



rentas y sus hijos no les interesa el desarrollo económico o inmobiliario de la zona Centro , el 70% vive en Estados Unidos y no atienden sus propiedades

Sin embargo, podemos afirmar por los pocos contactos que logramos es que las rentas de locales están en un promedio de \$9.17 dls x m2 y los departamentos y oficinas en \$5 dls x m2, es decir que los locales rentan \$450.00 dls mensuales y los departamentos \$200 y \$250 dls mensuales, muy poca rentabilidad

Se vislumbra en el corto plazo un Boom generado por las inversiones en la avenida Revolución para construir departamentos y locales nuevos, seguramente la reciente alza de precios por metro cuadrado se debe a este factor sin embargo los propietarios de los edificios o terrenos no deben perder el piso ya que los edificios que poseen tienen poco valor en virtud de que tendrán que ser demolidos

La superficie promedio de los lotes de la zona en estudio es de 300 m2

El estudio de la calle Segunda nos indica que hay 158 edificios construidos y que tenemos 15 desocupados que podrían ser utilizados esto representa el 9.49% convertidos en metros 2 de construcción serian 8,360 con un valor de \$4.2 millones de dólares

CALLE	CANTIDAD DE INMUEBLES	INMUEBLES INUTILES	PORCENTAJE DESOCUPADO	M2 DE CONSTRUCCION	VALOR ESTIMADO DOLARES
Segunda	158	15	9%	8,415.00	\$ 4,207,500.00
Tercera	160	10	6%	8,360.00	\$ 4,180,000.00
Cuarta	111	16	14%	13,153.00	\$ 6,576,500.00
Quinta	115	11	10%	880.00	\$ 440,000.00
Sexta	78	2	3%	1,600.00	\$ 800,000.00
Septima	50	5	10%	4,000.00	\$ 2,000,000.00
				36,408.00	\$ 18,204,000.00

En solo siete calles tenemos 36,408 m2 que podrían venderse y que representarían \$18 millones de dólares, realmente es muy poco dinero considerando que en la colonia cacho o en la zona dorada en un solo edificio se podría facturar la misma cantidad de dólares

Conclusiones de esta primera entrega del estudio:

En siete calles hay 58 edificios inútiles porque no le sirven ni a la sociedad ni al gobierno y menos a sus propietarios

El Gobierno local Municipal debería atender este fenómeno de inutilidad porque afecta directamente al desarrollo económico y social

Los desarrolladores deben voltear a esta zona ya que los edificios y terrenos están listos para habilitarse de inmediato, los servicios públicos están disponibles y las licencias, factibilidades y permisos seguramente requieren de menos tiempo que otras zonas de la ciudad

El trabajo realizado hasta hoy solo representa en 25% del territorio que debemos estudiar

**Atentamente**

**Luis Bustamante Fernández**

**Agente Inmobiliario con Licencia del Gobierno del estado # TIJ20150001**