

UNIVERSIDAD ESAN

“MAESTRÍA EN GESTIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO”



***“INVESTIGACIÓN PARA DETERMINAR EL MAYOR Y MEJOR USO (MyMU) DE SUELO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA ESQUINA DE LA VÍA DE EVITAMIENTO Y LA PROLONGACIÓN DEL JR. BOLOGNESI, URB. PIOPATA, DISTRITO DE EL TAMBO, PROVINCIA DE HUANCAYO, DEPARTAMENTO DE JUNÍN”***

**Tesis presentada para obtener el grado de Magíster en Gestión y Desarrollo Inmobiliario por:**

Lidia Lila Chang Cárdenas

Juan José Díaz Dueñas

Emma Esther Gutiérrez Vásquez

Wilmar Roger Rivera Acevedo

**Maestría en Gestión y Desarrollo Inmobiliario 2008-2010 / 2011-2013**

Lima, 31 de Marzo de 2017



Maestría en:	Maestría de Gestión y Desarrollo Inmobiliario
Título de Tesis:	“Investigación para determinar el Mayor y Mejor Uso (MyMU) de suelo del inmueble ubicado en la esquina de la Vía de Evitamiento y la prolongación del Jr. Bolognesi, Urb. Piopata, Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín”
Autor(es):	Lidia Lila Chang Cárdenas Juan José Díaz Dueñas Emma Esther Gutiérrez Vásquez Wilmar Roger Rivera Acevedo

#### RESUMEN:

En la actualidad, la ciudad Huancayo es el centro donde se realizan las principales actividades económicas, financieras, político – administrativas y de prestación de servicios no sólo para el Valle del Mantaro sino también a nivel de la Región Junín, razón por la cual en los últimos años ha tenido un crecimiento horizontal considerable debido al incremento de su población, lo cual ha generado la necesidad de contar nuevos espacios de desarrollo y descentralización. Uno de los llamados a colaborar con ésta descentralización es el Distrito de El Tambo, ya que debido a su gran extensión ha venido captando el interés de la inversión privada.

Es en este contexto que hemos ubicado un terreno de 17,078.25 m<sup>2</sup> en una zona consolidada del distrito de El Tambo – Huancayo, el cual a la fecha se encuentra en desuso, y que por su ubicación, accesibilidad y tamaño cuenta con todas las condiciones para desarrollar diferentes proyectos inmobiliarios que puedan contribuir al desarrollo de ésta zona como un nuevo polo de desarrollo y generar valor en su entorno. Ante este potencial, es necesario determinar cuál sería el mejor uso que se le puede dar al terreno con la finalidad de obtener la mayor rentabilidad posible, para lo cual se trazan los siguientes objetivos:

- Aplicar el Análisis de Mayor y Mejor Uso del suelo (MyMU).
- Analizar los mercados inmobiliarios en la zona de intervención, la oferta y la

demanda.

- Elaborar una Propuesta de mejoramiento del entorno urbano donde se encuentra ubicado el inmueble materia de análisis.
- Determinar el Mayor y Mejor Uso (MyMU) del terreno materia de estudio.

La investigación se inicia con una recopilación teórica de la definición del concepto de Mayor y Mejor Uso (MyMU) del suelo, encontrando que según el autor o la rama de la literatura que lo trata, la definición varía según los diferentes enfoques.

Para efectos de esta investigación consideramos que se debe emplear una amplia base teórica que abarque todos los aspectos relevantes de la teoría, razón por la cual, definiremos el MyMU como:

*“El uso probable y razonable que resulta en el mayor valor, del terreno vacío o propiedad mejorada, de entre los usos legalmente permitidos, físicamente posibles y económicamente viables, considerando las fuerzas del mercado, el riesgo del negocio y el costo de oportunidad del inversionista”.*

Al elaborar un Análisis de MyMU, se deben cumplir 4 criterios o pruebas, las cuales deben ser aplicadas en el siguiente orden para desarrollar un análisis adecuado y sustentado:

- Legalmente permisible
- Físicamente posible
- Económicamente viable
- Máxima productividad

La investigación empieza haciendo un análisis de la situación actual de la Ciudad de Huancayo y su Plan de Desarrollo Urbano, contrastándolo con la realidad a fin de determinar sus principales problemas y potencialidades.

La aplicación del Análisis de MyMU inicia con la prueba 1: usos legalmente permisibles, en la cual se recopilan y analizan las normativas o reglamentos vigentes, así como documentos de propiedad del inmueble, Parámetros Urbanísticos etc. El resultado de ésta prueba nos dará un listado de todos los usos legalmente permitidos y se pasará a la siguiente prueba.

En la prueba 2: usos físicamente posibles, se analizan las características físicas del terreno, tales como el tamaño, forma, topografía, accesibilidad, factores naturales, condiciones del suelo y subsuelo, dimensión del frente y fondo, vistas, posibilidades de ampliar o remodelar, entre otros. Este análisis será acompañado de diferentes cabidas preliminares que nos darán una idea del potencial que presenta el terreno para cada uso propuesto y se podrá reducir el listado de usos a considerar y pasar a la

siguiente prueba.

En la prueba 3: usos económicamente viables, se analizan los usos que generarán valor respecto de los costos de desarrollo, costos de operación, comercialización y costo del capital de inversión, considerando el momento o tiempo en que se llevará a cabo el desarrollo. Así, todos los usos que den un VAN positivo serán considerados como viables. La información necesaria para sustentar éste análisis será debiera ser obtenida de un Estudio de Mercado, sin embargo, para efectos de la elaboración de la presente investigación, la aplicación de un Estudio de Mercado a detalle tomaría mucho tiempo además de ser oneroso, razón por la cual se sustituirá por los seis pasos del Análisis de Mercado (The Appraisal of Real Estate) y la Entrevista a Expertos (mediante el Método Delphi, será el grupo de expertos quienes completarán la información del Estudio de Mercado que no se haya podido recopilar en campo), ambas fuentes nos brindarán información complementaria entre sí respecto de ingresos (precios de venta o alquiler), costos, oferta, demanda, competencia, tendencias de uso de suelo, entre otros.

En la prueba 4: máxima productividad, se comparan los resultados del VAN de los usos que han pasado las pruebas anteriores, en algunos casos podría tratarse de usos individuales y en otros de usos mixtos. Se comparan los diferentes resultados teniendo en consideración el riesgo del mercado inmobiliario y de cada tipología o rubro de negocio. En la medida que estos riesgos estén debidamente ponderados y estimado el costo de oportunidad de los inversionistas, se podrá elegir la opción que proporcione el mayor valor actual neto.

Hasta antes de realizar las cabidas, se han realizado 03 pruebas que incluyen el análisis de aspectos legales, físicos y de mercado. Del análisis legal y físico se obtuvieron también las principales limitaciones, entre ellas, los Parámetros Urbanísticos en el aspecto legal y la forma y topografía del terreno en el aspecto físico.

Estas pruebas redujeron a unas cuantas las opciones de usos de suelo para obtener el MyMU, razón por la cual se plantean como posibles usos la residencia en lotes, residencia en departamentos y el comercio distrital.

El planteamiento de las cabidas consiste en tratar de colocar dentro del terreno la mayor cantidad de área vendible o arrendable, de acuerdo al uso propuesto y a las necesidades o demandas del mercado considerando la oferta de la competencia o posibles sustitutos, de tal forma que el producto ofrecido tenga una propuesta de valor.

A continuación se describen las cabidas analizadas: