

DOSIER DE INVERSIÓN PATRIMONIAL

Proyecto de Reconversión Vial: Micro-vivienda de Bajo Costo (Coliving)

Ubicación Estratégica: Av. Félix U. Gómez #1616, Colonia Terminal, Monterrey, N.L.

Preparado para: Anexo Técnico de Expediente de Venta para Inversionistas Patrimoniales.

1. Ficha Técnica General del Activo Comercial

El inmueble presenta una configuración estructural idónea para proyectos de alta densidad habitacional enfocados en el sector laboral operativo y técnico de Monterrey. Al estar construido con muros de block, concreto y una robusta estructura metálica de 3 niveles, facilita la redistribución modular de espacios sin necesidad de modificaciones estructurales mayores.

Métrica / Atributo	Especificación Ficha Técnica	Ventaja Operativa Coliving
Precio de Lista	\$10,500,000 MXN	Costo base por m ² de construcción altamente competitivo (~\$13,618 MXN/m ²).
Área de Construcción	771 m ²	Distribución amplia que maximiza la huella interna de habitaciones.
Superficie de Terreno	260 m ² (10m Frente x 26m Fondo)	Configuración regular que optimiza el pasillo central y ductos.
Niveles Existentes	3 Pisos (Año 1968)	Estructura sólida consolidada de concreto y metal.
Servicios Disponibles	Agua, Drenaje, Energía Trifásica	Factibilidad hidrosanitaria clave para la densidad de baños.
Equipamiento Clave	Cubo para elevador (1 Ton.)	Garantiza accesibilidad universal en los 3 pisos, agregando valor.

2. Tesis de Inversión y Ubicación DOT

La ubicación del inmueble es el motor principal del negocio. Situado sobre el **Eje Metropolitano 25 (Av. Félix U. Gómez)**, el edificio se beneficia directamente del modelo de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT). Se localiza a pasos de la estación de transferencia del **Metrorrey Félix U. Gómez**, conectando de forma inmediata con las **Líneas 1 y 3**.

Impacto en el inquilino objetivo: Un trabajador de la zona metropolitana gasta en promedio entre \$1,200 y \$1,800 MXN mensuales solo en traslados y transportes ineficientes. Al vivir sobre el eje de Metrorrey, el trabajador elimina la necesidad de auto o múltiples rutas de camión, liberando ingreso disponible que canaliza

con gusto hacia una renta habitacional compacta, segura y bien ubicada.

Proximidad a polos comerciales: La cercanía a Cintermex, Parque Fundidora y el Centro de Monterrey asegura una demanda inagotable de trabajadores del sector servicios, técnicos, y personal corporativo que demanda vivienda económica de corto y mediano plazo.

3. Propuesta de Distribución Modular (Layout Habitacional)

La reconversión propuesta transforma los 771 m² de áreas comerciales diáfanas en un complejo habitacional optimizado de alta densidad (Coliving), distribuyendo el espacio de la siguiente manera:

Componente de Infraestructura	Distribución y Dimensionamiento	Objetivo Operativo
Habitaciones Privadas	36 Cuartos totales (12 unidades por piso). Tamaño promedio: ~14 m² por unidad.	Cada habitación cuenta con baño completo integrado (WC, regadera, lavabo) y espacio optimizado para cama, clóset y escritorio compacto.
Áreas Comunes Compartidas	Planta Baja: Cocina industrial equipada modular. Área de Lavandería con lavadoras/secadoras de fichas.	Reduce el costo de construcción por cuarto al centralizar equipos pesados e incrementa la convivencia regulada.
Accesos y Control	Acceso principal controlado mediante chapa digital/tarjeta. Oficina de administración en PB.	Garantiza la seguridad interna y permite una administración presencial o remota eficiente.

4. Corrida Financiera Proforma Proyectada

A continuación se despliega el análisis financiero proyectado bajo un escenario conservador, considerando un precio de renta sumamente accesible para el mercado operativo de Monterrey.

Concepto Financiero	Monto Mensual (MXN)	Monto Anual (MXN)	Premisas / Notas
Ingreso Potencial Bruto (100% Ocupación)	\$129,600	\$1,555,200	36 unidades a una tarifa base de \$3,600 c/u.
Deducción por Desocupación (8% Estructural)	-\$10,800	-\$129,600	Premisa conservadora: ~3 cuartos vacíos.
Ingreso Bruto Efectivo (Ocupación 92%)	\$118,800	\$1,425,600	Ingreso real promedio recaudado.
Gastos Operativos Totales (OpEx - 25%)	-\$29,700	-\$356,400	Incluye: Administración, Internet, Servicios e insumos de limpieza comunes.
Ingreso Operativo Neto (NOI)	\$89,100	\$1,069,200	Flujo neto disponible para el inversionista.

5. Indicadores de Retorno y Ventaja del Modelo Coliving

Métricas de Rendimiento Base (Adquisición):

- **Cap Rate Inicial (Rendimiento Anualizado): 10.18%** (\$1,069,200 NOI / \$10,500,000 Precio de Compra). El mercado tradicional comercial o residencial en Monterrey promedia tasas de capitalización entre el 4.5% y 6.0%. Este modelo duplica el rendimiento de mercado.
- **Mitigación de Riesgo por Atomización de Rentas:** En una renta comercial típica de un solo inquilino, la desocupación significa el 100% de pérdida de ingresos. En este esquema de 36 unidades, la salida o rotación de un inquilino afecta únicamente el 2.7% del flujo mensual, manteniendo la estabilidad del flujo de caja de manera permanente.
- **Líneas de Ingresos Secundarias (Up-Sell):** El proyecto tiene capacidad de captar ingresos marginales no contabilizados en esta proforma a través del cobro automatizado de la lavandería comunitaria y opciones de internet de banda ancha dedicado por cuarto.

6. Pasos de Factibilidad Legal y Remodelación

Para proceder con el desarrollo, el inversionista deberá prever las siguientes validaciones básicas:

1. **Uso de Suelo Habitacional de Alta Densidad (A través de incentivos DOT):** Al encontrarse sobre corredor de transporte, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (SEDUS) de Monterrey otorga facilidades de densidad y exenciones parciales de cajones de estacionamiento.
2. **Factibilidad de Agua y Drenaje:** Se requiere actualizar el contrato de aportaciones para incrementar el número de descargas simultáneas dadas las 36 preparaciones de baño estimadas.
3. **Presupuesto CapEx de Remodelación:** Debido a que el inmueble se encuentra catalogado 'para remodelar', representa un lienzo en blanco idóneo para optimizar costos de tubería, tablaroca hidrófuga y acabados de tráfico pesado.

Este es un análisis preliminar proforma de viabilidad inmobiliaria con fines ilustrativos y comerciales para la promoción del inmueble. Los montos de inversión para remodelación (CapEx), trámites regulatorios y tasas definitivas de ocupación deberán ser validados por el inversionista mediante un proyecto ejecutivo formal. All responses may include mistakes.