiento del uso actual. En este caso se habla de “usos legales no concordantes”, lo que puede resultar en propiedades “submejoradas” (P.Ej. residencia unifamiliar sobre un terreno de uso comercial) o “sobremejoradas” (P.Ej. una vieja tienda ubicada en un sitio con uso actual habitacional de baja densidad)

En ambos casos anteriores, la obtención del MyMU puede ser una tarea difícil, que sólo se resuelve con un cuidadoso análisis de los ingresos generados bajo las condiciones actuales y bajo condiciones de usos alternos.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

6.- Pruebas para establecer el MyMU de las propiedades:

Financieramente factible :

Una vez definidos aquellos usos que física y legalmente son aceptables, se procede a analizar los usos “que podrían crear un valor potencial respecto a sus costos de desarrollo, operación y comercialización”.

Para lo anterior, el valuador debe reproducir modelos analíticos para estimar el valor residual del terreno (para el caso de terrenos considerados como vacantes) o el valor de la propiedad en su conjunto (para el caso de terreno con mejoras). Así, todos los usos que produzcan un rendimiento positivo (normalmente evaluado a través del Valor Presente Neto o por medio de la Tasa Interna de Retorno) deben ser considerados como viables.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

6.- Pruebas para establecer el MyMU de las propiedades:

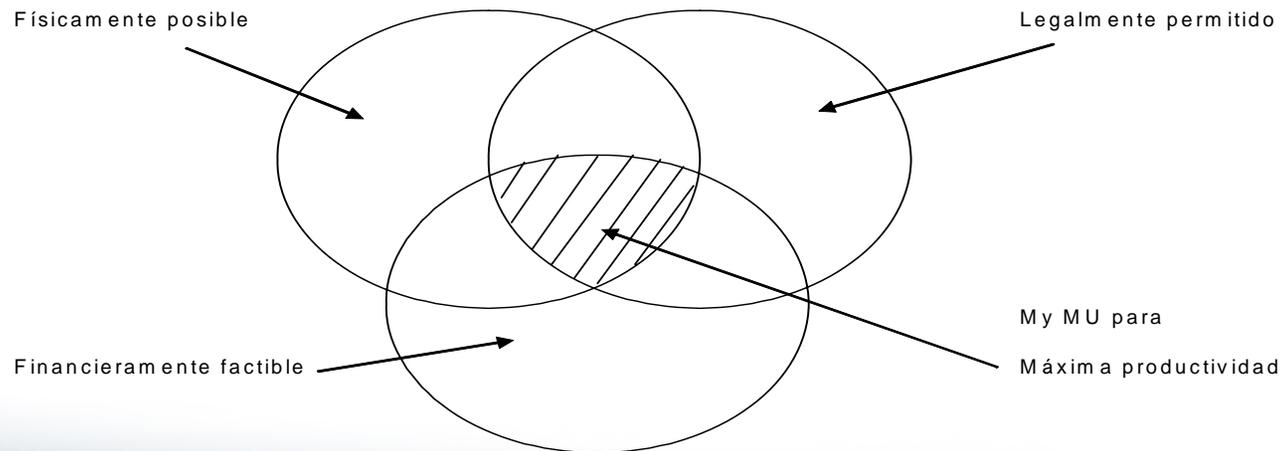
Mayor valor (máxima productividad):

De entre los usos financieramente viables el valuador debe seleccionar aquél que proporcione el mayor valor residual para el terreno o, alternativamente, el mayor valor presente que resulte de los ingresos NETOS (restando gastos de operación y/o de capital) para propiedades con construcciones.

Para los propósitos anteriores, particular importancia reviste el tratamiento de las tasas de capitalización a ser empleadas para el caso de terrenos y para el caso de construcciones.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

Pruebas para establecer el mayor y mejor uso de un terreno vacante o una propiedad en su conjunto



"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

7.- Las mejoras ideales:

Representan las mejoras de las cuales se obtiene el mejor provecho del potencial del terreno para una demanda existente, de acuerdo a las fuerzas de mercado actuantes.

Son las mejoras que representan el mayor y mejor uso del terreno como vacante.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

8.- El uso interino (intermedio):

Se define como *“el uso temporal que le corresponde a un terreno o a una propiedad en su conjunto hasta que las condiciones se dan para poder ser ubicados en su MyMU futuro”*.

Se presenta cuando las tendencias de mercado y crecimiento de una zona indican el cambio a (relativamente) corto plazo en el MyMU de un terreno o propiedad en su conjunto. Así, el terreno o propiedad tendrán un uso temporal hasta el tiempo en que el mercado establezca las nuevas condiciones para el cambio en su MyMU.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

8.- Uso interino (intermedio):

Un caso típico es el de una propiedad cuyo uso original fue el de casa habitación, ubicada en una zona en la cual se anticipa, a corto plazo, el cambio de uso de suelo para edificios de departamentos habitacionales de nivel alto.

En su condición original, el valor del terreno y de la propiedad están limitados por el uso habitacional unifamiliar que poseen y , por tanto, el MyMU del terreno como vacante es, precisamente, el de habitacional unifamiliar. Sin embargo, tanto la depreciación de las construcciones, como la aparición de presiones para la edificación de torres condominiales habitacionales hará que con el tiempo el nuevo uso más rentable del terreno cambie al de habitacional multifamiliar.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

8.- Uso interino (intermedio):

Así, el MyMU del sitio será el de unifamiliar habitacional hasta que el valor del terreno (como vacante) con el nuevo uso (densidad) multifamiliar menos los costos de demolición de las construcciones actuales superen al valor obtenido de la propiedad con su uso actual; es decir, hasta que :

Valor de la propiedad con uso actual < V terreno con nuevo MyMU – costo de demoliciones.

El uso interino o intermedio puede darse también cuando existen “**usos legalmente no concordantes**” (*uso que, en su momento, fue legalmente establecido, pero que en la actualidad ya no cumple con la condición de ser legalmente permitido*).

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

¿Debo demoler y construir algo nuevo ?

En esencia lo que hacemos es un análisis comparativo entre el valor del terreno para su mayor y mejor uso con el valor comercial de la propiedad (terreno + construcc)

Año	1985	1995	2000	2006
Uso de suelo autorizado	Habitacional Unifamiliar	Multifamiliar 10 niveles	Multifamiliar 10 niveles	Multifamiliar 10 niveles
Uso actual de la propiedad	Habitacional Unifamiliar	Habitacional Unifamiliar	Habitacional Unifamiliar	Multifamiliar 10 niveles
Usos	Concordantes	No concordantes	No concordantes	Concordantes
Valor unitario del terreno (USD)	\$273 / m2	\$455 / m2 (1)	\$609 / m2 (2)	\$1,000 / m2 (3)
Superficie del terreno	1,400 m2	1,400 m2	1,400 m2	1,400 m2
Valor total del terreno (USD)	\$381,818	\$636,364	\$852,272	\$1,400,000
Valor unitario de la propiedad (USD)	\$727 / m2	\$909 / m2	\$1,091 / m2	\$1,800 / m2
Superficie de construcción	750 m2	750 m2	750 m2	6,500 m2
Valor Comercial de la propiedad	\$545,455	\$681,818	\$818,182	\$11,700,000
Costo unitario de demolición	14 / m2	27 / m2	45 / m2	120 / m2
Superficie de construcción	750 m2	750 m2	750 m2	7,500 m2
Costo total de demolición	\$10,227	\$20,455	\$34,091	\$900,000
V. terreno - demolición	\$371,591	\$615,909	\$818,181	\$500,000
V Comercial - (V Terreno- dem)	\$173,864	\$65,909	\$0	\$11,200,000

↑ período de uso interino ↑

- (1) Condición de usos no concordantes en que la demanda aún no es suficiente para justificar demolición y cambio de uso
- (2) Condición (incipiente) de usos no concordantes en que la demanda es suficiente para justificar demolición y cambio de uso
- (3) Condición de usos concordantes en que la demanda es satisfecha con la oferta

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".



Ejemplo 3.-

Mayor y mejor uso de una propiedad con uso legal no concordante:

Considérese un terreno de 1,120 m² sobre el cual hay construidas 11 unidades de vivienda y que por razones de rezonificación, en el terreno se permite únicamente, hoy en día, la construcción de 7 unidades. Se nos pide obtener el valor del terreno como vacante y, bajo las condiciones actuales, cuál es el premio o valor agregado del terreno por la existencia de las 11 viviendas construidas con anterioridad.

La densidad utilizada, con las 11 viviendas incluidas es de 98.21 unidades / Ha (11 x 10,000 / 1,120)

y la densidad permitida con la rezonificación es de = 62.50 unidades / Ha (7 x 10,000 / 1,120)

a.- Derivado de la investigación de mercado se obtiene, en la zona, la siguiente información sobre terrenos en la zona :

No.	Precio de venta de terrenos (USD)	No de unidades (deptos)	Precio de terrenos por unidad (USD / depto)	Superficie (M2)	Unidades / Ha
1	\$180,000	15	\$12,000	1,533	97.85
2	\$101,500	7	\$14,500	1,134	61.75
3	\$150,000	13	\$11,538	1,319	98.55
4	\$125,000	10	\$12,500	1,161	86.12
5	\$135,000	9	\$15,000	1,626	55.35

b.- Reordenando los comparables por densidad permite ubicar la densidad autorizada con mayor facilidad , identificando el valor unitario que le puede corresponder :

No.	Unidades / Ha	Precio de terrenos por unidad
5	55.35	\$15,000
2	61.75	\$14,500
Sujeto	62.50	????
4	86.12	\$12,500
1	97.85	\$12,000
3	98.55	\$11,538

Densidad permitida por la rezonificación

c.- Considerando un valor unitario de :

\$14,500 y las 7 unidades permitidas, el valor del terreno como vacante puede ubicarse en :

\$101,500USD

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".



d.- Para encontrar el premio que la propiedad posee por razones de contar con una densidad real mayor a la autorizada, encontramos primero el valor del terreno con sus construcciones actuales:

No.	Unidades / Ha	Precio de terrenos por unidad
5	55.35	\$15,000
2	61.75	\$14,500
4	86.12	\$12,500
1	97.85	\$12,000
3	98.55	\$11,538
Sujeto	98.21	????

Densidad actual

Considerando ahora un valor unitario de : \$11,500 y las 11 unidades que tiene construidas el terreno, se tiene el siguiente valor :

\$126,500USD

e.- Valor del terreno con mejoras = \$126,500USD
 Valor del terreno como vacante = \$101,500USD

Valor agregado de las mejoras = \$25,000USD

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

9.-Terrenos sobrantes y terrenos excedentes:

Se presentan cuando los terrenos con mejoras poseen parte de su terreno que no contribuye a darle mayor valor a la propiedad. En algunos casos, los mejores usos de terrenos excedentes consisten en mantener espacios abiertos o simplemente no realizar ninguna urbanización. En otras situaciones, los mejores aprovechamientos pueden consistir en la expansión futura .

Cuando el terreno no apoya la construcción existente, pero no puede separarse de la propiedad y venderse, carece de valor como uso independiente y se considera como terreno sobrante.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

9.-Terrenos sobrantes y terrenos excedentes:

Es importante destacar que para casos de terrenos excedentes improductivos es necesario realizar ajustes por obsolescencia funcional en el Enfoque de Costos

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

10.- Depreciación:

“ La pérdida de valor por cualquier causa”

“Diferencia entre el costo de una mejora a una fecha dada y el valor comercial de dichas mejoras en la misma fecha”

La existencia de deterioros u obsolescencias afecta el valor de las propiedades y, por lo tanto, debe tomarse muy en cuenta en los análisis de MyMU.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

10.- Depreciación:

a.- Depreciación física:

Una causa de depreciación; pérdida de valor por uso, desgaste y edad

b.- Obsolescencia funcional o interna:

Una causa de depreciación, motivada por deficiencias o por super adecuaciones en la estructura o proyecto. Puede ser curable o incurable.

c.- Obsolescencia económica o externa .

Una causa de depreciación, normalmente incurable, motivada por agentes externos negativos.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

10.- Depreciación:

d.- Depreciación curable:

Elementos de deterioro físico u obsolescencia interna que son económicamente factibles de curar. La factibilidad económica se presenta cuando el costo de la cura es igual o menor que el incremento anticipado en el valor de la propiedad.

b.- Depreciación incurable:

Elementos de deterioro físico u obsolescencia interna que no son económicamente factibles de curar.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

11.- Reporte y declaraciones del MyMU

Por la importancia que reviste, las normas de valuación de los EU (USPAP, AI, ASA, ASFMRA, etc.) y Canadá (AI de Canadá) hacen obligatorio, en todos los reportes orientados a obtener el Valor Comercial de un inmueble, el incorporar declaraciones (a nivel de estudio u opinión) sobre el MyMU del terreno como vacante y de la propiedad en su conjunto.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

11.- Reporte y declaraciones del MyMU

¿Y en México?

Es indispensable que los inversionistas, desarrolladores y asesores inmobiliarios y, en general, profesionales del sector tengan un conocimiento adecuado del concepto de mayor y mejor uso de las propiedades y que, por su parte, la Norma Mexicana de Valuación contemple este importante concepto y que las dependencias gubernamentales e instituciones y empresas privadas consideren su aplicación en todos los casos en los que esté contemplada la obtención del valor comercial en las propiedades.

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

“No hay mejor viento que aquél que sopla para quien sabe a dónde va”

Hugues de Jouvenal

"MAYOR Y MEJOR USO: SU IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA".

¡ MUCHAS GRACIAS !