

ANÁLISIS INMOBILIARIOS

Renta de departamentos: ¿una inversión de abuelitas?

En tiempos de crisis lo primero por lo que nos preocupamos es por la estabilidad financiera de nuestras familias, de ahí la importancia de crear un patrimonio que nos ayude a sobrellevar las épocas complicadas, pero independientemente del momento, debemos siempre de pensar en proteger los frutos de una vida de trabajo y asegurar la vejez.

Popularmente se dice que la compra de departamentos para renta es una inversión de abuelitas, no por la seguridad que generan, sino por su bajo rendimiento, sin embargo, en este análisis comparamos los rendimientos que se hubieran logrado durante los últimos **30 años** en diversas opciones de inversión patrimonial, encontrando que la inmobiliaria, al menos en México, resulta no solo mucho más segura, sino que genera uno de los mejores rendimientos a mediano y largo plazo.

Metodología.

Basamos nuestro análisis en la premisa de que los rendimientos pasados son un reflejo de los futuros y por ello, analizamos los indicadores de diversas opciones de inversión patrimonial, es decir de muy bajo riesgo, desde el año 1991 a la fecha, comparándolas con el posible resultado de haber invertido en un inmueble residencial para su renta en el mismo periodo.

El supuesto de inversión es la compra de un departamento con valor de un millón de pesos en el año 1991 y comparamos el rendimiento generado por las rentas y el valor actualizado (sin plusvalía) del inmueble durante 30 años versus la colocación de los mismos fondos en Certificados de la Tesorería de la Federación -CETES-; La compra de dólares americanos y la inversión en las Bolsas de Valores de México -IPC- y de Nueva York -NYSE Composite-.

Realizamos el mismo ejercicio con diferentes periodos de inversión, todos basados en los valores pasados de los diferentes instrumentos y observando los cambios en cada momento. Los valores analizados corresponden al promedio del 2 trimestre de cada año.

Cetes:

Los Certificados de la Tesorería de la Federación.

[Ampliar información.](#)

NYSE Composite (^NYA):

Es un índice que cubre todas las acciones ordinarias que cotizan en la Bolsa de Nueva York

[Ampliar información.](#)

IPC (^MXX):

Índice que cubre el rendimiento de las 35 principales empresas listadas en la Bolsa Mexicana de Valores.

[Ampliar información.](#)

Análisis Histórico de Inversión.

Retorno Anual

Promedio

7.4%

30 años



Dólar Americano.

En 1991, México vivía en una situación económica singular, estaba saliendo de un periodo de 20 años de "crisis económicas" con intensas y continuas devaluaciones del peso al cual en ese año le quitaron 3 ceros para simplificar las matemáticas o dar una percepción de mejoría económica. En ese año, el valor del dólar americano era equivalente a \$3.00 pesos. El valor de la moneda americana al día en que realizamos este análisis es de \$23.79 pesos por dólar. Un crecimiento de 793% con una tasa promedio de 7.4% anual.

En términos de nuestro análisis, si en 1991, hubiéramos tomado \$1 millón de pesos y comprado \$333,000 dólares, hoy los podríamos reconvertir y obtener \$7,935,000 pesos.

Sin embargo, el crecimiento del valor del dólar ha tenido momentos de relativa estabilidad y de importantes fluctuaciones, particularmente en 1995 y 1998--2009--2015 y ahora 2020.

CETES.

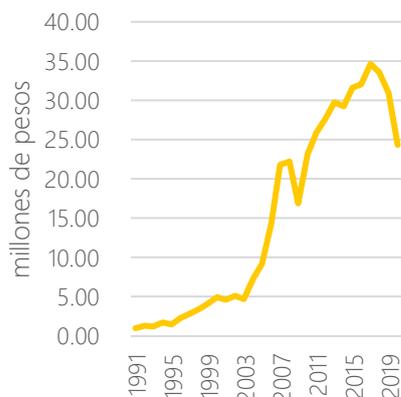
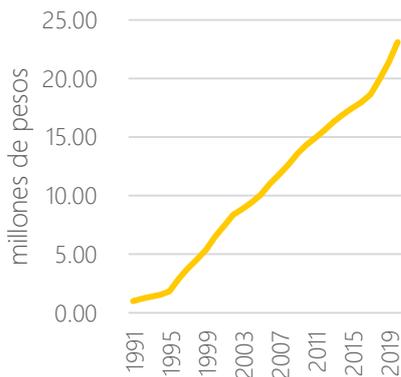
Justamente la inestabilidad de los años 90's en México, forzó al Banco Central a pagar rendimientos de dos dígitos durante un largo periodo de más de 10 años en los que el rendimiento llegó a ser de hasta 48 puntos base para los certificados de la tesorería, pero al llegar el año 2000, una nueva era en la política nacional y económica del país, logró alcanzar una estabilidad y solidez financiera bien vista por los mercados de capital internacional y con ello una reducción sostenida en las tasas llegando a ofertar los certificados hasta en 3.00 puntos base en el año 2014 y con un valor actual de 6.21 el rendimiento promedio durante el periodo de 30 años fue de 11.4% anualizado.

De haber invertido \$1,000,000 de pesos en CETES desde 1991 a 2020, el incremento del capital habría sido de 2,283%, es decir, hoy tendríamos \$23,100,000 pesos.

IPC - BMV.

El índice de Precios y Cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores mide el desempeño de las 35 empresas más representativas del capital colocado en la Bolsa de Valores. Si bien el índice IPC ha tenido un crecimiento sostenido muy importante, desde 1,445 puntos en 1991 hasta 42,573 en 2020, que equivale a un crecimiento promedio de 12.4% anual, también ha tenido importantes caídas, la mayor entre 2008 y 2009 donde redujo un 33% y tardó aproximadamente 18 meses en recuperarse.

Si se hubiera invertido en este índice en 1991, un millón de pesos, hoy tendrían un valor de \$24.3 millones.



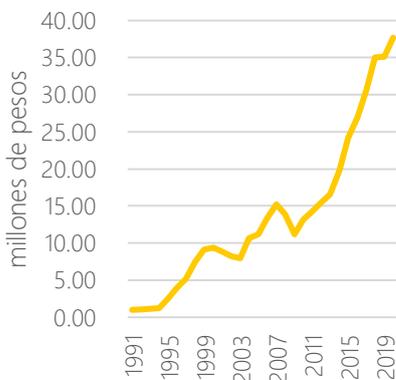
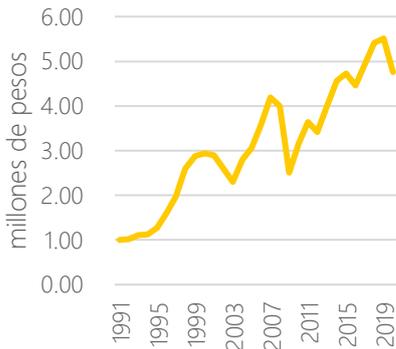
NYSE Composite

(^ NYA) es un índice bursátil que cubre todas las acciones ordinarias que cotizan en la Bolsa de Nueva York, con más de 2,000 empresas listadas. En 1965 recibió un valor de 50 puntos pues fue el valor de cierre del 31/dic/1965 cuando se creó. Entre 2007 y 2009 tuvo una pérdida de 51%, a partir de esta, tuvo un crecimiento, lento pero constante para llegar a su máximo histórico a principio de 2020 con un valor superior a 14,000 puntos, pero con la crisis resultado de la pandemia de COVID.19, el valor actual es de 11,300, una reducción de aproximadamente 20%.

Una inversión en 1991, por el equivalente a \$1,000,000 de pesos en la Bolsa de Nueva York habría aumentado su valor 4.75 veces, con una tasa promedio de 5.5% anual.

NYSE Composite + Tipo de Cambio.

Por supuesto que para poder comparar el rendimiento de una inversión en cualquier bolsa extranjera se tiene que considerar el valor de la moneda de dicha nacionalidad al momento de la compra de la postura y el de la salida, así que para valorar correctamente este análisis debemos considerar el rendimiento del índice de la Bolsa de Nueva York más en tipo de cambio del periodo, sobretodo porque normalmente cuando hay una crisis económica de nivel internacional el peso siempre resulta afectado, de modo que considerando los dos factores, se obtendría un rendimiento de 13.3% anual y un valor final para el análisis de 30 años de \$37.7 millones de pesos.



DCI Desarrollos S de RL de CV, Fresno 170, Santa María la Ribera, Cuauhtémoc, 2018.

Valor: \$2,600,000.00

Renta: \$15,500

Rendimiento:

7.15% anual

[OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN](#)

INVERSIÓN INMOBILIARIA.

A diferencia de otras opciones de inversión, en el caso de la inmobiliaria hay que considerar varios factores: 1) el precio de la renta versus el valor del inmueble, 2) los Gastos Operación, 3) la Liquidez que genera el pago de renta y 4) la inflación, pues típicamente la renta se actualiza anualmente de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Índice Nacional de Precios al Consumidor:

El INPC, se ha consolidado como uno de los principales indicadores del desempeño económico del país. La estimación de su evolución en el tiempo permite contar con una medida de la inflación general en el país.

[Ampliar información.](#)

- 1) Para este análisis usaremos un rendimiento promedio para la Ciudad de México para calcular el valor de la renta en función del valor del inmueble, predeterminado en \$1,000,0000 mn.
- 2) Los gastos de operación consideran un porcentaje de desocupación entre cada contrato de arrendamiento, particularmente, al tratarse de vivienda normalmente son contratos de plazo corto, uno o dos años. Así mismo cuando la vivienda se desocupa se le debe dar mantenimiento y se deben de pagar gastos recurrentes como seguro, predial y costo de administración. Paramétricamente estimamos este gasto en el 15% de los ingresos y los descontamos de los flujos.
- 3) En los otros ejercicios de inversión, se está considerando un periodo total de 30 años, es decir que las ganancias y/o pérdidas se mantienen en el activo hasta que se termina el periodo, pero dan rendimientos o pérdidas durante todo el plazo. De la misma manera, los flujos que se generen por las rentas se consideran como invertidos, y para ello consideramos hacerlo en CETES, de modo que a los rendimientos anuales se le agrega el que se obtendría de esa inversión paralela.
- 4) La inflación incrementa no solo el valor de la renta, sino el valor del inmueble, de modo que el factor de rendimiento será siempre el mismo, evitando así una especulación sobre la plusvalía que, adicionalmente, podría tener el activo.

Renta Promedio

Un valor indispensable para el presente análisis es el valor que se puede obtener por la renta de los inmuebles, este es muy variable pues depende de la oferta y la demanda de una Ciudad o Zona en particular, así como de las características y calidad de la vivienda y el segmento socioeconómico al que se dirige.

Comparando la muestra en el acervo de Mac Arquitectos Consultores de viviendas en venta en el país encontramos que el valor promedio es de \$3,485,000 mientras que el de renta es de \$23,000 mensuales o \$275,000 pesos al año, lo cual nos arroja un retorno anual promedio de 7.9%.

Analizando solo los 4 principales Estados: CDMX, Nuevo León, Jalisco y Estado de México, el rendimiento promedio es de 8.1%, y 9.3% en específico para la Ciudad de México.

Retorno Anual
Promedio Nacional

7.9%

Sin embargo, el rendimiento promedio para las 3 principales Alcaldías de la CDMX es de apenas 5.4% promedio, aunque 8.7% en la Alcaldía Cuauhtémoc.

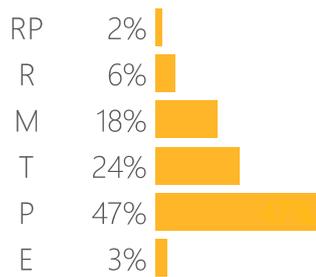
SEGMENTOS DE VIVIENDA:

- RP+: > \$10,000,000 mn
- RP : > \$ 4,000,000 mn
- R. : > \$ 2,000,000 mn
- M. : > \$ 900,000 mn
- T. : > \$ 500,000 mn
- P. : > \$ 300,000 mn
- E. : < \$ 300,000 mn

Análisis	Muestra deptos	Venta mn	Muestra deptos	Renta mensual	ROI anual
Total Nacional	70,892	\$3,485,040	13,758	\$22,969	7.9%
TOP 4 Estados	29,873	\$4,069,235	4,309	\$27,355	8.1%
CDMX	17,166	\$3,783,594	1,308	\$29,359	9.3%
TOP 3 Alcaldías	7,590	\$6,239,713	772	\$33,212	5.4%
Benito Juárez	3,219	\$4,005,591	178	\$18,465	5.5%
Cuauhtémoc	2,300	\$3,222,639	178	\$23,382	8.7%
Miguel Hidalgo	2,071	\$13,062,942	416	\$43,728	4.0%

Renta x Segmento Socioeconómico

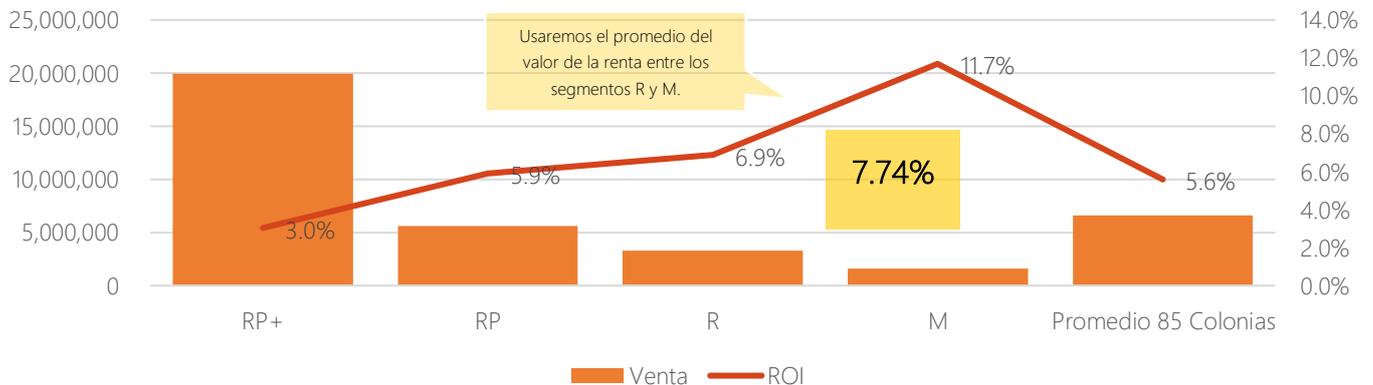
Demanda de Vivienda por Segmento



Lo anterior nos lleva a comparar las colonias dentro de estas 3 alcaldías encontrando diferencias importantes en cada una de ellas que tienen que ver con su ubicación, como dijimos, la oferta existente, tanto en venta como en renta y la proporción entre estas y el segmento de mercado al que se dirigen, la demanda. Encontrando que las viviendas de mayor precio, en el segmento Residencial Plus Plus, tienen un rendimiento por el alquiler menor, aunque estas muchas veces están cotizadas en dólares americanos, tanto en el valor de venta como de renta y por tanto, los inversionistas están dispuestos a aceptar un rendimiento menor a cambio del beneficio del tipo de cambio.

Por el contrario, las de menor valor pueden alcanzar niveles más altos de renta por una mayor demanda de producto de un segmento de mercado más amplio y la falta de capacidad adquisitivo y acceso a crédito de este.

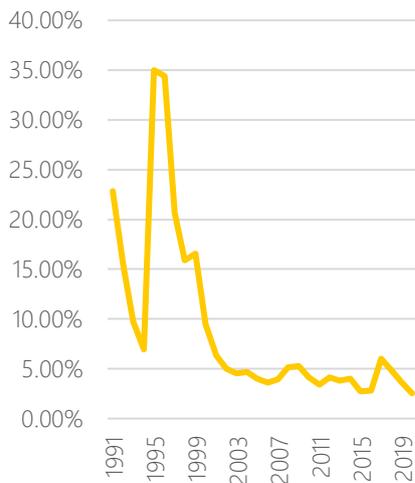
Rendimiento Renta por Segmento de Vivienda
Muestra 80 Colonias CDMX



INPC - Inflación.

Como comentamos, el valor de la inversión inmobiliaria, depende del valor de la renta de la vivienda, que ya hemos determinado en el orden de 7.74% anual, pero a este rendimiento, debemos de agregarle la revaloración del inmueble por términos de la inflación, no de la plusvalía, que si bien es también muy importante depende muchos factores como demanda, ubicación, entorno social y político, desarrollo urbano e inmobiliario, etc., que son muy particulares de una ubicación y por tanto no consideramos en este análisis.

Considerando que el valor de la renta es un porcentaje del valor del inmueble y que esta renta, típicamente, se actualiza de acuerdo con la inflación, debemos de revalorar el inmueble con la misma tasa, que en promedio, durante el periodo de 30 años analizado, ha sido de 9.1% con fluctuaciones muy importantes pero con una importante reducción a partir del año 2000.



Valuación.

De acuerdo con lo anterior, en este ejercicio consideramos las rentas generadas al 7.74% del valor del inmueble, actualizando ambos valores cada año de acuerdo con la inflación promedio para todo el periodo de 9.1%, de modo que en 30 años el valor del inmueble sería de \$10 millones de pesos. La renta inicial sería de \$76,000 pesos al año o \$6,300 pesos mensuales y aumentaría 10 veces en 30 años para alcanzar \$660,000 pesos anuales o \$55,000 mensuales.

Durante los 30 años de análisis, las rentas se invierten y acumulan junto con los intereses generando un capital total de \$26,900,000 pesos.

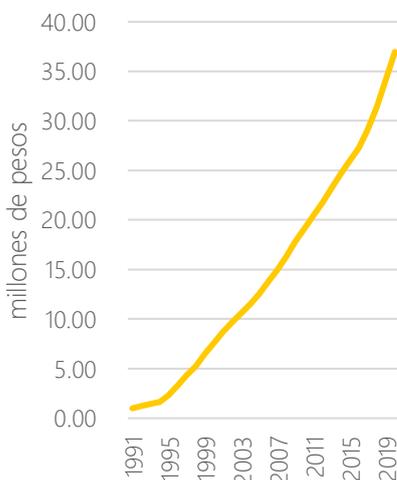
Este capital, junto con la actualización del valor del inmueble dan un resultado a 30 años por la inversión en un bien raíz de \$37.0 millones de pesos.

Un factor importante es que, al actualizarse con INPC, es siempre al alza (aunque unos años más que otros) por lo que esta inversión tiene una curva de crecimiento constante, a diferencia de otras que tienen épocas con poco crecimiento y en ocasiones caídas importantes, por lo que resulta más atractiva que la mayoría de ellas e incluso, dependiendo del momento, particularmente en momentos de crisis, mantiene su valor y sobretodo, liquidez. Claro que podríamos pensar que esta dependería de poder vender el activo con facilidad y de que se mantenga rentado, pero en ello dependería una compra adecuada, en una ubicación de alta demanda y en un segmento que no sea tan sensible a los cambios de la economía, es decir en segmentos de nivel medio el activo puede resistir mucho más a las afectaciones por crisis o depresiones debido a la amplitud de la base de la pirámide socioeconómica, al mismo tiempo que como vimos antes, es la que puede también tener un mayor nivel de renta.

	inicial	30 años	T.C.
Inmueble	1,000,000	10,065,983	8.3%
Renta Anual	77,352	778,621	8.3%
ROI	7.7%	7.7%	
Gastos	11,603	116,793	15.0%
NOI	65,749	661,828	6.6%

Retorno Anual Promedio

13.3%



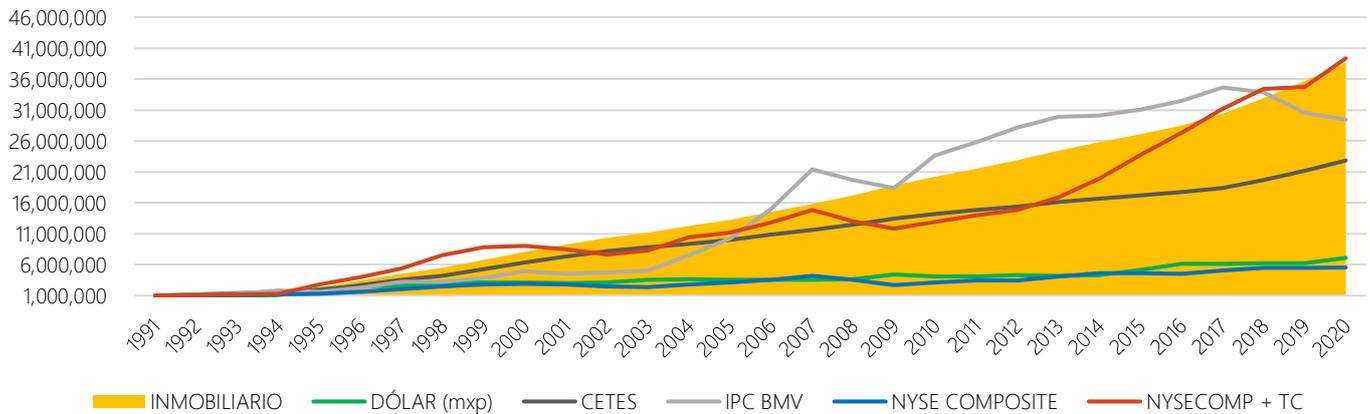
CONCLUSIONES.

En resumen, comparando las 5 opciones de inversión, al final del periodo de 30 años, la inversión en la Bolsa de Nueva York habría sido la que más valor generara, aunque solo 8% más que la inversión inmobiliaria y solo durante dos momentos del periodo.

Así mismo, haber invertido en la Bolsa Mexicana de Valores podría haber generado utilidades importantes si se hubiera liquidado entre 2006 y 2017, pero para un inversionista poco familiarizado con los mercados bursátiles, poder detectar el momento adecuado para vender es muy poco factible, por tanto, la estabilidad y margen de rendimiento que otorgan las inversiones inmobiliarias hacen de este sector el más atractivo para inversionistas no sofisticados o para diversificar portafolios.

Si analizamos la oportunidad que se habría generado de haber realizado la inversión en cada uno de los años del periodo hasta 2020, encontramos que hay muchos más momentos en los que haber hecho una inversión inmobiliaria habrían generado una mayor utilidad en 2020, lo cual es resultado de un crecimiento continuo, sin fluctuaciones importantes, o sea, mayor rendimiento a bajo riesgo.

Crecimiento comparado en diversas opciones de inversión patrimonial - 30 años



VER PROYECCIONES ANUALES DE RENDIMIENTOS

	inversión	5 años	TASA CREC.	10 años	TASA CREC.	20 años	TASA CREC.	30 años	TASA CREC.
DÓLAR		1,313,755	7.1%	2,028,699	8.2%	2,591,908	5.1%	7,934,113	7.4%
CETES		1,285,802	6.5%	1,543,073	4.9%	3,104,505	6.1%	23,103,056	11.4%
IPC BMV		761,167	-6.6%	943,840	-0.6%	5,287,969	9.2%	24,372,216	11.6%
NYSE COMPOSITE		1,065,295	1.6%	1,307,023	3.0%	1,637,417	2.6%	4,750,708	5.5%
NYSECOMP + TC		1,399,537	8.8%	2,651,557	11.4%	4,244,033	7.9%	37,692,656	13.3%
INMOBILIARIO	1,000,000	1,513,001	10.9%	2,300,303	9.7%	5,248,873	9.1%	36,970,016	13.3%

Mac Arquitectos Consultores.

Precios de venta y renta en diversas colonias de la CDMX.

Alcaldía	Colonia	SEGMENTO	Muestra	Venta	Muestra2	Renta	ROI
MH	Segunda sección del Bosque de Chapultepec	RP+	2	\$30,415,022	1	\$61,656	2.4%
MH	Lomas de Chapultepec	RP+	81	\$27,342,675	44	\$45,421	2.0%
MH	Lomas de Virreyes	RP+	1	\$22,943,730	3	\$42,126	2.2%
MH	Bosques de Chapultepec	RP+	6	\$22,852,615	1	\$84,528	4.4%
MH	Lomas de Reforma	RP+	3	\$22,510,523	2	\$34,863	1.9%
MH	Polanco	RP+	407	\$21,061,358	17	\$55,723	3.2%
MH	Polanco Chapultepec	RP+	312	\$19,627,180	94	\$53,158	3.3%
MH	Bosque de las Lomas	RP+	169	\$19,335,760	15	\$44,288	2.7%
MH	Polanco Reforma	RP+	140	\$18,343,001	48	\$57,652	3.8%
MH	Reforma Social	RP+	11	\$15,238,766	4	\$45,636	3.6%
MH	Lomas de Bezares	RP+	12	\$15,015,966	2	\$56,595	4.5%
MH	Chapultepec Morales	RP+	14	\$14,675,290	1	\$45,276	3.7%
BJ	Xoco	RP+	66	\$12,741,329	14	\$24,988	2.4%
	PROMEDIO SEGMENTO RESIDENCIAL PLUS+		1,224	\$19,958,165	246	\$50,437	3.0%
Alcaldía	Colonia	SEGMENTO	Muestra	Venta	Muestra2	Renta	ROI
MH	Ampliación Granada	RP	140	\$7,967,894	73	\$51,327	7.7%
MH	Escandón	RP	36	\$6,898,989	1	\$10,061	1.8%
CUAH	Condesa	RP	134	\$6,671,564	32	\$30,337	5.5%
BJ	Acacias	RP	32	\$6,583,156	2	\$27,669	5.0%
BJ	Tlacoquemécatl	RP	9	\$6,369,444	1	\$20,123	3.8%
BJ	San José Insurgentes	RP	34	\$6,232,608	8	\$22,110	4.3%
CUAH	Hípódromo Condesa	RP	72	\$6,230,619	9	\$21,923	4.2%
MH	Anzures	RP	56	\$6,042,452	8	\$25,514	5.1%
CUAH	Roma Norte	RP	235	\$6,022,829	29	\$23,169	4.6%
BJ	Del Valle Norte	RP	263	\$5,939,306	18	\$21,452	4.3%
MH	Granada	RP	123	\$5,719,984	32	\$28,545	6.0%
BJ	Del Valle Centro	RP	300	\$5,297,756	19	\$16,761	3.8%
CUAH	Roma Sur	RP	200	\$5,250,085	8	\$25,528	5.8%
CUAH	Tabacalera	RP	50	\$5,063,494	10	\$29,175	6.9%
BJ	Nápoles	RP	199	\$4,931,901	28	\$23,797	5.8%
BJ	Noche Buena	RP	31	\$4,755,355	2	\$14,215	3.6%
BJ	Ciudad de los Deportes	RP	14	\$4,674,509	2	\$14,971	3.8%
BJ	Insurgentes Mixcoac	RP	67	\$4,514,123	4	\$21,244	5.6%
CUAH	Juárez	RP	97	\$4,314,079	15	\$27,882	7.8%
CUAH	Hípódromo	RP	94	\$4,261,642	7	\$28,445	8.0%
BJ	Del Valle Sur	RP	122	\$4,217,491	8	\$15,655	4.5%
MH	San Miguel Chapultepec	RP	8	\$4,206,126	1	\$13,080	3.7%
	PROMEDIO SEGMENTO RESIDENCIAL PLUS		2,316	\$5,596,809	317	\$30,703	5.9%
Alcaldía	Colonia	SEGMENTO	Muestra	Venta	Muestra2	Renta	ROI
BJ	Narvarte Poniente	R	352	\$3,947,788	8	\$13,798	4.2%
CUAH	Cuauhtémoc	R	269	\$3,874,591	29	\$23,379	7.2%
BJ	Vértiz Narvarte	R	90	\$3,680,425	4	\$11,948	3.9%
BJ	Letrán Valle	R	69	\$3,613,677	6	\$14,288	4.7%
BJ	Narvarte Oriente	R	245	\$3,545,058	2	\$17,104	5.8%
BJ	General Pedro María Anaya	R	23	\$3,510,410	2	\$18,261	6.2%
BJ	Nonoalco	R	86	\$3,457,357	3	\$14,757	5.1%
BJ	Santa Cruz Atoyac	R	238	\$3,413,413	6	\$20,239	7.1%
MH	Irrigación	R	8	\$3,382,522	12	\$30,504	10.8%
BJ	San Pedro de los Pinos	R	45	\$3,288,747	3	\$14,757	5.4%
MH	Verónica Anzures	R	82	\$3,166,675	6	\$20,898	7.9%
BJ	Álamos	R	122	\$3,069,128	5	\$12,074	4.7%
BJ	Piedad Narvarte	R	39	\$2,937,202	3	\$18,882	7.7%
CUAH	San Rafael	R	60	\$2,911,954	4	\$11,289	4.7%
CUAH	Centro Urbano Benito Juárez	R	5	\$2,841,000	3	\$26,366	11.1%
BJ	Mixcoac	R	82	\$2,690,247	4	\$15,440	6.9%
BJ	Independencia	R	45	\$2,590,788	1	\$7,043	3.3%
MH	San Lorenzo Tlaltenango	R	2	\$2,588,803	1	\$12,074	5.6%
BJ	Postal	R	5	\$2,558,442	1	\$16,601	7.8%
BJ	Portales Oriente	R	53	\$2,520,257	5	\$12,133	5.8%
BJ	Portales Sur	R	129	\$2,505,786	5	\$14,875	7.1%
BJ	Nativitas	R	25	\$2,392,200	1	\$11,571	5.8%
MH	Nueva Argentina	R	3	\$2,179,974	11	\$13,135	7.2%
BJ	Portales Norte	R	259	\$2,137,812	4	\$13,820	7.8%
	PROMEDIO SEGMENTO RESIDENCIAL		2,336	\$3,260,323	129	\$18,443	6.9%
Alcaldía	Colonia	SEGMENTO	Muestra	Venta	Muestra2	Renta	ROI
MH	Popotla	M	46	\$1,920,586	5	\$15,072	9.4%
BJ	Niños Héroes de Chapultepec	M	32	\$1,919,003	1	\$11,067	6.9%
BJ	San Simón Ticumac	M	106	\$1,874,456	3	\$13,751	8.8%
MH	Anáhuac	M	236	\$1,850,956	11	\$18,579	12.0%
BJ	Américas Unidas	M	24	\$1,797,382	1	\$9,608	6.4%
BJ	San Juan	M	2	\$1,633,590	3	\$13,247	9.7%
BJ	Zacahuitzco	M	11	\$1,594,166	1	\$14,464	10.9%
CUAH	Santa María La Ribera	M	243	\$1,546,703	10	\$11,559	9.0%
CUAH	Algarín	M	44	\$1,539,818	1	\$9,558	7.4%
CUAH	Centro	M	171	\$1,458,380	6	\$23,283	19.2%
MH	Tacuba	M	47	\$1,391,272	2	\$16,449	14.2%
MH	Pensil Sur	M	2	\$1,322,439	1	\$32,196	29.2%
CUAH	Unidad Habitacional Nonoalco	M	41	\$1,319,819	1	\$7,798	7.1%
MH	Argentina	M	50	\$1,237,247	11	\$12,641	12.3%
CUAH	Obrera	M	99	\$1,173,437	2	\$9,759	10.0%
CUAH	Tránsito	M	62	\$1,124,748	3	\$10,430	11.1%
	PROMEDIO SEGMENTO MEDIO		1,216	\$1,572,460	62	\$14,894	11.7%
		SEGMENTO	Muestra	Venta	Muestra2	Renta	ROI
		RP+	1,224	\$19,958,165	246	\$50,437	3.0%
		RP	2,316	\$5,596,809	317	\$30,703	5.9%
		R	2,336	\$3,260,323	129	\$18,443	6.9%
		M	1,216	\$1,572,460	62	\$14,894	11.7%
	Promedio 85 Colonias		7,092	\$6,615,797	754	\$33,744	5.6%

Fuente: MAC Arquitectos Consultores, SA

Variación del Tipo de Cambio Peso – Dólar.

DÓLAR	AÑO/TRIM	1.00	2.00	3.00	4.00	ANUAL
	1991	2.96	3.00	3.03	3.07	3.07
	1992	3.07	3.10	3.10	3.12	3.10
	1993	3.11	3.11	3.12	3.12	3.12
ZEDILLO	1994	3.17	3.34	3.39	3.64	3.39
	1995	6.03	6.14	6.21	7.35	6.43
	1996	7.52	7.48	7.56	7.83	7.60
	1997	7.86	7.92	7.81	8.07	7.92
	1998	8.43	8.68	9.47	10.01	9.15
	1999	9.94	9.45	9.37	9.46	9.55
FOX	2000	9.40	9.59	9.35	9.50	9.46
	2001	9.69	9.18	9.23	9.25	9.34
	2002	9.11	9.47	9.89	10.17	9.67
	2003	10.81	10.45	10.71	11.19	10.79
	2004	10.98	11.39	11.45	11.32	11.29
	2005	11.18	10.97	10.71	10.71	10.89
CALDERON	2006	10.60	11.18	10.95	10.89	10.90
	2007	11.02	10.87	10.96	10.85	10.93
	2008	10.81	10.43	10.32	13.04	11.14
	2009	14.38	13.31	13.27	13.06	13.50
	2010	12.76	12.57	12.80	12.39	12.63
	2011	12.06	11.73	12.31	13.63	12.43
PEÑA	2012	13.00	13.57	13.17	12.94	13.17
	2013	12.65	12.48	12.91	13.03	12.77
	2014	13.23	13.00	13.12	13.87	13.30
	2015	14.95	15.33	16.43	16.76	15.88
	2016	18.06	18.11	18.75	19.84	18.69
	2017	20.33	18.54	17.82	18.96	18.91
LOPEZ	2018	18.74	19.43	18.96	19.82	19.24
	2019	19.20	19.13	19.43	19.26	19.26
	2020	19.80	23.79			21.79

Fuente: Banxico.

Variación del rendimiento promedio CETES – 28 días.

CETES 28D	AÑO/TRIM	1.00	2.00	3.00	4.00	PROM
	1991	22.99	19.56	17.51	17.11	19.29
	1992	14.01	13.59	16.71	18.14	15.66
	1993	17.30	15.62	13.75	12.99	14.85
ZEDILLO	1994	9.89	16.11	14.99	15.16	14.04
	1995	51.04	59.38	36.41	47.80	48.66
	1996	40.21	30.33	27.39	27.38	31.33
	1997	21.81	20.08	18.60	18.89	19.83
	1998	18.84	18.83	26.11	33.65	24.62
	1999	27.76	20.42	19.97	17.04	21.29
FOX	2000	15.10	14.36	14.72	16.88	15.27
	2001	16.92	12.10	8.64	7.36	11.26
	2002	7.34	6.56	7.10	7.31	7.08
	2003	8.78	6.24	4.58	5.42	6.24
	2004	5.60	6.35	7.12	8.18	6.84
	2005	9.08	9.66	9.45	8.58	9.19
CALDERON	2006	7.60	7.07	7.04	7.04	7.19
	2007	7.04	7.15	7.20	7.36	7.19
	2008	7.42	7.48	8.08	7.75	7.68
	2009	7.25	5.49	4.52	4.51	5.39
	2010	4.47	4.51	4.51	4.12	4.40
	2011	4.16	4.32	4.15	4.35	4.24
PEÑA	2012	4.28	4.34	4.15	4.19	4.24
	2013	4.11	3.77	3.78	3.36	3.75
	2014	3.15	3.18	2.81	2.85	3.00
	2015	2.84	2.97	3.04	3.06	2.98
	2016	3.44	3.79	4.25	5.19	4.17
	2017	6.09	6.64	6.97	7.07	6.69
LOPEZ	2018	7.38	7.53	7.72	7.85	7.62
	2019	7.97	8.04	7.96	7.44	7.85
	2020	6.98	6.21			6.83

Fuente: Banxico.

Variación del Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV.

IPC	AÑO/TRIM	1.00	2.00	3.00	4.00	PROM
	1991				1,445	1,445
	1992	1,797	1,899	1,548	1,695	1,735
	1993	1,761	1,725	1,900	2,307	1,923
FOX	1994	2,768	2,465	2,725	2,669	2,657
	1995	2,114	2,126	2,604	2,659	2,376
	1996	3,117	3,329	3,349	3,414	3,302
	1997	3,864	4,130	5,243	5,200	4,610
	1998	5,060	5,004	4,321	4,134	4,629
	1999	4,435	5,915	5,543	6,343	5,559
FOX	2000	7,894	7,155	7,102	6,271	7,106
	2001	6,514	6,662	6,638	6,084	6,474
	2002	7,130	7,423	6,390	6,161	6,776
	2003	6,178	6,824	7,623	8,510	7,284
	2004	10,146	10,538	10,534	12,286	10,876
	2005	13,664	13,259	15,160	17,127	14,803
CALDERON	2006	19,445	20,710	21,301	24,973	21,607
	2007	28,440	31,551	31,543	31,905	30,860
	2008	30,492	32,169	27,884	23,286	28,458
	2009	21,643	24,420	28,697	31,838	26,650
	2010	32,984	33,496	33,199	37,112	34,198
	2011	38,152	37,324	36,453	37,469	37,349
PEÑA	2012	38,703	40,087	41,380	42,986	40,789
	2013	45,395	42,970	42,087	42,374	43,206
	2014	41,421	42,279	45,677	44,894	43,568
	2015	44,069	45,750	45,043	44,936	44,949
	2016	44,733	46,281	48,410	48,178	46,900
	2017	48,757	50,068	51,622	49,858	50,076
LOPEZ	2018	50,344	48,465	50,216	46,655	48,920
	2019	44,133	44,712	43,370	44,477	44,173
	2020	45,021	35,228			42,573

Fuente: Yahoo Finance.

Variación del Índice Composite, de la Bolsa de Nueva York.

NYSE	AÑO/TRIM	1.00	2.00	3.00	4.00	PROM
	1991				2,373	2,373
	1992	2,435	2,430	2,469	2,506	2,460
	1993	2,615	2,640	2,690	2,753	2,674
	1994	2,806	2,673	2,736	2,707	2,731
	1995	2,795	3,026	3,237	3,421	3,120
	1996	3,674	3,803	3,834	4,143	3,863
	1997	4,468	4,676	5,254	5,397	4,949
	1998	5,753	6,163	5,952	6,074	5,985
	1999	6,446	6,847	6,799	6,784	6,719
FOX	2000	6,809	6,978	7,108	7,025	6,980
	2001	6,943	6,884	6,468	6,165	6,615
	2002	6,292	6,147	5,419	5,190	5,762
	2003	5,043	5,443	5,737	6,178	5,600
	2004	6,752	6,635	6,569	7,022	6,745
	2005	7,362	7,259	7,596	7,763	7,495
CALDERON	2006	8,203	8,487	8,388	9,010	8,522
	2007	9,363	9,942	10,038	10,280	9,906
	2008	9,383	9,496	8,551	6,582	8,503
	2009	5,590	5,954	6,774	7,265	6,396
	2010	7,360	7,464	7,222	7,805	7,463
	2011	8,404	8,625	8,084	7,714	8,207
PEÑA	2012	8,156	8,106	8,205	8,443	8,228
	2013	9,026	9,461	9,760	10,255	9,625
	2014	10,786	10,819	11,089	10,974	10,917
	2015	11,049	11,225	10,770	10,568	10,903
	2016	10,002	10,582	10,870	11,100	10,638
	2017	11,541	11,719	12,073	12,668	12,000
LOPEZ	2018	13,338	12,839	13,133	12,827	13,034
	2019	12,647	13,077	13,196	13,613	13,133
	2020	13,782	11,272			13,155

Fuente: Yahoo Finance.

Variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

INF	AÑO/TRIM	1.00	2.00	3.00	4.00	PROM
22.84	1991	10.05	10.41	10.69	11.18	10.58
15.51	1992	11.79	12.10	12.35	12.66	12.23
9.75	1993	13.07	13.31	13.53	13.75	13.42
6.97	1994	14.02	14.23	14.45	14.71	14.35
35.00	1995	16.13	19.04	20.46	21.87	19.37
34.38	1996	23.87	25.54	26.71	28.03	26.04
20.63	1997	29.95	30.97	31.84	32.85	31.41
15.93	1998	34.54	35.66	36.81	38.62	36.41
16.59	1999	40.96	42.03	42.88	43.91	42.45
9.49	2000	45.28	46.05	46.75	47.83	46.48
6.37	2001	48.66	49.21	49.55	50.33	49.43
5.03	2002	50.97	51.56	52.15	53.01	51.92
4.55	2003	53.74	54.00	54.27	55.12	54.28
4.69	2004	56.06	56.32	56.87	58.06	56.83
3.99	2005	58.53	58.86	59.13	59.86	59.09
3.63	2006	60.69	60.70	61.22	62.34	61.24
3.97	2007	63.18	63.11	63.66	64.72	63.67
5.12	2008	65.64	66.21	67.15	68.72	66.93
5.30	2009	69.69	70.16	70.60	71.45	70.48
4.16	2010	73.00	72.94	73.19	74.49	73.41
3.41	2011	75.53	75.34	75.66	77.09	75.91
4.11	2012	78.46	78.26	79.13	80.26	79.03
3.81	2013	81.36	81.74	81.85	83.20	82.04
4.02	2014	84.74	84.67	85.24	86.67	85.33
2.72	2015	87.34	87.16	87.47	88.65	87.65
2.82	2016	89.69	89.39	89.91	91.52	90.13
6.04	2017	94.16	94.84	95.74	97.56	95.57
4.90	2018	99.15	99.18	100.44	102.25	100.26
3.64	2019	103.22	103.35	103.77	105.26	103.90
2.54	2020	106.54				106.54

Fuente: Banxico.