INMOBILIARE
LATAM

50 AÑOS
1967 · 2017

VITROMEX®

50 AÑOS CONSTRUYENDO EL FUTURO EN MÉXICO

19S
LA SEGUNDA RECONSTRUCCIÓN

EDICIÓN PROYECTOS INMOBILIARE

ESPECIAL TURISMO
RESEÑA REAL ESTATE
SUMMIT RIVIERA MAYA

UN MÉXICO SIN TLCAN

$90.00 104
7 52435 78063 6
AÑO 17 - NÚMERO 104
$90 PESOS

FUNO

#UnidosSo

Samara, Cd. de México

Patio Santa Fe

COMERCIAL

San Martín Obispo I

INDUSTRIAL

Corporativo Santa Fe

OFICINAS

funo.mx

Información actualizada al 30 de Junio de 2017.

F UNO

LOS MEJORES INMUEBLES
EN LAS MEJORES UBICACIONES

499 Propiedades

7,665,000 m² Área Bruta Rentable

93.7% de Ocupación

VENTAJAS REALES A TRAVÉS DE LA MÁS AMPLIA GAMA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

Cuando se trata de negocios inmobiliarios, vemos potencial en todas partes. CBRE convierte cada transacción en una oportunidad, las inversiones en rendimientos y las propiedades en sólidos portafolios. Permítanos poner nuestra visión, alcance global y experiencia en beneficio de su negocio. ¿Cómo podemos ayudarlo a transformar sus propiedades en ventajas reales?

www.cbre.com.mx @CBREMexico CBRE México

CBRE
Build on
Advantage

MACQUARIE

Real leasing opportunities with FIBRA Macquarie

If you're looking for real estate leasing opportunities, FIBRA Macquarie has what you need:

- **portfolio consisting of 272 industrial and 17 retail/office properties located throughout Mexico[1]**
- **highly experienced professionals with deep market and technical expertise**
- **a stable leasing partner, with a long-term outlook**

Contact us today to learn how FIBRA Macquarie can deliver real results for you.

Contact

Industrial Leasing Inquiries
+52 81 8363 8399
industrial.leasing@fibramacquarie.com

Retail Leasing Inquiries
+52 55 9178 7700
retail.leasing@fibramacquarie.com

1. As of December 31, 2016.

Before acting on any information, you should consider the appropriateness of it having regard to your particular objectives, financial situation and needs and you should seek independent advice. No information set out above constitutes advice, an advertisement, an invitation, an offer or a solicitation, to buy or sell any financial product or security or to engage in any investment activity, or an offer of any banking or financial service. Some products and/or services mentioned above may not be suitable for you and may not be available in all jurisdictions.

None of the entities noted in this advertisement is an authorized deposit-taking institution for the purposes of Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"). MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

Bringing a World of Experience to Industrial Real Estate

Investing in Latin America for more than a decade, PGIM Real Estate is one of the largest international real estate investment managers in the region. Through Terrafina, a Mexican public real estate investment trust, and a series of PGIM Real Estate private and public funds investing in Mexican industrial assets, we provide advisory and portfolio management services, respectively, for a combined 36.5 million square feet of attractive, strategically located light manufacturing properties and warehouses in the Central, Bajio and Northern regions of Mexico.*

Redefining the real estate investing landscape since 1970, PGIM Real Estate has professionals with deep local knowledge and expertise in 18 cities across the Americas, Europe and Asia Pacific.

For more information, please contact Elisa Moreno at Elisa.Moreno@pgim.com or visit **pgimrealestate.com**.

PGIM Real Estate

PGIM

* As of March 31, 2017.

© 2017 PGIM is the primary asset management business of Prudential Financial, Inc (PFI). PGIM Real Estate is PGIM's real estate investment advisory business and operates through PGIM, Inc., a registered investment advisor. Prudential, PGIM, their respective logos as well as the Rock symbol are service marks of PFI and its related entities, registered in many jurisdictions worldwide. 17KESKO-APKP4M

Desarrollos Delta®

Emprendiendo Ideas Extraordinarias

Somos una empresa líder en **desarrollo, inversión y administración** de proyectos inmobiliarios en México y EUA.

Residencial

Más de **3,000 unidades de departamentos** construidas, en diferentes zonas de México, con proyectos en venta y renta con interesantes propuestas de urbanismo.

VIA CORDILLERA
CENTRO URBANO

Las Fridas

LATITUD

TRES VIDAS

Cordillera

LA CAPITAL
SANTA LUCIA

Urbania

Antonio L. Rdz. 1882, L 210, Oficinas en el Parque, P. Central, Piso 2, Col. Santa María, Monterrey, N.L., C.P. 64650

Build To Suit

Proyectos desarrollados de acuerdo a las **necesidades de tu empresa.**

NEORIS Practical Visionaries

axtel

MARY KAY

ATENTO:

Crisa

Oficinas

Complejos de oficinas en **espacios ideales para un mejor funcionamiento** de las empresas que forman parte de estos proyectos.

OFICINAS EN EL PARQUE

CEN 333

T. 52 (81) 8401 1000

www.ddelta.mx

Reúne a las personalidades más destacadas del sector

CONGRESO+EXPO+WORKSHOPS+NETWORKING

APORTANDO IDEAS A LA RECONSTRUCCIÓN

DEL PAÍS

#FUERZAMÉXICO

8 y 9 NOV 2017

HOTEL CAMINO REAL

CIUDAD DE MÉXICO

MÁS DE 5,000 INVERSIONISTAS

120 STANDS + 30 WORKSHOPS + 80 SPEAKERS

www.exni.mx

+52 (55) 55147914

ORGANIZADO POR

B2B media | INMOBILIARE

Thor Urbana es una de las empresas de desarrollo e inversión inmobiliaria líderes en México. A través de una plataforma verticalmente integrada, se especializa en la búsqueda, adquisición, desarrollo, reposicionamiento, comercialización, administración y disposición de múltiples proyectos inmobiliarios incluyendo lifestyle centers, hoteles de lujo y proyectos de usos mixtos en las principales ciudades y destinos turísticos del país.

WE ARE

La empresa actualmente desarrolla más de un millón de metros cuadrados en distintos puntos del país como la Ciudad de México, Guadalajara, Playa del Carmen, Mérida, Metepec, Torreón, San Luis Potosí, Los Cabos, Belice, entre otros.

THOR URBANA

Paseo de la Reforma 2620 piso 16 / Lomas Altas, 11950 / Ciudad de México
+52 (55) 4170 1400 / info@thorurbana.com / thorurbana.com

Calle Corazón
Playa del Carmen
Lifestyle retail center

Thompson Hotel
Playa del Carmen
Lifestyle hotel

Thompson Beach House
Playa del Carmen
Lifestyle hotel

The Shops at 5ª & 8
Playa del Carmen
High street retail

The Landmark
Guadalajara
Mixed-use

Town Square
Metepec
Lifestyle retail center

The Harbor
Mérida
Lifestyle retail center

The Park
Lomas Verdes
Lifestyle retail center

Altavista 147
Ciudad de México
Luxury retail center

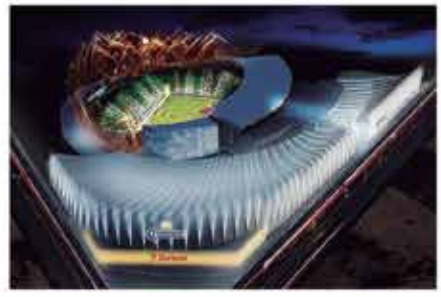
Masaryk 120
Ciudad de México
High street retail

The Ritz Carlton Mexico City
Ciudad de México
Luxury hotel

Montage
Los Cabos
Hotel & luxury residences

Caye Chapel
Belice
Private island

The Hills
San Luis Potosí
Lifestyle retail center



New release
Torreón
Lifestyle retail center

NEGOCIAMOS
CREAMOS
REDEFINIMOS
INNOVAMOS
DIRIGIMOS

POR NUESTROS CLIENTES

cushmanwakefield.com/action

CUSHMAN & WAKEFIELD

IDEAS EN ACCIÓN

IDEAS EN ACCIÓN

cushmanwakefield.com/action

CUSHMAN & WAKEFIELD

FINSA

25
INDUSTRIAL PARKS

INNOVATION

50 +
LOCATIONS IN MEXICO

Experience. Innovation. Development.

GROW BEYOND

115

MILLION SQF DEVELOPED

Leaders in Industrial Real Estate

WE DESIGN AND OPERATE WORLD CLASS COMPREHENSIVE REAL ESTATE DEVELOPMENTS THAT PROVIDE CUSTOM-DESIGNED SPACES TO ENSURE THE SUCCESS OF YOUR OPERATION

01 800 00 FINSA

@finsaintl

/finsaintl

info@finsa.net

www.finsa.net

ESR EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE

IOS OFFICES®

Bienvenido a

OFICINA PRIVADA • S

¡VISÍTA NUESTRO SHOWROOM!

PRECIOS DE PRE APERTURA

IOS OFFICES ARBOLEDA

(81) 8000 7000 | www.iosoffices.com

Carta Editorial

Reconstrucción y Orden.

México se encuentra de nuevo en una etapa de reconstrucción. Los pasados sismos del mes de septiembre nos recordaron la destrucción que pueden causar estos fenómenos naturales. Los planes de protección civil salvaron vidas, la solidaridad y capacidad de reacción de autoridades y sociedad en conjunto evitaron el colapso de la ciudad.

En la Ciudad de México, 500 edificios tendrán que ser demolidos y más de 10 mil necesitan ser reparados. La plusvalía y la vida urbana de importantes colonias se tendrá que revisar y ajustar. Será tendencia la reubicación de múltiples corporativos de oficinas clase B y C y nuevos corredores se consolidrán.

Sin embargo el daño está hecho y lo único que queda es mirar hacia adelante para desarrollar en conjunto un plan de reconstrucción que incluya todos los ejes y aristas de la sociedad mexicana. Es obligación de cada uno de los que trabajamos y queremos ver a nuestro país en pie, proponer acciones e ideas ordenadas para esta reconstrucción.

Surgen entonces las preguntas ¿Cómo prepararnos para estas contingencias? ¿Qué se puede mejorar? Expo Negocios Inmobiliarios llega 8 y 9 noviembre para aportar ideas por un desarrollo sustentable y resiliente. Diferentes cámaras y asociaciones se darán cita para exponer sus desarrollos, oportunidades de inversión y enfrentar de cara al 2018 los nuevos retos que se avecinan en un mercado inmobiliario que seguirá aportando cimientos y techo para el desarrollo de México.

Guillermo Almazo
Publisher

Distribuido en locales cerrados por: Pernas y Cía. Poniente 134 N° 650 Col. Industrial Vallejo Del. Azcapotzalco México, D.F. Imprenta: VP Impresiones-Producción, México D.F. Editada por Editorial Mexicana de Impresos; Oaxaca 86-402, Colonia Roma, C.P. 06700; México D.F. Número 104 año 17 Publicación bimestral Octubre - Noviembre 2017. Registro de marca número 289202/2014 ante el IMPI. Número de reserva al título en derechos de autor: 04-2016-012013133300-102. Certificado de licitud de título y de contenido 15833. **TIRAJE CERTIFICADO DE 30,052 EJEMPLARES EN PROMEDIO.** "Certificado de circulación, cobertura y perfil del lector Folio: 00819-RHY, expediente numero RHY3032011 emitido por y registrado en el **PADRÓN NACIONAL DE MEDIOS IMPRESOS DE LA SEGOB.**" Prohibida la reproducción total o parcial del contenido sin previa autorización por escrito de los editores. El contenido de los artículos no refleja necesariamente la opinión de los editores.

Publisher & CEO
Guillermo Almazo Garza
guillermo@inmobiliare.com
Editor in Chief
Erico García García
erico@inmobiliare.com
Sales & Marketing Director
Emiliano García García
emiliano@inmobiliare.com

CONSEJO EDITORIAL: Abraham Metta • Adrián García Iza • Alberto De la Garza Evia • Alejandro Sepúlveda • Alonso Diaz Etienne • Antonio Ruiz Galindo • Blanca Rodríguez • Eduardo Güémez • Elliott Bross • Eugene Towle • Germán Ahumada Alduncin • Gonzalo Montaño • Héctor Ibarzabal • Humberto Treviño • Ingrid Castillo • Jaime Lara • Javier Barrios • Javier Llaca • Jorge Ávalos • José Luis Quiroz • José Ma. Garza Treviño • Juan Pablo Arroyuelo • Luis Gutiérrez • Lyman Daniels • Pedro Azcué • Roberto Ordorica • Sergio Argüelles • Silvano Solís • Víctor Lachica • Yamal Chamoun

Representante en Chile
Laura Maldonado
laura.maldonado@inmobiliare.com

Coordinadora Editorial Print
Catalina Martínez Quintero
catalina.martinez@inmobiliare.com
Coordinadora Editorial Web
Liz Areli Cervantes López
liz.cervantes@inmobiliare.com
Danae Herrera Rodríguez
danae.herrera@inmobiliare.com
Gabriela Espinosa González
gabriela.espinosa@inmobiliare.com
Alan M. Munguía Cabrera
michael.munguia@inmobiliare.com
Mónica Herrera Peña
monica.herrera@inmobiliare.com

Dirección Diseño Editorial
Vincent Velasco
vincent.velasco@inmobiliare.com

Diseño Digital
Cristina Mera
cristina.mera@inmobiliare.com

Asistente de Diseño Digital
Beatriz Figueroa
beatriz.figueroa@inmobiliare.com

Fotografía Federico de Jesús Sánchez, Laura Menchaca

B2B Media
CEO
Erico García García
erico@b2bmedia.mx
Publisher Inbound Logistics Latam
Guillermo Almazo Garza
publisher@il-latam.com
Digital Group Publisher
Emiliano García García
emiliano@b2bmedia.mx
Coordinadora de Administración y **Circulación**
Yesenia Fernández
yesenia.fernandez@inmobiliare.com
Asistente de Administración y **Circulación**
Hortencia Barrera
hortencia.barrera@inmobiliare.com
Logística
David Hernández
Leonel Velázquez
Juan Manuel Rodarte

Publicidad
contacto@inmobiliare.com

Ventas
Audrey Bonilla
audrey.bonilla@inmobiliare.com
Carlos Caicedo
carlos.caicedo@inmobiliare.com
Karen Cárdenas
karen.cardenas@inmobiliare.com
Marina Martínez
marina.martinez@inmobiliare.com
Lucía Castillo
lucia.castillo@inmobiliare.com
Guadalupe García
guadalupe.garcia@inmobiliare.com
Yessika Valverde
yessika.valverde@inmobiliare.com

Tiraje certificado por Romay Hermida y Cia., SC.
30,052 ejemplares
Certificado de circulación, cobertura y perfil del lector
Folio: 00819-RHY

Contacto
contacto@inmobiliare.com
México, CDMX +52(55) 5514 7914
www.b2bmedia.mx

Hectáreas
3,650
Territorio Industrial

5 Parques Industriales
que transforman el destino logístico e industrial de México

- Terrenos urbanizados en venta
- Naves industriales en renta
- Edificios industriales construidos a la medida

ARTHA CAPITAL

industrial@artha.com.mx

INMOBILIARE LATAM

18 NOTICIAS

28 RECONSTRUCCIÓN
Regeneración: mexicanos y Ciudad de México posterior al sismo

36 DEL EXPERTO
Inmuebles afectados tras el terremoto en la CDMX

42 RECONSTRUCCIÓN
19S La segunda reconstrucción

46 TWITTER
#FUERZAMÉXICO

48 TECNOLOGÍA
Proptech: El futuro inmobiliario está a la vuelta de la esquina

50 ARQUITECTURA
Ares Arquitectos proyecta experiencia comprobada en el sector inmobiliario

54 NUMERALIA

56 HOTELERÍA
Cadenas internacionales buscan un diferenciador con marcas

62 LEGAL
Hospedaje a través de aplicaciones digitales en México: crecimiento acelerado y regulación pendiente

64 TOP CEO'S HOTELEROS
Las 5 cadenas hoteleras más importantes del mundo

66 HOTELERÍA
Hoteles City Express oportunidad de inversión única en el sector hotelero

70 TECNOLOGÍA
Las 5 mejores aplicaciones para cualquier viajero

72 CUMBRE TURÍSTICA
¿Cómo convertir a México en el primer destino turístico a nivel mundial?

80 FINANCIAMIENTO
Turismo y mercado residencial

86 VIVIENDA VERTICAL
Enjoy, concepto de vivienda diseñado para cada etapa de la familia

92 INSTAGRAM

94 INSTITUCIONALIZACIÓN
El futuro de las ciudades es una realidad

100 VIVENDA
Se consolida la vivienda en renta en México

114 EN PORTADA
VITROMEX: 50 años construyendo el futuro en México

SUMARIO

122 SUSTENTABILIDAD
Experiencia Bioconstrucción 347: primer proyecto con Certificación Well en México

128 DISEÑO
La importancia del diseño en el e-commerce

134 VALUACIÓN
Precisión en la inversión

138 FINANCIAMIENTO
BIM ocupa el quinto lugar en México financiando proyectos de vivienda

140 HIPOTECARIO
Crisis, oportunidad para unos cuantos

142 NEGOCIACIÓN
Un México sin TLCAN

154 PROYECTOS
Especial proyectos 2017

156 PROYECTOS
Los amigos "autosustentables" de Tulum

160 PROYECTOS
Parks innovará en conceptos de usos mixtos

164 PROYECTOS
Neuchâtel llevará sentido de comunidad a nuevo Polanco

168 PROYECTOS
Metrópolis desarrolladora de vivienda vertical en México

172 PROYECTOS
Grupo Frel construyendo experiencias

176 PROYECTOS EN DESARROLLO

178 PROYECTOS
TRES VIDAS hace renacer a Acapulco

182 PROYECTO
Amanali Country Club & Náutica

188 RETAIL
Restaurantes, componente imprescindible de los centros comerciales en la actualidad

196 DISEÑO SUSTENTABLE
El uso del análisis económico para evaluar alternativas de diseño

202 VIVIENDA
Desempeño del mercado de vivienda nueva en proyectos vigentes en la Ciudad de México

208 OFICINAS
Reporte de oficinas CDMX 2T/2017

210 INTERNACIONAL
La AMPIP en la Exposición Internacional del Automóvil 2017 en Alemania

212 LIBROS

214 ARTE
Andrés Basurto

218 ARTE
Nadine Markova

222 AGENDA

Planificación de nuevos centros comerciales en México por Planigrupo

Con una inversión de 985 millones de pesos el grupo mexicano –Planigrupo- prepara sus dos nuevos centros comerciales con una primera etapa en el desarrollo inmobiliario mixto Urban Village, ubicado sobre avenida Eugenio Garza Sada y Rio Arroyo en Monterrey, Nuevo León.

Este proyecto contará con un centro comercial, torres de oficinas y vivienda residencial, ya que cuenta con una superficie de construcción de aproximadamente 56 mil metros cuadrados. El segundo es el nuevo centro comercial Paseo Hipódromo ubicado en el Estado de México éste será un proyecto comercial de tres niveles con una superficie rentable de ocho mil metros cuadrados.

Banorte lanza oferta de apoyos para clientes afectados por los sismos

Como respaldo a los clientes afectados por los sismos del 7 y 19 de septiembre, Grupo Financiero Banorte lanzó una oferta de apoyos dirigidos a los afectados en Ciudad de México, Chiapas, Guerrero, Morelos, Oaxaca y Puebla. Las condiciones especiales consisten en el diferimiento de pago de créditos hasta por tres meses y/o eliminación de comisiones de crédito y se enfocan en crédito automotriz, hipotecario, nómina y tarjeta de crédito.

Inicia el programa Infonavit en León Guanajuato

Con el nombre "Infonavit tu propia obra" en el mes de septiembre se dio inicio al programa que ayudará a las personas de bajos recursos salarial que quiera obtener su propia casa. En las primeras semanas del mes de septiembre se dio inicio a la construcción de las primeras casas del programa de Infonavit, este esquema permitirá atender el reclamo de las empresas transnacionales que arriban a la entidad han solicitado al Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores generar desarrollos cercanos a centros de trabajo.

Los desarrolladores ven poco viable construir en estas zonas, ya que, los trabajadores del campo están acostumbrados a vivir en terrenos más amplios y es como este proyecto se perfila como una solución viable. El delegado de Infonavit en Guanajuato, Francisco López Manjarrez, señaló que ya tuvo acercamiento con distintas empresas de León para seleccionar a los empleados idóneos para recibir este crédito que les permite a los trabajadores obtener un subsidio federal de 66 mil pesos, más 10 mil pesos de origen estatal.

Aumenta la demanda de edificios de oficinas clase A en Insurgentes: JLL México

Según el reporte 2T17 del panorama del mercado de oficinas clase A de JLL México, a junio de 2017 la mayor demanda de edificios de oficinas se encuentra en Insurgentes, mientras que en el mismo periodo del año pasado se encontraba Polanco. En total son seis millones 255 mil 314 metros cuadrados del inventario de edificios construidos a la fecha de corte, la mayoría en Santa Fe. El número de edificios que están en construcción y se entregarán para este año es de 33 inmuebles, 16 para el 2018 y 11 en 2019.

Ciudad de México mayor mercado de oficinas en Latinoamérica

De acuerdo al reporte del 2T17 de Newmark Grubb Knight Frank, la Ciudad de México se mantiene como el mayor mercado de oficinas en la región latinoamericana con un inventario total de 5.9 millones de metros cuadrados, seguido por Sao Paolo y Río de Janeiro en Brasil, sin embargo la tasa de disponibilidad es mayor en Río de Janeiro y Lima, Perú. El precio mensual de renta más alto se encuentra en Río de Janeiro con 30.89 dólares por metro cuadrado, seguido de Sao Paolo y Buenos Aires. En cuanto a metros cuadrados en construcción, la Ciudad de México destaca con un millón 875 mil 784, seguido por Buenos Aires y Monterrey.

Chili´s llega con una gran oferta gastronómica a Tuxtla Gutiérrez

Siendo la segunda tienda en el estado de Chiapas, la cadena restaurantera Chili's inició operaciones en instalaciones con una capacidad para 160 personas en un espacio de 380 metros cuadrados con un distintivo ambiente del suroeste americano. Este establecimiento se encuentra dentro plaza comercial Ámbar Fashion Mall, Carretera Tuxtla.

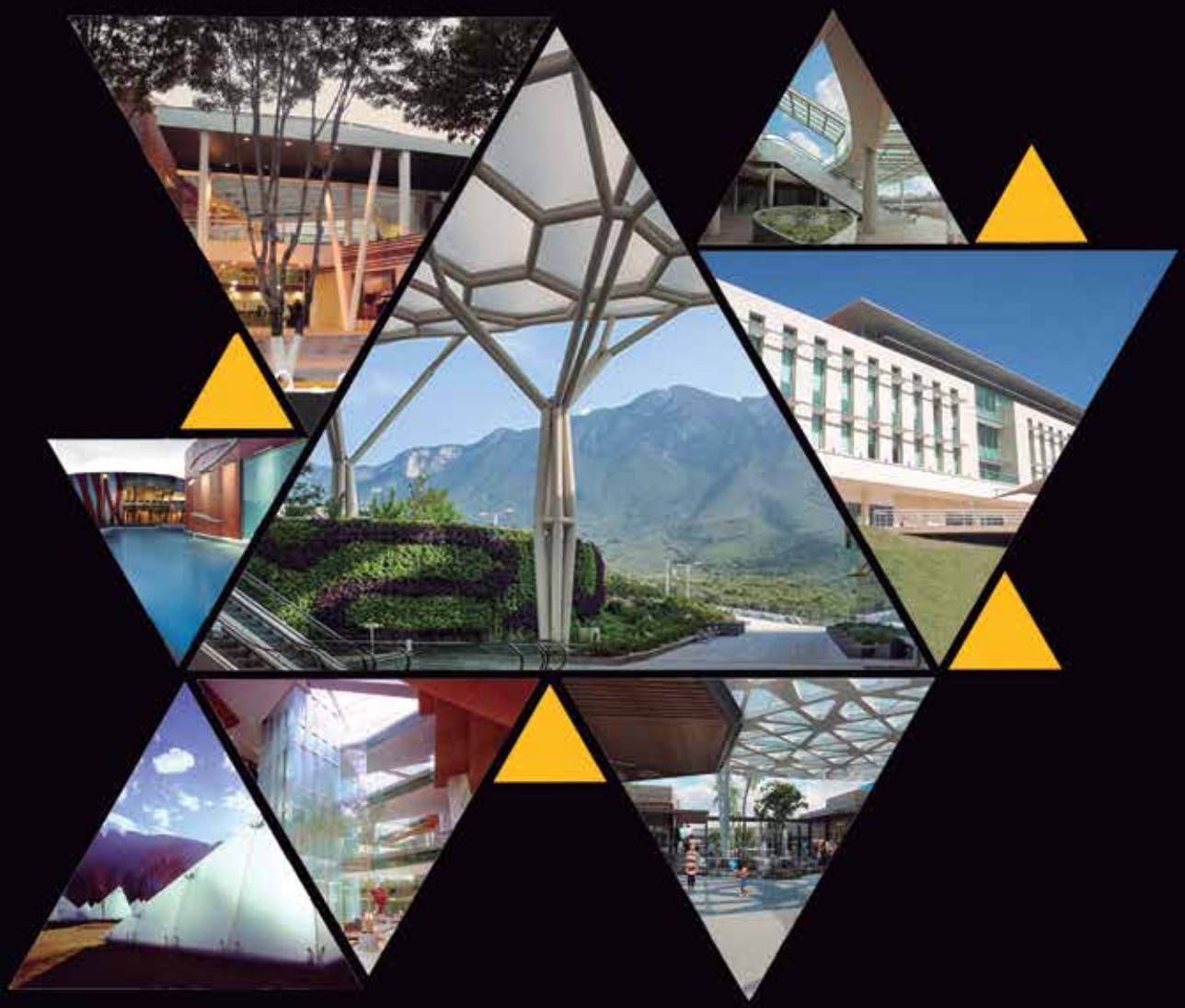
Con 68 sucursales con la que cuenta la cadena operada por CMR refuerza el compromiso social del grupo con una fuente directa de empleo para 77 personas.

Mac

ARQUITECTOS CONSULTORES

69 AÑOS DE

EXPERIENCIA QUE HACE LA DIFERENCIA



750 ESTUDIOS

1,200 PROYECTOS

400 MIL METROS² DESARROLLADOS

PLANEACIÓN / ARQUITECTURA / GERENCIA DE DESARROLLO

/mac arquitectos consultores

/mac arquitectos consultores

@mac arq

www.planimaginacion.com | Av. Lomas de Sotelo 1112-2, Col. Loma Hermosa, México, D.F. C.P. 11200 | Tel. (55) 55.80.39.58

Credit Suisse México emite CKD para activos de deuda

Con un monto máximo de cinco mil 759 millones de pesos, Banco Credit Suisse mediante el esquema de llamadas de capital en esta primera emisión obtuvo mil 152 millones de pesos importe que representó 20% del monto máximo a un plazo de 10 años.

El objetivo es enfocarse a medianos y pequeños desarrolladores que necesiten trajes a la medida debido a que las fuentes de financiamiento actuales no son suficientes. Invertirán en Vehículos de Inversión, mediante un portafolio diversificado de activos tipo deuda inmobiliaria comercial y otros instrumentos de crédito inmobiliario, así como instrumentos de Deuda Mezzanine.

Entre el tipo de inmuebles al que pueden financiar está el industrial, oficinas, hoteles, centros comerciales y vivienda en renta. Este vehículo proporcionará a los inversionistas la oportunidad de poder participar de forma directa en créditos denominados tanto en dólares como en pesos con garantías inmobiliarias y del flujo que estos bienes generen.

"Amarra tu tasa" con CitiBanamex

Ante el incremento frecuente en el alza de interés de las tasas que de acuerdo con algunos bancos se ha reflejado en menor medida en el crédito hipotecario. Citibanamex lanzó la promoción "Amarra tu tasa" con la cual los clientes interesados en adquirir una vivienda en un periodo de hasta 12 meses, podrán recibir un certificado que los proteja ante cualquier alza de tasas durante dicho periodo cuando estén en proceso de formalizar el crédito hipotecario.

Aumenta el inventario de espacios industriales en México

Durante el 2T17 según Newmark Grubb Knight Frank, la actividad en construcción de espacios industriales presentó una diminución en comparación de trimestres anteriores. Sin embargo, se presentó un alto nivel en la entrega de nuevos espacios, de modo que el inventario total de la Ciudad de México y su área metropolitana creció de nueve millones a 9.5 millones de metros cuadrados de espacio industrial Clase A. El corredor que registró el mayor incremento fue Tepotzotlán, creciendo más de 250 mil metros cuadrados, seguido por el corredor Tultitlán. Se calcula que el espacio que se agregará al inventario durante los próximos tres a cinco años alcance 1.9 millones de metros cuadrados de acuerdo a los proyectos anunciados por parte de diversos desarrolladores.

Olga Hanono galardonada en la 6ta edición del Premio Nacional de Interiorismo y Arquitectura

La diseñadora mexicana Olga Hanono que con su estilo atrevido y original, resulta inconfundible por su elegancia. Tanto en México y Estados Unidos ha trabajado en residencias privadas, proyectos comerciales como restaurantes, oficinas y hoteles, así como el interés por el arte contemporáneo la ha llevado a ser galardonada con el primer lugar en la categoría Interiorismo Comercial donde el proyecto fue desarrollado al interior de una casa de la época del Virreinato, está inspirado en una casa de la playa californiana.

La fachada, que no puede modificarse por ser una casa catalogada, permite que el viaje al interior sea una auténtica experiencia, transportando a los clientes a las costas de California. También, obtuvo el tercer lugar en la categoría Corporativo llamada Piso 11 donde un espacio corporativo evoca modernidad, lujo y diseño. Las oficinas para los altos directivos fueron hechas de herrería a la medida y de forma estratégica para mantener control del resto del espacio.

Mercado inmobiliario de lujo en Manhattan registra su tercer trimestre más bajo desde 2012

De acuerdo con el último reporte de Olshan Realty, el mercado inmobiliario de lujo en Manhattan experimenta su peor tercer trimestre en cinco años con 17 contratos firmados en 4 millones de dólares y un volumen total de 113,55 millones de dólares. De los cuales, 15 corresponden a condominios y dos a cooperativas, ninguno a casas de lujo o 'condops'.

"Fue el tercer trimestre más débil desde 2012 y un 11% por debajo de los resultados del año pasado, tanto para los contratos firmados -206- como para el volumen total -1.600 millones de dólares-", dijo Donna Olshan en el informe.

El contrato más costoso firmado fue para un condominio de cinco dormitorios en 252 East 57th St, unidad que ofrece diferentes servicios incluyendo una piscina de 75 pies, una biblioteca y suites de huéspedes amuebladas.

Walmart anunció una inversión de 950 millones de pesos para Yucatán

Así lo dieron a conocer los directivos de la de la compañía en la reunión encabezada por el titular de la Secretaria de Fomento Económico de Yucatán, Ernesto Herrera Novelo. La inversión para el primer Centro de Distribución en la zona sur-sureste del país, representa una ampliación de 300 millones de pesos respecto a lo anunciado a principios de julio.

Los representantes de la empresa destacaron que con el incremento del monto, también se impacta en la generación de empleos directos, mismos que ascenderán a un estimado de 750 para distintos perfiles profesionales.

Por parte de asuntos corporativos de la firma, Claudia de la Vega apuntó que Yucatán fue elegido como sede de este recinto por su seguridad, conectividad, recurso humano calificado y certeza jurídica factores que les permiten alcanzar los puntos contemplados en su proyecto de expansión.

Banco Inmobiliario Mexicano
Su Cimiento Financiero

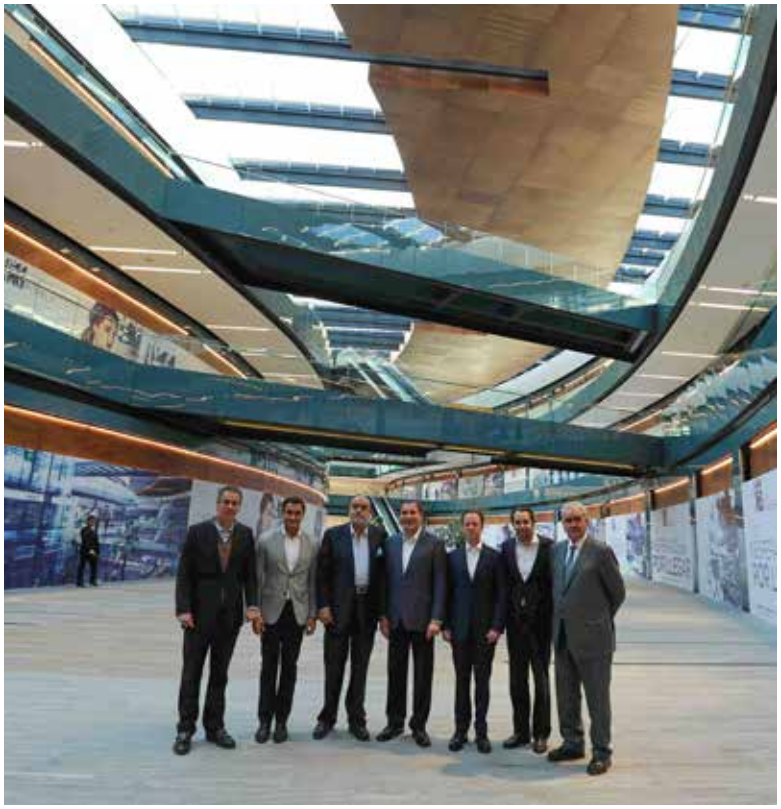
DESCUBRA CÓMO **EL ÚNICO BANCO ESPECIALISTA EN EL SECTOR INMOBILARIO** EN MÉXICO PUEDE IMPULSAR MÁS FIRMEMENTE SU DESARROLLO

- **Crédito Puente**
- **Crédito PyME** Inmobiliario
- **Inversiones**
- **Servicios Fiduciarios**
- **Avalúos** Inmobiliarios
- **Administración de Carteras** y Venta de Bienes Adjudicados

(55)1102 3770, Exts. 1484, 1485 y 1933
servicioalcliente@bim.mx
www.bim.mx

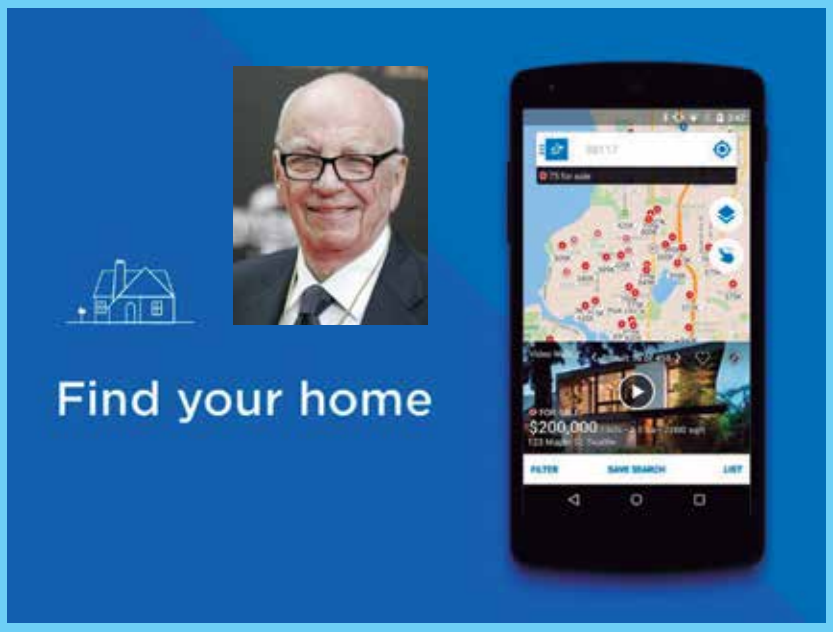
Fibra Danhos abre las puertas de Parque Puebla

Con la incorporación de 70 mil metros cuadrados de área rentable bruta al portafolio en operación para alcanzar aproximadamente 760 mil metros cuadrados, queda abierto al público el centro comercial de Parque Puebla con la presencia de marcas como Liverpool, Cinépolis, boutiques, restaurantes, conceptos de entretenimiento y tiendas sub-ancla. Debido a los acontecimientos recientes del sismo de 19 de septiembre se pospusieron los festejos, así como la ceremonia de colocación de la primera piedra del hotel y acuario.



Zillow el principal objetivo del magnate Rupert Murdoch

El magnate de los medios de comunicación Rupert Murdoch ha puesto la mira en el mercado de Nueva York con Zillow como su principal objetivo. Luego de que News Corp. de Murdoch adquirió Move Inc., la compañía matriz de la principal rival de Zillow, Realtor.com -por casi mil millones de dólares-, se ha visto alentado a aumentar su enfoque de bienes raíces debido a los fuertes retornos obtenidos en los últimos años.



Tan sólo el año pasado, la división de servicios de bienes raíces digitales de News Corp. fue el segmento con mayor crecimiento de la compañía e impulsó su rentabilidad. El segmento generó 938 millones de dólares en ingresos en 2017, un 14% más que en 2016.

Por lo anterior, una de las claves de su estrategia es reforzar el portal de Realtor.com para competir más eficazmente contra Zillow, tanto en Nueva York como a nivel nacional. Ese impulso ha hecho a News Corp. uno de los únicos - si no el único - rival para Zillow.

METROBUILDINGS

CREAMOS PROYECTOS DE USOS MIXTOS CON VIVIENDA EN RENTA, QUE TE PERMITEN VIVIR MÁS CERCA Y DISFRUTAR DE TU TIEMPO LIBRE.

- DISEÑO
- COMODIDAD
- CONECTIVIDAD
- ESPARCIMIENTO
- COMUNIDAD
- SEGURIDAD

REGENERACIÓN: MEXICANOS Y CIUDAD DE MÉXICO POSTERIOR AL SISMO

La búsqueda de propiedades en venta en la Ciudad de México cayó 10% después del sismo del pasado 19 de septiembre

Por **CATALINA MARTÍNEZ QUINTERO**
catalina.martinez@inmobiliare.com

Respuesta inmediata, ganas y fuerza fue lo que caracterizó a las personas y empresas que vivieron el 19 de septiembre, ahora buscan alternativas para continuar colaborando

Y la sacudida fue de fondo. Desde los cimientos de las construcciones hasta las personas que desde el minuto uno, posterior a la catástrofe, demostraron una capacidad de respuesta increíble. A esto se sumaron las empresas privadas, banca comercial, cámaras de construcción y desarrolladores, así como población civil y voluntarios que no dudaron ni un minuto en poner manos a la obra para mover los escombros de algunas zonas de la Ciudad de México que por mucho tiempo fueron las preferidas para vivir, estudiar y trabajar, precisamente por la seguridad y calidad de vida que ofrecían a las personas.

Los jóvenes tuvieron la oportunidad de poner en marcha distintas iniciativas apoyándose en la tecnología y también, su fuerza para remover aquello que simbolizaba una Ciudad de México después de 1985, ahora está la oportunidad de regeneración posterior al 19 de septiembre de 2017.

Una diferencia importante en comparación con el sismo de 1985 -por mala coincidencia resultó en 19 de septiembre-, fue la existencia del internet y el uso de las redes sociales que resultaron fundamentales para reportar de manera inmediata –cuando el restablecimiento del internet lo permitió- lo que había ocurrido en los distintos puntos de la Ciudad de México. Se debe señalar que también hubo críticas por el mal uso que dieron algunos usuarios que sólo alarmaban a las personas.

Precisamente, con el buen uso de la tecnología, ideas y voluntariado, surgió la cuenta de Facebook y Twitter @Hogar19mx. En entrevista para *Inmobiliare*, Ana Cortés quien comenzó con la iniciativa comenta que "surge por querer ayudar a muchos amigos míos y familiares que perdieron su hogar o fueron desalojados. Me dediqué un día a ayudarlos a esa tarea y los procesos para hacerlo me tomaron demasiado tiempo y encontraba muy pocas ofertas vigentes que no tenía la certeza ni siquiera de que estuvieran en buenas condiciones tras el terremoto, además de que para ellos comenzaba a ser muy abrumante el tema y no tenían cabeza para pensar en ello".

"Por el momento, únicamente son sólo dos sitios en redes sociales -FB y TW- que funcionan como buscadores rápidos de ofertas y solicitudes de gente que perdió su casa o fue desalojada. A las personas que ofrecen una #Rentasolidaria les pedimos que llenen un formulario de contacto para proteger sus datos, igual que a las personas que buscan un hogar. Publicamos las ofertas a través de un mapa que sitúa estas opciones por zonas con una breve descripción de la oferta. El acuerdo final entre el dueño del inmueble y el damnificado, es totalmente privado. Por renta solidaria, nos referimos a que los dueños puedan ser flexibles en los pagos del depósito, aval, disminución del costo de la renta, entre otras facilidades".

Aunque la mayoría de las solicitudes son de la Ciudad de México y zona centro –colonia Roma y Condesa-, sólo funciona aquí porque las personas no quieren salir de la ciudad y muchas personas buscan reubicarse en zonas cercanas a donde hubo afectaciones graves por un cuestión de facilidades de escuelas de los hijos, trabajo o transporte. Las ofertas que hemos recibido son prácticamente de toda la Ciudad de México, es decir, de la zona sur, norte y centro.

Al quinto día de operaciones de @Hogar19mx ya contaban con 200 solicitudes y cerca de 70 ofertas. "Realmente la actualización de datos para la demanda que tenemos y el equipo pequeño de voluntarios no nos ha dejado ir tan rápido como quisiéramos pero es un aproximado de lo que hemos podido contabilizar", reconoce Ana Cortés.

Por el momento son 20 voluntarios ubicados en CDMX, Guadalajara, Morelia, Querétaro y Sonora. Ana Cortés trabaja en una empresa que promueve el turismo nacional en México para apoyar a las economías locales y ha participado como emprendedora en otros proyectos.

Respecto a la respuesta de la gente afirma que "es totalmente positiva, tocamos un nervio importante de algo que no se tenía contemplado y que el gobierno, no ha resuelto con sus apoyos que no solucionan el problema, principalmente de los que se quedaron sin casa. Ha sido impresionante la apertura que han tenido los ofertantes para que la gente habite en sus inmuebles con renta solidaria temporal pensando que después se convierta en una renta en condiciones normales".

Trabajan solo con formularios en línea que están ligados a Excel y que son administrados por su equipo, actualizándose cada media hora a través de un mapa en Google. "Operaremos hasta que haya una mejor propuesta por parte del gobierno o hasta que la gente deje de buscarnos. Hay varias iniciativas de este tipo con las que hemos platicado sobre una posible alianza para generar un movimiento ciudadano permanente de ayuda, así que esperamos que se algo que evolucione. Nadie está percibiendo ninguna cantidad de dinero en esto, es solamente parte de una iniciativa de ayuda tras la emergencia del #19S. Varias inmobiliarias y empresas se han acercado a nosotros para colaborar pero las hemos declinado precisamente para no salirnos de la línea del voluntariado", afirma Ana Cortés.

Surgieron más iniciativas como MiCasaestuCasa o Salvatucasa.

Medir la magnitud de los daños en inmuebles

Como parte de las acciones inmediatas en Colegio de Arquitectos en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se invitó a los arquitectos e ingenieros que quisieran colaborar para la primera fase de revisión de inmuebles afectados, así como una extensa invitación a los pasantes de estas disciplinas que tendrían su primer experiencia real de enfrentar una construcción dañada, en riesgo o incluso colapsada, algo lejano a lo visto en libros que comprobarían en carne propia y acompañados por especialistas calificados.

El arquitecto Artegio Tomás Orozco Ramírez quien tiene una empresa de consultoría inmobiliaria –Ceduvi- fue uno de los voluntarios que participó en la revisión de inmuebles "el efecto real de edificios caídos fue mínimo comparado con 1985, entonces creo que sí se avanzó en ese tema, no tengo un número claro de cuántos edificios nuevos digamos de 10 años para acá se hayan caído, si sé que hay algunos, habrá que revisar con detalle caso por caso por qué se cayó un edificio nuevo cuando se supone

que nuestro coeficiente sísmico que hay que considerar para su cálculo es mucho mayor a los sismos que tuvimos":

"Va a ser muy difícil determinar si hubo alguna responsabilidad de un perito porque pues en la mayoría de los casos van a limpiar en la medida de lo posible los terrenos para dar paso a lo que sigue, entonces es difícil llegar como a un dictamen final de qué fue lo que lo generó. Los edificios antiguos creo que como demostraron en el 85 siguieron siendo muy buenas estructuras las que existían desde antes y hoy hay que hacer un ejercicio de revisión de qué tipo de edificios fueron los que se vieron más afectados con ese sismo para ver si hay que hacer un re ajuste en las normas para reforzar algunos puntos porque prácticamente el sismo afectó edificios de 6, 7, 8 niveles más o menos y el tema real que les comentaba es que muchos son departamentos", explicó el Arquitecto Orozco.

Entre las soluciones que propone están armar mecanismos donde se pueda promover alguna norma especial o acuerdo del Jefe de Gobierno en donde se pueda promover el que se recuperen rápidamente esos edificios, "lógicamente la mayoría que son condominios de gente que tiene individualizada la compra de su vivienda es muy difícil que ellos tengan la capacidad económica para rehacer su edificio, definitivamente lo veo muy complicado, remodelarlo en algunos casos quizás pudiera funcionar y sin embargo pues no va a ser rápido eso".

De acuerdo con el arquitecto Manuel García Maass, director general de Desarrolladora y Constructora Metropolitana, su empresa colaboró con el envío de 130 trabajadores de la construcción los días 20 y 21 a diversos frentes coordinados con Canadevi, directamente se envió una cuadrilla de 5 arquitectos 2 ingenieros y 1 DRO colaboradores de la dirección técnica de esta empresa a ponerse a la disposición de la Dirección de Protección Civil de Azcapotzalco. Además, se envió más de $100,000.00 de víveres e insumos de higiene a Oaxaca mediante el centro de acopio del Tec de Monterrey campus Estado de México.

"La participación de los desarrolladores inmobiliarios en la reconstrucción es fundamental ya que somos

Arq. Artegio Tomás Orozco Ramírez

los profesionales en la realización de proyectos habitacionales, comerciales y de servicios que le hace falta a la ciudad, es necesario que la autoridad entienda que el freno al desarrollo no es la medida que auxilie o alivie a quienes se quedaron sin casa y aún más a aquellos que viven en complejos habitacionales viejos e inseguros, es necesario menos retórica y más acción".

Delegación	Colonia	Precio prom_m²_del 01-15 Sep	Precio prom_m²_ del 22 de Sep a la fecha	Variación
Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	207.7$	190.2$	-4%
Álvaro Obregón	San Pedro de los Pinos	180.3$	175.0$	-1%
Álvaro Obregón	Santa Fe	236.9$	219.5$	-4%
Álvaro Obregón	Santa Fe Centro Ciudad	247.1$	221.4$	-5%
Álvaro Obregón	Santa Fe La Loma	194.4$	184.2$	-3%
Azcapotzalco	Clavería	175.0$	143.5$	-9%
Azcapotzalco	Industrial San Antonio	135.7$	116.7$	-7%
Benito Juárez	Del Valle Centro	186.5$	184.8$	0%
Benito Juárez	Del Valle Sur	180.5$	173.7$	-2%
Benito Juárez	Napoles	211.2$	222.7$	3%
Benito Juárez	Narvarte Oriente	185.0$	253.9$	19%
Benito Juárez	Narvarte Poniente	168.4$	185.5$	5%
Benito Juárez	San Pedro de los Pinos	168.1$	175.0$	2%
Coyoacán	Copilco Universidad	150.0$	129.2$	-7%
Coyoacán	Insurgentes Cuicuilco	143.3$	112.1$	-11%
Coyoacán	Pueblo de Santa Ursula Coapa	165.6$	163.6$	-1%
Cuajimalpa de Morelos	Bosques de las Lomas	186.5$	250.3$	17%
Cuajimalpa de Morelos	Lomas de Vista Hermosa	215.4$	188.2$	-6%
Cuajimalpa de Morelos	San Mateo Tlaltenango	282.0$	483.9$	36%
Cuajimalpa de Morelos	Santa Fe Cuajimalpa	215.8$	277.1$	14%

*Fuente: Análisis de fluctuación de precios de renta en CDMX post sismo 19s por Homie

¿Cayeron los precios de los inmuebles en zonas afectadas?

Jordi Greenham, CEO de Homie, asegura que los precios no necesariamente se verán tan afectados, aunque todavía es complicado emitir una opinión pero se podría pensar en fluctuaciones no mayores a 10% que pueden llegar a ser al alza en determinadas colonias y no únicamente a la baja. "En mi opinión las colonias Roma, Condesa y Juárez -incluyendo sus zonas colindantes- seguirán siendo bastante demandadas. Sin embargo, pensando que actualmente la oferta de departamentos en estas colonias se ha reducido por la inhabitabilidad de algunos predios, colonias zonas como Santa Fe o Las Águilas - Avenida Toluca - Desierto de los Leones podrían ser muy demandadas en los próximos meses".

Al respecto, Eric O`Farril de Coldwell Banker Urbana menciona que "estamos viendo de que puede haber especulación de que el costo puede estar bajando de un 30 o de un cierto porcentaje, pero bueno en todos los inmuebles de los que hemos estado analizando y demás hoy por hoy no hay ese tipo de baja en la zona. Las personas que viven en la Condesa o en la Roma, no están saliendo de la

Eric O`Farril de Coldwell Banker Urbana

Jordi Greenham, CEO de Homie

zona, al tener nosotros, también propiedades en otros puntos que no son estas colonias, cuando las personas van y buscan pues se dan cuenta que tienen que cambiar a sus hijos de escuela, tienen cambiar mucho o sea, toda su vida se les mueve, entonces pues la gente quiere quedarse en colonias aledañas, se quiere quedar pero cerca de la zona donde están acostumbrados a vivir".

A recomendación que el propietario o la persona que quiera comprar tiene que estar bien asesorada de cuál es la situación del inmueble ¿cómo está? si tiene alguna valoración, hay muchos factores para determinar el valor de un inmueble en este momento y que se pague el precio justo para ambas partes. "A diferencia del sismo de 1985, en que algunas personas decidieron irse a Querétaro o a ciudades del Bajío, pues habrá gente que a lo mejor ya lo pensó y tome esa decisión pero el centro neurálgico del país es la Ciudad de México porque aquí están todas las oficinas gubernamentales, aquí se encuentra concentrada la mayor parte financiera, pues todo y esta parte pues es lo que dices bueno aquí está el trabajo y aquí esta y necesitamos vivir, entonces es una cuestión de la ley de la oferta y la demanda seguirá todavía esta ciudad creciendo en forma vertical y esto nos estará dando también los valores y demás", destaca Eric O`Farril.

Menciona que sí han tenido llamadas por parte de personas que ahora buscan comprar o rentar casas en la misma colonia donde están o en aledañas, con un presupuesto entre 15 a 18 mil pesos. "Creemos que colonias como la Nochebuena que está por la Colonia del Valle o la Ciudad de los Deportes, la misma colonia del Valle, Las águilas, Pedregal de San Ángel o toda la zona donde tenemos suelos de tipo volcánico, ese tipo de colonias dentro de la ciudad pues son las que están teniendo llamadas por este tipo de inmuebles en renta", afirma.

Fernanda Trillo, Senior Vice President de Coldwell Banker Commercial

Por su parte, Fernanda Trillo, Senior Vice President de Coldwell BAnker Commercial menciona que pese a los lamentables sucesos, el mercado

Carta de un ciudadano para México

Déjame abrazarte un poquito, México. Sé que estás asustado y no has dormido porque tienes miedo de cerrar los ojos esta noche.

Sé que han sido semanas difíciles para ti y sientes incertidumbre e impotencia, porque tu pueblo está herido; pero déjame abrazarte un poquito, déjame consolar tu corazón.

Eres tierra de un pueblo de luchadores y solidarios, la casa de los valientes, de los que no se rajan, de los desconocidos que se la juegan por otros desconocidos, la cuna de los que se crecen ante el dolor.

No tengas miedo, te prometo que juntos saldremos adelante, así como vencimos la destrucción de otro 19 de septiembre y como hemos seguido a pesar de los huracanes, inundaciones y enfermedades, porque tu gente es grande y nada los detiene para salir de sus casas a echarle la mano al otro.

No te miento. Vi edificios destruidos y gente sufriendo. Vi coches debajo de escombros y mucha necesidad.

Pero...¿Sabes? también vi millares de personas corriendo a ayudarte,vi supermercados repletos de gente buscando víveres para los centros de acopio. Personas con palas, paramédicos dispuestos a ir a donde fuera para brindar ayuda. Vi estudiantes haciendo sándwiches, vi abrazos entre vecinos... Vi consuelo, vi amor, vi empatía. No tengas miedo México porque nos hiciste un pueblo donde en momentos de sufrimiento el vulnerable se vuelve familia.

Mantente fuerte... nos esperan días difíciles, momentos de incertidumbre y noticias que ya duelen. Pero no dudes ni un minuto que saldremos adelante, fuertes, fregones, chingones como nos hiciste, con el corazón en duelo y dolor pero con alegría, solidaridad y optimismo para hacer sentir mejor a nuestros hermanos.

Hoy descansa mi México, no tengas miedo, hoy recupera tu fuerza que mañana nos espera mucho porque luchar y todo para poder ayudar.
Canta México, canta y no llores.

Karim Goudiaby, CEO de Vivanuncios

Agustín Jiménez, Director de comunicación de Moving

inmobiliario se ha activado de manera importante y "nosotros estábamos previendo para los próximos dos años un inventario muy importante y bueno con el sismo ha habido muchas empresas y sobre todo dependencias de gobierno que se van a tener que mover, entonces esto lo que va a provocar es una absorción de algo del inventario que va a estar disponible o que está disponible en este momento".

El corredor de Insurgentes "es la predilección del gobierno y la parte que estará disponible saldrá en los próximos dos años, entonces pues de todos modos ya hay algunos edificios que ya están terminados y seguramente los absorberán pero como esto va a ser un requerimiento inmediato pues no sabemos la verdad como vaya, a lo mejor se tiene que mover a otras zonas fuera de insurgentes" finaliza, Fernanda Trillo.

De acuerdo con un estudio elaborado por el portal inmobiliario Vivanuncios, la búsqueda de propiedades en venta en la Ciudad de México cayó 10% después del sismo del pasado 19 de septiembre. "Estas variaciones podrían deberse a dos causas: primero, podría ser que las personas que tenían planes de comprar una vivienda este año están en una situación de espera ante la incertidumbre de las variaciones en los precios de vivienda y; en segundo término, las personas que vieron afectados sus inmuebles por el sismo decidieron buscar de manera rápida otro alojamiento, en este caso, vivienda en renta".

"En el caso de la delegación Cuauhtémoc, se advirtió una pérdida de interés en ocho de sus principales colonias, entre las que destacan: Roma Sur, con una caída de 27%; Obrera, con - 23%; Condesa, con -19%; Santa Ma. La Ribera, con -11%; Centro, con -10%; y Roma Norte, con menos 4%. Por su parte, las colonias que presentaron un alza en la demanda de inmuebles en renta fueron la colonia Doctores con un incremento de 66% y la Tabacalera con 37%", explicó Karim Goudiaby, CEO de Vivanuncios.

Posterior al sismo del 19S, de acuerdo con Moving.mx se ocasionó una demanda en servicios de mudanza, pero "las empresas y servicios informales de mudanzas no se están dando abasto en la Ciudad de México para reubicar todas estas familias, razón por la cual, la mayoría está añadiendo un sobre costo si se trata de entrar a inmuebles visiblemente dañados. No será solo en servicios residenciales, sino también en servicios corporativos. La empresa de mudanzas Moving prepara acciones para apoyar a las empresas, ya que esto implica grandes costos para las mismas. Durante este mes otorgará descuentos especiales a empresas que demuestren con un Formato de Inspección Postsísmica que su edificio se encuentra estable para poder realizar una mudanza, a su vez, apoyarán con créditos para reubicación de empresas de gran volumen", detalla un comunicado enviado a prensa.

Agustín Jiménez, Director de comunicación de Moving, declara que "No debemos limitarnos a solo apoyar a los afectados con transporte para distribuir los víveres, sino también a configurar un servicio y un mensaje para aquellas familias que en menor afectación busquen un cambio de ubicación a un bajo costo, además, el sector empresarial requiere un servicio altamente especializado a diferencia de una mudanza doméstica, la delicadeza de equipo informático y la importancia de documentos que tienen en sus instalaciones son sustanciales para continuar sus labores, requieren atención inmediata y nosotros ofrecemos soluciones a dichas empresas".

BECK

THINK.
DESIGN.
BUILD.

CONSTRUCCIÓN
PRECONSTRUCCIÓN
DISEÑO | CONSTRUCCIÓN
TECNOLOGÍA BIM

Atlanta | Austin | Ciudad de México | Dallas | Denver | Fort Worth | Monterrey | Tampa

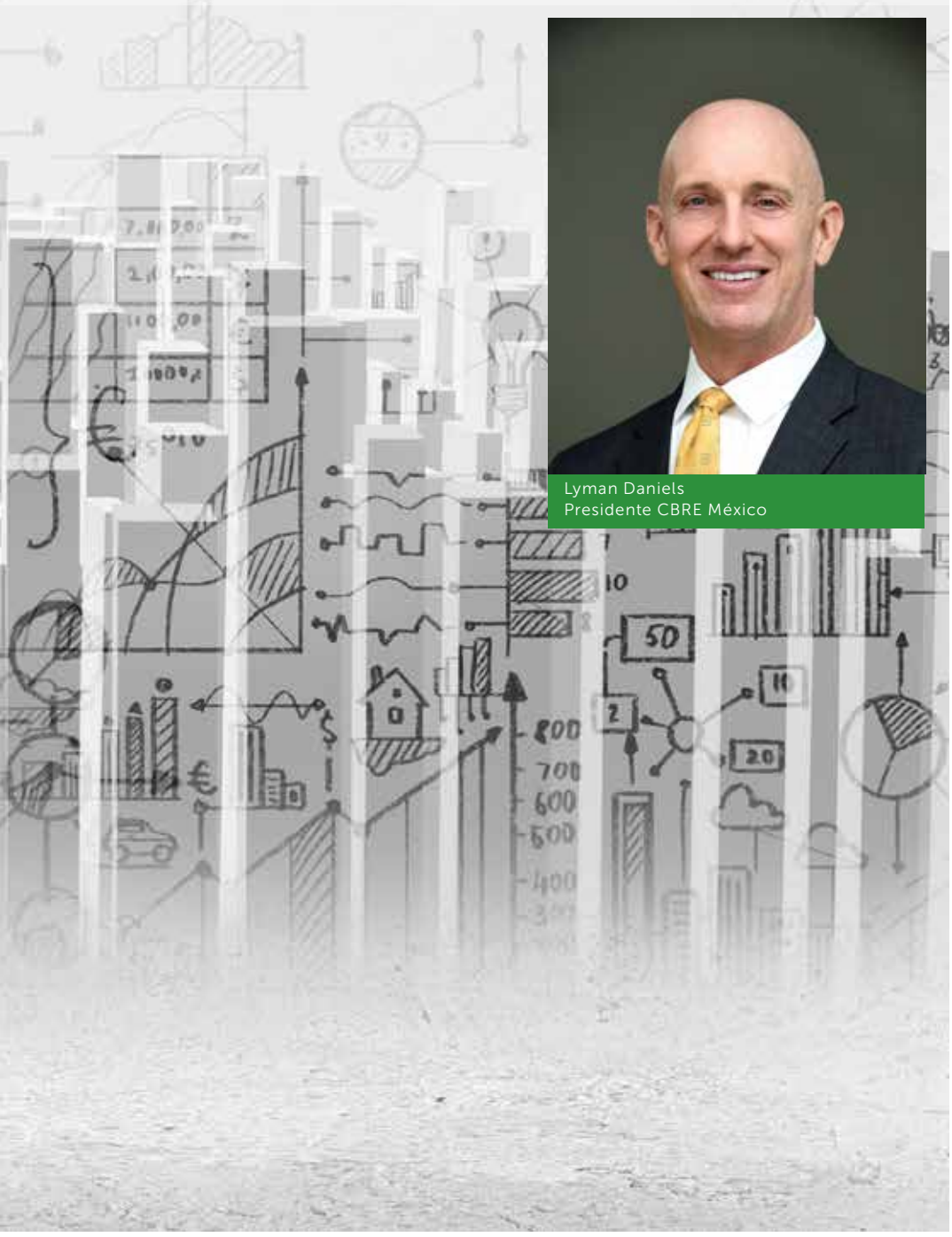
Grupo Beck se concentra en relaciones a largo plazo con cada uno de nuestros clientes. Construimos proyectos desde el inicio, hasta la exitosa puesta en marcha. Visualizamos los proyectos como nuestros, midiendo nuestro éxito contra metas claramente establecidas; esta forma de visualizar nuestro trabajo nos ha permitido ser reconocidos en la industria por la excelencia de nuestros servicios.

Ciudad de México
Juan Salvador Agraz No. 50 Suite 003 Col. Lomas de Santa Fe.
(55) 26 230325 | dianagonzalez@beckgroup.com
Monterrey
(81) 25 56 40 41| alfredogaleano@beckgroup.com

WWW. BECKGROUP.COM

INMUEBLES AFECTADOS TRAS EL TERREMOTO EN LA CDMX

Los espacios industriales no registraron daños significativos, sin embargo, podría registrarse una mayor demanda de bodegas y centros de distribución



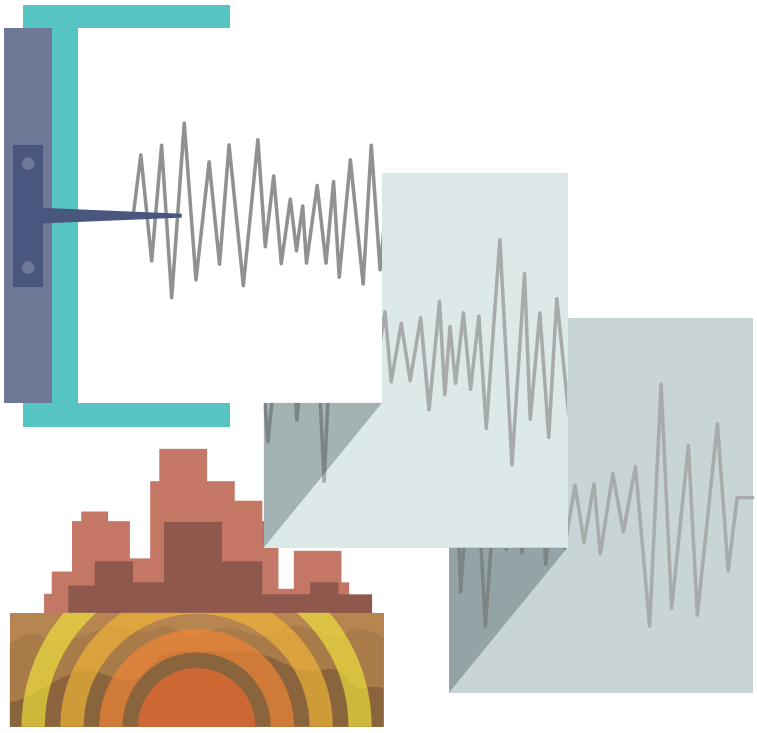
Lyman Daniels
Presidente CBRE México

Por **LYMAN DANIELS**
Presidente CBRE México

Luego del terremoto de magnitud 7.1 registrado el pasado 19 de septiembre en la Ciudad de México y en los estados de Puebla y Morelos, la vivienda de cerca de 33 millones de habitantes resultó afectada, esto equivale a un 27% de la población nacional y genera más del 30% del PIB nacional.

De acuerdo con CBRE México, los datos hasta el momento son de 44 propiedades colapsadas y 78 más enfrentan riesgos de colapso o daños importantes. De estas 78 propiedades, 35 son del tipo oficinas, comercio, usos mixtos e industrial y en la mayor parte de los casos, se trata de categorías B y/o C. Asimismo, más de 1,800 propiedades -en su mayoría de tipo residencial-, estarían seriamente dañadas, con información aún por confirmar.

Con base en sus conclusiones preliminares la mayoría de los edificios de oficinas derrumbados por el terremoto correspondían a las categorías B y C, menos del 10% del inventario clase B



No se esperan mayores afectaciones debido a que la actividad hotelera se concentra principalmente en los viajeros de negocios.

Propiedades Afectadas

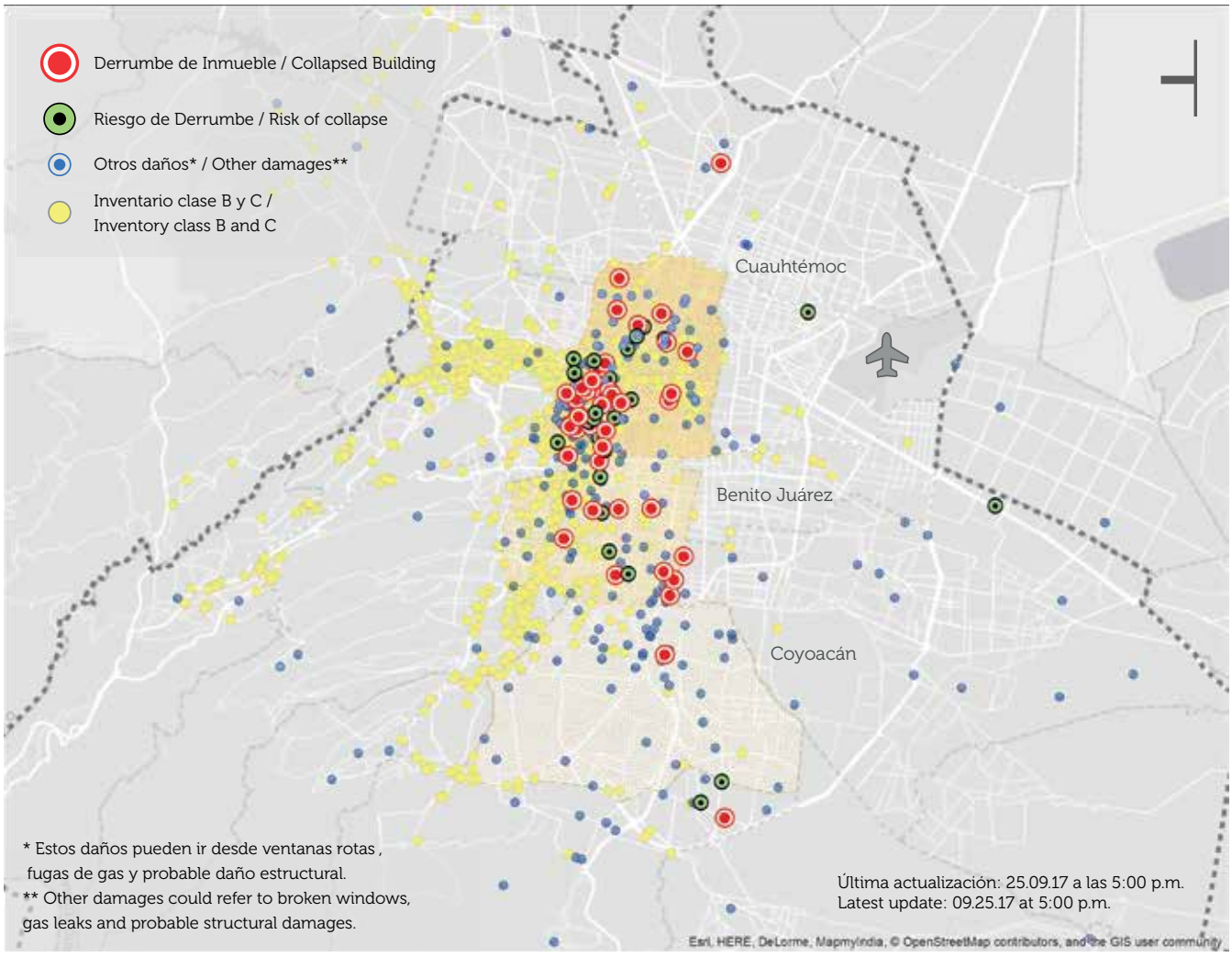
		Confirmados		Por Confirmar
Tipo de Propiedad	**Derrumbadas**	**Riesgo de Derrumbe**	**Otros Daños**	**Diferentes Tipos de Daños***
Residencial	27	13	24	1,280
Oficinas	6	4	6	130
Uso Mixto (Resid. / Comercio)	3	6	10	72
Comercio	3	1	3	53
Uso Mixto (Oficinas y Comercio)	2	1	3	17
Industrial / Fábrica	1	-	-	7
Monumento	1	-	-	22
Sala de Conciertos	-	1	-	2
Hospitales	-	1	1	8
Iglesias	-	-	2	4
Escuelas	1	1	-	212
Hoteles	-	-	-	15
Centros Comercilaes	-	1	-	5
Total	**44**	**29**	**49**	**1,827**

Fuente: CBRE Research
Estimado por CBRE Research con datos del Gobierno Federal y el Infonavit. La base de datos original fue procesada por CBRE para eliminar duplicados
Los diferentes tipos de daños pueden referirse desde daños superficiales hasta daños estructurales.

y C de la ciudad sufrió daños estructurales. A consecuencia, particulares y empresas iniciaron la búsqueda de espacios temporales y permanentes, incrementando la demanda de los 920 mil 190 m² Clase A disponibles en el mercado.

Por otra parte, los espacios industriales no registraron daños significativos, sin embargo, podría registrarse una mayor demanda de bodegas y centros de distribución, lo que reduciría aún más el espacio industrial disponible en la zona metropolitana de la Ciudad de México, que actualmente mantiene una tasa de 2.9 por ciento.

En contraste, los centros y espacios comerciales ubicados en las zonas de Taxqueña y Coapa en el sur de la ciudad, registraron los mayores impactos. Edificios de usos mixtos y residenciales también resultaron afectados, en específico los ubicados en el corredor Roma-Condesa donde el terremoto derrumbó cinco edificios.



Finalmente, el sector hotelero se vio afectado con el 5% de las 52 mil habitaciones de hotel en la ciudad, las cuales reportaron algún tipo de daño, las tasas de ocupación cayeron significativamente a la semana siguiente del terremoto. No obstante, en el largo plazo, no se esperan mayores afectaciones debido a que la actividad hotelera se concentra principalmente en los viajeros de negocios.

Por su parte, CBRE México continúa evaluando el impacto que este fenómeno para el sector inmobiliario local y nacional.

Comparativo de los sismos de 1985 *vs.* 2017

Año	1985	2017
Magnitud (Richter)	8.1 (trepidatorio)	7.1 (trepidatorio y oscilatorio)
Fecha y Hora	19/09/1985 07:17	19/09/2017 13:14
Epicentro (Distance de la CDMX)	600 km	120 km
Duración	2 minutos	1 minuto 40 segundos
Profundidad (Kilómetros)	15	57
Muertes en la CDMX (Estimadas)	10,000*	192**

Fuente: UNAM - Servicio Sismológico Nacional, Septiembre 2017.
Estimado. **Actualización el 26 de septiembre a las 6PM

PLAN MAESTRO.
PREVENTA OFICINAS

T.8100-7240

Una inversión
segura comienza
en Distrito Armida.

DISTRITO

armida®

distritoarmida.com

D. Circuito Frida Kahlo ¨303
Valle Oriente, S. P. G. G.
N. L. [México]

CAPITAL

19S LA SEGUNDA RECONSTRUCCIÓN

Por **LIZ ARELI CERVANTES**
liz.cervantes@inmobiliare.com

El 7 de septiembre un sismo de 8.2 grados de magnitud destruyó gran parte de Chiapas y Oaxaca, mientras que en una desafortunada coincidencia el 19 de septiembre por segunda ocasión otro de magnitud 7.1 dejó miles de damnificados en Puebla, Morelos, Guerrero, Estado de México y Ciudad de México.

Hasta el cierre de esta edición el sismo del 19 de septiembre de 2017 dejó 451 víctimas mortales, la mayoría de la Ciudad de México donde colapsaron 38 inmuebles de las delegaciones Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Coyoacán, Tlalpan, Xochimilco y Álvaro Obregón.

De acuerdo con información de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano, en los estados de Oaxaca, Chiapas, Puebla, Morelos y Estado de México se han contabilizado 153 mil 547 viviendas dañadas en diferentes grados: 82 mil 885 con daños pero habitables; 46 mil 134 con daño parcial no habitables y 24 mil 526 en pérdida total.

Por su parte el gobierno de la CDMX reportó 11,800 inmuebles con daños: 10 mil con daños ligeros, 1300 con daños severos y 500 en pérdida total.

La reconstrucción del país necesitará alrededor de 38 mil millones de pesos

El presidente de la República Enrique Peña Nieto informó que para Oaxaca y Chiapas se destinarán alrededor de 8 mil millones de pesos en apoyos federales y estatales para la reconstrucción y reparación de viviendas y comercios dañados, adicionales a 7 mil millones que ya han sido ejercidos durante la emergencia y el rescate.

Por otro lado comentó "los daños y afectaciones en los otros Estados -Guerrero, México, Morelos y Puebla- estimamos que podría llevarnos, sólo en apoyo a recursos para la vivienda, sea para reconstrucción total o parcial, a una cifra estimada y preliminar del orden de 10 mil millones de pesos". En infraestructura y patrimonio cultural los daños ascienden a 8 mil mdp según sus cifras preliminares, mientras que en infraestructura educativa la estimación es de más de 13 mil mdp, dando un total 38 mil millones. En 1985 solo las aseguradoras repartieron 57 mil 107 millones de dólares en siniestros asegurados pagados, según cifras de la Asociación Mexicana de la Industria del Seguro -AMIS- .

Por segunda ocasión la naturaleza puso a prueba la resistencia, fuerza y unidad de la ciudad

Enrique Peña Nieto , Presidente de la República

En un mensaje dirigido a la nación, el Presidente de la República informó cuáles serían los pasos a seguir posterior a la emergencia: 1.- rescate 2.- Censos 3.- reconstrucción.

La Secretaria de Hacienda y Crédito Público diseñó un plan de acción en apoyo a las familias que resultaron damnificadas por estos fenómenos naturales:

- Reconstrucción de zonas dañadas con recursos del FONDEN.
- Aplicar una mecánica para que los apoyos de reconstrucción se apliquen de manera efectiva en conjunto con la Banca de desarrollo: BANOBRAS, BANSEFI, SHF, entre otras.
- Fideicomiso privado Fuerza México que recibe donaciones de toda la sociedad civil dirigido por el Consejo Coordinador Empresarial
- Entidades afectadas podrán acceder al Fondo de Reconstrucción -FONREC- mediante la adquisición de un Bono Cupón Cero emitido por BANOBRAS, con autorización del Congreso Local.
- Programa de Créditos para mejora o reconstrucción de vivienda para derechohabientes de FOVISSSTE o sus familiares, financiados por la Banca de Desarrollo. Hasta el cierre de esta edición se han otorgado 60 en Chiapas y 10 en Oaxaca.
- Los municipios afectados del país pueden orientar recursos al Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social -FAIS- para la reconstrucción y rehabilitación de viviendas, caminos rurales, pavimentación,

David Penchyna Grub y Miguel Angel Mancera

revestimiento, calles, guarniciones, banquetas y carreteras.

- Se otorgarán Créditos hipotecarios del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, FOVI-SHF. De acuerdo con la información del Gobierno Federal con estos créditos el acreditado sólo paga intereses, el pago del capital es con cargo a un fondo semilla que aportan los estados, potenciado por el Bono Cupón Cero a cargo de BANOBRAS.
- Los partidos políticos posterior al requerimiento ciudadano manifestaron su disposición de rechazar y redireccionar parte de sus recursos para la contienda electoral a la reconstrucción de las zonas dañadas. Hasta ahora el monto de lo rechazado ha sumado 325 millones de pesos.
- Bono Catastrófico: al respecto la Secretaria de Hacienda informó que se renovó de manera exitosa, durante agosto, el mecanismo de cobertura financiera para potenciar los recursos del Fondo de Desastres Naturales -FONDEN- y destacó "el Bono Catastrófico, inyectará hasta 360 millones de dólares adicionales al FONDEN, en caso de activarse, derivado de eventos naturales catastróficos como huracanes en el Océano Pacífico y Atlántico, así como terremotos que afecten el territorio nacional".

Mientras tanto durante la última semana de septiembre se firmó la declaratoria de Tres Zonas Económicas Especiales: Puerto Chiapas-Chiapas; Coatzacoalcos-Veracruz; y Lázaro Cárdenas - La Unión en Michoacán y Guerrero, con lo cual se espera que en los siguientes dos años la industria privada realice inversiones por cinco mil 300 millones de dólares, así como beneficios fiscales para agilizar la reactivación económica.

Por otro lado el Gobierno de la Ciudad de México realizó la Declaratoria de Emergencia y Declaratoria de Desastre para acceder a los recursos del Fondo de Atención a Desastres -FADE- así como otras medidas para atender la crisis:

- Conformación de un Paquete Inicial de Respuesta a Emergencias Sociales y Económicas el cual abarca que por medio del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México -INVI- se entreguen apoyos de tres mil pesos para renta de vivienda durante tres meses. El instituto destinó un presupuesto de 50 millones de pesos, lo que beneficiará a 10 mil familias, así como apoyo de ocho mil pesos para reparaciones de inmuebles
- Liberación de créditos de vivienda y uso de recursos del Fondo de Contingencias de la CDMX creado en 2015 con tres mil millones de pesos
- Construcción de la Plataforma CDMX para la Atención Integral de Necesidades
- Creación de la Comisión para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una capital más resiliente.
- Plan de apoyo al sector empresarial que contará con una bolsa de hasta 700 millones de pesos, además del apoyo del Fondo para el Desarrollo Social de la capital del país –FONDESO- y Nacional Financiera –NAFIN-.

Juan Pablo Castañon CCE

La información del gobierno de CDMX especificó que "estos recursos serán independientes de los que se otorguen a través del Fondo de Desastres Naturales -FONDEN- mismo que se trabaja con los titulares de las jefaturas delegacionales".

México unido y de pie

Desde el primer momento la sociedad civil y las empresas respondieron a la crisis con innumerables muestras apoyo y recursos, dando ejemplo a nivel mundial de fuerza y solidaridad. Miles de voluntarios de todas las edades salieron a las calles a dar lo que tenían y hacer lo que podían y las empresas del sector no se quedaron atrás.

En un comunicado de prensa se informó que la ADI, CANADEVI, CCE, CANACINTRA y el Colegio de Arquitectos habían movilizado más de 200 máquinas, más de 60 millones de pesos en herramientas, alrededor de 5 mil trabajadores así como más de 700 ingenieros, arquitectos y expertos en estructuras que desde entonces han organizado brigadas de revisión a inmuebles dañados a los que se les suman más de 5 mil estudiantes de arquitectura e Ingeniería capacitados por CENAPRED y UNAM para la evaluación de estructuras, así como las brigadas de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción-CMIC-.

La empresa IguanaFix ofreció sus servicios de manera gratuita para revisión de instalaciones eléctricas y plomería, mientras que el Colegio de Notarios del Distrito Federal brindó atención y asesoría gratuita durante el mes de septiembre a las personas que requirieron la reposición de algún documento; Vivaaerobus realizó cambios de vuelo sin costo y trasladó gratis a paramédicos y rescatistas de toda la república a las zonas afectadas, fundación Slim aporta cinco pesos por cada peso que se done a la reconstrucción.

En el mensaje de presentación del fideicomiso Fuerza México, el presidente del CCE Juan Pablo Castañón declaró "tenemos que trabajar para no bajar la guardia, el entusiasmo. A los esfuerzos de atención al desastre debe seguir una alianza por la reconstrucción del país. Fuerza México debe ser un movimiento que continúe hasta que los estados afectados recuperen lo perdido y retomen su marcha hacia un futuro mejor. Así como apoyamos en los momentos más difíciles, el sector privado está decidido a seguir trabajando en la reconstrucción de nuestro país" y añadió que buscan coordinar esfuerzos para que la reconstrucción sea rápida "necesitamos una reconstrucción veloz, que alivie el dolor económico y la escasez de las familias y de las comunidades.Debe ser de calidad, sustentable. Tenemos que garantizar que la infraestructura reconstruida cumpla con creces la calidad mínima que exigen los estándares internacionales, que sea de verdad, y no solo para tomar una foto. Construyendo bien y respetando la regulación podemos prepararnos mejor ante futuras eventualidades y debe realizarse con suma transparencia y libre de corrupción. Los sectores público y privado, actores políticos y toda la sociedad en su conjunto debemos diseñar medidas eficaces para asegurarnos de que los recursos destinados a la reconstrucción se ejerzan con plena transparencia, rendición de cuentas y calidad. Que cada peso que han comprometido diferentes instituciones públicas, partidos políticos, empresarios y organizaciones de la sociedad civil se utilice para devolverles la seguridad patrimonial a los mexicanos que la perdieron".

TWITTER

#FUERZAMÉXICO

Posterior a los sismos del 7 y 19 de septiembre que cimbraron siete estados del país dejando como resultado cientos de víctimas mortales y miles de damnificados así como pérdidas millonarias, los líderes mundiales expresaron su apoyo y condolencias a la nación mexicana, recordando que en la tragedia las distancias se hacen cortas

Evo Morales Ayma
@evoespueblo
Seguir

Consternado por terremoto en México. Toda nuestra solidaridad con las víctimas y el pueblo mexicano. Mucha fuerza y hermandad.

14:27 - 19 sept. 2017

Michelle Bachelet
@mbachelet
Seguir

Un abrazo solidario al pueblo mexicano y al Pdte. @EPN tras el terremoto. Ustedes saben que pueden contar con el apoyo de Chile siempre.

14:09 - 19 sept. 2017

Mauricio Macri
@mauriciomacri
Seguir

Acompañamos a México frente al nuevo sismo que golpeó hoy. Nuestra solidaridad y apoyo a los afectados y al Presidente. @EPN @PresidenciaMX

15:59 - 19 sept. 2017

Mariano Rajoy Brey
@marianorajoy
Seguir

He hablado con @EPN para trasladarle la solidaridad de España con México. Enviamos a la @UMEgob para colaborar en la búsqueda y rescate. MR

10:35 - 20 sept. 2017

Steffen Seibert
@RegSprecher
Seguir

Canciller #Merkel: Solidaridad con Mexico. Nuestro más sentido pésame a quienes han perdido a un ser querido.Ánimos a los equipos de rescate

23:40 - 19 sept. 2017

Emmanuel Macron
@EmmanuelMacron
Seguir

Apoyo a @EPN y al pueblo mexicano. Hoy a vuestro lado en la tristeza, mañana con vosotros llenos de firmeza en de la reconstrucción.

0:15 - 21 sept. 2017

Justin Trudeau
@JustinTrudeau
Seguir

Estamos unidos con nuestros hermanos y hermanas mexicanos. #sismo

10:32 - 20 sept. 2017

Donald J. Trump
@realDonaldTrump
Seguir

God bless the people of Mexico City. We are with you and will be there for you.

13:05 - 19 sept. 2017

Roberta Jacobson
@EmbRoberta
Seguir

Expreso #solidaridad con pueblo de #México. Estamos con ustedes. #Fuerza y #resiliencia a familiares y víctimas de #sismo. #PrayForMexico

15:27 - 19 sept. 2017

GRUPO tecno
Soluciones en Vidrio y Aluminio

A B

CON NOSOTROS EL CAMINO ES MÁS SENCILLO

EXTRUSIÓN Y ACABADO DE PERFILES DE ALUMINIO
PROCESAMIENTO DE VIDRIO
DISEÑO Y ESPECIFICACIÓN
INGENIERÍA
ADMINISTRACIÓN DE OBRA
INSTALACIÓN

A B

Grupo Tecno está dedicado al diseño y fabricación de vidrio y aluminio, brindando **soluciones integrales** para México y el extranjero.

Contamos con una importante **infraestructura** y **solidez financiera** para disminuir riesgos y llevar al éxito tus proyectos arquitectónicos.

25 AÑOS
CREANDO ÍCONOS DEL PAISAJE URBANO

T. 3000 2000 | www.tecnovidrio.com.mx

Tecnovidrio
Tecnovidrio División Arquitectónico
Tecnosoluciones en Aluminio y Vidrio
Tecnovidrio Arquitectónico
Alubin de México

PROPTECH:

EL FUTURO INMOBILIARIO ESTÁ A LA VUELTA DE LA ESQUINA

POR: JORDI GREENHAM
CEO de Homie.mx

El término Proptech se refiere a un sector de actividad compuesto por empresas de fuerte componente tecnológico que impactan la industria inmobiliaria con un gran valor agregado. Este ecosistema se compone por diferentes disciplinas que crean una mejora continua en distintas actividades como la gestión, inversión, financiación, comercialización y el análisis de los datos.

La corriente tiene origen en Reino Unido y el uso de las nuevas tecnologías aplicadas a un sector tradicional que están eliminando obstáculo s que en el pasado han hecho que se deje sobre la mesa tiempo, dinero y recursos. Es importante mencionar que, en los casos de éxito más importantes, de los cuales haré algunas citaciones más adelante, no fue suficiente el uso de la tecnología, sino que esto se vio acompañado de innovación y disrupción.

GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Homie.mx plataforma que está revolucionando la industria del arrendamiento de vivienda. A través de los servicios ofrecidos por la empresa es posible tener acceso a los mejores inquilinos gracias al uso de ciencia de datos para la medición de riesgo, administración de la cobranza y protección tanto jurídica como financiera.

La tecnología ha llegado para facilitar procesos y tener información adecuada para la toma de decisiones en el sector

Esto fue posible, gracias a la disrupción pues se pone en discusión el funcionamiento actual del proceso de renta logrando mejorar 18x veces los tiempos.

EasyBroker plataforma de Customer Relationship Management que atiende principalmente a brokers inmobiliarios para simplificar el manejo de sus propiedades en renta y venta, gracias a su sistema de administración es posible manejar de forma más eficiente las actividades cotidianas como publicación en listados, mensajes con prospectos, citas y registro de sus transacciones.

COMERCIALIZACIÓN

NokNoc plataforma que potencializa la visibilidad y promoción de inmuebles con tecnología, la empresa publica tu anuncio de forma automatizada en varios listados sin necesidad de publicar en cada portal. Además, te permite concentrar la interacción con los prospectos en una única bandeja de entrada de mensajes en su página web.

TuCantón empresa enfocada a la compra-venta de inmuebles nuevos con objetivo de un target socioeconómico medio bajo. El principal valor agregado está en el servicio ofrecido a los posibles empujando la mejor elección de inversión en función a su disponibilidad y necesidades.

INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

Briq plataforma de fondeo colectivo, mejor conocido como crowdfunding, donde por un lado se ofrece a las personas poder tener acceso a grandes inversiones inmobiliarias con capitales pequeños y por el otro, los desarrolladores tienen oportunidad de acceder a financiamiento con tasas de interés atractivas. Aquí se combina un doble valor agregado muy claro.

Bancompara es una plataforma que brinda soporte, en gran medida, por sistemas de medición automatizados para seleccionar el mejor crédito hipotecario para el caso específico de cada usuario. La tecnología nos ha permitido tener acceso a comparadores de precios en casi todos los sectores, desde el farmacéutico hasta los seguros y en este caso, el inmobiliario no es la excepción.

ANÁLISIS DE DATOS

Intelimétrica es una plataforma que usa tecnologías de punta para el procesamiento y análisis de grandes cantidades de información, específicamente para la industria inmobiliaria. Gracias a empresas como ésta es posible tener una lectura más específica de temas como inversiones, mercados, sectores o nichos y así poder evitar dejar sobre la mesa cosas que normalmente pasarían desapercibidas.

Propiedades.com este portal ha cambiado la forma en la que otros listados ofrecen sus servicios a sus clientes, en este caso, el valor agregado está en el acceso a información útil para la toma de decisión de propietarios y posibles clientes. Los análisis hechos por la página web han adquirido mayor fuerza conforme han consolidado el número de propiedades transitadas en su plataforma.

Jordi Greenham
CEO de Homie.mx

Hotel Galerías Valle Oriente

ARES ARQUITECTOS

PROYECTA EXPERIENCIA COMPROBADA EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Ares Arquitectos continúa generando confianza entre los grandes desarrolladores e importantes inversionistas quienes han depositado en ellos su confianza a lo largo de la vida de la firma

POR **ARES ARQUITECTOS**

La firma ha participado en el diseño de hotelería con marcas internacionales

Pioneros en la conceptualización y diseño de los primeros Centros Comerciales en México, Ares Arquitectos es una empresa que desde hace 40 años se ha especializado en el Diseño Arquitectónico e Interiorismo Comercial. Durante todo este tiempo, Ares ha diseñado más de 350 proyectos los cuales suman una cifra superior a los tres millones 500 mil metros cuadrados que se han construido, entre los cuales, se incluyen centros comerciales, desarrollos de usos mixtos, tiendas departamentales, tiendas de especialidad, vivienda vertical y hoteles, entre otros.

Parte del sector de especialidad del despacho es justamente el desarrollo de proyectos de usos mixtos, los cuales presentan un fuerte componente de hotelería y vivienda vertical. La generación de proyectos en el sector hotelero ha crecido a grandes pasos en los últimos años. Esto ha provocado que muchas cadenas nacionales e internacionales se encuentren desarrollando proyectos para sus distintos modelos de negocio en Latinoamérica.

Usos Mixtos Oval Park Residencial

Respondiendo a esta necesidad, Ares Arquitectos ha incursionado en el desarrollo de proyectos de hoteles en sus especialidades de diseño arquitectónico y diseño interior, teniendo como clientes a las grandes cadenas operadoras como Courtyard by Marriott, Fairfield inn & Suites by Marriott, Residence Inn by Marriott, Hilton y City Express entre otras, ya sea integrado a un desarrollo de usos mixtos o para un hotel *stand alone*.

Con la finalidad de crear una identidad arquitectónica aplicable a cada marca en particular, Ares Arquitectos colabora con todas estas cadenas hoteleras desde el desarrollo de prototipos de diseño, para que éstos sean aplicados a cada proyecto de acuerdo al modelo de negocio. Este trabajo empieza con la definición de las necesidades del cliente y termina con un prototipo de diseño que contempla desde conceptos de fachadas y del espacio interior, hasta incluir la selección de cada elemento tales como mobiliario, iluminación, acabados, etcétera.

Usos Mixtos Tlalnepantla Residencial

Hotel Fairfield CDMX

En el caso de que la cadena hotelera tenga un prototipo de diseño vigente, Ares participa en la aplicación de este prototipo desarrollando un proyecto completamente nuevo o adaptándolo a un hotel que esté en operación para renovarlo o rediseñarlo para una marca diferente.

Por otro lado, ante la problemática de la falta de tierra y el alto costo de la misma, los desarrollos de usos mixtos han surgido como una opción para buscar la rentabilidad de los desarrollos inmobiliarios de vivienda vertical. Dentro de este ámbito, Ares ha participado recientemente en proyectos comerciales con un fuerte componente de vivienda vertical. Tal es el caso de Averanda en Cuernavaca, The Point en la zona de Santa Fe en la CDMX y Tlalnepantla en el Estado de México, entre otros.

Así, Ares Arquitectos continúa generando confianza entre los grandes desarrolladores e importantes inversionistas quienes han depositado en ellos su confianza a lo largo de la vida de la firma, debido a sus conocimientos dentro del medio del proyecto arquitectónico de hotelería, vivienda, oficinas y centros comerciales.

Hotel CIty Express, Usos Mixtos Las Villas

Hotel Courtyard CDMX

24,000 **hoteles** es la suma de las propiedades de las **5 principales cadenas hoteleras** en el mundo

2017 es según la **ONU** el año mundial del **turismo sostenible,** el cual genera **7** veces **más empleo** que la industria automotriz

369 millones de personas viajaron alrededor del mundo en los **primeros cuatro meses** del año

Destinos:

- **50%** Europa
- **25%** Región Asia - Pacífico
- **16%** Continente americano
- **5%** África
- **4%** Medio este

ESTADOS UNIDOS

1ER lugar del **ranking mundial de turismo** por ingresos económicos

FRANCIA

1ER lugar del **ranking mundial de turismo** por llegadas

MÉXICO

8º lugar del **ranking mundial de turismo** por llegadas

14º lugar del **ranking mundial de turismo** por ingresos económicos

35 millones de turistas llegaron al país en **2016**

4,205,760 turistas llegaron en **crucero** a México hasta julio de **2017**

39, 812,139 llegadas en **avión** a México hasta julio de **2017**

€100,000 euros por noche es el precio por la suite más cara del mundo en el **hotel The 13**, ubicado en Macao, China

13, 582, 75H5 turistas recibió la **CDMX** en **2016**

10,572,633 turistas **internacionales**

3,010,122 turistas **nacionales**

$4,494.9 millones de dólares en derrama económica

$302.9 dólares es el gasto promedio de los turistas en la **CDMX**

FRANQUICIAS

cityexpress hoteles

EMPATÍA, INGENIO Y SERVICIO TAMBIÉN ES
nuestra manera de hacer negocios.

Invertir en un Hotel City Express no solo es hacer negocios, es encontrar un socio que comparta los mismos valores que han forjado la empresa hotelera con mayor crecimiento en México.

Conócenos y compartamos la misma visión.

cityexpress.com/franquicias

CADENAS INTERNACIONALES BUSCAN UN DIFERENCIADOR CON MARCAS

“En el primer semestre de 2017 México ha recibido 19.2 millones de turistas internacionales”

Por **CATALINA MARTÍNEZ QUINTERO**
catalina.martinez@inmobiliare.com

Este año hubo lanzamientos de nuevos conceptos con el objetivo de satisfacer las necesidades de los tipos de viajeros

Este 2017 ha representado crecimiento y aperturas para distintas marcas hoteleras. La Secretaría de Turismo Federal -Sectur- dio a conocer que en este año se concretaron 27 encuentros empresariales en todo el país y han permitido incorporar la oferta de las 87 empresas, así como las organizaciones turísticas más destacadas del país y de las más de dos mil 100 empresas turísticas locales al movimiento “Viajemos todos por México”. Además, se ha logrado elevar 8% las cifras de ocupación de turismo nacional en temporada baja y ha diversificado el producto turístico. También se ha abonado a la profesionalización de pequeños y medianos empresarios turísticos que no habían tenido la oportunidad de integrarse en la cadena comercializadora del turismo. En el primer semestre de 2017 México ha recibido 19.2 millones de turistas internacionales.

IHG en crecimiento constante*

De acuerdo con Gerardo S. Murray, Vicepresidente Regional de marcas y mercadotecnia de México, América Latina y el Caribe de IHG detalla que en este primer semestre de 2017 muy a pesar del panorama negativo que se planteaba y por la especulación, México ha tenido un desempeño extraordinario en los 136 hoteles que tienen a su cargo con cifras arriba del promedio de la industria “cuando te comparas con otros mercados, te das cuenta que la fortaleza de México y de una marca internacional como IHG pesa mucho y ayuda a que el consumidor la prefiera”.

Respecto al cierre de este año están optimistas porque los meses finales son buenos para la industria porque se debe tener en cuenta que el cliente hoy en día cambia, además existen muchos jóvenes y eso contribuye a que la demanda sea distinta porque hoy en día las personas viajan con al menos cuatro dispositivos distintos “eso es una tendencia porque la gente busca información, independencia, servicios y precisión, en eso nos hemos enfocado”, añade Murray.

Adelanta que para los próximos tres años tienen un plan de crecimiento de 30 hoteles para México porque el país ha tomado un nivel importante, colocándose como la octava potencia en el mundo para atraer turistas y tendrán 13 inmuebles más para América Latina.

Gerardo S. Murray, Vicepresidente Regional de marcas y mercadotecnia de México, América Latina y el Caribe de IHG

Recientemente, dieron a conocer el lanzamiento de su nueva marca de alta calidad en el segmento medio llamada *avid hotels* marcando el inicio de licencia en Estados Unidos y lista para franquiciarse. IHG proyecta que la construcción de los primeros hoteles comience a inicios de 2018 para abrir el primero en 2019.

En IHG ven una oportunidad para llegar a un grupo importante de viajeros en un segmento sumamente marginado con valor de 20 mil millones de USD del mercado medio en Estados Unidos. En el comunicado dado a conocer por la empresa se destaca que "una de las características de las habitaciones es que están construidas con materiales a prueba de ruido para poder dormir profundamente, y la experiencia del baño re-energiza a los huéspedes con un diseño fresco y brillante. Cada habitación también ofrecerá un espacio de trabajo y un amplio espacio para guardar, así como opciones innovadoras de entretenimiento que permite a los huéspedes aprovechar la pantalla de los televisores en las habitaciones para utilizar en conjunto con sus dispositivos personales".

Los *avid hotels* se construirán en terrenos con tamaño promedio de 1.5 hectáreas, serán líderes en diseño eficiente y ecológicamente amigables, en el prototipo se contempla que sean entre 95 a 100 llaves con un mínimo de tres niveles.

Hoteles City Express conquista el mercado internacional

Será para 2018 cuando esta marca mexicana llegue la ciudad de Quetzaltenango en Guatemala, por el momento ya cuentan con más de 130 inmuebles con cinco marcas hoteleras en cuatro países -México, Chile, Colombia y Costa Rica-. Carlos Adams, director de Promoción de Franquicias en Hoteles City Express explica que afortunadamente están cumpliendo bien los objetivos enfocados a cerrar con 140 propiedades este 2017.

"Estamos precisamente ahorita trabajando para definir el plan de crecimiento del 2018 pero yo creo que va a ser tan agresivo como el de 2017, entre unas 15 a 18 propiedades para sumar alrededor de las dos mil a dos mil quinientas habitaciones, estamos todavía definiendo algunos proyectos que se están desarrollando desde este año para abrir el próximo para no tener inconsistencias, pero yo creo que sí hablamos entre 15 y 18 propiedades".

Agrega que con el modelo de negocios de Hoteles City Express que es muy adaptable a diferentes sectores en distintos destinos del país, por ello, tienen presencia en 69 ciudades y próximamente estarán en 30 estados de la República Mexicana. "Eso nos permite potencializar con diferentes marcas la presencia en este país y tener

Carlos Adams, director de Promoción de Franquicias en Hoteles City Express

una mayor probabilidad de seguir creciendo con esta rapidez con la que lo estamos haciendo, ya que en promedio estamos abriendo un hotel cada 6.4-6.5 semanas", detalla Carlos Adams.

City Centro es una de las marcas nuevas en el portafolio de Hoteles City Express, la cual está enfocada en convertir propiedades históricas manteniendo su esencia, pero agregando un toque de diseño e innovación. Por el momento, ya realizaron la primera apertura en la Ciudad de México con un inmueble localizado en la calle de Uruguay 45 "estamos convirtiendo dos propiedades más, una en Oaxaca y otra en San Luis Potosí y afortunadamente, estamos teniendo un acercamiento ya con algunos inversionistas para ver la posibilidad de seguir creciendo con esta marca. Los destinos que nos interesan lógicamente son los históricos como Guanajuato, San Miguel de Allende, Mérida y Querétaro, entre otros".

Tecnología y emprendedores facilitan la promoción turística

De acuerdo con Santiago Mayoral Álvarez, Subdirector de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas de Hoteles City Express, el cambio más importante en la industria hotelera ha sido la forma en que se realizan las reservaciones porque han surgido tecnologías disruptivas -las agencias de viaje en línea son un ejemplo-, por ello "para nosotros es muy importante tener una plataforma digital que te de acceso inmediato,

Jesús M. Flores, director de Elephant Investmets

Elephant Investments a la conquista de Cancún y Los Cabos

Una de las ventajas que tienen destinos como Los Cabos y Cancún, de acuerdo con una investigación realizada por parte de Elephant Investmets, es que son lugar contracíclicos porque los factores económicos externos no golpean tan fuerte "84% de la inversión extranjera directa de capital para México se concentra en 15 de los 32 estados e irónicamente Cancún es uno de los privilegiados para destinar inversión de capital extranjero" explica en entrevista Jesús M. Flores, director de Elephant Investmets.

Destaca que lo interesante de Cancún es que hay una demanda de segmento local, ya se cuenta con histórico de precios y en el caso de los mexicanos busca una inversión de second home, por el momento traemos un par de proyectos con seis torres de departamentos.

Para el caso de Los Cabos hay retos interesantes en cuanto al desarrollo imobiliario."Creo que hay mercado para un desarrollo de usos mixtos, creo que la atención va más a satisfacer demanda local de servicios y para nosotros la apuesta en nuestra tesis de inversión es de usos mixtos para satisfacer toda las necesidades y en ambos destinos vemos una venta de vivienda residencial con opción de condoHotel y administrado por una sola entidad de demanda local", remarca Jesús M. Flores.

Mauricio Madrigal, director Getabed

con interfaz sumamente amigable y que sea robusta en cuanto a su capacidad de respuesta.

Como parte del Programa de Sostenibilidad y Responsabilidad Social de Hoteles City Express dieron a conocer que apoyarán, en conjunto con la aceleradora The Pool, el desarrollo de tres startups mexicanas con potencial por sus plataformas enfocadas al sector turístico donde tendrán un periodo de cuatro meses para potenciar su modelo bajo la mentoría de ambos aliados.

Getabed es una aplicación que genera reservas online para hoteles independientes o cadenas hoteleras gracias su tecnología ligera y progresiva que permite incentivar la reserva directa que beneficia directamente a los viajeros al aprovechar ofertas de último minuto. Al respecto, Mauricio Madrigal, director de Getabed menciona que entre sus clientes cuentan con hostales, hoteles grandes y tipo boutique hasta inmobiliarias que rentan departamentos o casas. "Dependiendo de la temporada del año hemos observado mucho movimiento de reservaciones en destinos como San Miguel de Allende, Manzanillo, Acapulco y Oaxaca, dependiendo del hotel se manejan distintos precios y en el caso del tipo boutique el ticket promedio de reserva es de 15 mil pesos".

SeeMexico es una plataforma online para impulsar los viajes de aventura y placer mediante experiencias únicas en destinos alternativos para fomentar la actividad económica en lugares con gran potencial turístico nacional, con una visión de inclusión social-económica. De acuerdo con datos dados a conocer por Rodolfo Valdes, CEO de SeeMexico, por el momento cuenta con cerca de 43 experiencias disponibles y en proceso de agregar más.

En cuanto a la forma de ofrecer las experiencias relata que "para muchas experiencias sí se busca el operador local, muchas las operamos nosotros porque antes ya hacíamos tours, nacimos como una empresa de turismo de montaña y luego, evolucionamos a esto, por ejemplo en el caso de la Riviera Maya buscamos comunidades que tienen tours por la Reserva de Sian Ka'an y esas mismas comunidades operan todo esto y entonces crean una experiencia mucho más enriquecedora para la gente que es lo que estamos buscando".

SeeMexico no solo está concentrado en el mercado nacional, ya que desde las agencias de viaje en línea de Estados Unidos han contratado algunos de sus paquetes de experiencias con personas de los estados de California, Chicago y Texas, predominantemente. Aunque el grupo de millennials es quien más visita su página y compra los paquetes al menos 10% del turista está en el rango de los 65 años de edad.

Walkingmexico es una plataforma online y redes sociales con contenidos fotográficos auténticos, que tiene como objetivo mostrar el verdadero México a jóvenes mexicanos y extranjeros, que buscan experiencia de viaje alternativo en el país.

*Entrevista Michael Munguía Cabrera

Retail Oficinas Restaurantes Hoteles Corporativo Tierra & Desarrollo

SVN MEXICO

Renta
Venta
Property Management
Construcción
Mantenimiento

200 OFICINAS A NIVEL MUNDIAL

MARCA LIDER INTERNACIONAL DE BIENES RAÍCES COMERCIALES

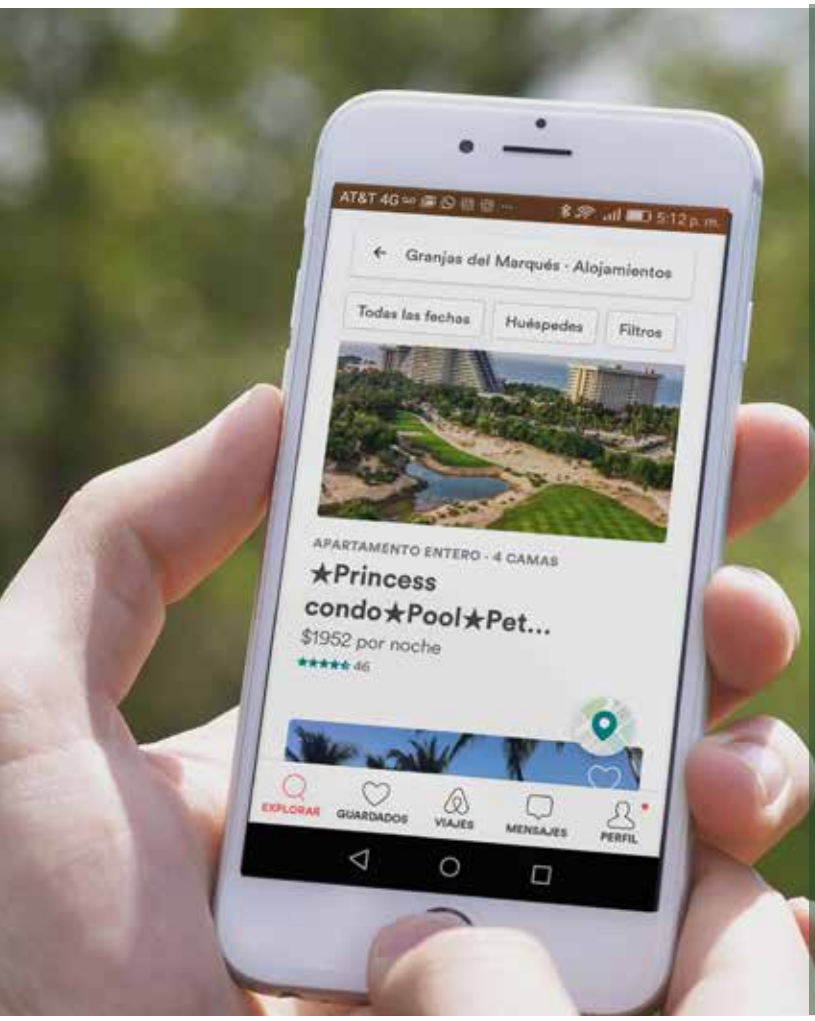
1,700 ASESORES

TRANSACCIONES INMOBILIARAS POR MAS DE 14 MIL MILLONES DE DÓLARES

Mexico City | Av. San Jerónimo No. 819-108C, Col. San Jerónimo Lídice, CDMX, 10200

T: +52(55) 5245 2025 **M**: contacto.svn@svn.com

www.svnmexico.com.mx



HOSPEDAJE A TRAVÉS DE APLICACIONES DIGITALES EN MÉXICO:

CRECIMIENTO ACELERADO Y REGULACIÓN PENDIENTE

POR: HÉCTOR FERNÁNDEZ TORRES
Socio en Schondube Abogados, S.C.

La llegada a México de las plataformas que facilitan la intermediación en el mercado de hospedaje, tales como Airbnb, HomeAway, Wimbdu y Booking, por mencionar algunas, ha ampliado la oferta de espacios de alojamiento en el país. Tan sólo en Cancún existen más de cuatro mil 700 propiedades listadas en Airbnb, y las proyecciones de crecimiento para finales de 2018 están en el orden del 20 al 30% de acuerdo con Hundredrooms.com. Sin embargo, el marco jurídico aún no se ha adaptado del todo a estas nuevas tecnologías, lo que podría afectar la seguridad de los rendimientos de dichas inversiones.

Empíricamente se puede dividir el nuevo inventario de habitaciones en dos grupos: el primero es producto de la llamada economía compartida, se compone por personas que rentan un cuarto de su casa o bien su departamento algunos fines de semana al año; el segundo es producto de un negocio especulativo, se compone por inversionistas que adquieren inmuebles con la finalidad de explotarlos a través de rentas vacacionales / hospedaje en lugar de rentas tradicionales.

Este segundo grupo ha propiciado un nuevo nicho de negocio inmobiliario. Por un lado, los inversionistas están adquiriendo vivienda -departamentos principalmente- con la finalidad de explotarla a través de estas plataformas y por el otro, los desarrolladores están produciendo inventario que busca satisfacer las necesidades de este nuevo nicho.

Las tasas de retorno de una propiedad explotada a través de rentas vacacionales—las cuales a su vez se han potenciado con la llegada de las plataformas digitales—pueden significar retornos adicionales -antes de impuestos- de entre 1.5 a 8% por encima de un esquema de renta tradicional. Sin embargo, a la fecha no hemos observado que los precios de los inmuebles hayan sido afectados considerablemente por este potencial incremento en los ingresos derivados de la explotación de esas propiedades.

Ahora bien, el marco jurídico no está adaptado a esta nueva forma de explotación inmobiliaria. En la mayoría de los casos, la regulación es confusa y complicada de cumplir. Dependiendo de la ubicación del inmueble en el cual se presta el servicio de hospedaje, podría ser necesario la obtención de licencias y/o permisos de funcionamiento.

Héctor Fernández Torres

PAGO DE IMPUESTO POR HOSPEDAJE

Recientemente, Ciudad de México y Quintana Roo han aprobado regulación que permitirá a estas plataformas cobrar directamente el impuesto sobre el servicio de hospedaje -3% sobre la contraprestación por hospedaje en ambas entidades- y enterarlo a los respectivos gobiernos. Mediante esta nueva regulación, en la mayoría de los casos se releva a quien ofrece y presta el servicio de hospedaje a través de estas plataformas, de la obligación de recabar dicho impuesto, lo cual aligera la carga administrativa que esto conlleva para el prestador del servicio. Consideramos que este es un paso en la dirección correcta, pero aún hay mucho por hacer.

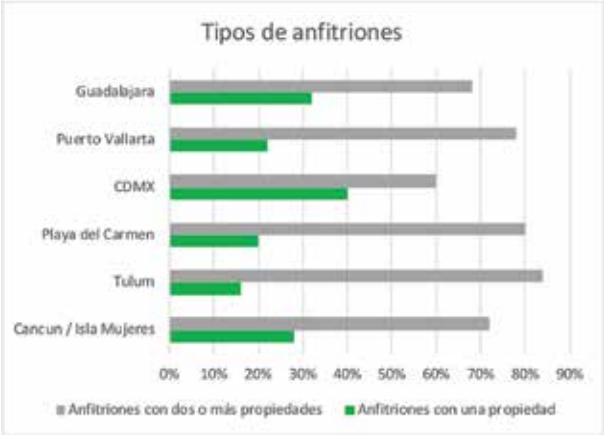
En materia estatal, creemos que estas nuevas medidas permitirán recaudar el impuesto sobre hospedaje, que en muchos casos no se paga, fundamentalmente por lo complejo que representa su entero, sobre todo para quienes se encuentran dentro del grupo de economía compartida. Por ello, creemos que otros estados deberían implementar medidas similares a las mencionadas.

En materia municipal, es importante adaptar el marco regulatorio para determinar con claridad en qué casos se requieren licencias para prestar el servicio de hospedaje y diferenciar el marco regulatorio cuando se trata de economía compartida.

En materia federal, cabe recordar que la prestación del servicio de hospedaje o renta de inmuebles amueblados causa el Impuesto al Valor Agregado -IVA- y que los ingresos derivados de dicha actividad están gravados por el Impuesto Sobre la Renta -ISR-. Adicionalmente, sería necesario analizar a detalle el cobro de cada plataforma, por la posible comisión de un delito al cobrar el IVA y no enterarlo.

Además, consideramos que en materia de IVA se podrían generar facilidades administrativas para su entero, especialmente respecto de prestadores de servicio dentro de la economía compartida. De lo contrario, vemos complicado que este sector entre en la economía formal.

Finalmente, al momento de analizar proyectos de inversión es importante considerar los efectos del IVA e ISR, así como los posibles costos regulatorios, ya que no hacerlo podría afectar significativamente las valuaciones, especialmente si no se cuenta con la planeación adecuada que permita optimizar la carga fiscal de esta actividad.



Fuente: airdna.co (15 septiembre 2017)

LAS 5 CADENAS HOTELERAS MÁS IMPORTANTES DEL MUNDO

Wyndham Hotel Group

Surge en 2006 después de la división de Cendant Corp.

+ 8100 hoteles
+ 705,700 habitaciones
79 países
18 marcas

Choice Hotels International

Comenzó como una coopertativa formada por siete propietarios de moteles en Florida durante 1939 bajo el nombre de Quality Courts, en 1941 se convirtieron en la primera cadena hotelera de EEUU.

+ 6400 hoteles
+ 500,000 habitaciones
+ 40 países

Marriott

J. Willard y su esposa Alice S. Marriott comenzaron en 1927 con un pequeño local de cerveza que se convirtió en A&W root beer, añadieron comida al menú y nació el concepto Hot Shoppes. En 1957 Bill Marriott abre el primer motel en Arlington Virginia.

+ 6,200 hoteles
125 países
30 marcas

Intercontinental Hotel Group

El primer hotel InterContinental abre en Belem Brasil en 1949, William Bas de Reino Unido quien comenzó con una cervecería lo adquiere en 1998.

5000 hoteles
100 territorios
12 marcas

Hilton

Conrad N. Hilton comenzó en 1919 con un hotel de 40 habitaciones en un pequeña ciudad de Texas.

+ 758,000 habitaciones
+ 4,900 hoteles
14 marcas

Wyndham Hotel Group	Choice Hotels International	Marriott	Intercontinental Hotel Group	Hilton
STEPHEN P. HOLMES	STEWART BAINUM JR.	ARNE SORENSON	KEITH BARR	CHRISTOPHER J. NASSETTA
Presidente y Director Ejecutivo	Presidente de la Junta Directiva	Presidente y CEO	CEO	Presidente

INSTALE PRESTIGIO,
NO CORROSIÓN
BlazeMaster
EN LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS, BLAZEMASTER ES SIEMPRE SU SOCIO MÁS DURADERO Y CONFIABLE.
Los sistemas BlazeMaster® de protección contra incendios también protegen su reputación profesional al evitar la corrosión durante toda la vida útil de la instalación. Nuestros técnicos de campo ofrecen asistencia, demostraciones in situ y capacitación que hacen que los procesos de instalación sean más rápidos y fáciles. Salvar vidas, proteger patrimonios y aumentar reputaciones: con BlazeMaster® como socio, su negocio crece seguro.
Visita blazemaster.mx Para descargar especificaciones.
Llame a su socio consultor BlazeMaster al 81 1075 5495
BlazeMaster®
SISTEMAS DE ROCIADORES CONTRA INCENDIOS
© 2017 Todos los derechos reservados de The Lubrizol Corporation. Todas las marcas son propiedad de The Lubrizol Corporation. The Lubrizol Corporation es una empresa de Berkshire Hathaway.

HOTELES CITY EXPRESS

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN ÚNICA EN EL SECTOR HOTELERO

Consolidada como la cadena con mayor crecimiento en México durante la última década, con presencia en 69 ciudades y 29 estados, Hoteles City Express se ha convertido en una franquicia exitosa dentro y fuera del país.

Este crecimiento, que ha sido constante desde su fundación en 2002, lleva a la cadena a replicar su exitoso concepto en otros mercados como el latinoamericano, ofreciendo a inversionistas, una opción innovadora, rentable y funcional de franquicia. City Express ya opera hoteles en Colombia, Chile y Costa Rica, además este año la cadena abre una propiedad más en Medellín, Colombia y continúa con su plan de desarrollo a un nuevo país, Guatemala.

Actualmente es la operadora más grande de hoteles en su segmento en México, con 128 hoteles y más 14,000 habitaciones.

Hoteles City Express es un producto único por sus estándares de calidad y servicio con todo lo que importa para los viajeros de placer o de negocios. Su presencia estratégica en las principales ciudades de la región hacen de la cadena una plataforma de negocio integral que permite el desarrollo, comercialización y administración; todo esto respaldado por un equipo experimentado y reconocido en el sector hotelero.

A lo largo de 15 años, Hoteles City Express se ha enfocado en atender a sus huéspedes a través de sus cinco productos: City Express, City Express Junior, City Express Suites, City Express Plus y City Centro, marcas con alto potencial de crecimiento.

La cadena representa una opción atractiva para inversionistas por ser una franquicia altamente rentable que cuenta con la inversión por cuarto más baja de la industria, su eficiente estructura operativa y calidad a nivel internacional, se traduce en altos niveles de productividad y en uno de los mayores márgenes de todo el sector.

El éxito de este modelo de negocios se refleja en su crecimiento constante y presencia en importantes centros productivos y zonas clave de mayor desarrollo económico. Prueba de ello, es la presencia de la cadena en las diferentes rutas de negocio como: industrial, automotriz, petroquímica, agro-negocios, manufactura, minera, aeroespacial y en los principales corredores turísticos.

La cadena apoya su crecimiento con una infraestructura tecnológica y vanguardista que permite optimizar la administración, operación y comercializa-

ción entre los hoteles y la oficina central, con plataformas de mercadotecnia y distribución propias alineadas con las tendencias de la industria.

Por su crecimiento sostenido gracias a la apertura de un hotel cada 6.2 semanas en promedio, Hoteles City Express continúa perfilándose como la mejor opción en la industria hotelera para inversionistas que buscan incrementar su capital y diversificar su portafolio de inversiones en México, Centro y Sudamérica a través de un exitoso modelo de franquicias. [•]

Para información adicional sobre los esquemas de Franquicias y Operación Hotelera: franquicias@hotelescity.com | tel. +52 55 52498088

En este especial de turismo
#InmobiliareRecomienda

LAS 5 MEJORES APLICACIONES PARA CUALQUIER VIAJERO

PEAKFINDER APP

Por: Fabio Soldati

¿Te gustan las actividades al aire libre? esta herramienta muestra una vista panorámica a partir de cualquier punto e identifica el nombre de montañas y cordilleras, así como altura, distancia y coordenadas geográficas. Incluye los nombresde más de 300 mil picos.

+100 mil descargas

No necesita internet

STREET PANORAMA VIEW 3D

Por: Navigate

Muestra tu ubicación y la vista de la calle en 3D a tiempo real, además permite obtener información sobre parques, museos, sitios turísticos, restaurantes, hospitales y modos de transporte, entre otros.

+10 mil descargas

Necesita internet

HERE WE GO

Por: HERE Apps LLC

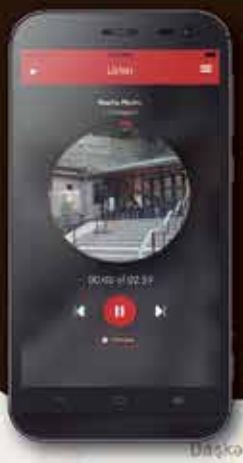
Este navegador GPS permite buscar rutas en las ciudades, sin la necesidad de usar internet ya que te permite descargar los mapas. Útil para viajes en el extranjero sin consumir tus datos.

+50 millones descargas

No necesita internet

TUPUY

Por: TUPUY



Audio guía que contiene información turística sobre museos, monumentos, city tours en tu idioma.
Al momento, tiene disponible información de museos y sitios en Nueva York, París, Pekín , Atenas, Cusco, Versalles y la Muralla China, entre otros.

+10 mil descargas

Necesita internet

FLIGHTAWARE LIVE FLIGHT TRACKER

Por: FlightAware

Aplicación sin costo que muestra en tiempo real información sobre vuelos cerca de tu ubicación: detalles del avión, aerolínea, modelo, ruta, condiciones meteorológicas; estado del vuelo, terminal, demoras y cancelaciones.

+5 millones descargas

Necesita internet

vonhaucke
espacios que inspiran
Río es un sistema de mobiliario orgánico, al tener formas curvas fluye en armonía en tu espacio.
Showroom:
Paseo de la Reforma 284 PH
Col Juárez Del Cuauhtémoc
5999 9200
www.vonhaucke.mx

¿CÓMO CONVERTIR A MÉXICO EN EL PRIMER DESTINO TURÍSTICO A NIVEL MUNDIAL?

Real Estate BUSINESS SUMMIT RIVIERA MAYA 2017

POR **LIZ ARELI CERVANTES**
liz.cervantes@inmobliare.com

Se llevó a cabo la primera edición del Real Estate Business Summit Riviera Maya, aportando ideas y fundamentos para convertir a México en potencia turística

Uno de los objetivos para México en materia de turismo es que en 2030 viajen 1,800 millones de personas al país, sin embargo para lograrlo todavía hay muchos retos. Como parte de las acciones del sector para cumplir con esas metas se llevó a cabo el primer Real Estate Business Summit Riviera Maya 2017 completamente enfocado en la industria hotelera y hospitalaria del país.

México continúa consolidándose como destino internacional, actualmente según cifras de la Sectur, el país ocupa el lugar número 8 en el ranking mundial de turismo por concepto de llegadas, mientras que por concepto de ingresos generados nos encontramos en la posición número 14.

Pensando en ello más de 20 speakers y alrededor de 300 asistentes se dieron cita en el hotel Andaz Mayakoba. La discusión que se llevó a cabo el 8 de septiembre tuvo como objetivo establecer un marco común de conocimiento para el sector así como que desde sus experiencia los principales exponentes e inversionistas hablen de sus oportunidades y retos.

Para el desarrollo de cualquier proyecto, sin importar el sector, lo más importante se encuentra desde la fase de planeación en donde se tiene que considerar el cliente, los usuarios, el contexto en el que se va desarrollar, así como el financiamiento y la misma ejecución; esa planeación meticulosa permitirá consolidar proyectos de éxito y diferenciados.

Panel: Situación actual de la industria hotelera y regional

De acuerdo con Juan Carlos Lopez Madrigal Socio de Schöndube Abogados es necesario "saber perfectamente dónde estás parado. Hacer un análisis completo antes de invertir un solo peso. Puede sonar muy ambiguo pero a veces los desarrolladores se avientan con ímpetu desbocado, por ejemplo en terrenos que pueden ser de muy bajo costo y calculan altas rentabilidades, sin embargo después resulta que la zonificación no es la correcta y otros factores que perjudican el proyecto. No hay más, necesitas tomarte los tiempos de planeación para desarrollar las demás etapas de manera realista", lo cual también podrá contrarrestar los efectos de la falta de certeza jurídica en algunas zonas del país.

En el mismo sentido, durante el tercer panel enfocado en permisología y tramitología Gilberto Riojas Achutegui, Managing Director de Resort Advisory & Development Group para JLL México, comentó que ha visto proyectos irse de importantes destinos a causa de no tener bien planteados sus ejes de acción no sólo en cuanto al proyecto sino también en relación a su postura con respecto de las autoridades.

En cuanto al acceso a financiamiento, Andreu Cors de Gava Capital destacó que desde el punto de vista de la economía "claramente estamos en una etapa con la inflación subiendo, las tasa de interés subiendo, creo que venimos de un ciclo muy benéfico para todos los que estamos en el sector inmobiliario y tenemos retos ante el nuevo ciclo que estamos viviendo y para las opciones creo que hay que ser cuidadosos a la hora de estructurarlas".

Ese momento benéfico, de acuerdo con John McCarty de Leisure Partners permite que más actores se acerquen al ecosistema "si entraste al negocio hotelero con la familia y te quieres quedar es fantástico, pero hoy en día cualquiera puede levantar un hotel y tiene salida, antes hacías un hotel y se lo pasabas a tus hijo, tus nietos. Hay cualquier cantidad de grupos hoteleros en el país que ya es la segunda o tercera generación y finalmente son las Fibras quienes los están sacando adelante, entonces el momento de liquidez se ve muy interesante".

Patricio del Portillo, Director de River Oaks coincidió en que los instrumentos como las Fibras han modificado beneficamente el panorama del acceso al capital "cuando entraron las Fibras crearon una nueva distribución del mercado, además de que dieron la oportunidad de darle la vuelta a

Panel: Financiamiento, adquisiciones y fusiones en la industria hotelera.

RESIDENCIAL - CORPORATIVO - COMERCIAL

VIAMONTEJO®

LA CAPITAL DE MÉRIDA

UN NUEVO **ENTORNO NATURAL** PARA DISFRUTAR LA VIDA EN **ARMONÍA**

Vía Montejo es el único complejo urbanístico en el sureste de México que dará lugar a una moderna y vanguardista comunidad con todo lo necesario para vivir, trabajar, comprar y divertirse en un icónico lugar como es la ciudad de Mérida.

VENTA DE OFICINAS Y DEPARTAMENTOS

Tel. 555 015 1541
info@viamontejo.com

VIAMONTEJO.COM

INMOBILIA
www.inmobilia.mx

Juan Carlos Gonzáles Ojeda, Promolatina; Carlos Adams, Hoteles City Express

El arquitecto Gonzalo Montaño Estrada Socio Director de Arquitectura y Desarrollo en Mac Arquitectos explicó que "la historia de las ciudades siempre ha estado ligada a grandes transformaciones de la actividad humana. Las primeras comunidades surgieron a raíz de la llamada revolución agrícola alrededor del año 10 mil A.C. Después el hombre empezó a descubrir una serie de cualidades adicionales de vivir en coexistencia y entonces empezaron a crecer, multiplicarse y sofisticarse, de esto surgieron nuevas exigencias y necesidades que pre-establecieron los requisitos para que se haga ciudad".

los activos", aunque de acuerdo con Blanca Rodríguez Partner and Managing Director de Banyan Tree México "hace falta un alimentador para las Fibras. Finalmente hay una salida que hace algunos años no podías asegurar. Yo creo que lo que realmente hace falta son vehículo que realmente se complementen".

Por otro lado, uno de los factores más importantes no sólo para el desarrollo turístico sino también para residencial es la planeación territorial, por ejemplo los casos de los proyectos de comunidades planeadas.

Stand: Amigos de Tulúm

Networking dentro de Real Estate Business Summit Riviera Maya 2017

En ese sentido según el arquitecto se pueden identificar dos partes de la planeación urbana "la primera es que obviamente estas comunidades empiezan a crecer, lo que trae la necesidad de tener espacios para el intercambio de bienes y servicios para el deporte, religión, espacios educativos, culturales etcétera y por el otro lado para evitar que crezca de una forma totalmente desorganizada se crean también cadenas de mando para organizar y operar estos procesos de la ciudad y también cadenas y estructuras de vigilancia para cuidar que todo funcione".

El Director General de Ciudad Mayakoba Alfonso Hernández Morales

destacó que las ciudades y comunidades planeas que han resultado más exitosas son aquellas que han logrado poner al centro al sujeto, lo cual es aplicable para cualquier tipo de desarrollo, así como pensar en la manera en que van a interactuar con diferentes niveles socioeconómicos y circunstancias con el paso del tiempo.

Roberto Kelleher Vales, socio fundador y CEO de Inmobilia Desarrollos opina que las comunidades planeadas como las conocemos hoy en día nacieron como respuesta a ciudades que no fueron pensadas y que crecieron de acuerdo a las necesidades pero sin planeación, razón por la cual estos proyectos permiten construir lo que debió ser una ciudad "son la soluciones que te permiten tener convivencias y resultados interesantes. Si hubiésemos planeado Playa del Carmen hace 30 años seguramente lo habríamos hecho diferente. En Playa del Carmen lo que vemos es una reacción a lo que pasa cuando no se planea bien y no distingue de la parte turística, de servicios y la realmente habitacional. A nosotros nos toca crear microciudades donde las reglas están claras, pero donde lo más importante es ver como va convivir la gente".

Como lo mencionaron los panelistas es la evolución de la comunidad humana lo que va generando nuevos escenarios también para el sector turístico, por lo que la identificación de las nuevas tendencias es un factor fundamental en el desarrollo de los nuevos negocios; al respecto Jorge Herrera Presidente del Consejo Directivo de AMDETUR comentó "yo veo la industria de la propiedad vacacional y es claro que la gente le está dando mayor importancia al tema de la experiencia. Lo podemos ver claramente por ejemplo con la marca Hard Rock Cafe que lo ha logrado muy bien así como Nickelodeon que abrió un par de ubicaciones y ha sido un gran éxito".

En el mismo sentido el moderador Javier Lomelín Gascón de Colliers destacó que actualmente el modelo

Panel: Situación actual de la industria hotelera y regional. Moderador Javier Lomelín, Colliers

Asistentes al primer summit especializado en industria hotelera y de hospitalidad

Presentación inaugural, Erico García

John McCarty, Leisure Partners; Andreu Cors, Gava Capital; Patricio del Portillo, River Oaks; Blanca Rodríguez Banyan Tree Mexico

Registro Real Estate Business Summit Riviera Maya 2017

Javier Lomelín Colliers; Jorge Herrera, AMDETUR; Juan Carlos Ojeda, Promolatina; Carlos Adams, Hoteles City Express; Rodrigo de la Peña, Origina Group

de "Co-everything: coworking, co-living, etcétera así como las experiencias extra hotel son algunas de las tendencias que también están permeando la industria de la hospitalidad".

Para concluir el evento después de un día de networking y de los trabajos de actualización, Javier Govi de AMAR firmó en conjunto con la CANACO- SERVYTUR Chetumal el convenio de Colaboración por la Diversificación Económica del sur de Quintana Roo con base en la industria de Asistencia en el retiro, a fin de convertir al estado como otro importante destino para retirados.

Los asistentes destacaron la importancia de incluir en la discusión a las autoridades de los tres niveles a fin de que escuchen demandas y requerimientos, además de aportar su visión en torno a un desarrollo incluyente y benéfico para la sociedad civil, el sector público y privado.

Pensando en la importancia de juntar los tres ejes, en los eventos organizados por Inmobiliare siempre se busca la presencia de los actores públicos y las autoridades, por lo cual durante el Congreso de Desarrollos e inversión inmobiliarias y Expo Negocios Inmobiliarios que se llevarán a cabo los días 8 y 9 de noviembre en la Ciudad de México estarán presentes autoridades a nivel municipal, estatal y federal a fin de lograr un mejor integración.

Los organizadores Erico Garcia García, Emiliano García García y Guillermo Almazo Garza, agradecieron la presencia de los panelistas así como de los asistentes e instaron a participar durante el mes de noviembre, los días 8 y 9, en el 6° Congreso de Desarrollos e Inversiones Inmobiliarias CDMX, el cual se llevará acabo en el Hotel Camino Real de Polanco, en que es pensando en el contexto organizar las voces y los planeas de acción en torno a un México que necesita reconstrucción y seguir creciendo. En la sala de expositores coincidirán desarrolladores, arquitectos, inversionistas y proveedores, entre otros; además de que habrá workshops gratuitos y la inmejorable oportunidad de networking que ofrece el evento.

THE
PANORAMIC
A 360° EXPERIENCE
85 % VENDIDO
ROI 14 - 18 %
• ALBERCA 360° • ELEVADOR PANORÁMICO • LOFT DE YOGA • GALERÍA DE ARTE • GIMNASIO • RESTAURANTE DE DOS NIVELES • CENOTE ARTIFICIAL • CONCIERGE / SEGURIDAD 24 HRS.
LOS AMIGOS
luxurydesigntulum
LOSAMIGOSTULUM.COM
TEL: +52 (1) 984 871 2984
YouTube
@LOSAMIGOSTULUM

TURISMO Y MERCADO RESIDENCIAL

POR **LAMUDI.COM.MX**

En México los sectores turístico e inmobiliario han llegado a constituirse como pilares de la economía pues juntos representan, ya casi 25% del Producto Interno Bruto –PIB-. Sectores económicos que se impulsan mutuamente, hoy, son factores de crecimiento real a lo largo y ancho del país.

La riqueza natural, cultural y humana de México permite que en todo su territorio el turismo sea un eje de desarrollo, el potencial es enorme y la apuesta por un desarrollo turístico responsable y sustentable permite la generación de mejores empleos y mejor calidad de vida no sólo para quienes trabajan en esta rama de la economía, en general, el turismo si es llevado por buen camino, conduce a la bonanza regional.

El turismo se ha convertido en una de las apuestas más fuertes tanto del sector privado como del gubernamental, lo mismo sucede con el sector inmobiliario: hoy por hoy ambos son dos de los sectores más dinámicos del país. El Banco de México difundió que de enero a mayo de 2017 ingresaron al país más de 15.5 millones de turistas extranjeros y la ocupación de los 70 centros turísticos del país alcanzó el 62.6%, 1.6% más que en el mismo período de tiempo en 2016.

Las metas de la actual administración son ambiciosas e incluyen la construcción de 12 a 15 mil nuevas habitaciones de hotel por año y la atracción de 50 millones de visitantes extranjeros, también por año.

Las cifras reportadas por el turismo nos hablan de una bonanza, de una expansión. CBRE Hoteles difundió que actualmente México se encuentra en el octavo lugar mundial en el ranking de países con más habitaciones turísticas, completando este dato, la Secretaría de Turismo -Sectur- informó que por cada nuevo cuarto de hotel que se construye se generan cuatro empleos directos.

En 2013 la inversión en desarrollos turísticos fue de 700 millones de dólares, los buenos niveles de recuperación que desde entonces se han registrado, han hecho que la inversión continúe apostando por México, logrando que, de acuerdo a información difundida por el Fondo Nacional de Turismo –Fonatur- de 2013 a 2016 más de cuatro mil millones de pesos fueran destinados a 40 proyectos turísticos impulsados por los distintos niveles de gobierno.

Las apuestas turísticas de México

Ciudades coloniales, playas paradisiacas y pueblos mágicos forman parte de las consolidadas ramas turísticas vacacional y cultural, el patrimonio cultural y natural de México es de gran atractivo para los habitantes de otros países, lo es también para los propios mexicanos que contribuyen de manera muy importante al auge que vive el sector, después de todo la propia Sectur ha difundido que por cada peso que se gasta en turismo 85 centavos provienen de bolsillos mexicanos.

El Banco de México difundió que de enero a mayo de 2017 ingresaron al país más de 15.5 millones de turistas extranjeros

Cancún, Riviera Maya, Los Cabos, Riviera Nayarit, Puerto Vallarta, Manzanillo, Huatulco. El Triángulo del Sol en Guerrero -Taxco, Acapulco e Ixtapa Zihuatanejo-, Oaxaca, Querétaro, Palenque, Tulum son destinos que año con año atraen a millones de personas. Campeche, Bacalar, Morelos y Veracruz también comienza a sonar como fuertes y atractivos destinos.

La sana relación que se ha logrado entre sector inmobiliario y turístico recibe un gran impulso de otro gran sector económico: el industrial y es que este boom empresarial y de Inversión Extranjera Directa –IED- que se vive a nivel nacional ha servido para que el turismo de negocios y reuniones tomen una mayor relevancia en las ciudades y zonas metropolitanas donde se está asentando la nueva gran industria en México.

Y es que, de acuerdo a la Asociación Internacional de Congresos y Convenciones -ICCA por sus siglas en inglés-, el turismo de reuniones y congresos reporta números más que positivos en Latinoamérica: 800 millones de dólares al año es la derrama económica que resulta de él.

Con poco más de seis millones de turistas de este tipo en América Latina, México capta la tercera parte: 2.7 millones. El Consejo de Promoción Turística –CPT- reporta la existencia de 56 destinos con inmuebles destinados a los congresos y la reunión, 60 son los recintos que la Sectur tiene catalogados para este uso, la propia

dependencia federal informa que el turismo de reuniones ha llegado a representar 1.5% del PIB nacional.

Por su parte, el turismo de negocios reporta buenos números desde 2014, año en que la ocupación hotelera de negocios despuntó. A la par, el mercado residencial y desarrollo inmobiliario en estos lugares se ha revitalizado: Puebla, Mérida, San Luis Potosí, León, Hermosillo, Saltillo, Tijuana, Querétaro se suman a Ciudad de México y Monterrey como destinos industriales con fuertes sectores inmobiliarios y turísticos.

Vanguardias turísticas en el sector inmobiliario, vanguardias inmobiliarias en el turismo mexicano

Elevar la competitividad turística de México se traduce en mejorar la calidad en los servicios, en dotar a las ciudades y destinos de infraestructura inmobiliaria, así como de hiperconectividad de primer nivel, en cuidar y proteger el entorno natural, el patrimonio cultural. Se traduce también en buscar un desarrollo turístico, urbano e inmobiliario sustentable, ordenado y responsable que, finalmente, deje atrás las prácticas voraces que tanto daño han hecho al país, a sus habitantes y recursos.

Sectores de vanguardia, sectores que continúan innovando y no dejan de experimentar y apostar por nuevas tendencias, para Lamudi las áreas de oportunidad que tiene el turismo

¿Cuánto cuesta comprar una casa en algunos de los destinos turísticos de México?

CIUDAD O PUEBLO MÁGICO	PRECIO PROMEDIO 1 SEMESTRE 2017 (MXN)
1. Aguascalientes	2,000,000.00
2. Bacalar	1,380,300.00
3. Cancún	3,640,000.00
4. Los Cabos	910,700.00
5. Mazatlán	2,340,600.00
6. Mérida	2,950,215.00
7. Oaxaca	3,940,200.00
8. Pátzcuaro	2,830,900.00
9. Puerto Vallarta	2,550,500.00
10. San Cristóbal de las Casas	3,400,660.00
11. Taxco de Alarcón	650,000.00
12. Tepotzotlán	3,470,00.00
13. Tijuana	1,000,000.00
14. Villahermosa	3,350,500.00

*Datos del portal inmobiliario Lamudi.com.mx

y sector inmobiliario en México son enormes.

La Era Digital ha venido a romper los paradigmas de todos, el comercio electrónico se ha convertido en un motor de transformación, hoy es posible reservar hotel, avión, hacer recorridos por las ciudades de nuestro interés a través de una conexión de internet.

Páginas como Airbnb han llegado a demostrar que en cuestiones turísticas no está todo dicho, su presencia permite al turista nuevas alternativas de hospedaje, nuevas formas de descubrir los destinos, de vivirlos. La existencia de portales de este estilo ha hecho que el sector hotelero ponga más énfasis en el desarrollo de la micro-hotelería: lugares donde se privilegian los espacios comunes, la convivencia entre huéspedes, cercanía, cotidianidad y el propio estilo de vida de los destinos.

Los complejos turísticos residenciales se han posicionado también, como una excelente inversión sobre todo para los extranjeros pues ofrecen altos niveles de plusvalía y suelen suponer una inversión 50% menor que si se decidieran a comprar algo parecido en sus lugares de origen.

Los centros de hospedaje, el llamado *multihousing* o habitaciones de estancia prolongada son cada vez más requeridos por ejecutivos e inversionistas extranjeros y nacionales que habitan las ciudades donde su empresa decide establecerse; quedarse habitando dos, tres, seis meses o un año es el plan de muchos de ellos y planean hacerlo en un ritmo de vida que requiere un lugar que ofrezca amenidades, servicios y buena ubicación.

Para Lamudi, la tendencia a construir bajo la fórmula de usos mixtos o compartidos une de nueva cuenta al sector turístico e inmobiliario. En las grandes ciudades, así como en ciudades secundarias cada vez es más común que las comunidades planeadas incluyan en su interior hoteles, de igual manera lujosos y modernos centros comerciales con torres departamentales y corporativas cuentan ya con un hotel de alguna prestigiosa cadena. En Ciudad de México el lujoso desarrollo Chapultepec Uno integrará a oficinas con residencias y al exclusivo The Ritz Carlton en los pisos 36 al 47.

Tiempos compartidos, propiedad vacacional, segundas casas en ciudades emergentes o turísticas a manera de inversión van popularizándose en México, turistas sudamericanos provenientes en su mayoría de Colombia, Argentina y Brasil apuestan su dinero en ciudades o destinos atractivos para los visitantes pues en ellos, la posibilidad de un retorno más inmediato de la inversión crece.

Finalmente, el turismo de retiro, consolidado en ciudades como Tuxtla Gutiérrez y San Miguel de Allende, se vislumbra como una gran área de oportunidades, después de todo, México es un país de jóvenes hoy, pero en el 2050, de acuerdo a las proyecciones de envejecimiento trazadas, 30% de su población tendrá más de 65 años.

INVERTI

CONSULTORÍA · GESTIÓN · REAL ESTATE

En Inverti siempre trabajamos brindando un servicio personalizado con soluciones inmobiliarias efectivas para nuestros socios y clientes.

Torre Helix, Guadalajara, Jal.

Latitud Providencia, Guadalajara, Jal.

Huertos Urbanos Hábitat, Zapopan, Jal.

The Landmark, Zapopan, Jal.

- **INVERTI Consultoría:**
  Análisis de inmuebles y estrategia de negocios.
- **INVERTI Gestión:**
  Trámites y permisos ante autoridades.
- **INVERTI Real Estate:**
  Comercialización de propiedades.

www.inverti.com.mx
01 (33) 3817-0656
Guadalajara, Jalisco, México.
comercializacion@inverti.com.mx

ENJOY

CONCEPTO DE VIVIENDA DISEÑADO PARA CADA ETAPA DE LA FAMILIA

Con la incursión en desarrollo de oficinas se atiende a las pequeñas empresas

POR **CATALINA MARTÍNEZ QUINTERO**
catalina.martinez@inmobiliare.com

Enjoy está enfocado en honrar a la gente que está dispuesta a dejarlo todo para vivir un mejor mañana. La manera en que lo hace es creando espacios EXTRAORDINARIOS comprometidos con el diseño y consientes del medio ambiente con proyectos de lujo en vivienda para cada etapa de la familia y empresas pyme.

Enjoy es una marca bajo la operación de Opera Desarrolladora enfocada en atender el mercado de vivienda vertical medio, medio plus y oficinas corporativas para el sector pyme.

En entrevista para *Inmobiliare*, Jorge Henriquez, explica que los departamentos que la empresa desarrolla buscan tener espacios vanguardistas y extender las dimensiones del departamento con amenidades que cubran todos los requerimientos para tener todo en un mismo lugar y disfrutar de calidad de vida con la familia.

Agrega que Enjoy segmenta siete etapas de la familia mexicana, con un estilo de vida particular con necesidades de amenidades y distribución de departamentos. Por ejemplo, una pareja de recién casados buscará espacios abiertos y amenidades como un bar o gimnasio para buscar entretenimiento.

En el caso de alguien con hijos buscará un departamento de dos a tres recamaras con espacios seguros y ludoteca, preferirán colonias con escuelas cercanas o incluso jardines, Santa fe o Bosques es buscada por esto. La mayoría de las personas que viven en estos desarrollos con el mismo perfil contribuye a crear comunidades exitosas y hacer amistades para el resto de sus vidas, enfatiza Jorge Henriquez.

Enjoy tiene como parte de su filosofía acompañar en todo momento a sus clientes desde que hacen el primer contacto con el departamento hasta la segunda compra.

Oficinas para pequeñas empresas

Jorge detalla su incursión en proyectos de usos mixtos donde se conjuntarán en un terreno de 10 mil metros cuadrados vivienda y oficinas. El enfoque de oficinas es para ofrecer espacios a las empresas pequeñas y medianas. "El apoyar a estas empresas hace que contribuyas a una economía mucho más sana y dejas a un México mejor. Lo que hacemos es venderle a las empresas desde 40 metros cuadrados en adelante para sus nuevas oficinas. Nos dimos cuenta que el 95% del mercado de las oficinas hoy en día es mayormente para renta y con metrajes más grandes. Por lo que hacerlo en metrajes pequeños y para venta permite a estas empresas participar en edificios donde antes no podían".

JOY BOSQUES

1 torre residenciales de 21 niveles
DEPARTAMENTOS: 80
CONSTRUCCIÓN: 16,373.63 m^2
DIMENSIONES: 81 a 126 m^2
UBICACIÓN: Lomas de Vista Hermosa
AMENIDADES:

- Cafetería
- Alberca
- Gimnasio
- Salón de usos múltiples

JOY COYOACÁN

10 torres residenciales de 8 niveles
Locales comerciales
DEPARTAMENTOS: 195
CONSTRUCCIÓN: 36,100 m² totales
DIMENSIONES: 81 a 126 m²
UBICACIÓN: Ex Hacienda Coapa
AMENIDADES:

- Ludoteca
- Gimnasio
- Áreas verdes
- Cafetería interior/exterior
- Alberca

ÁREAS VERDES: seis mil metros cuadrados

WE SANTA FE

2 torres residenciales de 32 niveles
DEPARTAMENTOS: 372
CONSTRUCCIÓN: 72,398.87 m²
UBICACIÓN: El Yaqui
AMENIDADES:

- Ludoteca
- Gimnasio
- Alberca
- Lobby
- Salón de yoga
- Terraza

PERIFÉRICO SUR 5134

Proyecto de vivienda en renta institucional
1 torre residenciales de 56 niveles
DEPARTAMENTOS: 457
CONSTRUCCIÓN: 55,590 m²
DIMENSIONES: 37 a 120 m²
UBICACIÓN: Jardines del Pedregal
AMENIDADES:

- Sky bar
- Terraza
- Alberca
- Salón
- Lobby

ENJOY CASTORENA

1 torre residenciales de 31 niveles
DEPARTAMENTOS: 120
CONSTRUCCIÓN: 7,000 m²
DIMENSIONES: 61 a 96 m²
UBICACIÓN:Cuajimalpa
AMENIDADES:

- Cafetería
- Alberca
- Gimnasio
- Terraza
- Ludoteca

JOY SANTA FE

Proyecto de usos mixtos con oficinas para renta y venta, comercio en planta baja y vivienda
1 torre con 11 niveles de oficina y 13 niveles de resindecial
DEPARTAMENTOS: 99
CONSTRUCCIÓN: 57,400 m²
DIMENSIONES: 120 m² promedio
UBICACIÓN: Santa Fe
AMENIDADES:

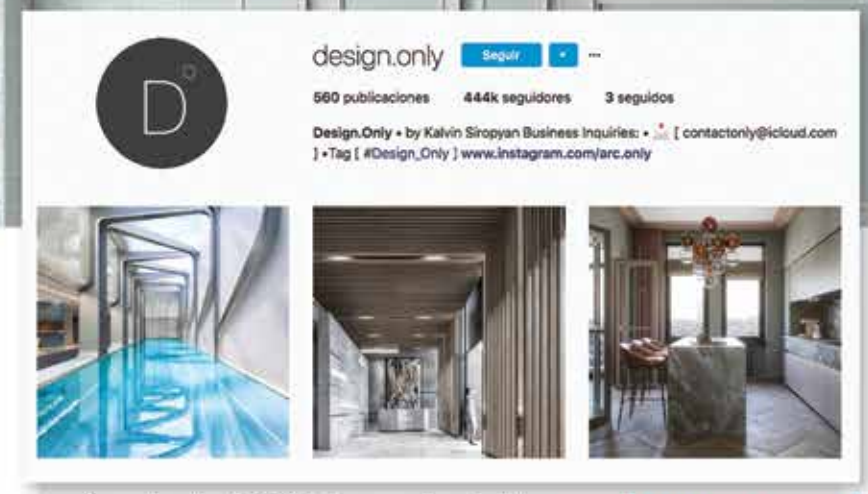
- Oficinas
- Cafetería
- Alberca
- Gimnasio
- Coworking

Armour
Secure
Title & Escrow
#1
Con la adquisición de Fidelity National Title de México, por Armour Holdings, convirtiéndonos de esta forma en Armour Secure Insurance, la empresa líder en el ramo de Seguros de Títulos de Propiedad y Servicios de Escrow, con una participación del 90% en el mercado mexicano.
En conjunto, con nuestro reasegurador Lloyd´s de Londres (www.lloyds.com) ofrecemos toda la experiencia para asegurarnos que su inversión inmobiliaria tenga los mejores cimientos.
Bosque de Radiatas 50 Piso 4
Bosques de las Lomas
05120 Cuajimalpa, México D.F.
T (55) 9177 - 0867
www.armoursecure.com

INSTAGRAM

#InmobiliareRecomienda

Cinco cuentas con las mejores propuestas para disfrutar en Instagram



Despacho de diseño interior que a través de la mezcla de colores, materiales y texturas convierte cada espacio en un lugar distintivo.

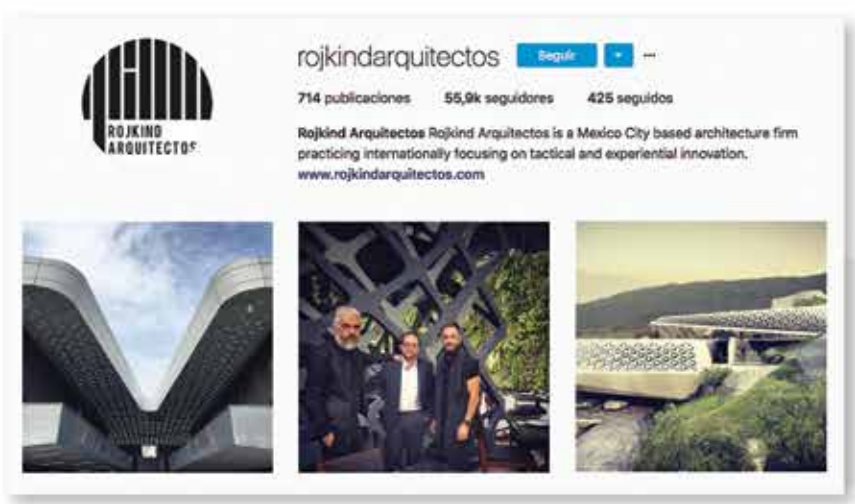
444 k seguidores

@desing.only | Sitio: www.instagram.com/arc.only

Firma de arquitectura y diseño australiana, minimalista y de calidad, la opción para descubrir qué ocurre en las tendencias mundiales.

220 k seguidores

@australian_architecture | Sitio: australianarchitecture@live.com



55.7 k seguidores

Firma de arquitectura internacional con base en México. Su arquitectura se enfoca en la experiencia de los usuarios.

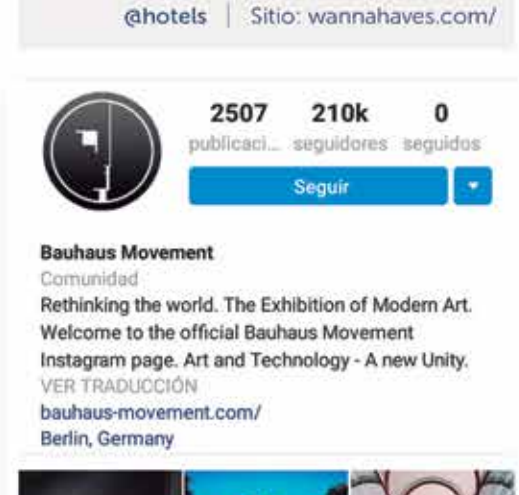
@rojkindarquitectos

Sitio: www.rojkindarquitectos.com

171 k seguidores

Agencia de viajes que recopila las imágenes de los mejores y más lujosos resorts de todos los conceptos alrededor del mundo.

@hotels | Sitio: wannahaves.com/



210 k seguidores

El replanteamiento del mundo en términos de usabilidad y efectividad. Retrata tecnología, arquitectura y minimalismo

@bauhaus.movement

Sitio: bauhaus-movement.com/

ROCA DESARROLLOS

Leasing | Build to suit | Construction

Over 6 million square feet of
class"A" industrial space.

Reynosa | Silao | Tijuana | Monterrey | Querétaro
Cd. Juárez | Ramos Arizpe | San Luis Potosí

Built to Last

+52 (81) 1968-7746 www.rocadesarrollos.com /rocadesarrollos

EL FUTURO DE LAS CIUDADES ES UNA REALIDAD

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Presidente de la ADI

POR **CATALINA MARTÍNEZ QUINTERO**
catalina.martinez@inmobiliare.com

La ADI trabaja con autoridades para avanzar en el desarrollo de proyectos con calidad y que mejoren la vida de los usuarios

La Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios – ADI – ha cumplido sus primeros 25 años y se prepara para los siguientes, ahora llena de nuevas ideas, apoyados en las tecnologías y convencidos de que se diseñarán mejores ciudades, dando calidad de vida a los ciudadanos con espacios para esparcimiento y área peatonales que fomenten la convivencia.

Sin duda, los siguientes años serán de consolidar y formar parte de una historia llena de modernidad. Habrá una mezcla de experiencia comprobada por empresas importantes que cada día suman a jóvenes preparados para hacer frente a los retos de las ciudades.

Salvador Daniel, gestión a favor de la transparencia, legalidad y certeza jurídica

Para el actual Presidente de la ADI, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, el entorno es complicado por el descontento hacia los desarrolladores. Considero que el descontento hacia el sector es por desconocimiento, "porque cada vez que platicábamos con alguien les queda claro que sí pagamos nuestras cuotas y hacemos medidas de mitigación, pero desgraciadamente, todo se va a fondo perdido donde la Ciudad no las invierte. Yo creo que la adaptación a distintas circunstancias es lo que los desarrolladores han sabido hacer en los últimos años y nos toca seguir para lo que viene".

"Los cambios también serán a nivel del tipo de proyectos que hacemos, porque considero que el uso mixto y la vivienda en renta es lo que más se va a construir, tenemos la capacidad de inventarnos nuevos proyectos y tipos de desarrollo. A nosotros no nos preocupa el cambio político porque nosotros como empresarios debemos tener la capacidad y habilidad para cumplir con nuestros objetivos de inversión con cualquier gobierno. Estamos comprometidos con seguir invirtiendo en el país", explica Salvador Daniel Kabbaz.

Entre algunas preocupaciones del gremio está la inseguridad y corrupción. Para ello, han implementado acciones como el Código de Ética para impedir que los socios sean objeto de extorsión y, si esto ocurriera, realizar la denuncia correspondiente, además de hacer los trámites de manera transparente.

El sector inmobiliario ha avanzado en los últimos años y se han conjugado elementos importantes como el bono demográfico, demanda de inmuebles y financiamiento adecuado; sin embargo, "lo que falta para que la ecuación se cierre es que haya un entorno económico estable y un marco jurídico propicio, donde prevalezca la legalidad, la transparencia y la claridad en el futuro del país, porque se trata de inversiones de largo plazo".

Si bien, tendrán que afrontar los cambios políticos en los distintos niveles de gobierno, será importante estar pendiente de la legislación secundaria, la normatividad y tema de las alcaldías que emane de la Nueva Constitución de la Ciudad de México. También, se sumarán los resultados de las negociaciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, que sí impactará en la industria inmobiliaria.

Jorge Gamboa de Buen / Fibra Danhos

La asociación cuenta con un certificado ADI y promueve entre sus agremiados:

- Impulso al desarrollo lícito y ordenado
- Cuidado del medio ambiente
- Colaboración con la comunidad
- Responsabilidad social
- Búsqueda de la excelencia

"El negocio inmobiliario es a largo plazo. Nos preocupa más el mediano y largo plazo donde hay un país con una riqueza enorme, demografía que ya quisiera tener cualquier otro país del mundo en donde por lo menos en los próximos 20 o 25 años sí sabemos sacarle provecho", añade Salvador Daniel Kabbaz.

Eduardo Leaño Espinosa,
Presidente de ADI Occidente

En cuanto a las empresas desarrolladoras, observa que aquellas con muchos años en el mercado se han reinventado y han hecho cosas importantes. Hay nuevas generaciones dentro de las mismas empresas y siempre que hay gente joven, se da un toque de modernidad que sirve de empuje para hacer cosas diferentes. "Creo que lo valioso que ha tenido la ADI es la unión en estos 25 años, con una sola visión enfocada a crear desarrollo inmobiliario sustentable con una mejora en la calidad de vida".

Hacia el futuro, Salvador Daniel asegura que la ADI tendrá la misma cara de empresarios responsables, trabajando con las autoridades, pero exigiéndoles que todo se enfoque a mejores caminos con mejor infraestructura y servicios para las ciudades.

ADI Occidente atiende las necesidades particulares inmobiliarias

Ante la necesidad de resolver problemáticas específicas de la zona occidente del país, surge un grupo de desarrolladores bajo el respaldo de la ADI, que en inicio se integraba por seis desarrolladores y ahora son 12 que radican en Guadalajara, tienen desarrollos en zonas cercanas como Nayarit, Guanajuato y Puerto Vallarta. Debido a la diferencia en los reglamentos de construcción y lineamientos en cada municipio.

En entrevista con Eduardo Leaño Espinosa, Presidente de ADI Occidente, menciona que entre algunos avances que se han conseguido como asociación, está "la invitación por parte de las autoridades para participar en los últimos procesos que hubo de nuevos reglamentos y en el desarrollo del Plan Territorial de Guadalajara, del que dependerán los Planes Parciales Municipales.

Reconoce que en Guadalajara están viviendo un proceso de verticalización, donde lo más importante es revisar cuál es la densidad adecuada para los nuevos desarrollos para hacer una mejor ciudad.

Entre los sectores con mayor dinamismo, menciona que el tema de playa es muy fuerte, con proyectos hoteleros y temas de segunda vivienda para mexicanos y extranjeros. Respecto a las oficinas, observa que están cambiando los hábitos de los empresarios en Guadalajara, donde en lugar de tener a su personal en las casas, ya buscan espacios distintos para ser más eficientes.

"Los usos mixtos son un concepto que llegó para quedarse; sin embargo, sí vemos que el precio de la tierra ha subido en Guadalajara. La zona de las Américas es donde se ubican los proyectos más caros. Los socios ADI Occidente hemos realizado inversiones por aproximadamente 102 mil millones de pesos", afirma el Presidente de ADI Occidente.

Eduardo Leaño, resalta que estos primeros cinco años de este capítulo de ADI han sido buenos, porque se ha trabajado para hacer proyectos que cumplan con los reglamentos y así, regresar el orden a la ciudad. "Yo creo que el modelo de ADI Occidente se debe replicar en el resto del país mientras no haya una homologación en los reglamentos, la realidad es que todo el país se está desarrollando y ante la necesidad de solicitar, negociar o reclamar no se vuelva un tema personal y los temas se aborden a nivel de la Asociación".

María José Fernández,
Directora de la asociación

Nueva etapa de ADI

Con cuatro años al frente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, María José Fernández, directora de la asociación, se muestra complacida al observar los avances tan importantes que ha tenido el sector inmobiliario tanto en la Ciudad de México como en el país. Si bien, ella reconoce que aún falta mucho por avanzar, en una mirada hacia el inicio de sus funciones resalta que la ADI tenía 43 socios, hoy la Asociación se ha convertido en la cúpula del sector inmobiliario integrando a 79 socios y logrando su institucionalización.

"Las nuevas generaciones impulsan cambios importantes en la conceptualización de los proyectos. En los de retail encontraremos una mayor presencia de proyectos en lo que su principal diferenciador sea la experiencia creada para cada proyecto en particular. Hoy en día replicar proyectos iguales en diferentes mercados ha dejado de ser una opción, ya que la gente busca identificarse y generar un punto de encuentro en los centros comerciales de su preferencia".

Desde Thor Urbana observan un incremento de proyectos de usos mixtos, donde el usuario pueda encontrar diversas opciones de vivienda, espacios de trabajo y áreas comerciales; sin embargo, estos proyectos serán conceptualizados para nichos específicos debido a la creciente sofisticación de la demanda. En cuanto al financiamiento, pronostican un incremento en el modelo de crowdfunding inmobiliario –especialmente para los desarrolladores de proyectos en menor escala- y aunque surgieran nuevos vehículos de financiamiento, la mayor especialización se centrará en Fibras y CKD's.

Jaime Fasja / Vicepresidente del Comité Ejecutivo de la ADI / Director General de Thor Urbana

"La Ciudad de México ha visto un importante crecimiento en el segmento residencial en los últimos años. Para atender esta demanda, el sector inmobiliario ha transitado hacia la verticalidad. Esta tendencia continuará, así como la integración de diversos usos en desarrollos que tengan un impacto integral en su entorno inmediato y en la ciudad. En la medida que los nuevos desarrollos sean percibidos como detonadores del mejoramiento de la calidad de vida de cada zona, éstos serán mejor aceptados por la comunidad".

La rentabilidad de la promoción inmobiliaria será un tema primordial, dadas las condiciones macroeconómicas que atraviesa nuestro país. Aquí los desarrolladores deberán afinar sus propuestas para ofrecer rendimientos atractivos de cara al incremento de tasas de interés en los Estados Unidos, el riesgo cambiario y las áreas de oportunidad que presentará la renegociación del TLCAN, sin dejar de lado los nuevos retos locales como el cambio en la normatividad, la Constitución de la CDMX y el cambio de sexenio.

Enrique Téllez / Vicepresidente del Comité Ejecutivo de la ADI

Una de las fortalezas que observaron los socios de ADI para integrar a María José a la asociación fue su experiencia en las actividades tanto en el sector público como privado, que harían posible esa comunicación entre autoridades y necesidades de los socios ante algunos temas que se presentarían en las diferentes administraciones de los gobiernos.

"He tenido la suerte de trabajar con tres presidentes de la ADI que han estado muy comprometidos como Elías Fasja, Jaime Alverde y ahora Salvador Daniel. Trabajo con un comité ejecutivo que dependiendo de su experiencia me apoyo en ellos para diferentes temas. Me considero muy afortunada porque no es un trabajo fácil, el sector es complicado y el trabajo de los desarrolladores tiene muchos retos, pero tiene una parte muy positiva, porque finalmente son inversionistas que tienen confianza en México y apuestan por el país, además generan muchos empleos y crecimiento económico", menciona la Directora de ADI.

Aunque es complicado aceptar a nuevos miembros en la Asociación, debido al proceso de aprobación por el Comité Ejecutivo y, posteriormente, pasan por el Consejo Consultivo integrado por los ex presidentes de la Asociación.

"Hemos duplicado el número de las empresas más importantes a nivel nacional y se ha enriquecido en parte porque hay nuevas generaciones dentro de la ADI. La mayoría de ellas son empresas familiares. Hay una nueva generación que se está integrando y tomando el liderazgo de estas empresas o que están formando sus propias empresas, retomando ideas frescas con otra manera de ver, quizá más en contacto con la tecnología, inversionistas y experiencias de desarrolladores con expansiones en el extranjero y que están aportando mucho a la ADI", explica la Directora de la Asociación.

Los proyectos de los socios ADI son muy grandes y generan un impacto importante en las zonas donde se llevan a cabo. Los desarrolladores son los más interesados en tener un acercamiento con los vecinos porque las empresas invierten ahí y se quedan en la zona. Los beneficios llegan a los vecinos, así como a los nuevos usuarios de los proyectos, por lo que se hacen consultas y también mejoramiento en las vialidades, pavimentación, seguridad y estar cerca del trabajo con delegados.

"En la ADI hemos creado un sistema de información donde contamos con los datos de todos los proyectos que están realizando nuestros socios a lo largo del país, así como la ubicación y sectores, metros cuadrados, empleos generados y eso ha sido de gran utilidad para acercarnos con autoridades locales y federales", añade la Directora de ADI.

En cuanto a las nuevas generaciones de desarrolladores, afirma que vienen muy fuerte porque ya tienen el conocimiento de generaciones anteriores, así como experiencia, además de la nueva formación académica y profesional porque estos socios son una generación con ganas de innovar.

"Con la actual presidencia de la ADI encabezada por Salvador Daniel hicimos un acuerdo con Mexicanos Contra la Corrupción, donde creamos este nuevo Código de Ética con parámetros internacionales firmado por todos los socios ADI; tomamos un taller con ellos para implementar las mejores prácticas al interior de las empresas de los socios y ahora trabajamos en un proyecto para salir a la luz pública para decir cuáles son las áreas susceptibles de mejoramiento en cuanto a transparencia y legalidad y tener una posición para que cuando alguien quiera extorsionar a un socio ADI, se topen con un muro", aseveró María José Fernández.

• Edificios corporativos • Aeropuertos • Hospitales • Condominios de playa • Centros comerciales
• Restaurantes • Cines • Clubes • Almacenes • Bancos • Centros de convenciones • Museos • Bibliotecas
• Embajadas • Laboratorios farmacéuticos • Plantas industiales en general

SISTEMAS DE AIRE ACONDICIONADO

- Diseño
- Suministro
- Instalación
- Fabricación
- Automatización
- Test y balance (TAB)
- Mantenimiento

01 (800) 022 5180 **www.cyvsa.com** +52 (55) 5350 5350

SE CONSOLIDA LA VIVIENDA EN RENTA EN MÉXICO

Con el apoyo de SHF, desarrolladores institucionales como: Metro Buildings, InverDesarrollos, ZDC y Greystar han creado una atractiva oferta de vivienda para arrendamiento

POR CATALINA MARTÍNEZ QUINTERO
catalina.martínez@inmobiliare.com

El 38.4% de los mexicanos tienen entre 20 y 44 años de edad, se estima que en 2030 habrá seis millones de individuos más en este segmento, por lo que el factor demográfico y la demanda en edades con propensión a rentar está creciendo de manera importante y estos factores han impulsado la consolidación del mercado institucional de vivienda en renta.

Al respecto, Homero Garza Terán, director de **Desarrollo de Mercados de Sociedad Hipotecaria Federal -SHF**- afirma que si bien la participación de la renta con relación al total de los hogares en México es baja 16 por ciento-, esta cifra crece de manera significativa en zonas metropolitanas y así, por ejemplo, demarcaciones centrales de la CDMX tienen un número superior al 35 por ciento.

"Uno de los elementos que explica esto son los precios, ya que, en los últimos años la vivienda intra-urbana y cercana se ha encarecido de manera importante. El Índice de Precios de la Vivienda que realiza SHF nos indica que, por ejemplo, el precio de las viviendas en la CDMX en los últimos cinco años ha crecido 50% y los ingresos han crecido a menores tasas. Así mismo, están las preferencias del consumidor, ya que los jóvenes son más propensos a rentar impulsados por factores como la movilidad laboral o simplemente los cambios en la dinámica de formación de hogares", añade Homero Garza.

En SHF se han autorizado 16 proyectos por una inversión total superior a 7,200 millones de pesos para desarrollar 3,065 viviendas

A la fecha SHF ha autorizado 16 proyectos por una inversión total superior a 7, 200 millones de pesos para desarrollar tres mil 65 viviendas y ya hay cuatro proyectos ofreciendo departamentos en renta, además están incorporando tasas preferenciales para aquellos proyectos que logran un estándar de eficiencia energética.

En cuanto a la oferta, Homero Garza asevera, que el cambio ha sido drástico porque hace tres años sólo había un jugador que hacía el experimento, hoy se cuenta con inversionistas de distintos perfiles que le están apostando a la vivienda en renta porque han encontrado un modelo de negocio rentable y estable.

Actualmente, hay mucho capital interesado en invertir en este tipo de vivienda –incluso ya hay un CKD destinado específicamente para vivienda en renta-, además hay un fortalecimiento de los administradores profesionales, se ha innovado en los procesos legales y existen fuentes de financiamiento como el producto que ofrece SHF.

Homero Garza detalla que entre las principales características del financiamiento que ofrecen "destaca que son créditos con fuente de pago propia, es decir se busca que el crédito se pague con el ingreso proveniente de las rentas, se tienen plazos de hasta 25 años con hasta cuatro años de gracia en capital, se puede financiar hasta 80% del costo del proyecto y se ofrecen tasas de interés fijas o variables con cobertura, para adaptarse las necesidades del proyecto".

En SHF todos los días evalúan proyectos de vivienda en renta y han tenido acercamiento con más de 120 inversionistas interesados. "Consideramos que nuestro papel es generar instrumentos para que el mercado se desarrolle y por ello, estamos ampliándolos. De hecho, recientemente nuestro Consejo aprobó nuevos esquemas de co-participación con la banca comercial y estamos próximos a cerrar una primera operación de forma sindicada con uno de los principales bancos del país", concluye el Director de Desarrollo de Mercados de Sociedad Hipotecaria Federal.

Homero Garza / SHF

Arrendamiento para estudiantes universitarios en Guadalajara

La empresa **InverDesarrollos** observó que en la ciudad de Guadalajara -Jalisco-, había un mercado de vivienda en renta para estudiantes casi inexplorado y sólo había casas de asistencia con pocas opciones de esparcimiento. Por ello, se dieron a la tarea de investigar qué había en otras ciudades validando las opciones para el estudiantado y vieron que en Guadalajara había una gran oportunidad para desarrollar este modelo porque contaban con el terreno y una ubicación privilegiada con cercanía a las universidades.

"El proyecto Livup Student Residences 2810 es un novedoso complejo inmobiliario de departamentos en renta para estudiantes que bajo el modelo de vida integral mixta, brinda soluciones de vida conjugando esparcimiento, comodidad, seguridad, conveniencia y ubicación con todos los servicios primarios, secundarios y de comercio para satisfacer las necesidades vitales de los estudiantes, explica Esteban Aguilar de InverDesarrollos.

El proyecto Livup Student Residences 2810 es un novedoso complejo inmobiliario de departamentos en renta para estudiantes que bajo el modelo de vida integral mixta en Guadalajara

En cuanto a la importancia del trabajo de financiamiento con SHF, el directivo afirma que no tienen conocimiento de otra entidad financiera, aparte de SHF, que facilite el préstamo para los proyectos de vivienda en renta, también "buscamos que en el futuro existan reformas legales tanto municipales como estatales para ofrecer una mayor garantía para la empresa respecto a los clientes morosos".

Esteban Aguilar reconoce que el proceso de financiamiento con SHF ha sido muy interesante y de calidad en cuanto al servicio, así como sus colaboradores y las diversas áreas de SHF que participan, por lo que fueron una gran guía en la explicación de los procesos, tiempos y formas para concretar este logro de manera conjunta.

"Actualmente con tanta incertidumbre en el mercado con las tasas de interés, la gente no tan fácil se arriesga a tramitar un crédito hipotecario y comprar una casa o departamento, lo que buscan es un lugar donde se sientan seguros, confortables, cercanos al lugar de trabajo o estudio y toman la decisión de rentar, por lo que al lograr tener esta opción en renta, cumple con las expectativas de lo que queremos logar, un espacio de vida, viviendo la experiencia extendida de la universidad en una comunidad 100% consolidada, funcional y *trendy* que les permitirá integrarse a este concepto de vida joven y alegre", añade Esteban Aguilar.

Esteban Aguilar / InverDesarrollos

La vivienda en renta es de alto interés para que los inversionistas incluyan en su portafolio de activos ya que tiene un fuerte componente contra cíclico

Inversionistas interesados en participar con capital para vivienda en renta

"La vivienda en renta es de alto interés para que los inversionistas incluyan en su portafolio de activos ya que tiene un fuerte componente contra cíclico –en los momentos de mayor crisis, la gente decide rentar en vez de comprar y hace crecer el valor del activo-, prevé protección contra la inflación –los contratos generalmente tienen vigencia por un año-, tiene gran diversificación por el número de inquilinos y con una buena ubicación así como administración permite un crecimiento sostenido de su valuación", explica Francisco Andragnes, director de **Metro Buildings.**

Con una marcada experiencia internacional por parte de Metro Buildings, fue en el año desarrollar vivienda en renta residencial en asociación con el administrador de activos Compass Group. Por lo que en conjunto ponen en marcha el desarrollo de más de mil 500 departamentos en tres nuevos proyectos en la Ciudad de México y uno en Santiago de Chile.

El Director de Metro Buildings menciona que analizando los diversos países donde la vivienda en renta ha sido exitosa e identificaron que únicamente se desarrollan los mercados sólidos en aquellos países donde hay herramientas de financiamiento. "La vivienda en venta se basa en un modelo de pre-ventas, sin embargo esto no es aplicable a la vivienda en renta, por lo que sin deuda de largo plazo sería muy difícil desarrollar estos proyectos. Afortunadamente, SHF ha sabido desarrollar un producto realmente bien diseñado para financiar este tipo de proyectos. La SHF además sirve de guía y ejemplo a los bancos de primer piso que quieren ingresar al sector. En nuestra experiencia trabajando con SHF, esta entidad posee un proceso de evaluación de proyectos muy sofisticado que le permite determinar qué proyectos financiar, monto a financiar y tasa, en función del riesgo y tipo de proyecto que se trate. Hoy todos los proyectos que tenemos en construcción en México son financiados por SHF".

En cuanto a los retos de la vivienda en renta en México, Francisco Andragnes resalta que el principal es que las autoridades encargadas de aprobar las obras en las ciudades –sobre todo nivel delegacional- entiendan que este producto es muy diferente de la vivienda en venta, por ello, las regulaciones y tramitologías aplicables deben evolucionar. Aunque reconoce que haber modificado el requerimiento de estacionamientos representará un cambio favorable.

Francisco Andragnes / Metro Buildings

Considera que la regulación debe fortalecer el desarrollo de una ciudad compacta, caminable e integrada. También el uso de la tecnología está transformando el negocio inmobiliario y aquellos que hagan algo innovador triunfarán a largo plazo.

En México hay oportunidad para desarrollar un producto de vivienda en renta de alta calidad con buenos servicios de valor agregado, incorporando la tecnología y mejorando la experiencia de los residentes

México como foco de desarrollo de vivienda en renta para operadores internacionales

La vivienda en renta es un mercado que ha evolucionado constantemente y se ha profesionalizado en el mundo, para el caso de la Ciudad de México, **Greystar** está convencido de que existe una gran oportunidad para desarrollar un producto de vivienda en renta de alta calidad con buenos servicios de valor agregado, incorporando la tecnología y mejorando la experiencia de los residentes. "Nuestra experiencia operando el primer portafolio institucional en el mercado con más de dos mil unidades fue muy exitoso, y eso nos ha permitido iniciar con nuestro propio programa de inversión buscando desarrollar cinco mil departamentos en renta en los mejores edificios en Guadalajara y Ciudad de México en los próximos 5 años", señala Eduardo Orozco, director de Greystar en México.

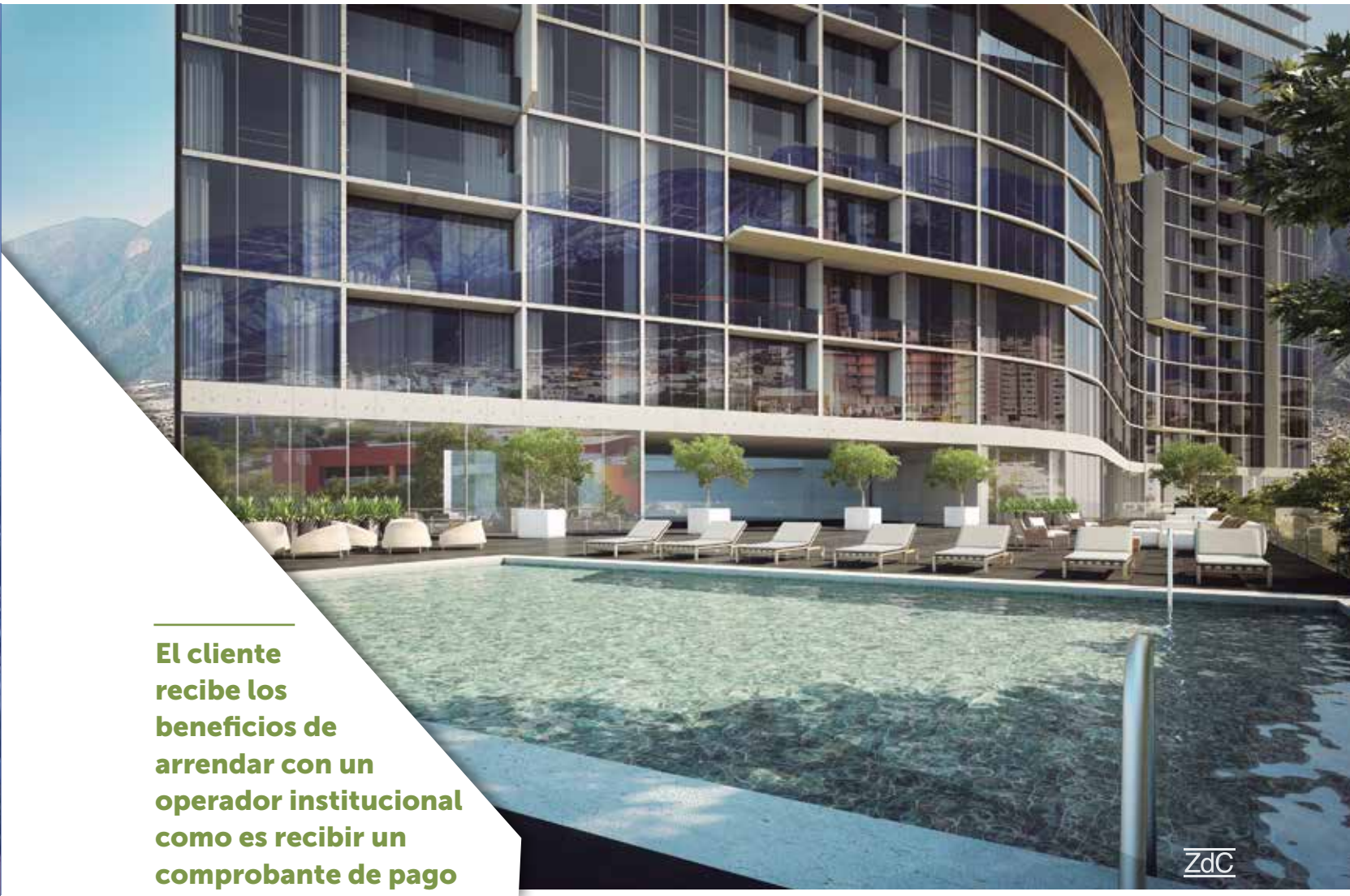
"Greystar ha colaborado con SHF desde el inicio de su programa de financiamiento a la vivienda en renta. Hemos tenido muy buenos acercamientos con el equipo muy profesional y capacitado en SHF. Hemos tenido la oportunidad de acercarnos y participar junto con otros jugadores de la industria en el diseño de un mejor producto de financiamiento para la vivienda en renta que responda mejor a las necesidades de financiamiento de los diferentes proyectos. Actualmente nos encontramos financiando varios proyectos con el apoyo de Sociedad Hipotecaria Federal y ha sido una excelente experiencia", destaca Orozco.

Además, considera muy importante que la estructura de capital sea la adecuada porque los proyectos de vivienda en renta institucional requieren capital y desarrollo a lo largo de varios años. Este producto de vivienda es muy seguro como inversión porque tiene una enorme demanda en ciudades como Guadalajara, Monterrey y Ciudad de México, entre otras.

Eduardo Orozco / Greystar

"Actualmente la banca comercial en México aún desconoce la vivienda en renta institucional, pero estamos seguros de que participarán activamente en los próximos años conforme la industria crezca y existan más casos de éxito. En el inter, el trabajo de SHF es fundamental para impulsar esta fase inicial del mercado", afirma Eduardo Orozco.

Greystar es un inversionista, desarrollador y operador de vivienda en renta global con más de 24 años de experiencia en el sector y operaciones en 7 países en el mundo y más de 400,000 unidades bajo administración. En México tienen cinco años de experiencia como operador, realizan inversiones y desarrollan desde el 2015. La empresa cuenta con un fuerte equipo en la Ciudad de México y actualmente desarrolla un portafolio de proyectos en renta triple A. El director de Greystar México observa que el principal reto de la vivienda en renta es el acceso a financiamiento de construcción y cree que existen todas las condiciones para que la banca comercial participe activamente en el mercado. "El segundo reto son los tiempos y la corrupción que rodean los usos de suelo y permisos de construcción en diversas ciudades y delegaciones. Es algo que afecta a todos los desarrolladores inmobiliarios y que tiene que cambiar en nuestro país".



El cliente recibe los beneficios de arrendar con un operador institucional como es recibir un comprobante de pago

La importancia de rentar con una empresa formal

Grupo ZDC comienza con un nuevo modelo de negocios enfocado a la vivienda en renta, por lo que decidieron diseñar un producto único en la ciudad de Monterrey – Nuevo León- donde el cliente recibe los beneficios de arrendar con un operador institucional como es recibir un comprobante de pago y de igual manera, el desarrollador declara y paga los impuestos correspondientes al ser una empresa establecida.

Al respecto, el director de ZDC, Federico Zambrano recalca la importancia de contar con un financiamiento adecuado para destinarlo a la vivienda en renta institucional porque eso contribuye a que las personas cuenten con un buen producto, atención personalizada y los clientes paguen por el servicio. Al recibir el comprobante pueden deducir los impuestos correspondientes, los arrendatarios reciben atención las 24 horas del día por parte de la administración porque funciona como un hotel pero a largo plazo.

Para el modelo de vivienda en renta una parte de los recursos los pone el desarrollador –terreno, permisos y *soft cost*-, la otra parte, proviene de Sociedad Hipotecaria Federal que se modela con base en los flujos proyectados para dar el monto del apalancamiento, esto quiere decir que el monto del crédito depende de un estudio según la ubicación para determinar la renta base de las unidades y proyectar el monto.

Federico Zambrano / ZDC

"En cuanto al trabajo con Sociedad Hipotecaria Federal al día de hoy tenemos tres proyectos financiados bajo este concepto de rentas y todos tuvieron etapas diferentes porque el primero tardó más, sin embargo para los siguientes dos fue extremadamente rápido. Entre los retos de la vivienda en renta como todo, está la competencia con la informalidad que no paga impuestos y tiene ventajas en precios", detalló Federico Zambrano. 【●】

from **Site Selection** to **Property Management**

GP Desarrollos is Grupo GP real estate division, characterized by carrying out projects in the industrial, commercial, office and mixed-use market segments, to respond with quality and efficiency to the continuous evolution of the property market, while complying with the highest national standards and segments required by international customers.

GP desarrollos®

SERVICES

- Market Analysis
- Project Feasibility
- Financial Analysis
- Site Selection
- Licenses & Permits
- Project Management
- Sales & Marketing
- Property Management

SEGMENTS

- Lease / Sale
- Sale & Lease Back
- Built to Suite & Lease
- Spec Buildings
- Industrial Parks Development
- Concession Projects
- PPS / APP's
- Acquisition Lease Projects

MONTERREY BAJIO gpdesarrollos.com.mx

EXPOSICIÓN DE INVERSIONES Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS

REAL ESTATE INVESTMENT AND BUSINESS EXHIBITION

8 Y 9 de Noviembre, 2017 | Hotel Camino Real | Polanco, México

November 8Th And 9Th, 2017 | Hotel Camino Real | Polanco, Mexico City

EL PRINCIPAL ENCUENTRO DE NEGOCIOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS

EN LA CIUDAD DE MÉXICO

CUATRO EVENTOS DE NEGOCIOS EN UN SÓLO LUGAR

MÉXICO + LATAM +USA

NEGOCIOS + INVERSIONES INMOBILIARIAS + NETWORKING

Organizados por B2B Media & Inmobiliare Magazine (con más de 17 años en el mercado) Expo Negocios Inmobiliarios, Real Estate Workshops y el 6º Congreso de Desarrollos e Inversiones Inmobiliarias CDMX 2017, convocan bajo el mismo techo a los mejores actores del mercado.

Expo Negocios Inmobiliarios es el evento líder en Latinoamérica y Estados Unidos, donde las principales empresas de México, Latinoamérica, EEUU y Europa tienen la oportunidad de exponer así como promocionar sus productos y servicios.

Inversionistas, desarrolladores, constructores, empresas institucionales, compradores y todos los actores inmobiliarios en busca de oportunidades de negocio se dan cita en él, para generar vínculos y contactos efectivos a lo largo de dos días y a través de 120 expositores.

Los Workshops Comerciales proporcionan en salones exclusivos, un espacio idóneo para recibir asesoría y orientación sobre temas diversos del negocio inmobiliario. Así mismo, dentro del marco de la Expo Negocios Inmobiliarios se realiza un magno evento de Networking, el cual es una celebración para incentivar contactos dentro de la industria.

El 6º Congreso de Desarrollos e Inversiones Inmobiliarias CDMX 2017, posicionado como la plataforma internacional de negocios inmobiliarios de México para el mundo, genera un network exclusivo, donde los conferencistas más prestigiados del sector brindan su visión estratégica sobre el mercado actual, tendencias de inversión y desarrollo inmobiliario en general con un análisis profundo sobre las problemáticas, desafíos y proyectos del sector.

8 y 9 de Noviembre de 2017
Hotel Camino Real - Polanco, México

B2B media

INMOBILIARE

EXPOSICIÓN / EXHIBITION

UN MARCO EXCEPCIONAL

Las empresas más importantes potenciando su marca y presentando sus productos.

- 120 stands con oferta nacional e internacional
- 350 opciones de inversión del Real Estate
- 30 workshops para presentaciones comerciales y rondas de negocios

AN EXCEPTIONAL FRAMEWORK

The major companies enhancing their brand and introducing their products.

- *120 stands with national an international offers*
- *350 Real Estate investments options*
- *30 workshops for comercial presentations and business interchanges*

PERFIL DEL VISITANTE / VISITOR´S PROFILE

30% Inversionistas
Investors

- **Inversionistas institucionales, Fondos de Inversión, Capital privado en Bienes Raíces, FIBRA's, CKD's, Fondos de Pensión, Banca, Entidades de Sector Financiero, Family Offices y Fondos Soberanos.**
- ***Real Estate Private Equity Fun Managers, Real Estate Multimanager Funds, REIT, FIBRAS, Pension Funds, Consultants, Endowments, Foundationts and Sovereign Wealth Funds.***

40% Profesionales Inmobiliarios
Real Estate Profesionals

- **Desarrolladores, Constructores, Brokers Inmobiliarios, Proveedores de bienes y servicios, Cámaras e Instituciones.**
- ***Developers, Brokers, Construction, Companies, Chambers and Institutions.***

30% Usuario Final
Final Buyer

- **Inversionistas Nacionales e Internacionales, Compradores Finales, Empresarios en general, Público Inversionista.**
- ***National e International Investors, Buyers, Real Estate Operators, General Public who is interested in Real Estate Investment.***

PERFIL DEL EXPOSITOR

- Inversiones Institucionales
- Desarrolladores Industriales
- Comerciales
- Oficinas
- Residencial
- Usos Mixtos
- Retailers
- Brokers Globales
- Gerentes de Proyectos
- Consultoras
- Despachos Legales
- Cámaras y Asociaciones
- Académicos
- Gobierno

+ 5,300
Visitantes Registrados

+5,300
Registered Visitors

EXHIBITOR´S PROFILE

- *Institutional Investors*
- *Developers*
- *Construction Companies*
- *Brokers*
- *Banks*
- *Chambers*
- *Products and Services*

CONGRESO

En 2004, Inmobiliare Magazine organizó por primera vez mesas de discusión a puerta cerrada, las cuales evolucionaron en 2012 a Cumbres Inmobiliarias a nivel internacional bajo el formato de Congreso; hoy, por sexta ocasión, se realiza este magno evento en la Ciudad de México acompañado de la Expo Negocios Inmobiliarios y los Real Estate Workshops para brindar al mercado más beneficios y valor agregado.

"DONDE INCLUSO LAS PERSONAS MÁS INACCESIBLES SE VUELVEN ACCESIBLES"

2 DÍAS
50 CONFERENCIAS

AUDITORIO PARA
1000 ASISTENTES

Los conferencistas más prestigiosos y referentes del mercado

Participa en

EXPO NEGOCIOS INMOBILIARIOS
EXPOSICIÓN & CONGRESO

WORK SHOPS

Asiste a los Workshops que se realizarán de manera simultanea.

AMPI
"Couching Inmobiliario: Capacitación"

3DIFICA
"El poder de las herrramientas digitales para la aceleración comercial"

SEGUNDA MANO
"Marketing Digital en Sector Inmobiliario"

ORANGE
"La nueva inteligencia Inmobiliaria"

COMA
"Como promocionar proyectos inmobiliarios a través de contenido digital"

SUME
"Normatividad y Sustentabilidad en México"

MOUDUS
"Como aumentar la productividad de tu área comercial inmobiliaria"

PORTAFOLIOS HIPOTECARIOS
"Una opción de inversión"

PIU CAPITAL
"Efectos colaterales de las operaciones jurídicas inmobiliarias"

EXPERTA
"C´mo eficientar las Inversiones familiares"

RENDA
"La disrupción inmobiliaria a raíz del sismo del 19 de septiembre"

GERDAU CORSA
"Por qué construir mi edificio en estructura de acero"

HAYNES & BOONE
"Cómo instrumentar legalmente un proyecto"

FIABCI-CILA
"Tendencias del mercado inmobiliario en Latinoamérica"

LAMUDI
"Estrategia Comercial Inmobiliaria: Nuevas ideas en planeación comercial, lanzamientos agresivos, experiencia de ventas"

DRILLER
"Construcción Geotécnica en el Sector inmobiliario".

CDP CONSULTORA
"Consultoría en el Real Estate"

AXIOMA
"10 razones por las que los proyectos fallan: lecciones aprendidas"

INMERSYS
"Realidad Aumentada, la próxima frontera de la promoción inmobiliaria"

CONSULTA MX
"Planeación de proyectos singulares, a través de la metodología Cancas Inmobiliario"

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL
"Financiamiento de Vivienda en Renta"

LINKREALESTATE: LA PLATAFORMA DE INVERSIÓN
"Cómo captar fondos profesionalmente en la Región"

KUBO FINANCIERO
"Cómo financiar tus proyectos inmobiliarios"

COLLIERS
"Gestión Integral de Portafolios Inmobiliarios, Caso de Éxito"

AMEXCAP
"Fondos de capital privado en bienes raices"

CREDIX GS
"El nuevo Fiduciario en la era digital"

AMAR
"Modelos de Negocio dentro de la Industria de Asistencia en el Retiro"

GRUPO MAC
"Oportunidades de inversión en la industria de los Centros Comerciales"

8 y 9
NOVIEMBRE 2017
HOTEL CAMINO REAL

Regístrate sin costo

www.exni.mx
+52 (55) 55147914

VITROMEX: 50 AÑOS CONSTRUYENDO EL FUTURO EN MÉXICO

POR: VITROMEX

Vitromex es una empresa socialmente responsable, una empresa que más allá de estar comprometida con sus indicadores financieros, está comprometida con México

VITROMEX

Crear valor económico al generar oportunidades de progreso y bienestar para todas aquellas personas e instituciones con las que interactuamos, es nuestra misión; eje rector que nos ha servido de guía y bajo el cual continuaremos trabajando por muchos años más. Medio siglo de experiencia, cinco décadas de calidad y 50 años de diseño e innovación, es lo que nos ha consolidado como una de las mejores empresas de la industria. Años de trabajo duro cimentado en los valores de la compañía, construyeron nuestro camino hacia lo que hoy conocemos como Vitromex.

México ha sido y seguirá siendo nuestra inspiración; su gente, cultura y tradición, nos inspira a seguir contribuyendo en la construcción de sueños, pero nos inspira aún más, ser parte del desarrollo de las personas que hacen que esos sueños se conviertan en realidad. En Vitromex estamos sumamente agradecidos de contar con la mejor historia, mejor producto, pero sobretodo, con el mejor equipo.

Gracias a la constante labor de desarrollo de talento humano, Vitromex ha logrado la excelencia operativa, una salud financiera estable, pero sobre todo, ha logrado convertirse en una empresa que más allá de los números, se preocupa por el establecimiento de relaciones de confianza entre sus colaboradores, para así, lograr mejorar la rentabilidad del negocio, seguir creciendo y entregando productos de alta calidad a través del tiempo.

Esta ideología, nos empuja día a día y nos motiva a mejorar en todos los sentidos, desde la perspectiva humana, hasta la financiera y es gracias a ésta, que durante los últimos años nos hemos convertido en uno de los máximos exponentes de nuestra industria.

Vitromex es una empresa socialmente responsable, una empresa que más allá de estar comprometida con sus indicadores financieros, está comprometida con México. Poco a poco, hemos ido construyendo y revistiendo al país con el que hemos crecido de la mano. Con presencia a lo largo del territorio nacional, Vitromex se encuentra en edificios y construcciones de alto valor arquitectónico.

Los atributos de nuestros productos nos han posicionado en el mundo del interiorismo y nos han hecho participes de cada paso en la construcción de un mejor México. Desde nuestros inicios, hemos participado activamente con el gremio arquitectónico, no son solo nuestros pisos y muros los que revisten construcciones emblemáticas, es nuestro diseño y calidad, lo que contribuye en hacer de la construcción, una experiencia completa.

Presencia de mercado

Con una base sólida, cimentada en los valores y enseñanzas de nuestro pasado, pero con una visión a futuro, trabajamos para mejorar lo que se puede hacer mejor y para hacer excelente, lo que hemos venido haciendo bien. Gracias al trabajo duro de todos y cada uno de los equipos que operan en la empresa, siendo fieles a nuestra visión de grupo, Vitromex se ha convertido en una empresa global ya que adicional a nuestras operaciones en México, tenemos una creciente participación en el mercado americano, centro y Sudamérica con cinco plantas y más de dos mil colaboradores.

Nos ubicamos entre los 13 primeros fabricantes del mundo, y no queremos otra cosa que seguir escalando peldaños para ocupar los primeros puestos e influir mundialmente con nuestros productos de alta calidad; además, en el ámbito familiar, cada vez más gente es la que elige nuestros productos para ambientar esa casa y espacios que siempre han soñado. Durante 50 años hemos proporcionado los materiales adecuados para que la población mexicana crezca en un espacio seguro, acogedor y elegante, y así lo seguiremos haciendo en el futuro.

Una de nuestras ventajas competitivas es la inversión que hacemos en nuestras mejoras tecnológicas, un claro ejemplo de esto es la inversión que hacemos en maquinaria. Este año, hemos instalado en México, la prensa más grande de todo el continente americano, lo que nos permite no solo satisfacer la demanda nacional de producto, si no, llevar producto de alta calidad mexicana a muchos lugares del mundo. Nuestra adaptabilidad y la manera en la que abrazamos el cambio, nos han hecho capaces de pensar fuera de la caja y así, hacer de lo imposible, posible.

Medio siglo de historia, cinco décadas de trabajo duro, pero sobretodo, 50 años de ser una empresa orgullosamente mexicana. **Vitromex**, 50 años construyendo los pisos en México.

Vitromex se ubica entre los 11 fabricantes del mundo

Portafolio de marcas

En la actualidad, Vitromex sustenta su portafolio bajo dos marcas de gran trayectoria y prestigio, las cuales buscan especializarse en su segmento de mercado. Desde la selección de nuestras arcillas hasta la programación de nuestra tecnología, en Vitromex, buscamos siempre estar a la vanguardia en cada uno de los procesos que se aplican en el día a día dentro de la compañía. Apostamos por la innovación y el desarrollo, buscamos siempre nuevas, pero sobretodo, mejores maneras para hacer que las cosas sucedan.

Serie Almendra
Marca Vitromex

Vitromex es la marca que conjuga en armonía una gran diversidad de estilos que reflejan cada personalidad en diferentes espacios, cuerpos cerámicos, diversidad de formatos y diseño.

Serie Wyndham
Marca Vitromex

Serie Nouveau
Marca Vitromex

50 AÑOS
1967 · 2017

VITROMEX®

50 AÑOS CONSTRUYENDO EL FUTURO EN MÉXICO

Arko es la marca donde la sofisticación del cuerpo porcelánico le da vida a los espacios más exigentes con un toque de exclusividad; donde el glamour y estilo crean el balance perfecto en el ambiente. Va más allá del lujo, acentúa los diseños arquitectónicos y plasma identidad mediante materiales que inspiran lo extraordinario.

Serie Conde
Marca ARKO

Serie Soberano
Marca ARKO

Serie Bossa Nova
Marca ARKO

Sin Sentido.

El 55% del espacio de las oficinas está siendo desaprovechado en este momento.

Regus ofrece Espacio de Trabajo como un Servicio. Utilice solamente el espacio que necesita. Donde sea. En cualquier momento. Para que sus operaciones sean más eficientes. Reduzca el riesgo. Ahorre recursos. Y sea más ágil.

Descargue nuestra aplicación, llame al +52 55 41720195, o visite regus.com.mx/Inmobiliare

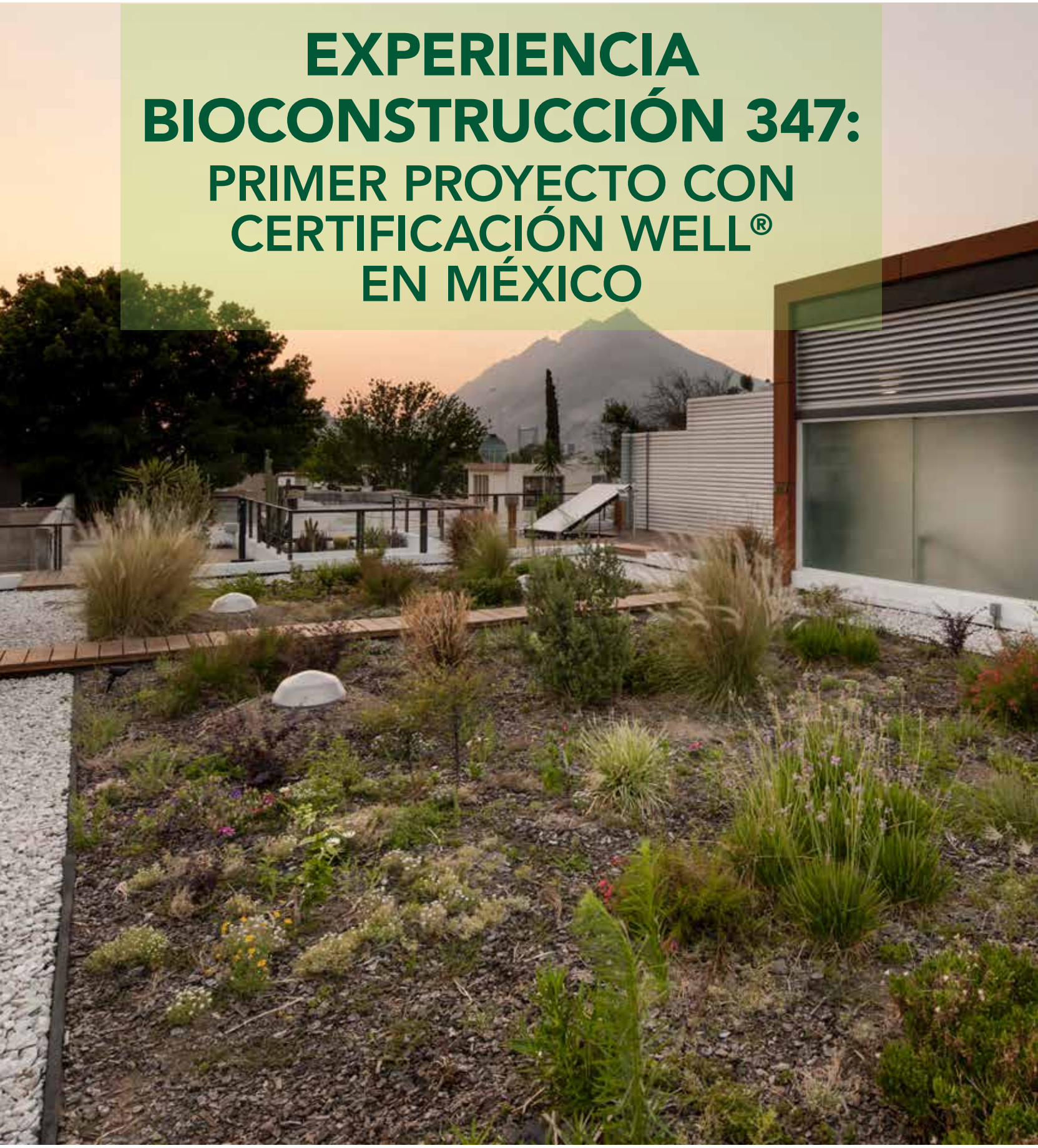
Regus™

Oficinas | Coworking | Salas de Juntas

©2017. Todos los derechos reservados.

EXPERIENCIA BIOCONSTRUCCIÓN 347:

PRIMER PROYECTO CON CERTIFICACIÓN WELL® EN MÉXICO



César Ulises Treviño
Director General

POR **MSC ANDRÉ BERNATH** / WELL AP, LEED AP O+M, LEED AP BD+C
Coordinador Técnico
MSC CÉSAR ULISES TREVIÑO / LEED Fellow
Director General y Fundador

Durante los últimos años, las construcciones sostenibles han ganado un lugar de privilegio en la agenda de los desarrolladores inmobiliarios, quienes han disfrutado de los múltiples beneficios de este tipo de edificaciones. Similarmente, los estándares internacionales para estas disciplinas, como la Certificación LEED®, han recibido una notoria y acelerada aceptación por parte de los promotores de bienes raíces. Incluso, esta oferta de acreditaciones se ha expandido ante las diversas necesidades del mercado global. Ejemplos de ello son la Certificación EDGE® -Excelencia en Diseño y Mayores Eficiencias, por sus siglas en inglés-, creada por el Grupo Banco Mundial; EarthCheck® de origen australiano, para recintos turísticos o incluso, proyectos '*Energy Positive*', propuesta de máximo nivel de rendimiento energético que buscar devolver al planeta más energía que la que consumen.

Por otro lado, bajo la premisa de que las personas pasan el 90% de su tiempo en espacios interiores, el International WELL Building Institute (IWBI) ha desarrollado el WELL Building Standard®, siendo ésta la primera evaluación de su tipo con enfoque a la creación de espacios que promueven la salud y el bienestar de sus ocupantes. Tras siete años de amplia investigación por parte de científicos, físicos, arquitectos, ingenieros y demás expertos del IWBI, la Certificación WELL prorratea su objetivo de crear espacios construidos saludables en siete categorías: aire, agua, nutrición, iluminación, bienestar físico, confort y mente.

La popularidad que ha obtenido la muy reciente creada Certificación WELL es sobresaliente: hasta principios de septiembre de este año, se contabilizaban más de 560 proyectos a nivel mundial. En Latinoamérica, el número de proyectos en búsqueda de este reconocimiento varía por país. En México, existen nueve proyectos en búsqueda de la Certificación WELL y un proyecto que ya cuenta con ella.

Oficinas Bioconstrucción 347: referente de sustentabilidad y bienestar en Latinoamérica

El edificio que alberga las oficinas Monterrey de la empresa consultora líder en edificación sostenible "Bioconstrucción y Energía Alternativa, S.A. de C.V." -BEA347-, se ha convertido en caso de estudio para Latinoamérica al ser reconocido en diversas ocasiones por sus innovaciones en materia de sostenibilidad: en el 2011 este recinto recibió la primera Certificación LEED Platino -la más alta de la escala- para construcciones nuevas. Posteriormente, en el 2015, mereció nuevamente este reconocimiento bajo la modalidad de edificio existente. Un año después, este espacio integró la primera 'Plataforma Arc' de la región, que permite monitorear el rendimiento de aspectos sostenibles del inmueble en tiempo real.

Siguiendo con esta línea de grandes logros, BEA347 se convirtió en septiembre del 2017 en el primer edificio en México en obtener la exigente Certificación WELL. Las adecuaciones para la obtención de este reconocimiento se realizó con un equipo *in-house* de colaboradores expertos. Si bien, el edificio ya contaba con dos acreditaciones LEED Platino y realizaba constantes mediciones con la Plataforma Arc, la obtención de la Certificación WELL sugirió importantes retos, debido a la priorización de la salud y bienestar del ocupante, ahora en adición a los objetivos de alta eficiencia energética y cuidado de recursos enunciados por las previas certificaciones.

Las adecuaciones y mejoras necesarias para la obtención de este reconocimiento fueron tanto de carácter técnico como de organización cultural. El equipo de Bioconstrucción trabajó arduamente en cumplir las denominadas precondiciones que esta acreditación contempla, destacando:

Aire

Con la finalidad de proveer una alta calidad de aire al interior del edificio, se logró minimizar la entrada de agentes contaminantes mediante el refuerzo -con filtros de alto desempeño- a los sistemas de ventilación y climatización, en adición a un puntual control de mantenimiento y balanceo de estos sistemas. Lo anterior, permitió reducir el nivel de elementos nocivos presentes en el aire exterior hasta en 90%, tales como monóxido de carbono y partículas suspendidas. Asimismo, las nuevas compras e insumos observan los límites máximos permisibles de elementos tales como compuestos orgánicos volátiles, formaldehídos, plomo o mercurio. Por último, se actualizó la política de control de humo de tabaco, prohibiendo por completo la utilización de cualquier producto que emita este contaminante, tanto en áreas interiores como en exteriores del predio.

Agua

Procurando la salud de los ocupantes, la instalación de filtros especiales en las tomas de agua, aunado al tratamiento de potabilización municipal, asegura la obtención de agua para uso cotidiano y limpieza con un bajo grado de turbidez y libre de posibles agentes patógenos. De igual manera, la oficina BEA347 proporciona agua potable purificada para consumo humano, la cual fue probada en laboratorio para asegurar su cumplimiento con límites máximos de elementos nocivos a la salud, agrupados en: elementos orgánicos, inorgánicos, residuos agrícolas o residuos por tratamiento químico.

Nutrición

El cumplimiento del concepto de 'nutrición' en la Certificación WELL exigió un conjunto de acciones relacionadas entre los departamentos técnicos y de capital humano para construir sinergias e influir de manera positiva al ocupante en la formación de hábitos conscientes para mejorar sus elecciones de alimentación. Para lograr este objetivo, la organización lanzó una campaña cultural continua de promoción para la buena alimentación. Como buena práctica complementaria, la empresa proporciona alimentos que se alinean a las especificaciones del WELL Building Standard.

Iluminación

Las implementaciones respecto al concepto de iluminación natural/artificial en las Oficinas Bioconstrucción procuraron su alineamiento con los ciclos biológicos naturales -ciclo circadiano-, a fin de incrementar la productividad, mejorar la calidad del sueño y proveer herramientas para facilitar la agudeza visual de los ocupantes. Para ello, se garantiza que las luminarias generales cumplen con el nivel y la calidad lumínica óptima para efectuar actividades de oficina. De igual manera, como medida para minimizar el deslumbramiento de los ocupantes, el recinto cuenta con puertas semi traslúcidas, ventanales, tragaluces y muros de cristal que evitan fuertes contrastes lumínicos a los ocupantes que se desplazan entre diferentes áreas interiores.

Bienestar físico

El despliegue de actividades físicas organizadas promueve un estilo de vida activo y evita el sedentarismo. El equipo de Bioconstrucción creó dos fondos especiales: el primero como subsidio para la asistencia individual a gimnasios o centros de actividad física y el segundo, como un "fondo especial de bienestar" para la realización de actividades deportivas en colectivo, como carreras, actividades grupales de bienestar y equipos de fútbol.

Confort

La productividad de los ocupantes del edificio está íntimamente vinculada a un entorno propicio para ejecutar sus funciones. Para cumplir con este concepto, se renovó la fachada principal de BEA347 y se reorganizó el mobiliario para cumplir los requerimientos de accesibilidad universal establecidos por la organización ADA -Americans with Disabilities Act-. Además, los ocupantes cuentan con estaciones de trabajo de altura regulable que permiten realizar sus funciones de pie o sentado, de acuerdo a su preferencia. Para mantener un ambiente que evite la distracción a causa del ruido, el edificio cuenta con un sistema de aire acondicionado silencioso, una envolvente robusta que aísla la posible contaminación acústica externa, y elementos de diseño interior que absorben y minimizan la contaminación por ruido generada en el interior del edificio.

Mente

Este último concepto del *WELL building* se orienta a optimizar la salud cognitiva y emocional mediante el diseño y la tecnología. El usuario del recinto BEA347 logra una conexión con el ambiente exterior y un acercamiento a la cultura, a través de elementos como una azotea naturada, muros verdes, vegetación al interior, el uso de luz natural, promoción de la historia local y espacios de libre expresión. Como medida de mejora continua, se levantan encuestas a los usuarios donde expresan su opinión en torno al confort y bienestar que perciben del edificio.

Lecciones aprendidas

La Certificación WELL® es un mecanismo transformador de mercado que, de forma holística, vira su enfoque hacia las personas en favor de su salud y bienestar. Si bien pudiera suponer una alta exigencia plástica y arquitectónica, también implica una renovación del pensamiento "tradicional" a nivel organizacional. WELL precisa crear una cultura de bienestar continua, procurando la satisfacción, confort, salud y activación física de los usuarios/inquilinos.

El equipo de colaboradores de Bioconstrucción y Energía Alternativa –BEA- ha experimentado e interiorizado las implicaciones del WELL Building Standard. Sin duda alguna, adentrarse en estas metodologías constituye un gran compromiso que despunta nuevos planteamientos para la operación de los espacios construidos, incentivando mejores condiciones y prácticas de trabajo, al tiempo de fomentar un sentido de pertenencia y expresión. En conjunto, impulsando la vanguardia del sector inmobiliario.

Las experiencias del equipo de BEA con el caso de estudio BEA347, demuestran la rentabilidad potencial de la sinergia entre el bienestar y la sostenibilidad. Con la tracción y expansión de los sistemas de certificación para 'edificaciones verdes' en el territorio mexicano, incluidas el nuevo WELL Building Standard, se anticipan muchos más proyectos como éste, que acreditarán el caso de negocio para la nueva generación de edificios diseñados, construidos y operados con este reformador enfoque de sostenibilidad.

Bioconstrucción y Energía Alternativa, empresa consultora líder en Edificación Sostenible y Certificación LEED® en América Latina, impulsa la creación de espacios construidos de vanguardia que evolucionan el mercado inmobiliario hacia la sostenibilidad.

Bioconstrucción y Energía Alternativa
www.bioconstruccion.com.mx

Newmark Knight Frank

INNOVATIVE **REAL ESTATE SOLUTIONS**

Newmark Knight Frank is leading the charge in commercial real estate innovation and client solutions. With a global presence of more than 400 offices and 15,000 professionals, NKF remains the authority in real estate advisory, data and technology. Our clients – corporations, property owners, investors and developers – benefit from NKF's robust platform of services including:

- Leasing Advisory
- Global Corporate Services
- Investment Sales and Capital Markets
- Consulting
- Program and Project Management
- Property and Facilities Management
- Valuation and Advisory Services

Newmark Knight Frank is transforming businesses and properties – and exceeding client expectations.

North America · Latin America · Europe · Asia-Pacific · Africa · Middle East

www.ngkf.com

LA IMPORTANCIA DEL DISEÑO EN EL E-COMMERCE

Considerando al comercio electrónico como un método de compra en constante incremento, los espacios comerciales se ven afectados en su distribución, siendo este uno de los factores que contribuyen al diseño y desarrollo de los proyectos de usos mixtos

POR **GOMEZ VAZQUEZ INTERNATIONAL**

Los hábitos de consumo han sufrido una transformación constante a lo largo de los años, adaptándose a los nuevos consumidores, sus necesidades y hábitos de consumo. Estos consumidores, en su mayoría pertenecientes a la generación millennial, pasan más de la mitad de su tiempo en contacto directo con dispositivos electrónicos, como teléfonos inteligentes, tabletas y computadoras, con acceso directo a Internet de forma ilimitada. Esta exposición genera que los hábitos de consumo sean satisfechos de manera casi inmediata, es decir, ahora los consumidores son capaces de adquirir productos y/o servicios en la comodidad de su hogar o centros de trabajo, con un gran ahorro de tiempo.

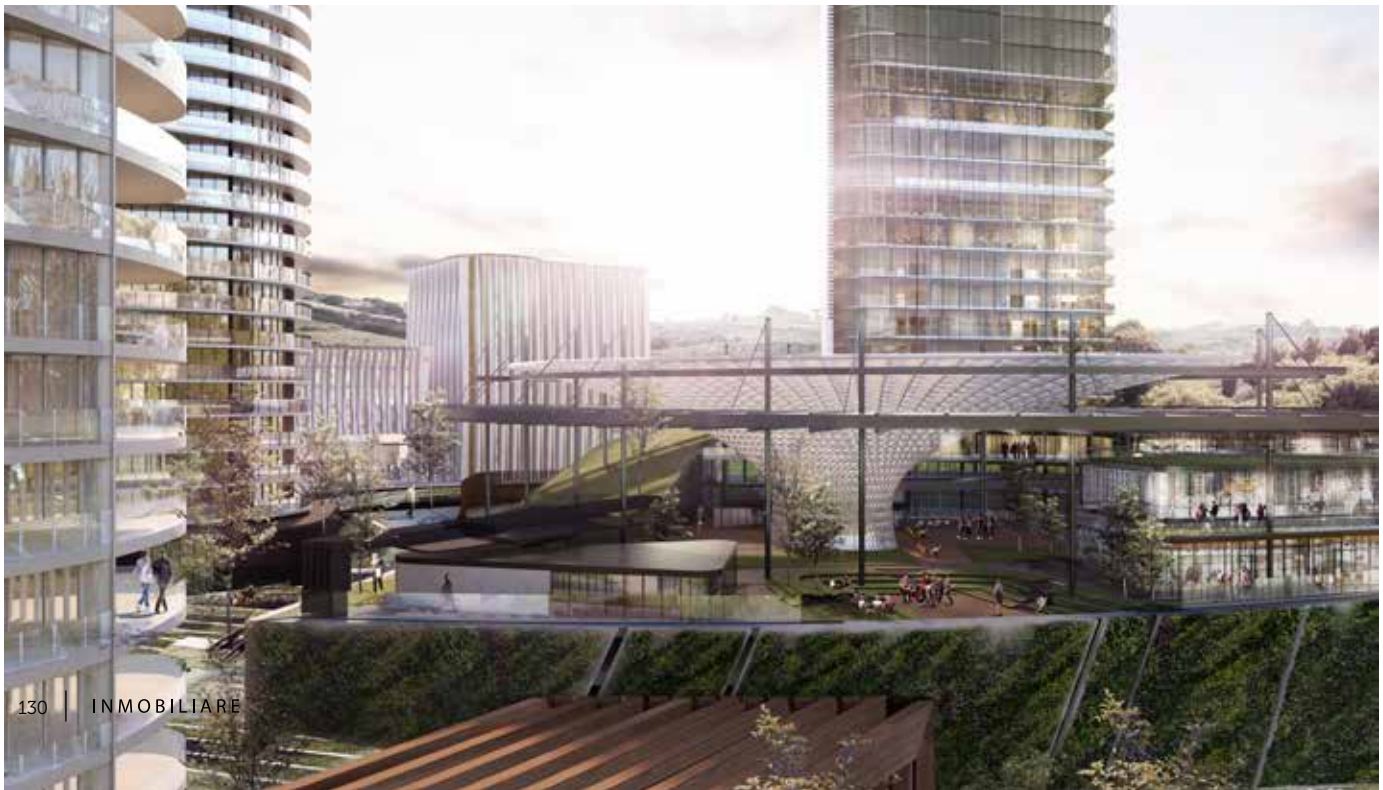
Este fenómeno ha contribuido a la evolución de los centros comerciales, transformado el enfoque de la firma de arquitectos Gomez Vazquez International, se enfoca en el diseño de estos espacios comerciales con una nueva perspectiva, enfocándose en las necesidades que presentan los nuevos consumidores, como lo son: conectividad, movilidad, espacios de convivencia, integración social, aprovechamiento y diversificación de actividades, así como el generar un cambio en el impacto climático que genera la sociedad.

Con una trayectoria impecable Gomez Vazquez International, integra como parte de sus diseños los componentes necesarios para poder brindar a los usuarios la satisfacción de sus necesidades en un espacio, que constituye de manera integral el uso de nuevas tecnologías, con una visión más humana al momento de la interacción de los usuarios dentro del proyecto, lo que le permite a la firma brindar a sus distintos tipos de clientes proyectos de extraordinaria calidad.

Considerando al comercio electrónico como un método de compra en constante incremento, los espacios comerciales se ven afectados en su distribución, siendo este uno de los factores que contribuyen al diseño y desarrollo de los proyectos de usos mixtos. Los cuales permiten a la firma de arquitectura, diseñar soluciones que permiten la optimización y potencialización de sus espacios, en beneficio de su inversión. Contribuyendo al incremento de participación dentro de su cuota de mercado.

Otro punto que considera la firma dentro de sus diseños, son las operaciones logísticas que el e-commerce puede conllevar, contribuyendo de manera óptima con el incremento de la capacidad operativa dentro de las funciones de los espacios comerciales. La adopción e implementación de nuevas tecnologías es fundamental en este proceso, ya que es indispensable contar con un buen sistema desarrollado, el cual permita tener un procedimiento bien establecido, desde la visualización de imagen, hasta un pago sin contratiempos. La arquitectura de información más el diseño, ya sea de una página web o una aplicación, el diseño de una interfaz y una correcta categorización de esta permite a los usuarios a llevar un proceso amigable y entendible.

Sin embargo, esto puede ser utilizado como una plataforma de crecimiento, innovación y adaptación para que los mismos que se ven afectados puedan volverse compe-



Organizado por:

UBM

EXPOCIHAC

Presenta:

LA SEMANA DE LA CONSTRUCCIÓN

REGÍSTRATE Y ASISTE

www.expocihac.com

CON EL CÓDIGO: **ANREIN2017**

Registro

Pre-registro en línea

$450 (16 de jul. al 30 de sept.)

$600 (1-21 de oct.) — Registro en línea

$700 (17-21 de oct.) — Registro en sitio

*Incluye directorio impreso

* 3 meses sin intereses con tarjetas participantes.
en compras en linea mayores a $950 hasta el 15 de octubre 2017

LA MEJOR EXPOSICIÓN
EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

17-21 DE OCTUBRE 2017

CENTRO CITIBANAMEX - CIUDAD DE MÉXICO

MAYORES INFORMES:

T: +52 (55) 4122 2900
expocihac@ubm.com

CONCRETE SHOW MEXICO CITY · MEXICO

Salón AMEVEC

PABELLÓN ROMA MÉXICO

THE CONSTRUCTION WEEK SUMMIT

THE CONSTRUCTION WEEK WORKSHOPS

titivos. En esta tendencia global, México no es la excepción, durante el 2017 se ha incrementado 2% en ventas del sector retail, vislumbrando un futuro prometedor para este tipo de comercio, en el cual el consumidor al querer ahorrar tiempo de compras utiliza los establecimientos como un método de selección y observación de productos.

Es aquí donde Gomez Vazquez International innova y adapta tanto sus diseños como proyectos a tendencias globales y fusiona la arquitectura, que si bien no es precisamente el sector con mayor incursión en el medio digital a pesar de utilizar herramientas novedosas a lo largo del proceso del diseño de proyectos, con el comercio electrónico y formar parte de la cadena de suministro, es decir, adaptar la arquitectura de proyectos de retail y comercio a un concepto de showroom / galería con el fin de crear una experiencia para el usuario que deleite los sentidos.

Ya que existe un gran porcentaje de personas que acuden a las tiendas físicas para apreciar el producto y tener un acercamiento vivencial, creando una experiencia de marca directo en el punto de venta con el mismo, pero adquiriéndolo a través de plataformas electrónicas ya que en repetidas ocasiones la disponibilidad de productos online supera a la física.

Es indispensable para Gomez Vazquez International enfatizar en la habilidad que posee de pensar a futuro y poder comprender las tendencias actuales y las venideras para así utilizar su experiencia en diseños trascendentales en proyectos como Amazon Go en el que nuevos conceptos arquitectónicos podrán ser creados e incorporados para la persecución de la excelencia.

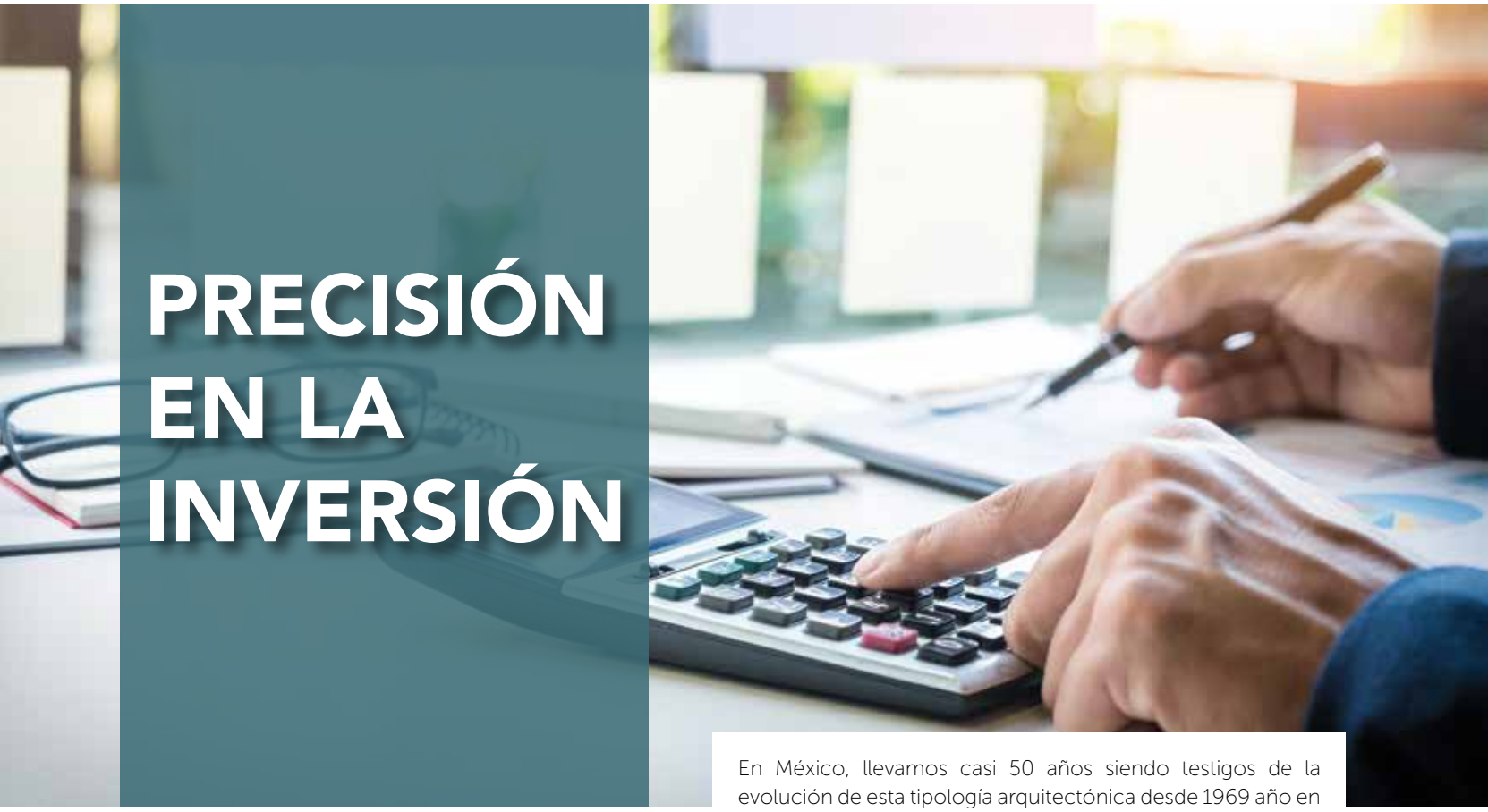
HACIENDA
CANTALAGUA

Hotel • Fraccionamiento • Golf

VENTA DE
LOTES RESIDENCIALES

Informes

044 (55) 4129 8866



PRECISIÓN EN LA INVERSIÓN

POR: PAULYNA LARA
Valuador Comercial CBRE
paulyna.lara@cbre.com

En el sector de bienes raíces, he visto a conocidos triunfar y fracasar usando el mismo modelo de negocio en mercados similares. ¿A qué se debe esto? Si usted se dedica a los bienes inmuebles, ha sido testigo de la transformación del mercado que ha vivido nuestro país. Así, en un mundo tan cambiante y globalizado es necesario que tanto inversionista como desarrollador estén conscientes que la intuición y el "buen ojo" ya no es suficiente para asegurar un proyecto rentable.

El éxito de un desarrollo inmobiliario ya no está determinado por el análisis subjetivo del dueño puesto que, al vivir en una época con alto avance en la tecnología, se pueden predecir tendencias y resultados a través de bases de datos completas. En un país con un bajo grado de transparencia y acceso limitado a la información es necesario que el desarrollador y analista trabajen en colaboración.

Ante el inversionista se manifiestan un sinfín de factores internos y externos que afectan su propiedad, pero entre más información precisa tenga en sus manos, menos estará expuesto a la equivocación. Factores como tecnología, mercado, marcas, usuario y economía, seguirán transformando la configuración del bien inmueble, en especial, los centros comerciales.

En México, llevamos casi 50 años siendo testigos de la evolución de esta tipología arquitectónica desde 1969 año en que se inauguró el inmueble considerado como la primera plaza comercial: Plaza Universidad - y me atrevería a decir, seguirá evolucionando a una velocidad más acelerada -.

En el área de Valuación y Consultoría de CBRE creemos que es importante que los desarrolladores e inversionistas de centros comerciales conozcan a fondo:

- Precios de arrendamiento
- Términos y plazos típicos de un contrato
- Estructura de gastos (quien paga que)
- Posibles inquilinos y giros
- Rangos de rentas fijas y variables
- Competencia
- Valor de los activos
- Costos de construcción
- Tasa Interna de Retorno (TIR) esperada
- Tiempos de comercialización
- Costos de operación como mantenimiento, seguros y predial
- Oferta / Demanda en el mercado
- Otros posibles ingresos como estacionamiento, patrocinios, nivel de guante[1]

(1) Guante o Key Money: Derecho de arrendamiento; monto que cobra el desarrollador al inquilino por entrar al centro comercial para recuperar el costo de la inversión.

En 2016 se inauguraron 28 centros comerciales lo cual refleja un crecimiento de 5% en metros cuadrados rentables respecto a las cifras del 2015. Actualmente hay 724 centros comerciales existentes a nivel nacional y en construcción existen 48, los cuales estarían aportando un millón 941 mil 379 metros cuadrados al inventario.

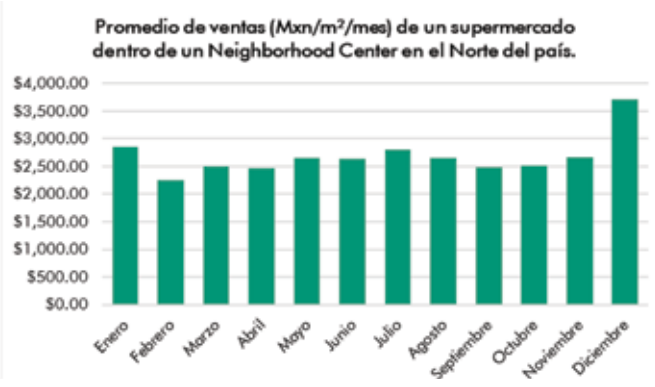
En nuestra experiencia como valuadores en el sector, hemos visto a todo tipo de desarrolladores, inversionistas, operadores, constructores, etcétera que han tenido triunfos y fracasos en este modelo de negocio, sin importar que tan "familiarizados" estén con el mercado.

*Los datos de 2017 son estimaciones.
Fuente: CBRE Research, 2017

En México nos encontramos en un mercado relativamente joven, el cual podría resultar impredecible. Tan solo basta darnos cuenta que hace apenas seis años nuestro país "estrenó" el primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces -FIBRAs-; vehículo que lleva operando desde hace 57 años en Estados Unidos. Estas sociedades de inversión son propietarias de activos inmobiliarios, cuyos ingresos proceden principalmente del arrendamiento de espacios, cotizan en bolsa y reparten dividendos cada año.

Entre más estudiado tengamos el mercado y las características de la propiedad, más eficaz será el camino al proyecto rentable. Por ejemplo, conocer el comportamiento en las ventas de un inquilino en una zona específica del país, ayuda al propietario o incluso al mismo inquilino a saber cuál es la renta justa que se debe pagar o cobrar.

La siguiente gráfica muestra un análisis del promedio de ventas por metro cuadrado de los supermercados ubicados en centros comerciales clasificados como *Neighborhood Centers*[2] en el norte del país.



Fuente: CBRE Valuation & Advisory Services, 2017

(2)Neighboorhood Center: Este centro es diseñado para proveer productos y servicios de conveniencia para las necesidades diarias de los consumidores del vecindario próximo. De acuerdo con la publicación SCORE del ICSC, aproximadamente la mitad de estos centros están anclados por un supermercado, mientras que una tercera parte tienen a una farmacia como ancla. Estas tiendas anclas están soportadas por tiendas que venden medicamentos, artículos varios, cafeterías y servicios personales.

Un supermercado de este tipo -cuya área rentable neta oscila entre los seis mil y quince mil metros cuadrados -suele pagar al propietario un porcentaje de renta variable de entre 2 y 3% de sus ventas sobre su renta fija, algo que si no se conoce a fondo puede orillar a cualquiera de las partes a no aprovechar el máximo potencial de la negociación.

Retomando el análisis de los factores internos y externos que impactan cualquier propiedad, la meta es encontrar el máximo potencial de dicha superficie. ¿Qué sería lo más óptimo? ¿Un desarrollo mixto? ¿Una nave industrial? ¿Un centro comercial? ¿Un desarrollo habitacional?

El inversionista contemporáneo optaría antes que nada por maximizar el valor de sus activos haciendo una evaluación de su propiedad con la cual estimaría si el proyecto tiene la permisibilidad legal, posibilidad física, factibilidad financiera y máxima productividad; esto como parte de la identificación de los factores internos a considerar. Por otro lado, tras identificar los factores externos se necesitaría tomar en cuenta las condiciones imperantes del mercado en donde se encuentra el inmueble. A esta clase de ejercicio se le denomina Estudio de Mayor y Mejor Uso de la propiedad.

La importancia de trabajar de la mano con una empresa como CBRE, que a nivel nacional tiene monitoreadas las transacciones y comportamiento de millones de metros cuadrados comerciales; facilita la tarea del empresario ya que el problema en México -a diferencia de otros países- es que casi ninguna entidad tiene vinculadas las bases de datos del Registro Público de la Propiedad con el Catastro lo cual dificulta el acceso de información para que cualquier persona tenga conocimiento directo a las transacciones y rendimientos esperados.

En el área de Valuación y Consultoría de CBRE estamos seguros que facilitar al desarrollador o inversionista un panorama mucho más preciso de lo que pasa hoy en día le ayudará a generar proyectos exitosos, ya que entre más información se tenga a la mano, menor será el porcentaje del fracaso o del capital mal utilizado; generando así mayor rentabilidad en el menor tiempo posible.

Contacto

- **Chris Maugeri** / Senior Managing Director LATAM
  chris.maugeri@cbre.com
- **Paulyna Lara** / Commercial Appraiser
  paulyna.lara@cbre.com

Chris Maugeri y Paulyna Lara
CBRE

CBRE Valuation & Advisory Services México

- Valuación -Activos solos y Potafolios-
- Consultoría
- Análisis de Costos para Valores Asegurables
- Due Diligence
- Estudios de Factibilidad
- Estudios de Mercado
- Análisis financiera de Proyectos
- Estudios de Mayor y Mejor Uso
- Análisis de Sale / Leaseback
- Reportes de Monitoreo Interno

Hogares **EXTRA-ORDINARIOS** para familias **EXTRA ORDINARIAS.**

LIFESPACE

JOY

BOSQUES

80 exclusivos departamentos de 1, 2 y 3 recámaras desde 65 hasta 266 m2
Acceso a los principales corporativos y zonas residenciales más exclusivas de la ciudad.
Rodeado de comercios, entretenimiento, instituciones educativas de alto nivel y áreas recreativas.

Prolongación Reforma 3115 (antes pollos río) Col. Lomas de Vista Hermosa. Cuajimalpa
T. 5292.0924 **joybosques.com** **ventas@joybosques.com**

OPERA
DESARROLLADORA

Gava Capital

Leonardo Arana de la Garza

BIM OCUPA EL QUINTO LUGAR EN MÉXICO FINANCIANDO PROYECTOS DE VIVIENDA

90% de los proyectos financiados ha sido para la construcción de vivienda y un 10% para otros proyectos inmobiliarios

POR: **GABRIELA ESPINOSA GONZÁLEZ**
gabriela.espinosa@inmobiliare.com

El Banco Inmobiliario Mexicano –BIM- ha prestado poco más de 25 mil millones de pesos para la construcción de vivienda y otros proyectos inmobiliarios en México desde octubre de 2009, fecha en la que inició operaciones como apoyo integral inmobiliario.

Con 19 oficinas de atención en todo el país distribuidas en siete regionales, una sucursal bancaria en la Ciudad de México y 361 colaboradores hasta junio de 2017, el BIM "atiende a más de 300 clientes constructores y promotores de vivienda. Del conjunto de proyectos financiados, el 90% ha sido para la construcción de vivienda y un 10% para otros proyectos inmobiliarios como remodelación de oficinas, vivienda y construcción de naves industriales", menciona Ing. Leonardo Arana de la Garza, director general de Banco Inmobiliario Mexicano.

El total del monto colocado al sector vivienda fue de 11 mil millones pesos en el 2017, lo que significa un incremento del 27.3% con respecto al 2016. A junio de 2017, el Banco Inmobiliario Mexicano ocupa el quinto lugar en México financiando proyectos de vivienda.

BIM financia crédito puente a la construcción de vivienda por hasta 65% del valor del proyecto en un plazo de hasta 42 meses

Entre los productos y servicios que se ofrecen, se encuentran créditos empresariales con créditos puente destinados a la construcción de vivienda financiando hasta el 65% del valor del proyecto en un plazo de hasta 42 meses, créditos de liquidez para pequeñas y medianas empresas, unidades de valuación bancaria, administración de carteras empresariales e individuales, estructuración de todo tipo de fideicomisos y productos de inversión como cuentas de cheques y certificados de depósito.

PIÙCAPITAL
Financial Services

SOMOS ASESORES DE NEGOCIOS CON
ESPECIALIZACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO
PARA BRINDARLE TRANQUILIDAD
JURIDICA Y FISCAL A NUESTROS CLIENTES

SERVICIOS
CAPITAL HUMANO
DEFENSA FISCAL
IMPUESTOS

www.piucapital**.com**

CRISIS

OPORTUNIDAD PARA UNOS CUANTOS

Este es el momento o la gran oportunidad que muchos esperan, para así poder invertir en propiedades a un costo muy bajo. Algunos gracias a la crisis lo logran, compran a un precio bajísimo para poder hacerse de una propiedad y otros compran para poder revender a un mayor precio, ya sea a corto o mediano plazo, en todo momento su inversión está garantizada con un inmueble.

POR **PORTAFOLIOS HIPOTECARIOS**

A diferencia de las bolsas y fondos de inversión que en ocasiones pueden presentar plusvalías o minusvalías, aquí se presenta la gallina de los huevos de oro donde el único riesgo que se corre es el tiempo que se tarde en revender la propiedad, donde adicionalmente el inmueble va adquiriendo plusvalía con el paso del tiempo.

Presentando márgenes de rendimiento sumamente atractivos y nada comparado con los márgenes insignificantes que dan actualmente los bancos. Sin las sorpresas de las comisiones que cobran los bancos y las pérdidas en sus fondos o portafolios de inversión.

Actualmente, los inversionistas e instituciones financieras están sacando provecho de la crisis, al adquirir a precio de oportunidad los activos de quienes ya fueron alcanzados por la crisis y presentan morosidad en sus hipotecas.

Servicios:

- Representante del cliente
- Gerencia de Construcción
- Gestión de Preconstrucción

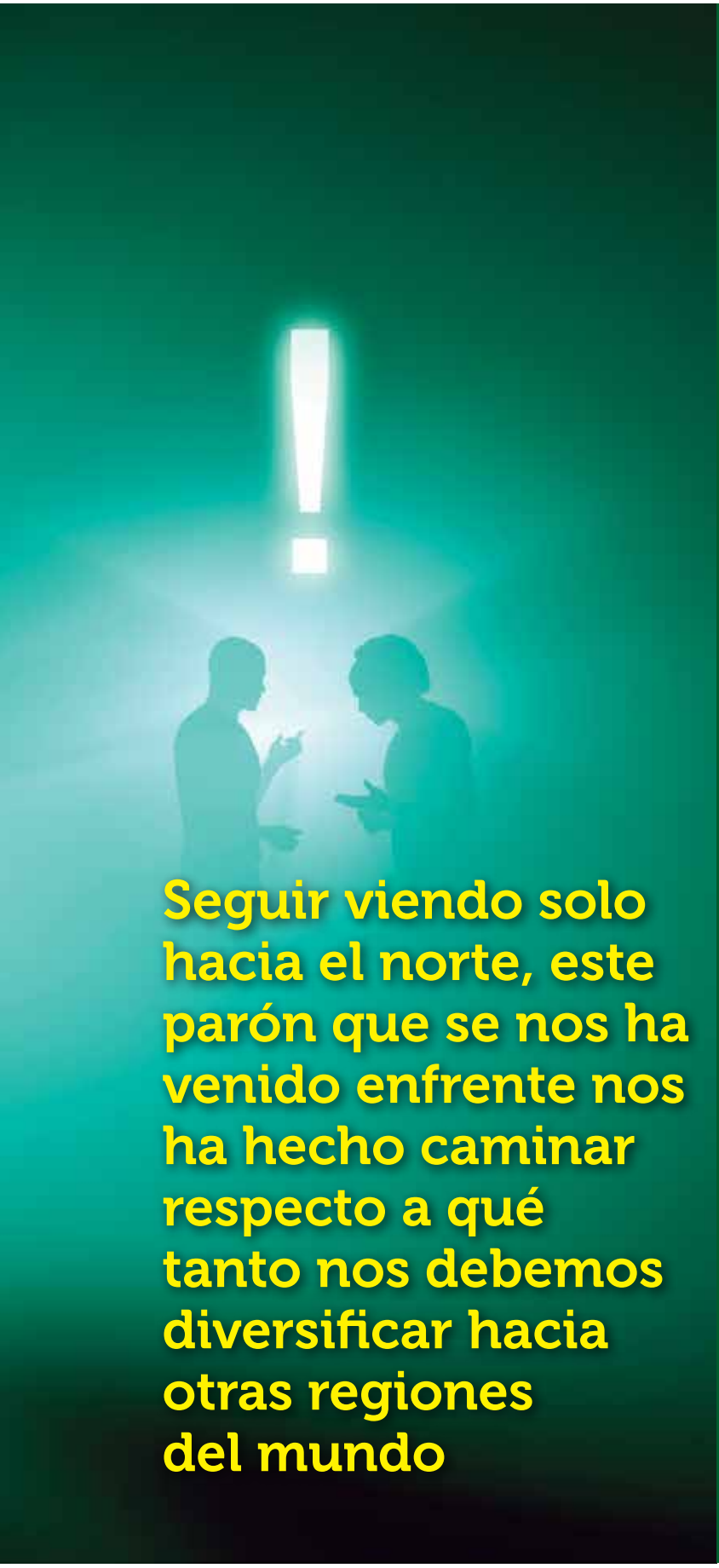
Trabajamos con transparencia y nos hacemos cargo de los temas de construcción de manera eficiente

Ciudad de México
Reforma 373 – Piso 2
Col. Cuauhtémoc C.P. 06500
Oficina: +52 (55) 5980-7620
Director de Operaciones
Omar Assad Lugo / oassad@tcco.com

Monterrey
Av. Del Roble 660-2
Col. Valle del Campestre
San Pedro Garza García, N.L.
Oficina: +52 (55) 5980-7620
Director de Operaciones
Omar Assad Lugo / oassad@tcco.com

Turner

UN MÉXICO SIN TLCAN



Seguir viendo solo hacia el norte, este parón que se nos ha venido enfrente nos ha hecho caminar respecto a qué tanto nos debemos diversificar hacia otras regiones del mundo

Texto **DANAE HERRERA**
Entrevista **CATALINA MARTÍNEZ**
catalina.martinez@inmobiliare.com

La integración de México a la economía norteamericana quedaba sellada a las 13:28 horas del día jueves 17 de diciembre de 1992 en el salón Adolfo López Mateos de la residencia oficial de Los Pinos, cuando el presidente Carlos Salinas de Gortari realizaba la firma del Tratado de Libre Comercio de acuerdo con El Financiero, periódico que en una crónica a cinco columnas publicaba el solmene acto.

Para ese momento, Salinas de Gortari aprovechaba la ocasión para enviarle tácitamente un mensaje al gobierno estadounidense con el fin de darle garantía de que México respetaría los derechos laborales y reforzaría la protección del medio ambiente. Tras dicho discurso, el entonces Presidente, anunciaba el envío del documento al Senado de la República para su consideración y posterior aprobación.

El Gabinete presidencial, representantes de los poderes Legislativo y Judicial, gobernadores, equipo negociador del Tratado de Libre Comercio con América del Norte, dirigentes empresariales y líderes de los sectores privado, obrero y campesino, atestiguaban la firma de dicho pacto comercial. Casi a la misma hora, el presidente George Bush hacia lo suyo desde la sede de la Organización de Estados Americanos –OEA– en Washington, mientras que en Ottawa el primer ministro canadiense Brian Mulroney suscribía su firma.

Carlos Salinas de Gortari convocaba a las organizaciones empresariales a difundir y construir mecanismos para que cada empresa emprendiera un cambio estructural, a campesinos les solicitaba un esfuerzo por renovar la productividad y la calidad de vida en el campo y apelaba por el apoyo de los gobernadores de los 31 estados del país para alentar las inversiones, fomentar las exportaciones y aprovechar la nueva posición de México ante el mundo con el fin de que la recuperación de la economía nacional se caracterizara por un impacto regional equilibrado.

El TLC "sirve a los intereses nacionales y nos ofrece en el ámbito comercial, una vía adicional para proseguir nuestro desarrollo, crecer y crear empleo", con estas palabras

Salinas daba por finalizado y concretado el acuerdo entre la región de América del Norte -México, Estados Unidos y Canadá-.

El Tratado de Libre Comercio con América del Norte que entraba en operación el 1 de enero de 1994 establecía en el sistema financiero mexicano nuevas reglas que permitían el acceso de intermediarios extranjeros, para la banca mexicana parecía entonces representar la reducción del costo para las actividades productivas y el desarrollo de nuevos productos y servicios.
Los principales puntos del TLCAN eran establecer una libre circulación de los productos y servicios entre las tres naciones, la apertura comercial de Norteamérica a través de la eliminación de barreras arancelarias y no arancelarias tanto del comercio como de la inversión, el promover condiciones de competencia leal y proteger los derechos de propiedad intelectual. Con todo esto, México se incorporaba a una nueva fase de su historia y quehacer económico.

La incertidumbre después de 25 años tras la llegada de Donald Trump

El TLCAN representó más que sólo libre comercio para México, "significó que México de cara al mundo mostrara un país con instituciones más fuertes(...) México pasó de ser una economía muy cerrada a empezarse a abrir(...), pasó a ser un país con un banco central independiente con tipos de cambio flexibles, es decir, un país que no solamente tuvo el TLC sino que fue un país dispuesto a someterse a paneles de arbitraje, dispuesto a tener reglas de inversión pareja para quienes vinieran de fuera", así lo explica Carlos Serrano, economista en jefe de BBVA Bancomer.

Sin embargo, después de 25 años de ser promovido por las tres regiones de América del Norte, el gobierno de Estados Unidos encabezado por su actual presidente, Donald Trump, apelaba a que dicho acuerdo reflejaba un modelo de políticas lesivas para los trabajadores estadounidenses, exigiendo así, una renegociación o amenazaba con abandonar el acuerdo comercial bilateral.

Ante este panorama de incertidumbre y con el comienzo de una eventual renegociación, diferentes sectores comenzaban a cuestionar el panorama que México enfrentaría si se planteaba como una realidad la salida de Estados Unidos del Tratado de Libre Comercio, se hablaba de la posición de México y su dependencia económica con su país vecino. En contraste, algunos líderes empresariales y representantes de los diferentes sectores afianzaban la capacidad de México por mantenerse a flote y su oportunidad de reforzar relaciones comerciales con otras regiones.

Posición económica de México ante la renegociación del TLCAN

Reglas de origen, eliminación de los mecanismos de solución de controversias y reducción del déficit comercial anual con México, fungían como parte de los aspectos prioritarios del gobierno de Donald Trump para la renegociación.

Pese a ello, en México la parte de inversión extranjera directa, continuaba ingresando de manera importante aún con las amenazas de Trump, "Estados Unidos representa menos del 40-38%, el resto son de otros países del mundo y lo que hemos visto en lo que va del año, es exactamente el promedio de lo que hemos visto durante los últimos años", apunta el director general de GEA, Ernesto Cervera. El riesgo en cambio, se hacía latente en la parte del comercio mexicano que incluía una tasa de dependencia del 82% hacia los Estados Unidos.

México ha presentado un crecimiento fuerte en materia de exportaciones y el panorama pone al país en una disyuntiva inmediata, "seguir viendo solo hacia el norte, este

Ernesto Cervera Gómez,
director general de GEA

El entorno internacional ha mejorado en la mayor parte de los países del mundo, excepto en EU: GEA

"Estado Unidos es importante pero no es indispensable, la verdad de las cosas es que el resto del mundo se está dando cuenta que puede tomar decisiones, que puede crecer, que puede interactuar sin necesidad de recurrir a un país que solito está recurriendo no al unilateralismo (...), sino al aislacionismo que es verdaderamente renunciar a una cosa fundamental. El liderazgo económico que tenía Estados Unidos se ha ido desvaneciendo en varios frentes en la parte económica", Ernesto Cervera Gómez director general de GEA Grupo de Economistas y Asociados.

El entorno internacional ha ido mejorando en la mayor parte de los países del mundo, excepto en Estados Unidos "es importante dilucidar que si todavía no empieza a solucionar esta dinámica de crecimiento, va a recurrir a una política fiscal expansiva que le puede pegar en materia inflacionaria a los Estados Unidos y al resto del mundo con aumentos de tasas de interés hacia 2018, habrá que estar pendientes si en la reserva federal actúa y de qué manera lo hace frente a una política fiscal expansiva, hoy por hoy no hay absolutamente ningún indicio que lo pueda ejecutar el presidente Trump (...) Al mismo tiempo eso le impide modificar sus ingresos, específicamente los impuestos corporativos que había anunciado desde un principio y esa suma acumulada de cosas pues simplemente está dando un escenario donde no puede realizar las cosas que tenía planeadas y la dinámica de expansión de la economía estadounidense se ve reducida".

AL-KOAT MR
IMPERMEABILIZANTES
www.al-koat.com

Carlos Medina Rodríguez,
presidente de Canadevi Nacional

El panorama sin EEUU no forma parte del desarrollo de vivienda, 90% de los insumos son de origen nacional: Canadevi Nacional

El sector inmobiliario está abierto a la inversión extranjera desde hace varios años, en el caso de desarrollo de vivienda social la mayor parte de las empresas son 100% nacionales, por lo que la salida de Estados Unidos del tratado no implicaría un panorama complicado para el sector, resalta Carlos Medina Rodríguez, presidente de Canadevi Nacional. "No consideramos que ese panorama forme parte del desarrollo de vivienda social puesto que más del 90% de los insumos son de origen nacional. En el caso de la vivienda media y alta son los acabados los que pueden verse impactados, un costo que se traslada al comprador final".

Con la llegada de Donald Trump y la apreciación del dólar hubo materiales de construcción que incrementaron su precio, por lo que los retos para el sector, con o sin TLC, continúan siendo el dar atención a la demanda de vivienda actual y atender el rezago habitacional. No obstante, en el marco de la renegociación del acuerdo comercial se han obtenido algunos beneficios para el desarrollo inmobiliario con el acceso a materiales de construcción innovadores y una serie de productos desde electrodomésticos hasta sistemas de calefacción y refrigeración, subraya el presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda.

"En Canadevi llevamos muchos años trabajando en forma unida, enfocada y coordinada, tanto al interior de la Cámara como con los organismos gubernamentales. Esta coordinación interinstitucional ha permitido que nuestra industria se coloque como uno de los motores económicos más importantes para México, con el valor agregado de ser un sector que fomenta el empleo y consumo interno, con impacto en 37 de las 42 ramas económicas del país", señala Medina Rodríguez.

Finalmente, el organismo recalca que el monto de subsidio definido en el próximo presupuesto gubernamental, sin duda, será determinante para detonar o detener la inversión en el desarrollo de vivienda.

parón que se nos ha venido enfrente nos ha hecho caminar respecto a que tanto nos debemos diversificar hacia otras regiones del mundo, qué tanto debemos considerar nuestro mercado interno y empujarlo bajo condiciones de estado de derecho", refiere Cervera.

"Cada mes que pasa salen nuevas cifras del crecimiento de nuestro país, todo mundo empieza a revisar su expectativa de crecimiento a la alza (...) La propia Secretaría de Hacienda, Banco de México y los 52 especialistas de la economía más importantes del país están aumentando sus expectativas de crecimiento para México, no poquito, prácticamente un punto porcentual de uno y medio por ciento a 2.2, 2.3 y hasta 2.5 por ciento", prevé.

Sectores afectados sin el acuerdo comercial de América del Norte

En un contexto donde no hay Tratado de Libre Comercio, las entidades federativas más afectadas son sin dura las dedicadas a las exportaciones agropecuarias -Sonora, Guanajuato, Michoacán, Baja California, Veracruz y Chihuahua-, con los productos con mayor arancel para entrar a Estados Unidos. Además, se consideran efectos negativos para los estados con actividad manufacturera automotriz, electrónica y textil. En general, sin TLC, 64.7% de las exportaciones mexicanas pagarían arancel.

En el sector agroalimentario se identifican aranceles mayores a 5%, los cual reduciría las exportaciones, así lo detalla la Secretaría de Economía en un documento presentado ante la Conferencia Nacional de Gobernadores -Conago-. Para el caso de las exportaciones manufacturas, de las cuales un tercio es automotriz, 80% aplicaría un arancel de hasta 2.5 por ciento.

Entre 5.1 y 29.8% de arancel pagarían las exportaciones de brócoli,

espárrago, col, sandía y melón, en contraste otros tendrían un arancel específico como el aguacate de 11 centavos de dólar por kilogramo, el tomate con 3.9 centavos y las fresas con 1.1 centavos.

Otros productos como los televisores tendrían 55% y podrían afectar a la producción que se ensambla por empresas como Samsung, LG y Tatung desde Baja California, Sonora y Chihuahua. En ese caso también están las camionetas pickup, que podrían pagar 25% de arancel por entrar a EU, esto perjudicaría las exportaciones que hace Toyota desde Baja California, Chrysler desde Coahuila y General Motors desde Guanajuato. En la industria textil también se aplicarían aranceles específicos y 50% de las exportaciones las concentran empresas de Coahuila, Puebla, Estado de México, Yucatán y Chihuahua.

Reubicación y almacenaje de bienes de oficinas e inmuebles

AYUDAR, ES NO DEJARSE DE MOVER

moving.mx/ 3330 0356

[moving]

Carlos Serrano,
jefe de BBVA Bancomer

No están en juego los acuerdos comerciales de México con otras regiones sin un TLCAN: BBVA Bancomer

Mientras EU permanezca en la OMC esto no debe ser catastrófico para México, no debe dañar mucho porque México podría seguir exportando a Estados Unidos con las tarifas de la Organización Mundial de Comercio que en promedio aumentarían 2%, por lo que no sería muy disruptivo para el comercio, aún con una tajante salida de EU del tratado no debiese ser muy riesgoso, "es mucho más deseable un escenario en donde el tratado se renegocie bien pero dada esta estructura arancelaria de la OMC, tampoco sería un escenario demasiado grave, explica el economista en jefe de BBVA Bancomer, Carlos Serrano.

"El tratado representó que México pudiera transitar a un nivel de avance institucional más grande, que México pudiera poner su nombre en el mundo como un país con reglas claras para los inversores, entonces el tratado nos dio mucho más ganar, eso ya lo tiene México, yo creo que si hoy Estados Unidos saliera, esas cosas ya no estarían en juego porque México ya tiene tratados comerciales con Europa que está negociando, con muchas otras economías, México es uno de los países que más tratados comerciales tiene", afirma el especialista.

Serrano afianza a que muchos de los logros que trajo el convenio de América del Norte, ya están consolidados, el costo está en que México tendría que exportar algunos bienes con algunos aranceles más altos, lo cual no es positivo pero tampoco figura como lo más grave. "Creo que lo sería fundamental si llegase a darse ese caso, es que México siga comprometido con el libre comercio, desde luego mantener los acuerdos comerciales que hay con el resto del mundo y potenciarlos (...) Es muy importante que México siga comprometido a abrir sus fronteras al libre comercio y eso significa no tomar medidas 'retaliatorias', si EU sale, quizás pueda haber tentaciones a subir aranceles para EU, yo creo México debe seguir comprometido con aranceles bajos"

Por último el Economista en Jefe de BBVA Bancomer subraya que continúa consolidándose la apreciación del peso, misma que se viene dando desde finales de enero, luego de una importante depreciación después de las elecciones en EU, generada por la idea de que se podían tomar medidas que rompieran relaciones comerciales entre México y su país vecino, por el contrario apunta, hoy la perspectiva del mercado es que estas renegociaciones llegarán a buen puerto y se logrará preservar la relación comercial entre ambos países e incluso se podrá potenciar.

"La economía mexicana ha sido bastante más resistente a lo que esperábamos, lo que esperaba el mercado, todos los analistas, se pensaba que el efecto de la elección en Estados Unidos podía incidir de manera más negativa y creo que aquí han sido dos cosas que hay que resaltar, la primera una economía resistente que tuvo un sector de servicios que resistió relativamente bastante bien ante esta incertidumbre y segundo que afortunadamente las incertidumbres se diluyeron muy rápido", puntea Carlos Serrano.

Los principales estados exportadores e importadores de México a EU están en la frontera

Con el objetivo de estar preparados ante cualquier escenario posible las entidades federativas deben considerar un "Plan B" en materia de inversión, señala el Secretario de Economía, Ildefonso Guajardo, luego de que el jefe de gobierno de la CDMX y presidente de la Conago, Miguel Ángel Mancera, expresara el interés de que exista una comisión por parte este organismo, que proponga alternativas y sirva de apoyo en el proceso de negociación del TLCAN, a fin de analizar y establecer posiciones que contribuyan a generar más y mejores empleos, inversión y crecimiento económico en México.

"El tratado representó que México pudiera transitar a un nivel de avance institucional más grande, que México pudiera poner su nombre en el mundo como un país con reglas claras para los inversores"

PROGRAMA EN
DIRECCIÓN DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS

COORDINADOR ACADÉMICO:
C.P. LUIS RAFAEL BEDOLLA NAJERA

FECHA DE INICIO:
5 DE MARZO 2018

ITAM Desarrollo Ejecutivo

Consulte nuestra programación completa en:
www.desarrolloejecutivo.itam.mx

INFORMES:
TEL. 5490-4683 y 5628-4183, horario de atención de 9 a 14 h. y de 16 a 19h. Av. Camino a Sta. Teresa 930, Col. Héroes de Padierna, 10700, Ciudad de México.
CORREO ELECTRÓNICO: elisa.trevilla@itam.mx

Javier Llaca, director de Operaciones y Adquisiciones de Fibra Monterrey

Lo que pueda suceder en el TLC no va a tener un impacto inmediato. La volatilidad no impera en lo ya establecido: Fibra Mty

Javier Llaca, director de Operaciones y Adquisiciones de Fibra Monterrey hace referencia a la volatilidad generada desde noviembre pasado tras las elecciones de Estados Unidos que trajo como consecuencia el freno de inversiones como el caso de Ford en San Luis Potosí o el tema de Carrier en Monterrey. "Vimos un freno en seco de algunas inversiones extranjeras directas en nuestro país y apunto algunas porque no fueron todas (...) hubo empresas que continuaron con sus proyectos de inversión extranjera y hubo empresas que incluso anunciaron nuevas inversiones en el país".

Aunado a ello, la volatilidad, de acuerdo a lo expresado por Llaca, está afectando la toma de decisiones de las empresas y por consiguiente está impactando en el aspecto inmobiliario en el tema de la ocupación en los nuevos proyectos.
No obstante, para Fibra Monterrey el tema del impacto del TLCAN, la volatilidad derivada de las negociaciones, radican en dos áreas principales, lo que ya está establecido y lo que está por establecerse. "Lo que está por establecerse es en donde está la volatilidad, donde está la incertidumbre, lo que ya está establecido es una industria ya andando, es una industria muy fuerte, es una industria con una gran actividad que independientemente de lo que pueda suceder en el TLC, no van a tener un impacto inmediato".

Aún con Trump en la Presidencia la colocación de un portafolio industrial en Saltillo y otro en San Luis dedicados al sector automotriz se vieron culminados para Fibra Monterrey, quienes aseguran que las empresas que no necesariamente son americanas, sino también europeas, japonesas y coreanas, han manifestado tranquilidad. "Muchas de ellas, además nos manifestaron una necesidad de corto y mediano plazo de crecimiento, hemos ampliado contratos de arrendamiento de empresas del sector en lo que va del año, hemos renovado contratos de arrendamiento en condiciones muy favorables para nosotros", añade.

Finalmente el Director de Operaciones de Fibra Monterrey, revela que se avecinan temas adicionales a la negociación del TLCAN como el proceso electoral del próximo año. "Lo importante con el Tratado del Libre Comercio es que tenga un desenlace rápido, si se estanca mucho o se frenan las negociaciones, creo que eso si puede empezar a afectar en forma importante algunos sectores industriales en el país".

"El tratado genera certidumbre legal para la inversión extranjera, en cualquier escenario negativo tenemos que ir al legislativo a garantizar nuestros propios procesos, esas garantías que en un momento determinado los inversionistas estadunidenses estarían perdiendo", destaca la Secretaría de Economía.

Por su parte, la Conago en voz de su coordinadora, Claudia Pavlovich -Gobernadora del estado de Sonora-, hace hincapié a que las relaciones binacionales no sólo se construyen en el Gobierno Federal, "las construimos nosotros los gobiernos locales, la construyen los mismos gobiernos municipales, la sociedad civil, las instituciones de asistencia privada para ayudarse unas a otras".

Y es que se debe mencionar que gran parte de los estados del territorio mexicano fungen como exportadores e importadores a los Estados Unidos, las principales entidades están en la frontera. El primer lugar es Chihuahua que tiene 12.6% del total de las exportaciones, lo sigue Baja California Sur con 10.6%, después está Coahuila con 8%, Nuevo León con 7.7%, Tamaulipas con 7.3% y Sonora con 4.6 por ciento.

Se habla entonces de que Chihuahua exportó a EEUU, 48 mil 172 millones de dólares tan sólo en 2016, Nuevo León 29 mil 225 millones de dólares, Sonora 17 mil 357 millones de dólares y Baja California Sur 401 millones de dólares. Del total de las exportaciones, Chihuahua vuelve a ocupar el primer lugar con 91.1% de su producción, Nuevo León 84%, Sonora 84.2% y BCS 53.3 por ciento.

En contra parte, Estados Unidos y sus cuatro estados fronterizos -Texas, Arizona, California y Nuevo México-, tienen como su principal mercado de exportación a México con casi 40% del total de las exportaciones de Texas, California con 15% y Arizona con 78%, de acuerdo con datos del 2016.

La oportunidad de las empresas de operar desde la frontera y trabajar con emprendedores locales

Fernando Soto-Hay, fundador de Tu Hipoteca Fácil

"Si México se saliera del TLCAN inmediatamente tendría un impacto negativo principalmente en la parte industrial y comercial porque el flujo de inversión de capital a México, dejaría de fluir (...) habría un menor número de inversiones durante un periodo de tiempo, digamos de ajuste en lo que determinamos como empiezan a funcionar las reglas de la Organización Mundial del Comercio (...) Nada que nos genere una crisis pero sí algo que genere una contracción en el mercado.", expresa Fernando Soto-Hay, fundador de Tu Hipoteca Fácil.

Sin embargo, habla de un posible beneficio para México con la idea de que empresas pudieran trabajar desde la frontera y forjar una demanda de vivienda en el país. "Empezar a generar estas especies como de clúster de mexicanos, extranjeros, que trabajan efectivamente desde la frontera, desde Tijuana, que dan soporte digamos al Silicon Valley o de ciertos otros lugares donde se hace esta especie de clúster, esa es una posibilidad que puede darse".

Y es que como aunque actualmente no exista una demanda auténtica en el mercado para dicho concepto, de implementarse, la demanda de vivienda podría ir en aumento. "La vivienda en México es mucho más barata que en Estados Unidos, la calidad igualmente podría ser mucho mejor en México porque por 250 mil dólares en EEUU compras una casa de pequeño tamaño y con 250 mil dólares significativamente más grande en la frontera en México y de mejor calidad", apunta.

Respecto a lo anterior, también se suman los cambios que se pudieran hacer referentes al comercio electrónico, oportunidad que tendrían la parte de los centros de distribución. Aquí, se rescatan algunas declaraciones del Director de Operaciones de Fibra Monterrey sobre el tema.

Karim Goudiaby, CEO de Vivanuncios

"Si sigue el crecimiento de los 'amazon', de este tipo de empresas, definitivamente van a necesitar espacio físico de distribución, van a seguir demandando un importante espacio particularmente de centros de distribución en México".

Por su parte, Karim Goudiaby, CEO de Vivanuncios, añade otra notable oportunidad para que empresas grandes del extranjero o mexicanas trabajen con emprendedores locales. "El TLC pueda facilitar es la creación de un 'súper uber' de los camiones que no existe y que permite fácilmente mandar mercancía de un lado al otro lado (...) Los ciclos económicos son buenos generalmente para los emprendedores y malos para el consumidor final", indica.

Sergio Pérez, vicepresidente senior de Soluciones Empresariales de CBRE México.

El Sector Inmobiliario ¿afectado por la renegociación del TLCAN?

El sector de bienes raíces no se verá afectado con la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte –TLCAN– o bien, sus implicaciones serían mínimas, esto de acuerdo con la firma de consultoría y servicios inmobiliarios CBRE. La firma expone que el panorama no parece estar inquietando de una forma dramática al sector manufacturero como para que haya una disminución en la demanda de espacios o una reubicación de producción fuera de México.

De igual modo, tampoco anticipan que los cambios derivados de esta negociación tengan un impacto que supere las virtudes con las que cuenta México, con una población capacitada, a buen precio y con un bono demográfico en años por venir. CBRE espera que, en todo caso, los cambios sean positivos, pensando en fomentar la participación de instituciones financieras para que sean más competitivas en el país, inyectando nuevos capitales y generando un motor más de desarrollo a precios competitivos.

"Nosotros desde este punto inmobiliario que es el que nos ataña somos bastante optimistas de lo que va a resultar y cómo se está manejando, los tiempos que se están marcando y las actitudes que se están tomando, en términos generales vemos que va caminando bien, vemos que el 'fast track' es súper positivo, el mercado lo ha ido leyendo bien tanto en los mercados en general como de valores y como de inmobiliario", precisa Sergio Pérez, vicepresidente senior de Soluciones Empresariales de CBRE México.

Detalla que sin bien, el anuncio de una renegación del TLC, incitó una baja en la velocidad de absorción en el tema industrial principalmente, el nivel de confianza de los inversionistas ha regresado de manera firme, al grado de que para el primer trimestre de este año la absorción industrial nacional se encuentra prácticamente a la par y en comparación con la del año pasado. "Esto ha sido por dos efectos, uno porque el nivel de preocupación de que se cancelara el tratado bajó muchísimo y dos, por el tipo de cambio, el tipo de cambio nos dio una posibilidad de competir internacionalmente muy fuerte entonces se balancea una cosa con la otra".

Pérez explica que el freno de proyectos nuevos de inversión en cuanto plantas de manufactura sigue a toda velocidad luego de que a partir de marzo estas se han venido destrabando y el tema inversión ha alcanzado su ritmo normal, resalta la evolución de México en el sector manufacturero que lo mantiene a la cabeza de toda América Latina y donde sobresale el trabajo realizado en CBRE México, "ya somos fábrica de tecnología, México trae un desarrollo de patentes y de servicios muy fuertes lo que puede pasar es que mucho talento se centralice en procesos de ingeniería, hay muchos de estos procesos en Querétaro de industria aeroespacial o al norte industria automotriz con empresas internacionales."

Una de las recomendaciones u oportunidades que el representante de CBRE apunta es la de jalar inversiones y atacar otros mercados como el asiático y el europeo, siendo que México es un país con acuerdos comerciales en todo el mundo. En conclusión, para Pérez la absorción se mantiene estable en el tema de oficinas con un efecto de sobreoferta que le dará dinámica al mercado, al igual que el tema de *retail* por el efecto de consumo interno.

"El anuncio de una renegación del TLCAN, incitó una baja en la velocidad de absorción en el tema industrial principalmente, el nivel de confianza de los inversionistas ha regresado de manera firme"

Análisis general del avance de la renegociación del TLCAN

Tras las conversaciones de la renegociación se han presentado avances en temas como salarios, acceso a mercados, inversión, reglas de origen, facilitación comercial, medio ambiente, pymes, transparencia, anticorrupción, agro, textiles. Se ha acordado modificar el capítulo relativo a pequeñas y medianas empresas, así como temas de facilitación comercial, telecomunicaciones y comercio digital, pequeños avances que imperan la confianza de que será el próximo 31 de enero de 2018 cuando concluyan las rondas de negociación.

Los temas más complejos aún no han sido discutidos como es el caso de la normatividad laboral, reglas de origen y solución de controversias, aspectos en que las posiciones de Estados Unidos, México y Canadá, difieren.

"Hay aspectos bilaterales que han estado en el centro de la discusión que son el tema de las reglas de origen que si bien, no afectan a estos países pero es uno de los reclamos más bien hacia México en el sentido de que está sirviendo como un punto de entrada para los asiáticos hacia los Estados Unidos (...) El Presidente de los Estados Unidos genera en el contexto de la negociación, un clima que puede afectar la estrategia de negociación de México", Gustavo López especialista del Tec de Monterrey.

Enfatiza que existen muchos intereses involucrados, los cuales al final son los que sirven de contra peso a las decisiones tomadas en el espacio político. Un dato interesante es que en 1994, "la negociación realizada con Carlos Salinas de Gortari fue con un gobierno republicano en Estados Unidos y la firma fue con el presidente Bill Clinton -uno de los principales opositores a la negociación- a final de cuentas los gobiernos no pueden echar por la borda los procesos de negociación porque no se trata de un tema de voluntad".

ALFO

www.alfo.com.mx

MATRIZ
Sto. Domingo No. 44,
Col. la Preciosa,
Del. Azcapotzalco,
C.P. 02460. CDMX
Tel. (55) 5353-1001
contacto@alfo.com.mx

SUCURSAL GUADALAJARA
Prol. Gobernador Curiel No. 6299
Col. Artesanos,
Tlaquepaque, Jal. C.P. 45580
Tel. (33) 3344-3465
patricia.noriega@alfo.com.mx

INMOBILIARE ESPECIAL PROYECTOS 2017

Los siguientes desarrollos inmobiliarios están diseñados para mejorar la calidad de vida de las personas en proyectos de usos mixtos con grandes espacios para fomentar la convivencia, la evolución de inmuebles ya no se centra en la Ciudad de México, sino que llega a Cancún, Tulum, Los Cabos, Jalisco y se reactiva el mercado de Santa Fe y Polanco.

ALEPH

San Ángel

Office Space: 42,920 m2
Retail: 6,324 m2
Public Plazas: 1,967 m2
1 Parking Space per 25 m2

Info: 8525 8036

Grupo Jomer

CUSHMAN & WAKEFIELD

www.aleph-mx.com

LOS AMIGOS "AUTOSUSTENTABLES" DE TULUM

Entrevista **CATALINA MARTÍNEZ**
Texto **GABRIELA ESPINOSA**
catalina.martinez@inmobiliare.com

Marc Levy y Nico Wilmes
Socios fundadores de Los Amigos de Tulum

El objetivo es brindar una experiencia vacacional increíble a nuestros clientes siendo lo más respetuosos posible con el medio ambiente

Siendo los pioneros en el uso de tecnologías renovables en Tulum Quintana Roo, Los Amigos de Tulum, empresa enfocada en el desarrollo de complejos residenciales autosustentables, destacan por los beneficios que cada uno de los proyectos brinda tanto a los pobladores de la zona como al medio ambiente.

Empezando en 2012 como desarrolladores, constructores y operadores de todos sus proyectos, cuentan actualmente con más de 10 desarrollos en portafolio convirtiéndose en la empresa de desarrollo inmobiliario más grande en Tulum.
Alta tecnología autosustentable

En cada uno de los complejos se ha implementado tecnología de paneles solares mexicana, así como importada de Alemania y Austria. Todo o la mayoría del requerimiento energético, dependiendo del tamaño del proyecto, está cubierto por más de 200 paneles solares distribuidos en todos los desarrollos aprovechando el tipo de clima presente en la zona.

Cuentan además con otras tecnologías que permiten el aprovechamiento de los recursos naturales como el primer vehículo 100% eléctrico para alquiler de cero emisiones en el estado y la mayor planta privada de tratamiento de aguas residuales.

Increíbles experiencias vacacionales

Nico Wilmes, socio fundador de Los Amigos de Tulum, comenta que la mayoría de las propiedades cuenta con grandes áreas verdes que van integradas en la venta de una unidad residencial, es por eso que los terrenos adquiridos por la empresa no son fraccionados para evitar que se sature de construcciones y se talen los árboles.

"Nuestro objetivo es brindar una experiencia vacacional increíble a nuestros clientes siendo lo más respetuosos posible con el medio ambiente, aprovechando los recursos que ya existen y agregando beneficios también a los pobladores porque muchos de nuestros espacios públicos pueden ser utilizados por personas del público en general como el gimnasio más grande de Tulum o nuestras áreas verdes" agregó.

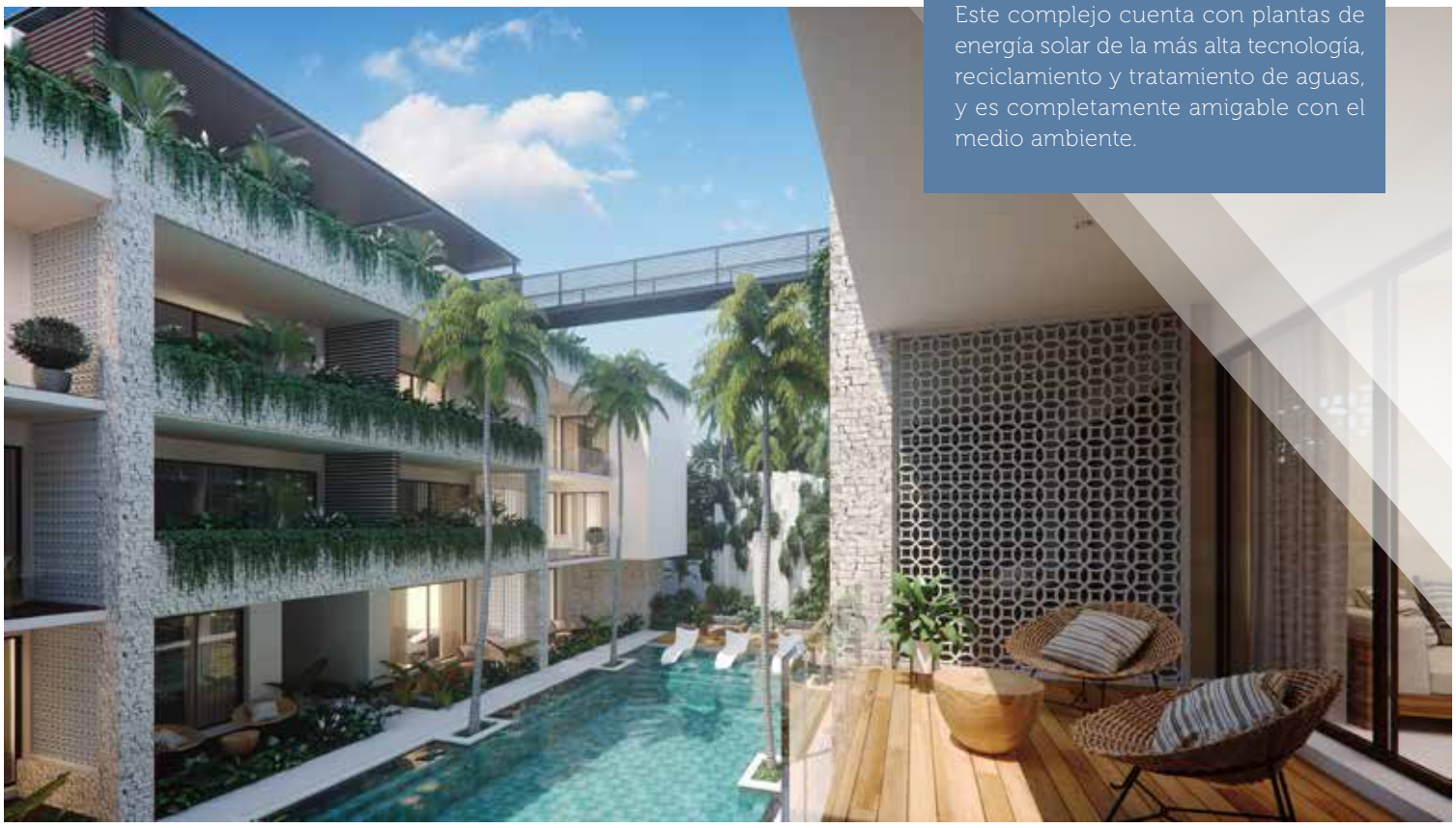
Central Park

Este proyecto es el más grande de la historia de la ciudad de Tulum ya que cuenta con 10 mil metros cuadrados, de los cuáles casi el 50% son áreas verdes. Son en total 54 departamentos de una, dos y tres habitaciones, aunque algunos son sólo estudios de aproximadamente 44 metros cuadrados.

El concepto de Central Park se retoma para esta zona porque además de ser un parque también es el centro de Tulum ya que está cerca de las avenidas principales. Este proyecto alberga al gimnasio más grande de la ciudad abierto al público con muros para escalar y spa con distintas terapias.

Entre las amenidades que existen jardines tropicales, piscina de 50 metros, restaurantes de lujo, campo de golf, bicicletas para la playa y la próxima creación de Cine Tulum, un concepto que integra la experiencia de ir al cine con la de un restaurante.

Este complejo cuenta con plantas de energía solar de la más alta tecnología, reciclamiento y tratamiento de aguas, y es completamente amigable con el medio ambiente.



The Panoramic Tulum

Cuenta con 10 mil metros cuadrados de construcción, 84 departamentos en una torre residencial y se prevé que contará con el sistema de producción de energía solar más avanzado de Tulum.

Entre las amenidades se encuentra una Sky Pool 360° que gracias a su diseño te permite observar las increíbles vistas de la zona desde cualquier punto de la misma, una cascada de 12 metros, un ascensor panorámico desde el nivel del agua hasta la cima, un cenote artificial, restaurantes, acceso al gimnasio de Central Park, parque tropical, planta de agua privada, entre otros.

Este proyecto se encuentra en fase de preventa, el 70% ya ha sido comprado y se espera que para el término de la construcción se encuentre vendido en su totalidad.

PARKS INNOVARÁ EN CONCEPTOS DE USOS MIXTOS

Ciudad de México y Jalisco en la mira para renovar las zonas con potencial de oferta inmobiliaria

POR: CATALINA MARTÍNEZ QUINTERO / DANAE HERRERA
catalina.martínez@inmobiliare.com
danae.herrera@inmobiliare.com

Con una mayor dinámica en el sector inmobiliario y una baja en la incertidumbre presentada por algunos inversionistas a inicios de año, para los directivos de la desarrolladora Parks el cierre de 2017 se vislumbra con una aceleración por parte de algunas industrias para buscar mayor producción. En cuanto al potencial en el tipo de proyectos inmobiliarios, Parks detecta un crecimiento fuerte en el concepto de usos mixtos hacia donde enfocarán buena parte de su estrategia de crecimiento.

La demanda de espacios industriales y hoteleros en las plazas turísticas continúan con números positivos, sin embargo detectan que por el momento, la parte de oficinas corporativas presentan sobre oferta de espacios y sub ordenamiento en los componentes comerciales.

La desarrolladora Parks confirma que las zonas con mayor inversión extranjera se localizan en el Bajío –predominando en Querétaro y Guanajuato-, así como gran oportunidad en las zonas turísticas del suroeste de la República Mexicana. "Vemos un potencial increíble en el estado de Quintana Roo donde traemos muchas inversiones de distintos tipos y Puerto Vallarta tiene una infraestructura ideal para llegar a convertirse en punto importante para el turismo nacional e internacional", detalla en entrevista el Arq. Eduardo El Mann, director de Comercialización de Parks.

Uno de los principales retos que Parks identifica en el sector inmobiliario es la nueva configuración y ordenamiento de las ciudades, así como un plan de desarrollo para acelerar las ciudades secundarias y terciarias con el fin de contemplar lo amplio que es México.

"Vemos muy concentrado el desarrollo de centros comerciales, edificios corporativos en calles que no tienen la infraestructura necesaria para abastecer tanto volumen de metros y el reto más importante es poder abastecer a todas estas empresas nuevas y poderlas ordenar de manera adecuada en distintos estados, cada uno de ellos con diferentes potenciales", reitera Eduardo El Mann.

Distríto Santa Fe es un proyecto de usos mixtos que ofertará vivienda en renta

DISTRITO SANTA FE
Tipo: **usos mixtos**
Área rentable: **440,000 m²**
Oficinas: **260,000 m²**
Hotel: **20,000 m²**
Vivienda: **120,000 m²**
Retail: **40,000 m²**
Etapa del proyecto:
En Proyecto
Fecha estimada de apertura:
2020-2021

Distríto Santa Fe

Santa Fe es una de las zonas con más oferta corporativa y menor disponibilidad en metros cuadrados que existe al interior de la Ciudad de México, Distríto Santa Fe, llega como un proyecto de oportunidad para nuevas empresas de posicionarse en esta zona financiera con gran atractivo económico. Este proyecto se desarrollará en un aproximado de tres fases con 40 mil metros de centro comercial y más de 200 mil metros de oficinas en su totalidad. La primera fase contendrá un área de comercio y *retail,* además de un mayor componente de oficinas con la posibilidad de ser complementada con una parte residencial. En total, serán más de 400 mil metros rentables aproximadamente, se plantean tres torres de vivienda con dos o tres hoteles, uno de ellos ya confirmado en alianza con Grupo Posadas que operará un Fiesta Americana. "Estamos en pláticas con algunos otros operadores, tanto para un hotel ejecutivo, tanto para un hotel de lujo que pueda operar también las residencias, ya que estamos estimando que una de las torres va a ser para vivienda en renta aunque no hemos determinado si será en la segunda o tercera fase del proyecto", explica el Director de Comercialización de Parks.

Se estima que la obra concluya entre 2020 y 2021 como un diferenciador entre la zona al fungir como un centro de cultura y entretenimiento para los habitantes de Santa Fe, Cuajimalpa y sus alrededores. Con una zona libre de más de 15 mil metros cuadrados -incluye áreas verdes-, los visitantes podrán disfrutar de una caminata o de andar en bici. "Estamos buscando que sean parques, que sea un icono bastante importante como si estuviésemos replicando Masaryk en la zona de Santa Fe porque ahora no es una zona de entretenimiento familiar, ni nocturno y lo que buscamos es traer esos dos componentes a la zona", adelanta Eduardo El Mann.

Midtown Jalisco

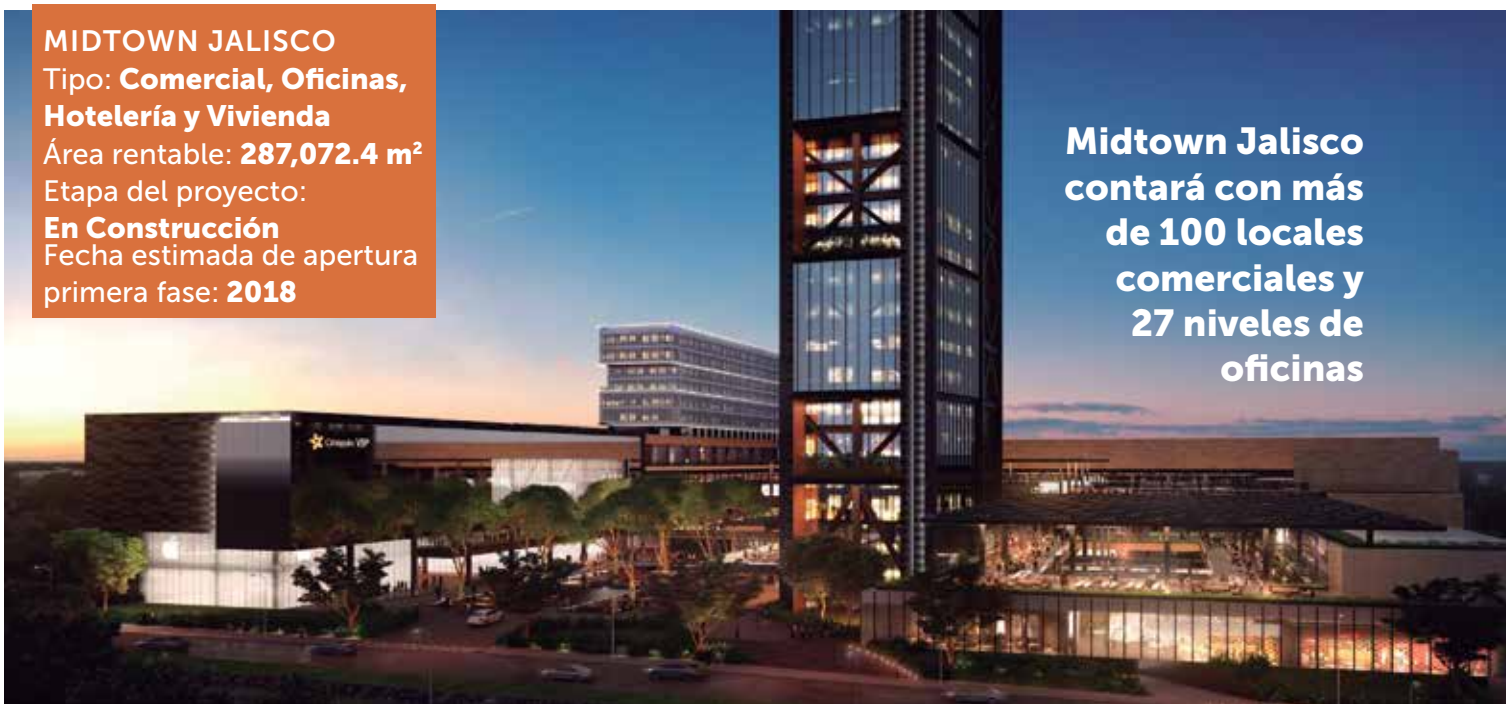
El estado de Jalisco continúa cambiando su rostro hacia un desarrollo vertical, el mercado en la zona se ha mostrado sólido y con un claro entendimiento de las tendencias globales. "Están buscando ese cambio en la parte habitacional, están buscando vivir en departamentos, vivir en edificios más altos con mejores vistas. Las oficinas lo mismo, en los últimos años creció mucho la oferta corporativa porque antes, generalmente, eran oficinas bastante informales, ahora eso está modificándose y empiezan a transformarse en edificios triple A", señala Eduardo El Mann.

Midtown Jalisco es uno de los nuevos proyectos de Parks, el cual se desarrolla en dos fases, la primera muy cercana a concluir con 70% de la obra que incluye alrededor de 150 mil metros rentables, 70 mil metros de centro comercial, 40 mil metros de oficinas ubicadas en una de las torres más altas de Guadalajara y un hotel operado por la cadena Hilton. En el componente comercial estarán presentes prácticamente todas las marcas de moda –tanto nacionales como internacionales-, mercado gourmet, cine y supermercado.
Respecto al giro de las empresas interesadas en tomar los metros cuadrados de la oferta de oficinas en Midtown Jalisco, el Director de Comercialización de Parks, afirma que el ramo textil es uno de los más fuertes, así como en automotriz y armadoras. Además, se está incentivando mucho el coworking que es ideal para las empresas de nueva creación y enfocadas a la era digital.

La parte de vivienda se planea para una segunda fase que contempla alrededor de 900 unidades en cuatro torres, "nuestra vivienda tiene como objetivo buscar el área pública, tener buen porcentaje de áreas libres, amenidades con espacios bastante innovadores que vienen de estudios que hacemos a nivel mundial, tratamos de traer cines, salas de boliche, etcétera. Son algunos ejemplos de lo que podríamos estar poniendo en nuestros desarrollos residenciales y beneficiar a los espacios más pequeños", concluye el arquitecto Eduardo El Mann, director de Comercialización de Parks.

Midtowers tendrá 900 unidades de vivienda residencial

"Vemos un potencial increíble en el estado de Quintana Roo donde traemos muchas inversiones de distintos tipos"



MIDTOWN JALISCO
Tipo: **Comercial, Oficinas, Hotelería y Vivienda**
Área rentable: **287,072.4 m²**
Etapa del proyecto:
En Construcción
Fecha estimada de apertura primera fase: **2018**

Midtown Jalisco contará con más de 100 locales comerciales y 27 niveles de oficinas

NEUCHÂTEL LLEVARÁ SENTIDO DE COMUNIDAD A NUEVO POLANCO

POR: GABRIELA ESPINOSA GONZÁLEZ
gabriela.espinosa@inmobiliare.com

Centros financieros, comerciales, áreas residenciales cerradas, colonias renovadas y conjuntos urbanos de grandes dimensiones se multiplicaron desde la década de 1990 en puntos nodales de la Ciudad de México, áreas con infraestructura y servicios de primer nivel.

Este es el caso de Nuevo Polanco, zona que ha experimentado un acelerado proceso de verticalización y redensificación de la población sin precedentes.
Según datos delegacionales de 2005, publicados en un estudio de la UAM Iztapalapa, las colonias Granada y Nuevo Granada en su conjunto contaban con cuatro mil 465 habitantes, mientras que para el año 2013 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México –Seduvi- calculaba la población en 29 mil habitantes, esperando que llegue a 76 mil para el año 2020.

Este crecimiento exponencial en la población residente y la que llega a trabajar diariamente, origina una pérdida de sentido de pertenencia por parte de los locales. Es gracias a la identificación de este fenómeno, que MIRA, empresa dedicada la planeación y desarrollo de comunidades mixtas en México, proyecta lo que será uno de los desarrollos más emblemáticos en Nuevo Polanco.

Neuchâtel Cuadrante Polanco brindará a la zona elementos de peatonalidad, conectividad, diseño, seguridad, integración con la naturaleza y adaptación de usos mixtos. Con 2.9 hectáreas de terreno, antes propiedad de Grupo Modelo, el desarrollo contará con un inventario de mil 286 unidades residenciales en cinco torres, un área comercial de cuatro mil 800 metros cuadrados en plantas bajas y 91 mil 800 metros cuadrados para oficinas distribuidos en tres torres.

"Cuando compramos este terreno identificamos rápidamente que lo que le hace falta a Nuevo Polanco es darle un sentido de pertenencia, siempre hemos encontrado que la generación de espacios públicos es parte de sentirte en una comunidad y automáticamente vimos que el terreno, por la escala, nos permitía eso" comenta Roberto Pulido, Vicepresidente Ejecutivo de Pre desarrollo y Project Management en MIRA.

Roberto Pulido, Carlos Asali y Javier Barrios

MIRA podría apostar por vivienda en renta

El plan de construcción está dividido en tres fases: la primera y segunda constan de dos torres residenciales y una de oficinas con el respectivo desarrollo de áreas comerciales en plantas bajas, en la tercera se proyecta una torre residencial y una de oficinas restantes, con fecha de apertura aproximada al verano de 2021. Javier Barrios, director de MIRA, comentó que la empresa está considerando destinar una de las torres residenciales a vivienda en renta, y de ser así comentó que Gran Ciudad, empresa hermana dedicada a la creación de comunidades en vivienda en renta, sería la operadora.

El monto de inversión en la primera fase es de alrededor de 150 millones de dólares y aumentará conforme avance la construcción. En total, el total esperado es de 450 millones de dólares y provienen de un fondo llamado Fondo Dos.

El diseño de las oficinas está a cargo de HOK, firma global de arquitectura y diseño de interiores, mientras que las dos torres residenciales de la fase uno estarán diseñadas por Arditti, despacho de arquitectos con 40 años de experiencia en el mercado mexicano.

Bienestar de los residentes

El complejo residencial contará con departamentos de una, dos y tres recámaras oscilando entre 61 y 128 metros cuadrados, distribuyéndose en 50% de unidades con dos recámaras, 25% con tres y el 25% restante con una.

Itziar Puente, Gerente de Marketing de MIRA, comenta que los precios van desde cinco millones hasta 11 millones de pesos y se destinó aproximadamente 40% de las torres de la fase uno a preventa.

Se contará con gran cantidad de amenidades para asegurar el completo bienestar de los residentes, "tenemos alberca con jacuzzi y vestidor, sauna, área de snack en la alberca, petpark, un espacio para los niños, dos salones de usos múltiples, uno para 40 personas y otro para 120, salón para jóvenes que tiene billar, jardín central de áreas verdes con juegos para niños y muchas otras cosas... en MIRA nuestro objetivo es que las personas tengan una excelente calidad de vida" agrega.

Trabajo en conjunto

Al comenzar con los planes de construcción de esta comunidad, desarrolladores colindantes a la zona se mostraron inmediatamente interesados por unirse al proyecto, por lo que MIRA comenzó a reunirse con ellos para conjuntar un elemento común que logre integrar los componentes comerciales, residenciales y de oficinas de la mejor manera.

"Nos hemos reunido con Grupo Frel, EZ Desarrollos, Quiero Casa, ahora ya vamos a empezar a hablar con nuestro vecino Grupo Lar, Grupo Carso y con cualquiera otro que compre terrenos en la zona porque creemos que esto puede darle un boom a la zona bastante interesante para el futuro", comenta Roberto Pulido.

El monto de inversión en la primera fase es de aproximadamente de 150 millones de dólares

Proyecto:
usos mixtos
Empresa:
MIRA Companies
Terreno:
2.9 hectáreas
Residencial:
cinco torres con un total de mil 286 unidades
Área comercial:
cuatro mil 800 metros cuadrados en plantas bajas
Oficinas:
tres torres con 91 mil 800 metros cuadrados en total

La Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) es el organismo líder que representa a desarrolladores, propietarios e inversionistas de parques industriales en México. Promovemos el desarrollo de parques industriales competitivos, seguros y sustentables, para potenciar la capacidad industrial y logística de México.

Contamos en nuestra membresía con más de **250 parques industriales**, ubicados en todo México. Ofrecemos una poderosa red de contactos, cabildeo, conferencias educativas, capacitación, mejores prácticas basadas en estándares internacionales y oportunidades de negocios.

La AMPIP también apoya a empresas multinacionales en proceso de localización para abrir nuevas operaciones en México, facilitando información confiable sobre el ambiente de negocios y la disponibilidad de espacios industriales para manufactura y centros de distribución.

ampip

Asociación Mexicana de Parques Industriales, AMPIP
Sierra Candela 111-318, Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, 11000
Tel: +52 (55) 2623-2216 / Correo: info@ampip.org.mx

Visita nuestra página: **www.ampip.org.mx**

Síguenos enTwitter: @AMPIP

METRÓPOLIS
DESARROLLADORA DE VIVIENDA VERTICAL EN MÉXICO

POR **GABRIELA ESPINOSA**

Metrópolis, empresa desarrolladora de proyectos de usos mixtos que integra vivienda, oficinas y comercio dentro de las principales ciudades del país, es una de las pioneras en el desarrollo de proyectos verticales, lo que les da ventaja competitiva al lograr que los proyectos sean únicos.

Alfredo Elías Urdaneta, Director de Operaciones en Metrópolis, comentó que la empresa invierte en contratar a los mejores arquitectos nacionales e internacionales para que la construcción de cada uno de los proyectos cuente con los más altos estándares de calidad.

"El desarrollar proyectos de gran escala permite que nuestros complejos cuenten con extensas áreas verdes y en algunos casos con casa club, generando comunidad y sentido de pertenencia. El diseño, calidad y oferta ampliada de nuestros proyectos nos hace muy competitivos ya que los usuarios se dan cuenta de cómo mejorar su calidad de vida" agregó.

Dentro de la Ciudad de México, Metrópolis está buscando terrenos en zonas como Polanco, el Pedregal y Condesa para el desarrollo de vivienda Premium, mientras que para proyectos de usos mixtos se contemplan ubicaciones cerca de los más importantes centros de trabajo como con Nuevo Polanco, Santa Fe, Colonia Del Valle, entre otras.

Al ser expertos en desarrollo vertical, el objetivo es tener presencia dentro de las principales ciudades de México como son Monterrey, Guadalajara, Puebla y Querétaro, las cuales tienen necesidad de un proceso de verticalización de las construcciones debido a su crecimiento económico acelerado.

"El diseño, calidad y oferta de nuestros proyectos nos hace competitivos al mejorar la calidad de vida de los clientes"

Parques Plaza Nuevo Polanco

UBICACIÓN: Nuevo Polanco, Ciudad de México
TIPO: Usos Mixtos
MONTO DE INVERSIÓN: mil 400 mdp
M^2 DE CONSTRUCCIÓN: 77 mil m2
RESIDENCIAL: 320 departamentos
OFICINAS: dos torres
COMERCIO: 35 locales comerciales
FECHA APROXIMADA DE ENTREGA: primer semestre de 2018

Parques Plaza Nuevo Polanco

Este desarrollo de usos mixtos, localizado en la zona de Nuevo Polanco en la Ciudad de México, integrará 320 departamentos, dos edificios de oficinas y 35 locales comerciales en 77 mil metros cuadrados de construcción con una inversión de mil 400 millones de pesos.

El complejo residencial ofrecerá 320 departamentos de una, dos y tres recámaras que van desde 55 hasta 165 metros cuadrados con un precio desde 3.5 millones de pesos. Cuenta con amenidades que incluyen gimnasio, circuito cerrado, seguridad contra incendios, planta de emergencia, área de juegos infantiles, bodega y salón de usos múltiples.

Las torres de oficinas contarán con espacios de entre 650 y mil 299 metros cuadrados, tres penthouses ubicados en los niveles 1 a 9, dos baños y cinco niveles de estacionamiento por cada torre. Además valet parking para visitas y hasta 5 elevadores.

Por último, la zona comercial, ubicada en plantas bajas, integrará locales, kioscos y zona de comida en seis mil metros cuadrados.

Los perfiles generales de los clientes interesados en el complejo residencial son solteros en un rango de entre 30 y 40 años, parejas jóvenes con hijos pequeños y algunos inversionistas que suelen comprar departamentos para ponerlos en renta. "El común denominador es que todos buscan vivir cerca de su trabajo y disponer de todo lo que ofrece la zona, ya sea en el corredor de Paseo de la Reforma o Polanco" puntualizó Alfredo Elías Urdaneta.

Con respecto a la obtención del terreno comentó que se adquirieron cerca de 80 unidades en condominio sobre cinco terrenos colindantes, ya que, esta era la única manera de conseguir un terreno tan grande en la zona.

El desarrollo ya se encuentra en fase de comercialización y se espera la entrega de departamentos en el primer semestre del 2018.

Álada Valle Real

El proyecto residencial vertical de usos mixtos con vivienda Premium se encuentra ubicado en Zapopan Jalisco e integrará un basamento comercial que atenderá también a los vecinos de la zona. Cuenta con una inversión de 650 millones de pesos.

Departamentos de dos y tres recámaras con acabados de lujo serán complementados con amenidades como alberca, chapoteadero, asoleadero, casa club, área infantil, asadores, área de jardín abierta, áreas de reunión, jardín para perros, catering, salón de eventos, canchas múltiples, cancha de paddle tenis, salón de arte, gimnasio, spa, estacionamiento para visitas, salón de yoga y terraza con bar. El precio parte de 5.2 millones de pesos con espacios de entre 150 y 250 metros cuadrados.

El perfil de los clientes para este proyecto tiende más a parejas jóvenes y familias. "El que se interesa por este proyecto tiene claro que la calidad de vida de su familia es la prioridad, busca que además de su departamento, el proyecto cuente con áreas de esparcimiento para la familia. La casa club y sus múltiples amenidades hacen este un lugar perfecto para ser disfrutado por chicos y grandes" agregó Alfredo Elías Urdaneta.

Se tiene planeada la entrega de los primeros departamentos a principios del 2020.

Álada Valle Real

UBICACIÓN: Zapopan, Jalisco
TIPO: Usos Mixtos
MONTO de inversión: 650 mdp
FECHA APROXIMADA DE ENTREGA: principios de 2020

GRUPO FREL
CONSTRUYENDO EXPERIENCIAS

Puerto Paraíso, Cabo San Lucas

Polanco, Cancún y Los Cabos en el radar de desarrollo de primer nivel

POR **GABRIELA ESPINOSA / CATALINA MARTÍNEZ**
catalina.martinez@inmobiliare.com

Siendo uno de los pioneros en el desarrollo de condominios verticales en México, Grupo FREL se ha posicionado como una empresa inmobiliaria con conceptos novedosos que buscan crear ciudad, es decir brindar espacios públicos en propiedad privada agregando elementos de peatonalidad.

Grupo FREL comenzó diseñando naves industriales; luego edificando condominios residenciales y corporativos de oficinas, muchos de los cuales se ubican en la zona de Polanco en la Ciudad de México.

Desde hace algunos años han desarrollado obras enfocadas al turismo, como la construcción del condominio residencial Costaventura en Acapulco, Plaza Kukulcan, Hotel Le Meridien y Secrets The Vine en Cancún, Quintana Roo, así como el centro comercial Puerto Paraíso y el Hotel - Club de Playa Breathless, en Cabo San Lucas.

Actualmente, se encuentran desarrollando varios proyectos en la zona de Up Town Polanco en Nuevo Polanco donde también hay tres proyectos adicionales, edifico de usos mixtos en Santa Fe que cuenta con oficinas y plaza comercial, Punto Mar en la zona de Acapulco residencial Punto Diamante y un plan maestro de usos mixtos en la zona norte de Querétaro.

Plaza Kukulkán, Cancún

Vicente Naves, director general de Grupo FREL, menciona que la visión a mediano y largo plazo de la empresa es optimista ya que existen muchas oportunidades en distintos sectores, aunque se debe estudiar a fondo la oferta y demanda para saber en dónde se debe invertir.

Grupo FREL creando comunidad en Polanco

En el caso de Up Town Polanco, el plan maestro incluye un andador en común que, ligado a otros desarrolladores, se abrirá desde Lago Zúrich hasta Moliere continuando hasta Ferrocarril de Cuernavaca, un total aproximado de 800 metros de recorrido totalmente peatonal integrando plazas comerciales y parques. Los departamentos podrían estar en un rango de cinco a 10 millones de pesos.

Plaza Kukulkán, Cancún

El objetivo es crear comunidad, integrar todos los servicios para el bienestar de los residentes y crear espacio público en propiedad privada con el fin de generar espacios de convivencia y esparcimiento.

"En uno de estos tres proyectos estamos pensando en un componente importante de vivienda en renta. Tenemos más de dos mil 200 departamentos en total y aproximadamente 350 van a ser dedicados a lo que pensamos de vivienda en renta" comenta Vicente Naves, Director General de Grupo FREL.

Agrega que están en busca de una empresa con la experiencia necesaria para la operación de la torre que será destinada a vivienda en renta "una torre específicamente con sus amenidades e independencia para que tenga todo porque hay cosas del diseño de las instalaciones y funcionamiento que son diferentes a lo destinado para venta".

Espacio latino, creador de experiencias

Los proyectos plaza Kukulkán en Cancún y el centro comercial Puerto Paraíso en Cabo San Lucas son propiedad de Fibra Shop ya que fueron aportados por Grupo FREL al porta-

Plaza Kukulkán, Cancún

Puerto Paraíso, Cabo San Lucas

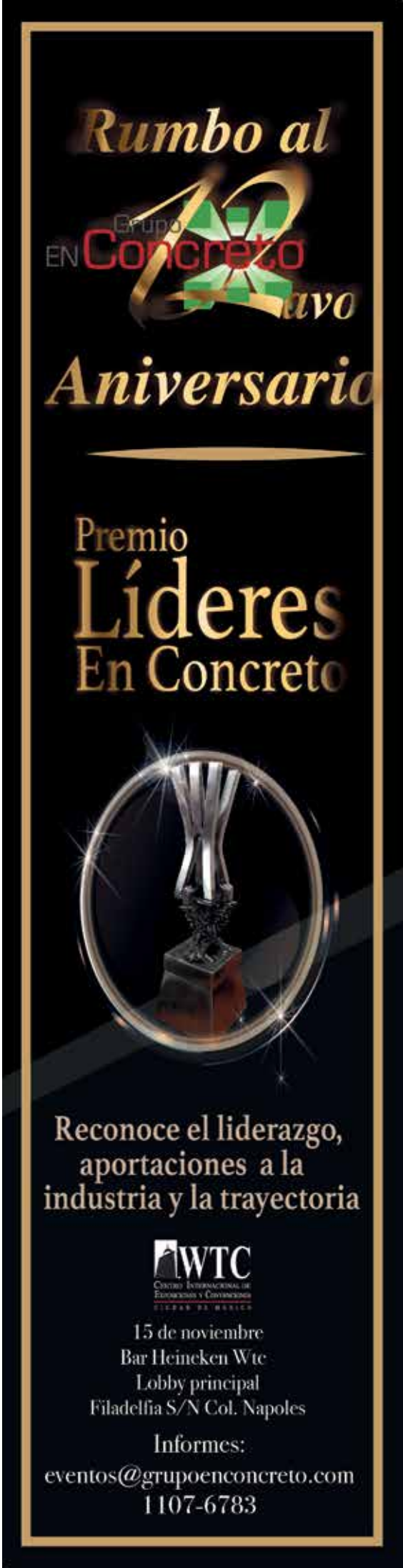
folio de la Fibra para en conjunto desarrollar el nuevo concepto de Espacio Latino.

"Lo que estamos haciendo con Espacio Latino pues es complementar un fashion mall con experiencias, vivencias y nuevos conceptos que la gente está buscando. Ya no sólo ir a comprar sino a vivir, descubrir y disfrutar de esta experiencia, además claro de paso comprar algo" menciona Vicente Naves.

Considera además, que tanto Cancún en Quintana Roo como Los Cabos en Baja California Sur se convertirán en las zonas turísticas más demandadas por los extranjeros que llegan a México buscando paisajes que en sus países de origen no encuentran. Es por esto que se invierte en estos lugares y una vez estabilizado el modelo, bien probado pueda ser replicado en otros países.

La plaza Kukulcán está ubicada en el corazón de la zona hotelera de Cancún, Quintana Roo, uno de los destinos turísticos más importantes de México. Fue construida en 1996 y remodelada en 2002. Consta de tres niveles con 32 mil 743 metros cuadrados de superficie rentable y 666 cajones de estacionamiento, 588 interiores y 78 exteriores.

Puerto Paraíso en una plaza localizada en el centro de Cabo San Lucas, Baja California Sur, justo en el "andador" de La Marina. El centro comercial cuenta con 34 mil 252 metros cuadrados de superficie rentable y dos mil 122 cajones de estacionamiento.



Se trata de un parque de diversiones temático que se desarrollará en dos fases, la primera la cual se estima esté concluida en noviembre del 2018 incluye la construcción del Museo de Arqueología y Antropología Maya, así como el Downtown, área comercial que contendrá un hotel de 320 habitaciones, centro de convenciones, oferta gastronómica así como las atracciones Fly Over México: simulador de vuelo panorámico; Amikoo Surf spot, los Piratas de Bacalar y los Mares de México:simulador de exploración submarina en los mares el país. La segunda etapa estará terminada en los siguientes 24 meses, tiempo en el que se desarrollarán parques temáticos de diversiones como Maya Extreme, Maya Adventure, Maya Discovery y Amikoo Land.

Desarrolladores: Grupo Gala/ Grupo IUSA
Inversión: 840 millones de dólares
Ubicación: Entre Cancún y Playa del Carmen
Extensión: 120 hectáreas

PARQUE DE DIVERSIONES Y RESORT AMIKOO

MEXLOOP HYPERLOOP ONE MEXICO

El proyecto de tren ultrarrápido Hyperloop concepto de Elon Musk, también creador de los autos Tesla, busca ser reproducido en diversas partes del mundo. Se realizó un concurso a nivel global y México resultó entre los ganadores de los proyectos más viables. Este tren buscará conectar la Ciudad de México, Querétaro, León y Guadalajara en un recorrido de menos de 40 minutos.

Despacho: Fr-ee
Inversión: 100 mil millones de dólares
Estatus: en marcha

INTU COSTA DEL SOL

El desarrollador y administrador de centros comerciales Británico Intu busca concretar Intu Costa del Sol, un centro comercial en el Municipio de Torremolinos en la región de Málaga. Aunque aún se encuentra en fase de planeación y negociación se espera que se convierta en el centro comercial más importante de la región con más de 600,000 metros cuadrados.
Contará con un tranvía interno; la oferta de ocio contempla circo permanente, lago artificial convertible en pista de hielo y zonas para realizar salto de caída libre, escalada y túnel de viento.

Desarrolladores: Grupo Intu
Extensión:+ 600,000 metros cuadrados
Inversión: + 600 millones de euros

MEYDAN ONE

Meydan es el proyecto de ciudad creado por Su Alteza el Jeque Mohammed Bin Rashid en el corazón de Dubai. En el Distrito 1 se encuentra Meydan One que será un mega desarrollo de usos mixtos. Contará con atracciones acuáticas, centro comercial, paseos y parque al aire libre, hoteles, departamentos, escuelas y zonas residenciales. La construcción de la primera fase comenzó en 2015 y esperan se concluya en 2020.

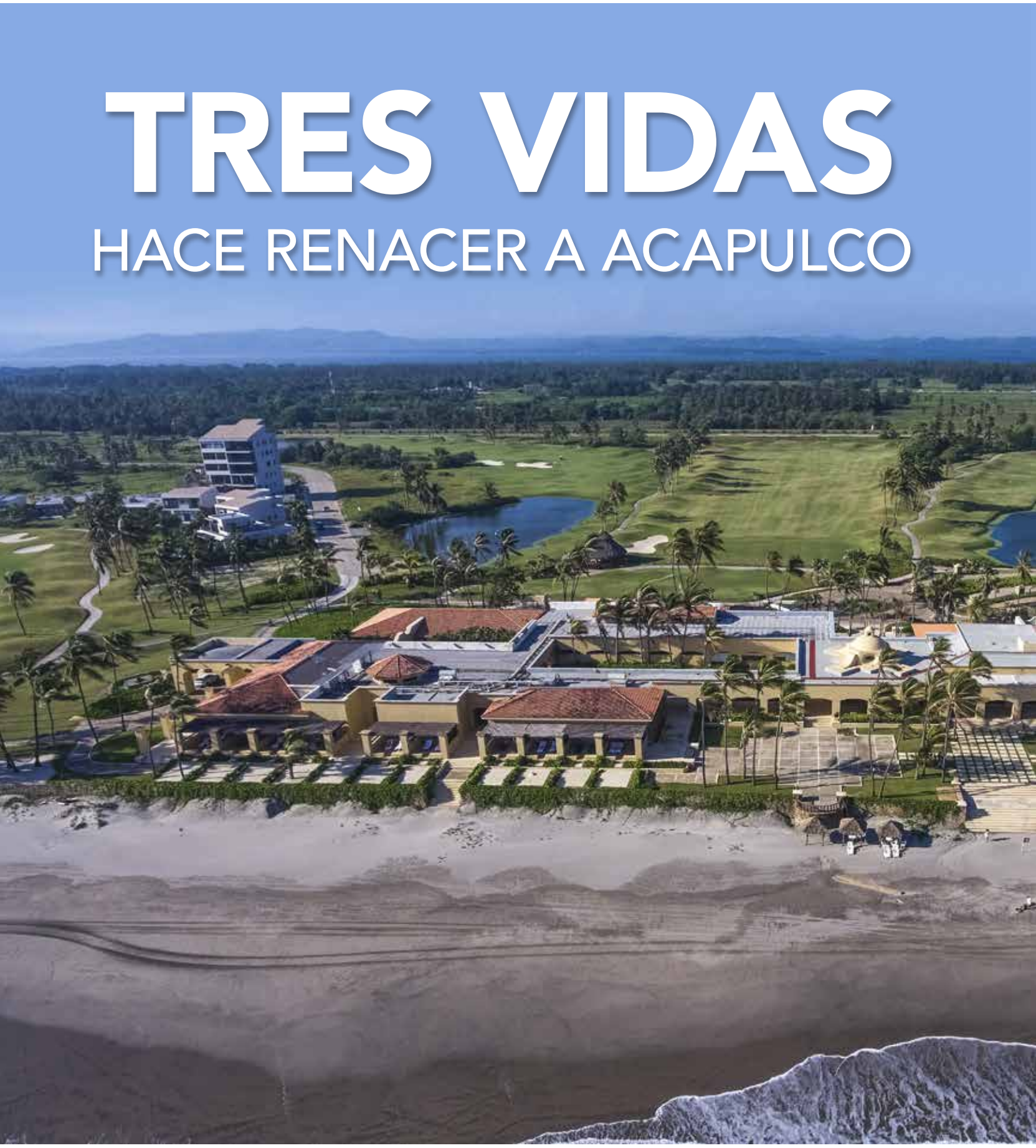
Desarrolladores: Grupo Meydan
Extensión: + 3,6 millones de metros cuadrados
Componentes: Dubai One Tower de 711 metros de altura, hotel de cinco estrellas capacidad para + 83, 000 residentes

CHONGQING XINHUA BOOKSTORE

Proyecto de usos mixtos que abarca una plaza cultural, zona de retail, departamentos, oficinas y hotel boutique en el distrito financiero central de Jiefangbei. En centro se encuentra la librería Xhinhua. El despacho describe su proyecto como un "edificio que despliega terrazas escalonadas en una forma elegante similar a un rollo de libro que implica el espíritu de sabiduría y conocimiento".

Despacho: Aedas
Ubicación: Chongqing, República Popular China
Estatus: en desarrollo
Fecha de culminación: 2020

TRES VIDAS
HACE RENACER A ACAPULCO



La nueva etapa de Tres Vidas es atraer inversión y concretar alianzas con desarrolladores inmobiliarios

POR **TRES VIDAS**

Con interesantes opciones de inversión, este desarrollo es una oportunidad única para obtener plusvalías en Riviera Diamante

Desde hace poco más de un año la Riviera Diamante en Acapulco resurge como ruta de inversión que nuevamente atrae a desarrolladores e inversionistas hoteleros que dejan ver una clara recuperación de la confianza en la plaza.

La nueva terminal del Aeropuerto de Acapulco destinada a impulsar el turismo nacional y extranjero estará lista para recibir nuevamente vuelos internacionales. Nuevos vuelos desde Canadá provenientes de Montreal y Quebec estarán relanzando la marca a nivel mundial.

Está claro el inicio de un nuevo ciclo inmobiliario en la Riviera Diamante. Para los desarrolladores inmobiliarios la demanda potencial y la falta de inventario en venta -principalmente en productos de alto nivel- son una clara señal de que Acapulco está retomando la confianza de inversionistas viendo como oportunidad el desarrollar en uno de los mercados de propiedades de esparcimiento más grande del país.

Con la nueva administración estatal y municipal, se están ofreciendo apoyos y estímulos a inversionistas para consolidar, así como atraer más inversiones inmobiliarias. San Marcos, como nuevo polo de turístico, posiciona la Riviera Diamante como un punto de conexión que requerirá la construcción de una nueva carretera de 30 kilómetros que cambiará la posición que tiene el día de hoy Tres Vidas, privilegiando aún más su ubicación y conectividad por la cercanía al Aeropuerto.

TRES VIDAS es un desarrollo Ocean Front que cuenta con un campo de golf de nivel internacional que siempre ha sido catalogado entre los cinco mejores campos de Golf de México y se desarrolla a lo largo de una privilegiada playa de 6.4 kilómetros, lo que le da una característica única en su tipo, una verdadera cercanía al mar.

TRES VIDAS es el desarrollo inmobiliario más exclusivo de Acapulco que ofrece los más altos estándares de seguridad para su selecto grupo de socios. La combinación de sus lagos, dunas, fairways y el Océano crean majestuosas e inigualables vistas alrededor de todo el desarrollo.

TRES VIDAS cuenta con un inventario privilegiado de terrenos para distintos usos que son de gran atractivo para desarrolladores interesados en invertir en productos inmobiliarios de alto nivel.

TRES VIDAS ofrece un esquema de asociación con desarrolladores inmobiliarios por medio de un fideicomiso donde Tres Vidas aporta el terreno y el desarrollador la inversión para el desarrollo. Este esquema le da la ventaja al desarrollador de iniciar el proyecto sin descapitalizarse con la adquisición del terreno y conforme vende el inventario en preventa va aportando a Tres Vidas un porcentaje de los ingresos por ventas para ir liquidando el terreno.

La nueva etapa de Tres Vidas es atraer inversión y concretar alianzas con desarrolladores inmobiliarios. Tres Vidas ofrece productos inmobiliarios tanto a inversionistas y desarrolladores como al mercado final de casas, villas y departamentos.

Productos inmobiliarios de Tres Vidas:

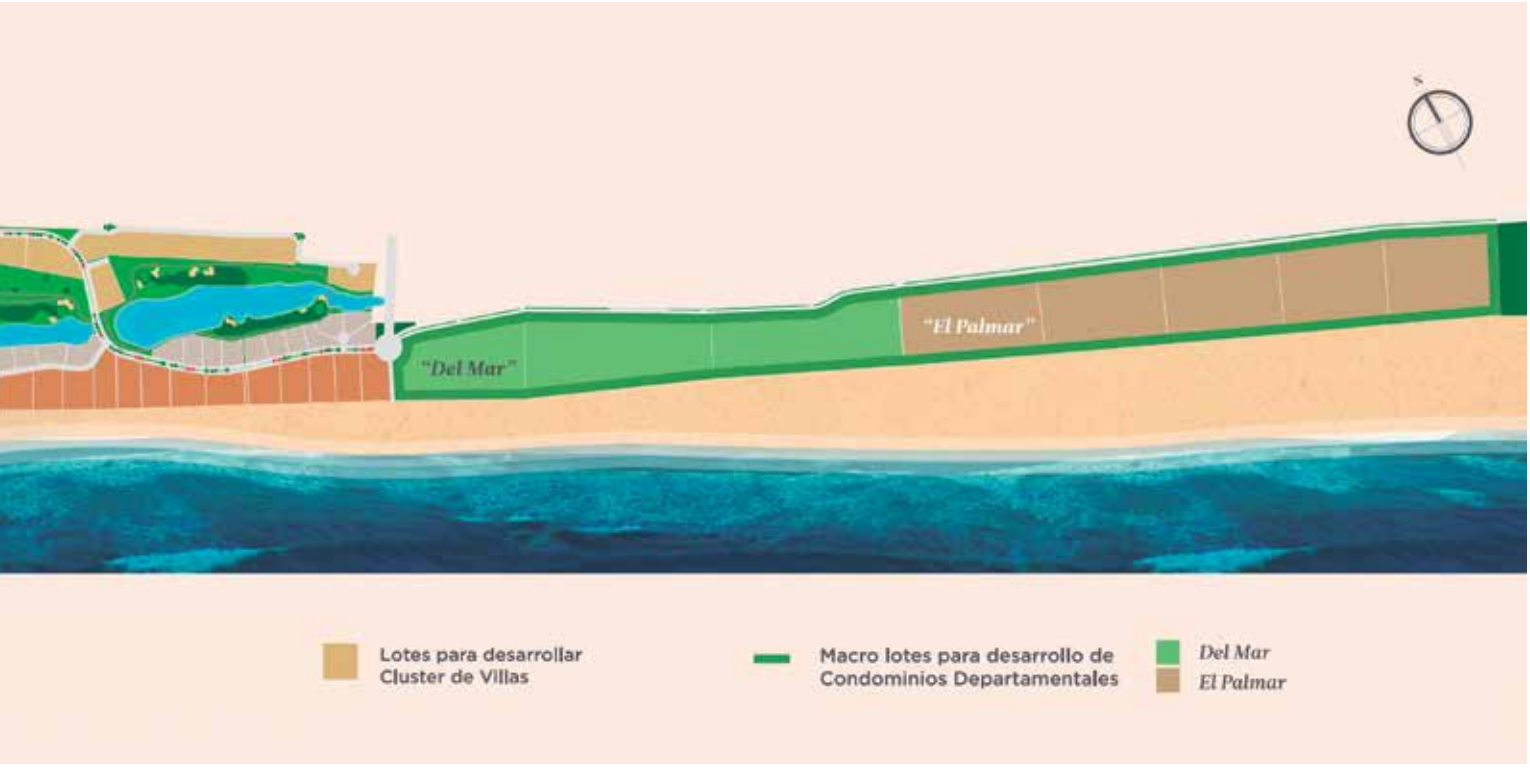
Lotes Residenciales para casas de playa de gran lujo

- **Ocean Front** de cinco mil metros cuadrados
- **Ocean View** de dos mil metros cuadrados

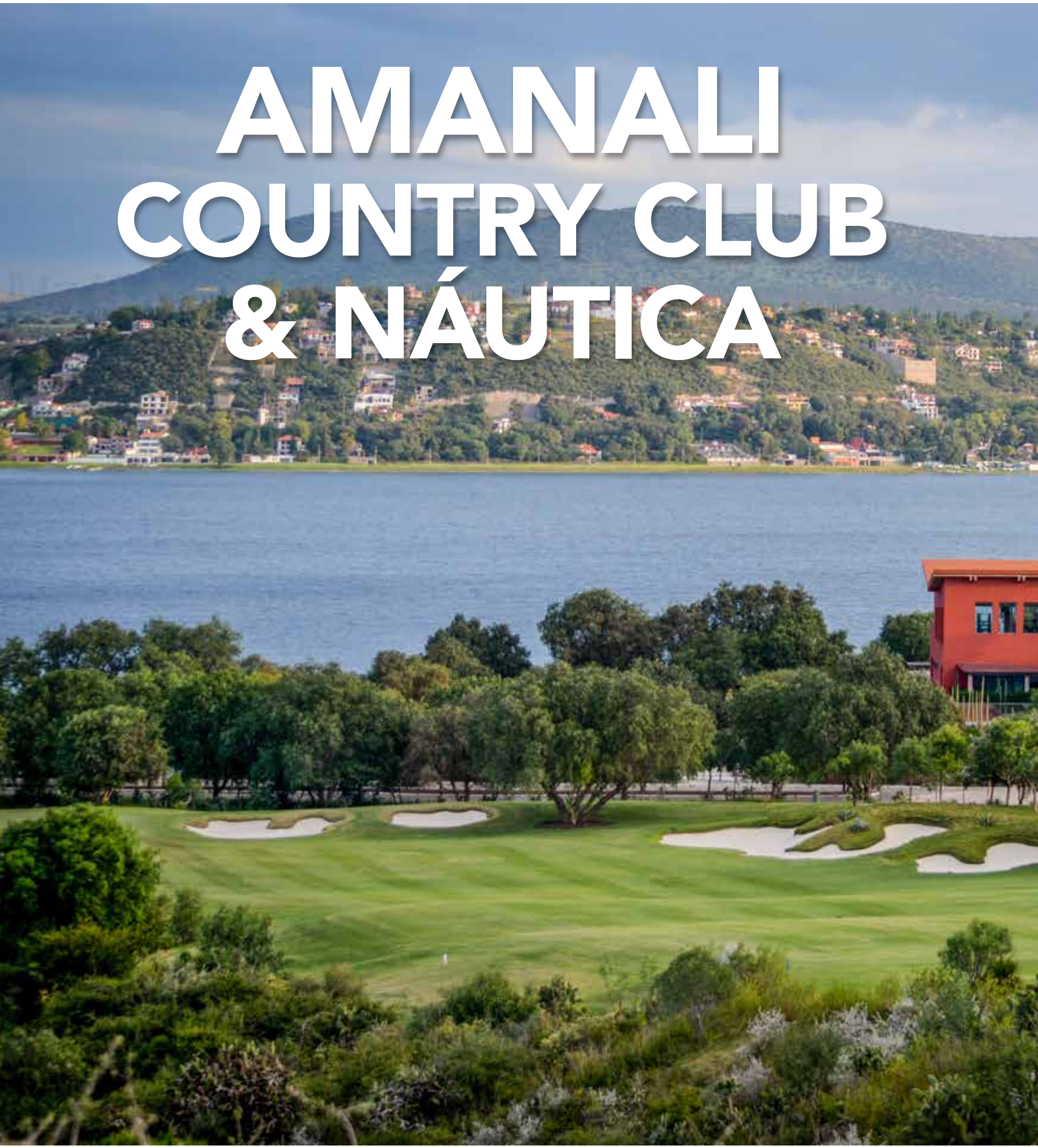
Lotes para desarrollar clúster para conjuntos de villas

- **Macro-lotes** desde 3.5 hasta 5 hectáreas para desarrollar condominios de departamentos de lujo
- **Reservas** dentro del plan maestro para el desarrollo de hoteles con diversos conceptos

En Tres Vidas todos los productos inmobiliarios están asociados a una membresía que permite ser parte del exclusivo Club de Golf Tres Vidas.



AMANALI COUNTRY CLUB & NÁUTICA



Amanali es ya un proyecto consolidado con una urbanización del 100% en su primer etapa y más de 200 lotes construidos.

POR **CATALINA MARTÍNEZ QUINTERO**

La experiencia de actividades al aire libre con dosis de adrenalina y tranquilidad se viven en este desarrollo de Tepeji del Río

La experiencia de vivir con estilo está muy cerca de la Ciudad de México gracias a las extraordinarias vías de comunicación que conectan directamente a Tepeji del Río en Hidalgo, se da con el concepto Amanali Country Club & Náutica que se diseñó para compartir con amigos y familia. Desde que llegas el imponente campo de golf te invita a pisar el césped y recorrerlo con cada tiro contemplando las hermosas vistas contemplando las hermosas vistas del lago y del bellísimo campo de golf.

El clima templado y agradable es una invitación constante a formar parte de la familia Amanali. Hay actividades para todos los integrantes de la familia, mientras los padres pasan un rato en el restaurante de la Casa Club, los niños pequeños pasan horas de diversión en los juegos infantiles o ludoteca. Una de las ventajas es que siempre hay una actividad física atractiva para mantenerse sano y jugar un rato tenis, futbol, pádel, gimnasio o nadar en la alberca semiolímpica.

El Campo de Golf de 18 hoyos par 72 y 7350 metros de longitud tiene todos los elementos necesarios necesarios para disfrutar ampliamente una partida de golf. Fue diseñado por la prestigiada firma *Schmidt & Curley*, la planeación

Campo de Golf de 18 hoyos par 72.

fue hecha para disfrutar de las vistas hacia el lago en un proyecto urbanístico de vanguardia diseñado por el arquitecto Mario Schjetnan, una Casa Club de gran calidad proyectada por el afamado despacho Legorreta + Legorreta que cuenta con todas las comodidades, excelente comida y atención superior.

En Amanali se realizan al año más de 80 torneos de Golf de todo tipo.

En el Club Náutico, sin duda, las horas pasarán volando practicando el kayak o esquiando. La adrenalina estará presente para los más atrevidos al lanzarse por la tirolesa y sentir el viento durante el descenso. Siguiendo con la experiencia en las alturas, el muro de escalar presenta un reto increíble para vencer.

Área de Picnic, kayak ´s stand up Paddle, pista de esquí acuático, volibol de playa, hamacas, parque acuático, snack bar, marina Seca y pista de Ciclo – trota pista, es la oferta a tu alcance para pasar por la aventura, tranquilidad y convivir tanto con amigos como familia.

Amanali es ya un proyecto consolidado con la urbanización de 100% de la 1er etapa y más de 200 lotes construidos. El ambiente de seguridad con modernos sistemas de acceso y vigilancia con dispositivos de última generación, así como instalaciones eléctricas y de servicios son subterráneas con la urbanización de mejor calidad.

En Amanali existe hoy una oportunidad para formar parte en una atractiva oferta de residencias y lotes unifamiliares con interesantes planes de inversión así como membresías del club. Llegar desde la Ciudad de México se han acortado a Amanali con la incorporación del segundo piso de Periférico, pasando por el circuito exterior Mexiquense y si el acceso no es de la Ciudad de México, la mejor ruta es el Arco Norte y carretera de Querétaro.

MERCADO INMOBILIARIO

ABRIENDO PASO **A UNA NUEVA ERA EN MÉXICO**

Con el aumento constante de desarrollos residenciales de lujo que se vive en México -un factor enriquecedor para el mercado inmobiliario- los complejos que tendrán mayor éxito serán aquellos cuya tecnología, sustentabilidad y sistema eléctrico-mecánico contemplen lujo y alta calidad con un diseño arquitectónico innovador y personalizado, con espacios únicos y eficientes, espacios que reflejen la inversión que realizan los usuarios, creando entonces arquitectura a la medida y no replicada, de eso trata la arquitectura de lujo.

Aunque las necesidades del cliente inmobiliario evolucionan a la par de la introducción de la tecnología a este mercado, un factor que se ha mantenido en el recorrer del negocio de la compra y venta de bienes inmobiliarios en México es la implementación del lujo y confort sobre todo en los diseños enfocados al segmento Lifestyle, un punto a considerar es que el lujo no es siempre sinónimo de cuanto se pagó por un departamento, terreno o casa, para que sea lujo debe de cumplir con varias especificaciones como las que se mencionaron anteriormente, es por esto que para crear espacios considerados de alta gama se necesita la combinación de presupuesto y creatividad aplicados de manera óptima.

Por lo tanto es indispensable contar con un plan de negocios y la habilidad de diseñar espacios que maximicen el valor de la inversión, es aquí donde Gomez Vazquez International con sus más de 55 años de experiencia entiende y brinda soluciones a estas necesidades, al crear proyectos de lujo que reflejen los valores, gustos y preferencias de sus clientes, así como de los usuarios finales a través de una meta rentable.

www.gvi.la

gomezvazquezint

GVI GOMEZ VAZQUEZ INTERNATIONAL

_ ARCHITECTURE

_ PLANNING

_ URBAN DESIGN

_ GUADALAJARA

_ CIUDAD DE MÉXICO

_ SAN ANTONIO / AUSTIN

_ MIAMI

_ PANAMÁ

Un ejemplo de esta mancuerna es el caso de éxito del diseño en el proyecto residencial Bosque Real uno de los más grandes y exitosos de América Latina, para el cual se han diseñado 16 torres hasta la fecha, en proyectos ambiciosos y trascendentales como lo son: Bosque Real Residence, Bosque Real Five, Ivy by Bosque Real y La Vista, por mencionar sólo algunos.

Otro punto clave para el diseño de arquitectura de lujo, y que Gomez Vazquez International ha implementado, es la ejecución de diseños que inmediatamente logren ser identificados como edificios del complejo residencial -tanto del exterior como del interior-.

Esto no significa que se tenga una fórmula que se repita en cada proyecto, sino que se debe de tener en cuenta ciertos elementos visuales clave así como un acervo de materiales que permitan transformar espacios de alto confort que plasmen la visión del cliente.

Es así como esta firma de arquitectura rompe paradigmas, permitiendo a sus clientes la apertura y conquista de nuevos mercados cada vez más especializados y demandantes en los productos que adquieren, contribuyendo al cumplimiento y crecimiento de estos con mejores proyectos residenciales en todo el continente Americano.

RESTAURANTES, componente imprescindible de los centros comerciales en la actualidad

POR **JORGE LIZÁN**
Director General de Lizan Retail Advisors (LRA)
jorge@lizanretail.com

Los primeros centros comerciales modernos, desarrollados en la segunda mitad del siglo pasado incluyeron una oferta muy limitada de comida. El concepto de *Food Court* surgió poco después y se extendió a prácticamente todos los *malls* regionales en los Estados Unidos y posteriormente, al resto del mundo.

El crecimiento del concepto de los *Food Courts* coincidió con el crecimiento de la industria de comida rápida -QSR como se le conoce en la industria- y prácticamente, no se podía concebir un *mall* al final de los años 90 y principios del 2000 sin un lugar de hamburguesas, pollo frito, pizzas y comida china.

La primera evolución de la categoría fue la incorporación de los restaurantes casuales de cadena, desde los restaurantes de temática americana tipo TGI Friday's, los pseudo-italianos como Olive Garden, los que venden pan cakes como IHOP y los de pescados y mariscos como Red Lobster, entre muchos otros. Esta categoría tuvo mucho éxito en los Estados Unidos, sobre todo en los suburbios y también, se expandió a otras regiones del mundo, pero actualmente está sufriendo una disminución en sus ventas y rentabilidad básicamente creado por la falta de diferenciación, al final ¿cuál es la diferencia entre un ¿Chili's? ¿Applebee's? ¿Ruby Tuesday? ¿Outback? o ¿TGI Friday's?

Pero la oferta de comida en los centros comerciales ha evolucionado dramáticamente en la última década. Actualmente, hay nuevas categorías como *Fast Casual, Fine Casual* y los *Better Burgers* que no existían hace apenas pocos años. En este momento, ya no es suficiente un McDonald's o Burger King, los clientes quieren un Five Guys, Shake Shack o Smash Burger.

Los centros comerciales se han convertido en el lugar más popular para comer en todo el mundo. Según un estudio, más de 40% de la gente prefiere comer en un centro comercial que en un restaurante en calle. Es mas, una tercera parte de los entrevistados dicen que van a los centros comerciales con el único objetivo de comer. Por lo que la disponibilidad de restaurantes en los centros comerciales no solo es muy importante, sino que puede hacer la diferencia entre que una persona visite un centro comercial u otro. Por lo mismo, la oferta de comida se ha convertido en un ancla de los centros comerciales.

Algunas tendencias que estamos viendo en centros comerciales en diferentes partes del mundo son:

Food trucks Aunque no pagan renta tradicional, los Food Trucks atraen compradores a los centros y sirven como incubadoras para desarrollar conceptos de restaurantes que después pueden convertirse en inquilinos del centro comercial.

Food halls Este formato de *retail* urbano ofrece una mezcla de conceptos de comida local y muchas veces independientes que colectivamente agregan una atmosfera única al centro comercial.

Restaurantes de Celebrity-chefs Aunque a veces algo caros, los restaurantes operados por chefs conocidos, pueden ser generadores de tráfico significativos en un proyecto.

Grocerants Supermercados que además ofrecen comida preparada a un precio que puede ser muy atractivo para los clientes y como resultado para los dueños de los centros comerciales.

Desde hace ya varios años existen restaurantes casuales *upscale* que han suplementado la oferta de restaurantes casuales tradicionales, entre estos hay algunos que destacan, como Cheese Cake Factory, P.F. Chang's y CPK entre otros. Pero hasta estos conceptos, muy exitosos, están perdiendo popularidad.

Y es que la gente ya está cansada de encontrar lo mismo en todos lados, los clientes están cada vez más queriendo experiencias diferentes y especiales, por lo mismo, los nuevos conceptos que están ganando popularidad son los que tienen algún chef famoso detrás de ellos o los que ofrecen una experiencia interesante. Y aquí me gustaría hablar de tres casos que me parece importante mencionar:

Jamie's Italian

(https://www.jamieoliver.com/italian/)

El concepto de restaurante italiano liderado por Jamie Oliver, el más conocido chef del Reino Unido. Jamie Oliver es conocido en todo el mundo - por sus libros y programas de televisión y por sus restaurantes-. Ha inspirado a la gente de todo el mundo a ver la comida y cocina de una manera completamente diferente, involucrando y entusiasmando a todos para disfrutar de una mejor comida. Jamie's Italian fue creado en el Reino Unido en 2008 con un menú sencillo de platos italianos rústicos con un toque de Jamie Oliver. El menú contiene ingredientes frescos, estacionales y de origen sostenible, para ser disfrutados de la manera italiana, reunidos en familia para relajarse y compartir la comida y la compañía.

Kona Grill

(http://www.konagrill.com)

Es una cadena de restaurantes casuales de lujo de los Estados Unidos que opera 46 restaurantes propios en Estados Unidos y recientemente, comenzaron su estrategia de expansión internacional. El éxito de los restaurantes Kona Grill en los Estados Unidos reside en la combinación única del menú: parrilla de comida americana, barra de sushi y cocteles especiales, complementado con arquitectura y diseño interior refinado, moderno, que en muchos casos refleja tonos culturales locales. Como parte de la diferenciación que el concepto ha logrado sobre nuestra competencia, se han creado cinco diferentes ambientes dentro del restaurante que ofrecen la opción ideal de acuerdo a la ocasión o simplemente el estado de ánimo: comedor, barra de sushi, terraza integrada al bar, bar y un área designada como *lounge* y un menú excepcional, premiado y único.

Tanta

(http://tantaperu.com)

Es un restaurante de comida casera peruana en un ambiente familiar y acogedor. Es el concepto casual de Gastón Acurio, el embajador de la cocina peruana en el mundo. Tanta cuenta con siete locales en Lima, además de uno en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez y uno en Arequipa en Perú y con cinco en Santiago de Chile, y uno en Chicago, EE.UU. Desde la inauguración de su restaurante Astrid & Gastón en 1994 en Lima, Acurio ha abierto 34 restaurantes dedicados a diferentes especialidades de la comida peruana en 11 países alrededor del mundo.

Aprovechamos para entrevistar a algunos profesionales de la industria de restaurantes, quienes nos dieron algunas impresiones sobre su experiencia dentro de la industria de centros comerciales.

Rodrigo Vargas Mier y Terán,

el Mero Mero de Mero Mole

Evolucionar la experiencia o morir

El mix perfecto que permite a los centros comerciales ser diferentes y sumamente atractivos tiene que ver con alimentos, bebidas y entretenimiento -AB&E-, ya que ofrecen al consumidor experiencias que no pueden conseguir *online*.

Un buen centro comercial debe proporcionar a sus consumidores el sentimiento de comunidad en espacios diferentes, cómodos y atractivos que generen experiencias emocionales y sociales que permitan compartir con otros. Esa es la mezcla perfecta que generará visitas recurrentes y por ende, el éxito del changarro.

Food is the new Fashion.

Ya es innegable que la categoría con mayor crecimiento a nivel global en los centros comerciales es la de A&B, misma que ha ido creciendo de 10% al 25% de *Gross Leasable Area* -GLA- en los últimos meses. Hay que entender que los centros comerciales ya no serán lo mismo, están cambiando y rápido.

En Mero Mole vemos una clara tendencia: los A&B están haciendo una gran mancuerna con el Entretenimientoo -de ahí nuestro término AB&E-, en donde juntos se está alcanzando hasta 65% de GLA. Hemos visto esta tendencia en países como Reino Unido y Australia.

Food Halls® la nueva ancla de los centros comerciales

Las tiendas departamentales eran consideradas necesarias en los centros comerciales, pero ahora la industria de AB&E llegó a quitarles la silla, por lo que los desarrolladores vanguardistas están en búsqueda de nuevas marcas que agreguen valor y diferenciación a sus proyectos. Abusados

PLANI GRUPO

Creando valor

35 CENTROS COMERCIALES
19 ESTADOS DE MÉXICO

Planigrupo cuenta con una amplia experiencia en el desarrollo y administración de centros comerciales; gracias a su sólida y exitosa trayectoria reafirma su liderazgo en el sector inmobiliario comercial.

Planigrupo es una empresa pública desde junio 2016

Próximas aperturas

Ciudad de México

Monterrey

Corporativo Cd. de México - Av. Santa Fe 481
World Plaza 5to Piso - 05349 - Cd. de México
Tel. (55) 9177 0870

Corporativo Monterrey - Av. Humberto Junco Voigt 2307
Torre Martel II - 66269 - San Pedro Garza García
Tel. (81) 8335 1631/41

INFORMES COMERCIALES
01 800 024 3244
comercial@planigrupo.com

planigrupo.com
in f
@Planigrupo

¡Restauranteros y generadores de entretenimiento!

Hay que tomar en cuenta que la perspectiva de AB&E en los centros comerciales ha cambiado. Por ejemplo, antes pensábamos en *Food Courts*, los cuales son aburridos, fríos y calculadores; ahora se han reemplazado por un concepto único y diferenciado: Food Halls®.

Y no es por nada, pero los desarrolladores aman los Food Halls® porque hacen la experiencia de sus visitantes más dinámica y atractiva.

Ignacio García,
Managing Director de 100 Montaditos

"Los restaurantes y el ocio familiar en general, se convierten en una de las grandes locomotoras de los Centros Comerciales, debido a la constante mejora, a la evolución de las marcas y a la creación de nuevos conceptos. En una era digital como la que vivimos, y en la cual se puede adquirir todo desde casa, los restaurantes siguen siendo esa locomotora que hace que la gente se desplace a un Centro Comercial para vivir una experiencia única".

Irzio Pinasco,
CEO de Acurio Restaurantes

"En términos de centros comerciales, pienso que los restaurantes cuentan historias, son lugares para vivir una experiencia, entretienen, conectan físicamente y en ese sentido son esenciales para un centro comercial".

Germán González,
Director de Maison Kayser México

"Los restaurantes pasaron de ser areas de pausa y servicio a los verdaderos protagonistas de los nuevos centros comerciales".

Fernando Saucedo,
Director General de Rescorp Concepts -IHOP México-

"En México hemos venido notando que cada año se incrementa la gente que acude a los centros comerciales no solo a comprar lo que encuentra en sus tiendas, sino que van para distraerse, socializar y buscar experiencias tanto culinarias como de diversión, por lo que los restaurantes son cada vez más relevantes en dichos centros.

centrourbano
desde Radio Arquitectura
Los invitamos
a que nos escuchen
TODOS LOS MARTES 5 PM
www.radioarquitectura.com
#CentroUrbanoRADIO
VIVIENDA | INMOBILIARIO | CONSTRUCCIÓN | NEGOCIOS | ARQUITECTURA | URBANISMO
@CentroUrbano
/centro.urbano
/portalcentrourbano

EL USO DEL ANÁLISIS ECONÓMICO PARA EVALUAR ALTERNATIVAS DE DISEÑO

Por **LUIS FERNÁNDEZ DE ORTEGA**
luis.fdeortega@v-fo.com
@vfoarquitectos

El uso de este método de evaluación data de los años 30 en los Estados Unidos y se estableció para los proyectos que desarrollaba la autoridad federal del agua en aquel país. Desde entonces, este método se ha ido implementando en proceso de toma de decisiones desde plantas nucleares hasta regulaciones ambientales. Para el desarrollador inmobiliario el uso del análisis económico para determinar cuál alternativa de diseño es más eficiente en términos económicos, no ha sido, por lo menos en nuestro país, una herramienta de decisión importante. Sin embargo, todos buscan sacar el mayor provecho económico y financiero de sus proyectos.

La ingeniería de Valor debe ocuparse de la eliminación o modificación de cualquier cosa que añada costo sin contribuir a los requerimientos del programa funcional

El propósito de esta colaboración es dar una idea general del proceso y al final les brindaré referencias para quien quiera ahondar más en el tema.
El Proceso del Análisis Económico.
Los pasos para estimar las consecuencias económicas de una decisión, de acuerdo a la Teoría de Ruegg's and Marshalls Building Economics - Teoría y Práctica, son los que se enuncian a continuación:

1. Definir el problema y su objetivo
2. Definir alternativas viables que ayuden al objetivo, tomando en consideración cualquier restricción.
3. Determinar si el análisis económico es necesario, si es así, determinar el nivel de esfuerzo necesario.
4. Seleccionar el método o métodos del análisis económico.
5. Seleccionar una técnica que tome en consideración la incertidumbre y/o riesgo de la información usada en el método y sepa que dicha información puede ser incierta.
6. Reunir información y hacer suposiciones para el análisis económico y la técnica del análisis de riesgo.
7. Calcular una medida de desempeño económico.
8. Comparar los resultados de las alternativas y tomar una decisión, considerando cualquier efecto no cuantificado y el riesgo de la falta de objetividad del quien toma la decisión.

Métodos de Análisis Económico

El proceso descrito arriba es el análisis de costo-beneficio y es apropiado cuando los costos y beneficios pueden diferir

entre diferentes alternativas. Cuando los beneficios son equivalentes, la evaluación de las alternativas se simplifica a una comparación de costos o al análisis costo-efectividad. Para saber más de este método desarrollado por el Gobierno Federal de Los Estados Unidos, se puede consultar la circular A-94 que promueve la asignación eficiente de recursos a través de una adecuada toma de decisiones con base en la adecuada información. Proporciona una guía general para conducir adecuados análisis del costo-beneficio y del costo-efectividad.

Análisis de Costo del Ciclo de Vida

El Análisis de Costo del Ciclo de Vida -LCCA por sus siglas en inglés- es un tipo de estudio de costo-efectividad frecuentemente usado en la comparación de proyectos de edificios, también sirve para la evaluación de medidas de conservación de energía y agua, de acuerdo al Código Federal de Regulación Electrónica -CFR por sus siglas en inglés-. Este Código establece las reglas para el manejo de la energía programas de planeación para la reducción del uso de la energía y promover el análisis del ciclo de vida para la adecuada inversión en los sistemas de energía en los edificios, así como los sistemas hidráulicos en los mismos.

Los objetivos principales son:

1. Aplicar medidas de conservación de energía para mejorar el diseño para la construcción de edificios federales en los cuales el consumo de energía por su área construida se disminuya en un 10%, tomando como base los consumos en edificaciones de 1985 y anteriores.
2. Promover la metodología y procedimientos para conducir análisis del ciclo de costo de vida para la inversión en los sistemas de energía del edificio y los sistemas de agua así como las medidas de conservación necesarias.
3. Promover el uso de contratos de ahorro de energía por desempeño, para la implementación de inversión en los sistemas de energía y la conservación de la misma.
4. Promover el uso eficiente de la energía a través de planes de operación.

Ingeniería de Valor

-VE por sus siglas en inglés- Es un método sistemático de evaluación dirigido al análisis de materiales, sistemas y procesos, así como al equipamiento del edificio con el propósito de alcanzar las funciones requeridas en el programa al menor costo total para el dueño.

De acuerdo con los expertos en Ingeniería de Valor Kirk y Dell'Isola "La ingeniería de Valor es una aproximación de equipo que analiza una función por medio del desarrollo sistemático de respuesta a preguntas como: ¿Qué es esto? ¿Qué es lo que hace? ¿Qué es lo que debería hacer? ¿Cuánto cuesta? ¿Qué otro material o método puede usarse para hacer lo mismo sin sacrificar el desempeño sin menoscabo de la seguridad, confiabilidad y mantenimiento? La ingeniería de Valor debe ocuparse de la eliminación o modificación de cualquier cosa que añada costo sin contribuir a los requerimientos del programa funcional. Las reducciones en los alcances del proyecto o en la calidad para estar dentro del presupuesto no deben ser consideradas como Ingeniería de Valor, estas decisiones son solamente reducciones de costo."

Es muy frecuente confundir la Ingeniería de Valor con la reducción de costo; hemos visto en la práctica que este método se aplica de manera errónea y fuera de tiempo. En ocasiones anteriores hemos advertido la importancia que tiene un buen programa arquitectónico y de necesidades como inicio de un proyecto, lo mismo que la relevancia que tiene llevar un proceso de diseño ordenado y por fases que permiten aplicar una metodología de optimización de costo importante. También hemos hablado de los equipos de trabajo y de la oportunidad de la incorporación de los diversos actores en el proceso.

Lava Tap Limpieza M.R.

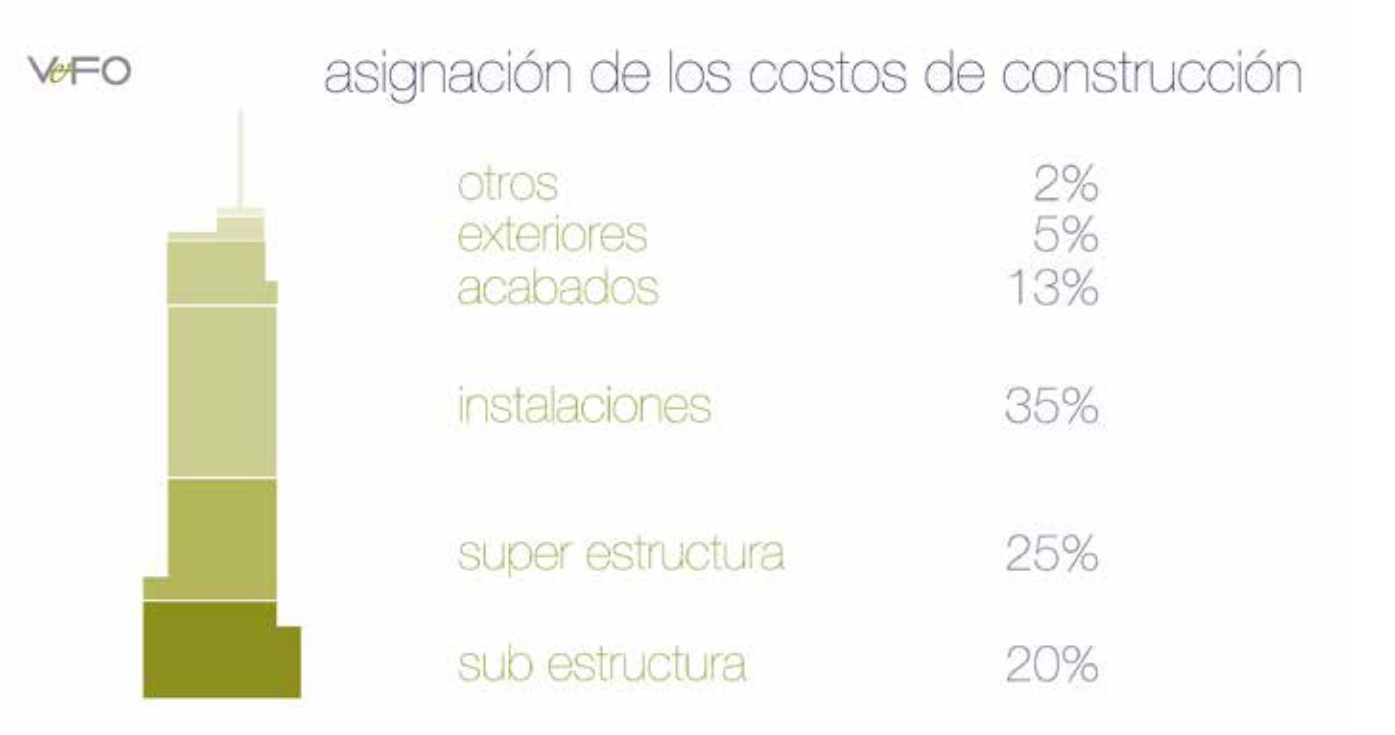
La mejor alternativa en Limpieza profesional

- Servicio de limpieza
- Mantenimiento
- Compra y venta de productos de limpieza
- Recolección de basura
- Fumigación
- Jardinería
- Compra y venta de equipo y maquinaria de limpieza

"Un equipo de primera para clientes de primera"

Con una experiencia de más de 55 años en el mercado, garantizamos un servicio altamente profesional, ya que para nosotros lo mas importante es cuidar la apariencia de su negocio y la satisfacción de nuestros clientes.

Calzada de las Águilas 1205
Col. San Clemente, México, D.F. 01740
Tel: 5635-5400 Fax: 5635-5492
www.lavatap.com



Costos de construcción y selección del equipo de diseño
Al analizar los costos de obra para edificaciones grandes y mixtas, podemos encontrar que los rubros donde mayoritariamente se encuentra los montos de inversión son: Estructura, cimentación y superestructura 45%, instalaciones 35%, acabados 13%, exteriores 5% y otros 2%. Aunque esta división es muy gruesa y pudiera haber diferencias, dependiendo de las características de cada edificio, el punto es que los ahorros sustanciales estén en las estructuras y las instalaciones y estas, en buena medida, dependen del diseño arquitectónico. Por esta razón, seleccionar al equipo de diseño se vuelve crítico, sobre todo si se considera que las decisiones tomadas por el arquitecto en primer lugar. Inversiones tan grandes y de las que se espera obtener beneficios, deben ser manejadas por expertos con la experiencia suficiente para aportar valor al proceso de diseño, más allá de únicamente ser capaz de resolver el proyecto.
Limitaciones y consideraciones del método de análisis

La aplicación de estos métodos tiene varios retos, quizás el más importante es la identificación de aquellos beneficios difíciles de cuantificar, estos típicamente incluyen estéticos, seguridad, impacto ambiental, preservación histórica. La oportunidad en la aplicación de esta metodología es fundamental, es mejor comenzar desde el principio; como sabemos, las primeras etapas del proceso de diseño es donde se determinan de manera general los sistemas fundamentales de los edificios, que en etapas posteriores requieren de gran esfuerzo para ser modificados y requieren de gastos adicionales en el proyecto. Muchas veces durante la etapa de concurso de obra es donde se solicita a los participantes que emitan juicios sobre el proyecto y hagan Ingeniería de Valor; este es el peor de los escenarios porque los contratistas sin mucho análisis proponen cambios fundamentales al proyecto que pueden arruinar otros objetivos y que no agregan valor; solo reducen costos.

La sensibilidad en estos beneficios al momento de correr los números y analizar las alternativas, es importante; tan importante como tener claro desde el inicio los objetivos a alcanzar; estos pueden ser estéticos, funcionales, económicos o de desempeño, a partir de esta claridad es un poco más fácil ponderar el valor de dichos beneficios. Es importante contar con un equipo de diseño experto que tenga una metodología de trabajo que facilite estos procesos y que aporte experiencia y valor al diseño y, al mismo tiempo pueda sacar de los otros miembros del equipo su mejor experiencia y valor al proceso.

En este sentido, el uso de la tecnología de documentación, juega un papel fundamental; ya que un modelo BIM aporta información muy relevante para la toma de decisiones y al mismo tiempo ofrece una capacidad de análisis que contribuye a estimar y obtener costos fiables de alternativas de diseño.

Para saber más:

Building Economics: Theory and Practice: http://www.springer.com/us/book/9781475746907
Circular A-94: https://www.wbdg.org/FFC/FED/OMB/OMB-Circular-A94.pdf
CFR: https://www.ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?SID=1772217352e2b3956b37b48739ebd676&mc=true&node=pt10.3.436&rgn=div5

RESIDENCIAL · CAMPO DE GOLF · CLUB NÁUTICO

increíblemente

MUY CERCA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

AMANALI
COUNTRY CLUB & NÁUTICA

amanali.com.mx
T. 5393 1666

DESEMPEÑO DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN PROYECTOS VIGENTES EN LA CIUDAD DE MÉXICO

En cuanto a volumen de ventas por mes, los mercados de mayor tamaño se presentan en las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Iztacalco, Miguel Hidalgo y Cuajimalpa.

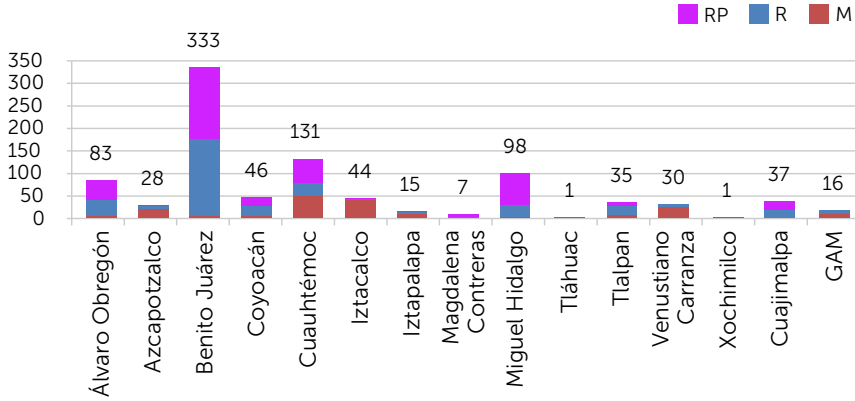
POR **CLAUDIA VELÁZQUEZ**
Directora de Operaciones de Softec

La dinámica de desarrollo habitacional en la Ciudad de México favorece importantemente a la delegación Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón, en lo que a número de proyectos vigentes se refiere.

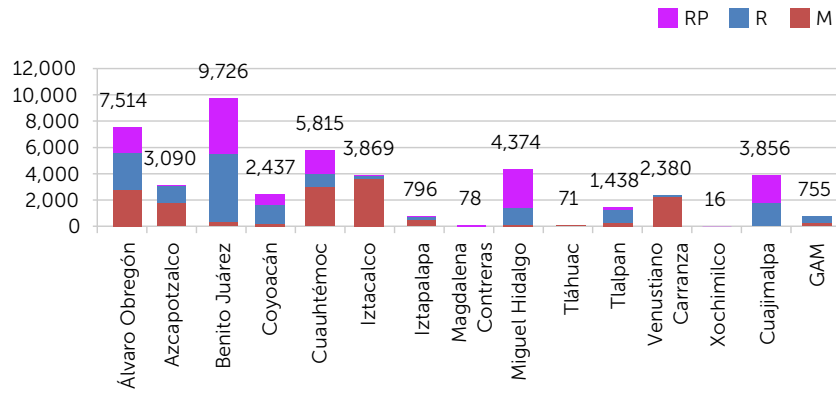
Aunque en estas delegaciones es destacable la cantidad de proyectos Residencial Plus (RP) y Residencial (R), destaca que en la delegación Cuauhtémoc la cantidad de proyectos del segmento Medio (M) es de consideración.

En delegaciones como Azcapotzalco, Iztacalco, Tláhuac, Venustiano Carranza y Gustavo A. Madero, se cuenta con una mayor proporción de proyectos del segmento Medio. En Magdalena Contreras, Cuajimalpa y Xochimilco destaca una mayor proporción de proyectos de segmentos RP.

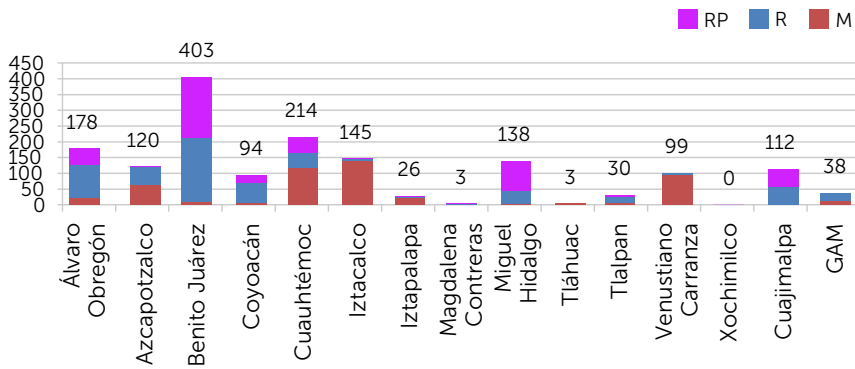
Proyectos vigentes por delegación y segmento



Unidades en los proyectos vigentes por delegación y segmento



Ventas por mes de los proyectos vigentes por delegación y segmento



Al cuantificar el volumen de unidades de vivienda aportadas por los proyectos vigentes en la Ciudad de México, se revalora el papel de los proyectos en Iztacalco, Azcapotzalco y Cuajimalpa. Al evaluar la vocación habitacional por segmento en las delegaciones de la Ciudad de México pero en función de las unidades producidas, se aprecia que la participación del segmento M crece en Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Cuauhtémoc, Iztapalapa, Tlalpan y Gustavo A. Madero.

El menor volumen de producción de unidades de vivienda se aprecia en delegaciones como Magdalena Contreras, Tláhuac y Xochimilco. En cuanto a volumen de ventas por mes, los mercados de mayor tamaño se presentan en las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Iztacalco, Miguel Hidalgo y Cuajimalpa. Mercados de menor tamaño, en cuanto a ventas

Softec
Consultoría en Proyectos Inmobiliarios

Horizonte Inmobiliario 2018

SEMINARIO Softec®

7 de diciembre 2017

Hotel Four Seasons - Ciudad de México

TEMAS Y PONENTES

- Tendencias en la Industria Inmobiliaria.
Gene Towle, Socio Director Softec

- Expectativas Económicas.
Ernesto Cervera, Director General UVAX México

- Panel de Expertos: Financiamiento a la Industria Inmobiliaria
José Luis Cortés Delgado, Presidente FCARM
Adam Wiaktor, CEO Liquid Capital (por confirmar)
María Ariza, Directora General Amexcap
Gene Towle,Socio Director Softec
Manuel Zepeda, Socio Director AFIN (Moderador)

- Marketing Inmobiliario.
Manuel Torres Acemel, Director Manuel Torres Design

- Gestión Proyectos Inmobiliarios.
Juan José Errejón, Director Tierra y Armonía

- Nueva Norma Técnica de Estacionamientos para Construcciones Nuevas.
Luis Zamorano, Director General Desarrollo Urbano SEDUVI

- Perspectivas en la Industria Inmobiliaria.
Gene Towle, Socio Director Softec

Promoción exclusiva para suscriptores Inmobiliare

~~$5,800~~
$4,060

-30%

INM•BILIARE
VIGENTE AL 15 DE NOVIEMBRE

info@softec.com.mx
Tel. 506 308 800

@softecmex
/softec.consultoria

regístrate en:
seminario.softec.com.mx

totales por mes, se ubican en Venustiano Carranza, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Tlalpan e Iztapalapa.

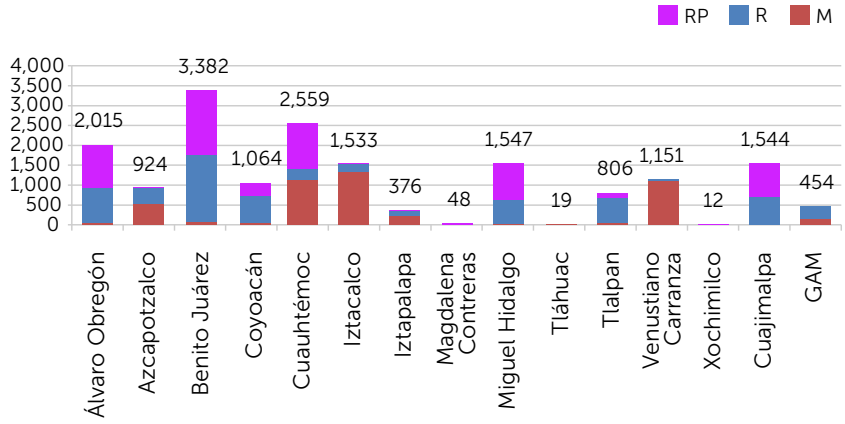
En Venustiano Carranza, Iztapalapa, Iztacalco, Azcapotzalco y Cuauhtémoc, la participación de las ventas de vivienda del segmento Medio es preponderante. En el caso de Benito Juárez, Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo y Cuajimalpa, destaca una mayor proporción de unidades vendidas del segmento RP.

Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán y Gustavo A. Madero, destacan por una alta proporción de unidades del segmento R. Las unidades en inventario, aún en proceso de comercialización son más en las delegaciones de mayor cantidad de proyectos y de unidades producidas. Sin embargo, el volumen de ventas alto que también se presentan en estas zonas, generan un avance de ventas notable y un peso del volumen de inventarios bajo en Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Iztacalco, Miguel Hidalgo y Cuajimalpa. Por ende, los meses de inventario, es decir, el tiempo en meses que tomará vender las unidades disponibles, son menores en estas mismas delegaciones.

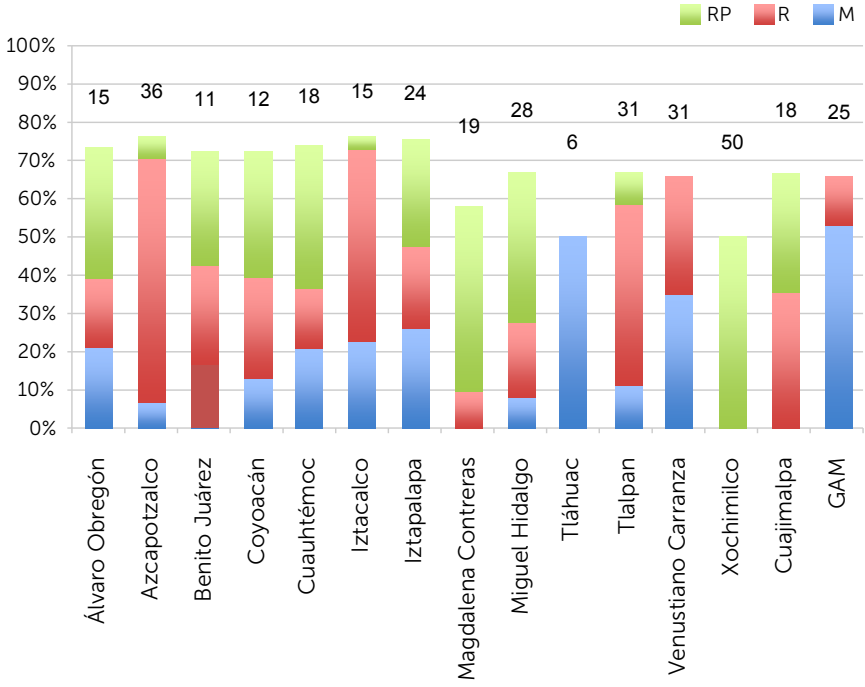
Las oportunidades de entrada para nuevos proyectos, se da, precisamente en delegaciones de alto volumen de ventas por mes y bajos niveles de meses de inventario. Lo anterior se cumple con mejores condiciones en Benito Juárez, Álvaro Obregón, Cuauhtémoc e Iztacalco. Oportunidades en el corto plazo pero de profundidad limitada se ubican en Coyoacán.

En el resto de las delegaciones, el tiempo para agotar los inventarios, es superior a 25 meses y el volumen de ventas mensuales es bajo, por lo que la entrada de nuevos proyectos, sobretodo de tamaño mediano y grande, así como en segmentos de precios alto, podría presentar complicaciones de venta y con ello, de crear una curva de precios ascendentes.

Unidades en inventario en proyectos vigentes por delegación y segmento



Meses de inventario por delegación y segmento



vivanuncios

LÍDER EN BIENES RAÍCES

Un socio estratégico, que te ayuda a conseguir contactos de calidad y a multiplicar tus resultados.

GESTIONA TU INVENTARIO AUTOMÁTICAMENTE

CALL TRACKING NO PIERDAS MÁS CONTACTOS

DESTACA TUS ANUNCIOS

Landing exclusivas para tu desarrollo

Branding (Email Marketing y Banners)

Toma de fotografías profesionales

Tu desarrollo en Facebook, Mitula, Trovit

Contactos 100% calificados y perfilados

Y tú ¿ya estás con nosotros?

NUESTROS CLIENTES

CONTÁCTANOS

www.vivanuncios.com.mx

danalonso@ebay.com

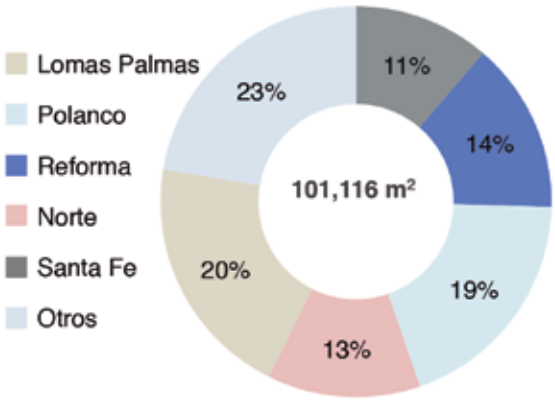
044 55 4047 8673

REPORTE OFICINAS CDMX 2T/2017

Varios de los proyectos que estaban programados para ser entregados durante el 2T 2017 se encuentran retrasados, lo que dió como resultado una disminución de nueva oferta este trimestre, que combinado con una demanda estable, la tasa de disponibilidad tuvo una disminución de 70 puntos base. El precio promedio del mercado continuó estable, sin embargo, hay presión a la baja en algunos espacios y corredores.

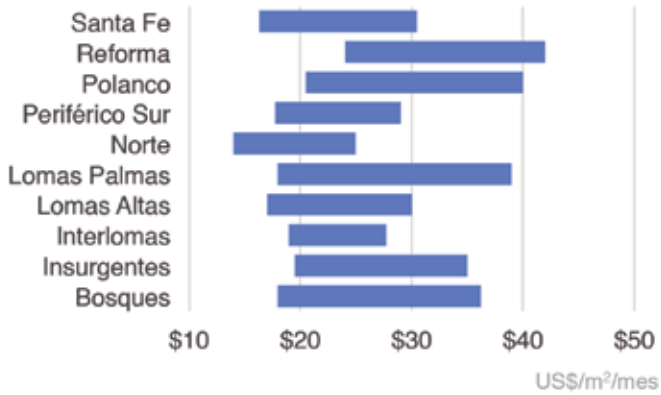
La construcción de oficinas en la CDMX tuvo un incremento de casi 15% respecto al 1T 2017

Absorción Bruta



Fuente: Solili, 2T 2017.

Rango de Precios de Salida en Renta



Fuente: Solili, 2T 2017.

Tabla Resumen de Mercado

Corredor	Inventario (m²)	Disponibilidad (m²)	Tasa de Disponibilidad (%)	Precio Promedio de Renta (US$/m²/month)	Construcción (m²)
Bosques	311,202	21,552	6.9%	$28.21	0
Insurgentes	705,188	64,985	9.2%	$24.22	546,640
Interlomas	88,038	15,393	17.5%	$23.90	35,000
Lomas Altas	84,781	13,473	15.9%	$24.46	4,833
Lomas Palmas	650,982	79,615	12.2%	$29.32	55,526
Norte	494,706	233,318	47.2%	$19.51	211,238
Periférico Sur	528,175	34,707	6.6%	$25.69	226,451
Polanco	989,972	100,427	10.1%	$28.22	353,536
Reforma	735,451	99,441	13.5%	$29.80	250,265
Santa Fe	1,204,530	98,496	8.2%	$22.22	171,281
Total	**5,793,025**	**761,407**	**13.1%**	**$24.44**	**1,854,770**

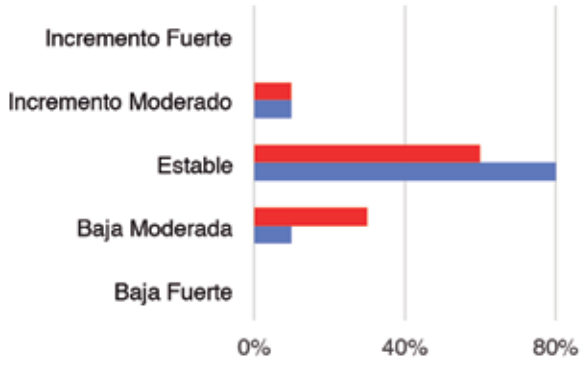
Fuente: Solili, 2T 2017.

90% de los corredores encuestados anticipan un incremento en la disponibilidad

La mayoría de los encuestados percibieron escenarios muy análogos en el mercado: una demanda estable con proyección similar para los próximos 6 meses, precios de salida bajando moderadamente y una disponibilidad incrementando, sin embargo, no hay consenso entre éstos respecto al comportamiento proyectado de la construcción.

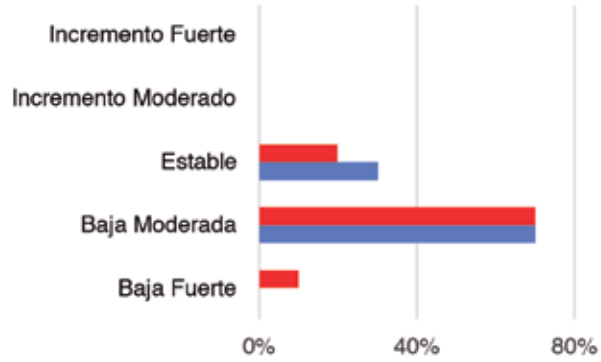
Percepción Actual Proyección a 6 meses

Demanda



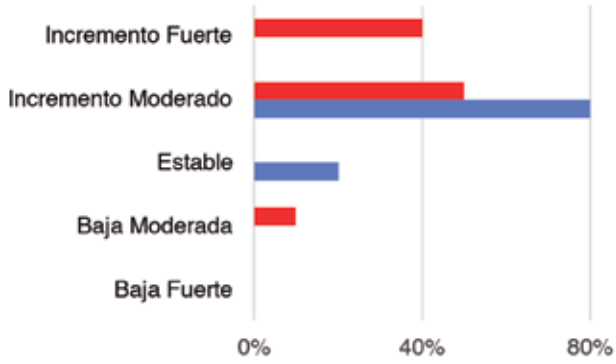
Fuente: Solili, 2T 2017.

Precios de Renta



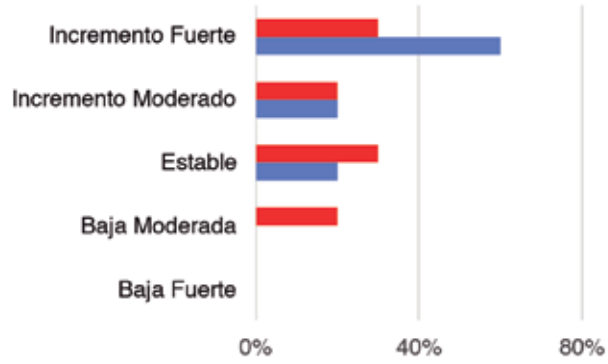
Fuente: Solili, 2T 2017.

Disponibilidad



Fuente: Solili, 2T 2017.

Construcción



Fuente: Solili, 2T 2017.

Solili

www.solili.mx

Copyright © 2017 Solili, S. de R.L. de C.V.

La información contenida en este documento ha sido obtenida a través de fuentes confiables y legales, no obstante la garantía de calidad que Solili ofrece a sus clientes, Solili no se pronuncia sobre la veracidad, certeza o precisión de la información que contiene este documento, ya que por diversas situaciones de mercado, presente o futuro, las mismas pueden estar sujetas a cambios. Por lo cual, como receptor de este documento, quedará a su entera discrecionalidad la verificación de la información aquí contenida, liberando a Solili de la veracidad de opiniones, estimaciones y en general cualquier dato aquí contenido. Asimismo, la información contenida en este documento así como el uso de la marca son exclusivamente propiedad de Solili, por lo cual, cualquier uso no autorizado por parte de Solili facultará a esta última a proceder en instancias judiciales.

La AMPIP en la Exposición Internacional del Automóvil 2017 en Alemania

POR **GABRIELA ESPINOSA GONZÁLEZ**
gabriela.espinosa@inmobiliare.com

La Asociación Mexicana de Parques Industriales -AMPIP- participó como expositor en la Exposición Internacional del Automóvil –IAA- llevada a cabo en Frankfurt, Alemania donde se realizó la feria líder a nivel mundial que se celebra cada dos años, para exponer temas sobre movilidad, transporte y logística. Es una de las más especializadas en automóviles, visitada por especialistas, empresarios y público en general.

El principal objetivo de la AMPIP fue posicionar a México como país atractivo para la atracción de nuevos proyectos de Inversión Extranjera Directa, particularmente de la industria automotriz, resaltando específicamente las ventajas de los parques industriales para albergar nuevas empresas de manufactura y centros de distribución.

Como parte del programa de la feria, el 18 de septiembre se llevó a cabo un seminario sobre México, organizado por la Federación de la Industria Alemana –BDI-, la Asociación Alemana de la Industria Automotriz –VDA- y por la oficina de ProMéxico en Frankfurt.

Los temas de la agenda fueron dos paneles de discusión; el primero, sobre el tema "Libre comercio - Motor de la industria automotriz. Cadenas globales de suministro y contenido local" y el segundo, enfocado al tema "México-Alemania - Las fuerzas motrices de la movilidad del futuro".

Entre las empresas participantes en el *stand* mexicano se encuentran Amistad Industrial Developers, Artha Capital, Copachisa, FINSA, GP Desarrollos, Marabis, Oradel Industrial Center, Parque Industrial Calafia, VESTA, VYNMSA, INA, AMPIP y representantes del gobierno del Estado de Guanajuato.

El programa incluyó la participación inaugural del Embajador de México en Alemania, Rogelio Granguillhome; la asistencia de la Cónsul de México en Frankfurt, Cecilia Villanueva; la Consejera Comercial de ProMéxico en Alemania, Nicole Felix; 20 empresarios pequeños de Aguascalientes, participantes en el programa IFG Clusters Tecnológicos Alemania-México; miembros de la Sociedad Mexicano-Alemana; empresarios mexicanos con presencia en Alemania; y empresas alemanas de la industria automotriz.

Inmobiliare recomienda los trabajos de investigación más recientes sobre diversos sectores para mantenerse al tanto de las nuevas tendencias...

MARKETING Y GESTIÓN DE DESTINOS TURÍSTICOS

Se trata de una guía que busca explicar cómo es que se convierte un sitio en un destino turístico de clase mundial. Abarca temas como marketing digital, gestión del destino, comunicación turística, entre otros.

Josep Ejarque
Ediciones Pirámide 2016

DESARROLLO INTEGRAL DE PROYECTOS

Por medio de esta guía el autor busca ejemplificar cómo se ensambla un proyecto inmobiliario de manera integrada, lo que permite detectar desde desequilibrios en la infraestructura hasta oportunidades empresariales.

Salvador Galván Borja
Editorial Digital UNID, 2014

LA CIUDAD Y SUS REGLAS. SOBRE LA HUELLA DEL DERECHO EN EL ORDEN URBANO

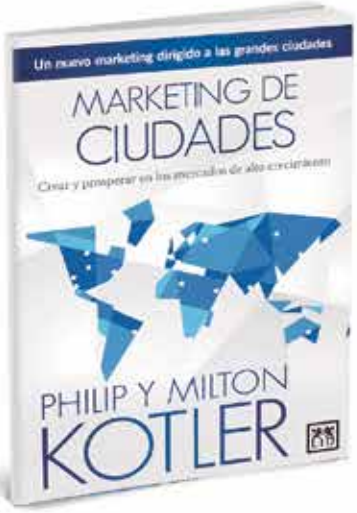
Una mirada crítica hacia el funcionamiento de la regulación urbana. El análisis incluye revisión a los expertos, gobierno, políticas, planificadores y propietarios así como la distribución del espacio.

Antonio Azuela (Coordinador)
UNAM- PAOT 2016

ECOTURISMO

Las autoras buscan definir qué es el ecoturismo y quién lo practica, desentrañar ventajas y desventajas de su aplicación en sitios rurales y porque es que la ONU ha considerado esta actividad como una de las más importantes para generar riqueza igualitaria.

Marta Nello y Claudia Llanes
Editorial UOC, 2016 Barcelona



MARKETING DE CIUDADES. CREAR Y PROSPERAR EN MERCADOS DE ALTO CRECIMIENTO

La tesis principal de autor es que las grandes ciudades deben mejorar su estrategia de marketing para competir con otras como destino de inversión, mientras que las empresas deben comenzar a ver las ciudades como lugares estratégicos y cruciales para su crecimiento.

Philip Kotler y Milton Kotler
LID editorial Mexicana, 1° edición 2016

TODO MÉXICO
NOS ESCUCHA.
SOY FRANCISCO
ZEA,
DIÁLOGO
DE FRENTE.
IMAGEN
RADIO
CDMX | 90.5 FM
PONIENDO A MÉXICO EN LA MISMA SINTONÍA

Oaxaca, 2013
Ensamble de vidrio
18 x17 x 19 cm

Andrés Basurto

Blue Demon, 2017
Porcelana y ensamble de vidrio
18 x 17 x 19 cm

Finito, 2012
Ensamble de vidrio
18 x17 x 19 cm

Mezcal and beer, 2013
Ensamble de vidrio
18 x17 x 19 cm

POR **MARISOL ARGÜELLES**

Las transformaciones a las que se ha enfrentado el arte contemporáneo de las últimas décadas, han sido de tal manera rápidas y profundas que resulta difícil reunir en un solo texto los nexos y prácticos y teóricos que constituyen a la obra de arte. Sin embargo, hay obras cuyo proceso creativo delatan por sí solas los intereses y preocupaciones de su autor. Es este el caso de Andrés Basurto, cuyo trabajo no privilegia a la obra terminada como el único objetivo del proceso creativo, sino al acto de crear en sí mismo.

Cuernavaca, 2014
Porcelana y ensamble de vidrio
18 x 17 x 19 cm

Para Basurto, la obra comienza en el momento en el que el material, deja de ser lo que era (en este caso, botellas de cerveza y vino) para convertirse en materia en estado bruto, a la cual reintegrará en una unidad con nuevos vínculos conceptuales y utilitarios. El proceso constituye en sí mismo una especie de ritual de creación que comienza con la destrucción, el despojo de su naturaleza y el acto, casi divino de re-crearlo.

Este proceso se acerca a la idea que Duchamp desarrolló sobre la "ósmosis estética", a la cual él describía como una transferencia del artista al espectador, producida a través de la materia inerte, formando así, arte en "estado bruto". A este objeto, el artista inviste sus ideas y sentimientos mediante el "coeficiente artístico" y le confiere así, la vida artística.

Entre el Bosque, 2013
óleo sobre tela, 120 x 160 cm

Bantú, 2016
óleo sobre tela, 150 x 200 cm

Sin título, 2013
óleo sobre tela, 150 x 240 cm

Sin título, 2013
óleo sobre tela, 150 x 230 cm

El acto de destrucción se convierte en un purificador del material, cuyos fragmentos son integrados después en formas nuevas que evocan esqueletos humanos y cráneos firmemente unidos. La construcción de la obra, para Andrés Basurto se convierte entonces en un episodio *performático*, en una especie de catarsis creadora cuyo resultado no siempre es previsible. Y es justamente a través de esta serie de acciones que el artista explora las nociones de vida y muerte, de regeneración, de fragmentación de la vida, del cuerpo material como contenedor del alma.

Sin embargo, la obra de Basurto está en un constante devenir, los múltiples significados y posibles asociaciones, la colocan en el terreno de la transformación imaginativa y al mismo tiempo en aquél que responde y es sensible a la condición y las necesidades espirituales de la existencia.

Si bien una buena parte del arte contemporáneo se ha encargado de desacralizar al objeto artístico, otra, apuesta de nuevo por los valores inherentes al objeto, por una búsqueda del universo interior asociado a un modo de sentir que el artista no puede buscar fuera de él.

Es pues, en esta forma de hacer arte, que se comprende la profunda influencia de lo inconsciente en el arte contemporáneo, lo cual representa un giro hacia una clase de realidad diferente, en donde la experiencia de lo interior es tan importante como la experiencia de lo que concebimos como "realidad ordinaria".

Esta fuerza dominante que constituye en Andrés Basurto la energía del acto creativo, se traduce finalmente en la transformación de lo inmaterial en el objeto tangible, palpable de la experiencia estética.

andresbasurto@yahoo.com.mx

Promoting wellness.

- Sin inversión inicial.
- Rentas 100% deducibles.
- Capacitación personalizada.
- Soluciones 360°.

Más de 14 años siendo lideres en leasing de gimnasios, con equipo de las mejores marcas.

@imd_sf

IMD Sports Financing

www.imd.com.mx

Camino al Olivo 15, Lomas de Vista Hermosa, C.P. 05100. Tel. 52462222, contacto@imd.com.mx

Nadine Markova

50 años de historia y trayectoria

Reportera grafica, fotógrafa de moda y glamour. Publicada en Life, Forbes, Playboy, National Geographic, Newsweek, Times, People, Vogue y The Rollingstones entre otras. Fotografia de Arte en venta para cualquier diseño de inmueble.

Nadinemarkova.com.mx / 55314826
marissa@balance22.com

MUNDO INMOBILIARIO

105.1 FM
QUERÉTARO

90.5 FM
CDMX

107.7 FM
MONTERREY

93.9 FM
GUADALAJARA

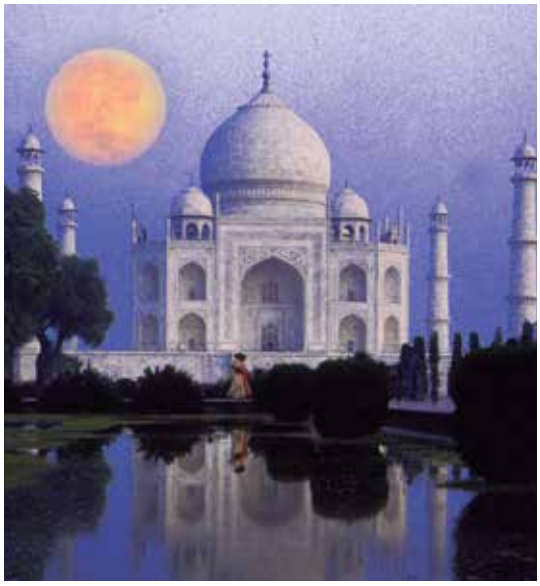
JUEVES 22:00 Hrs
SABADOS 14:00 Hrs

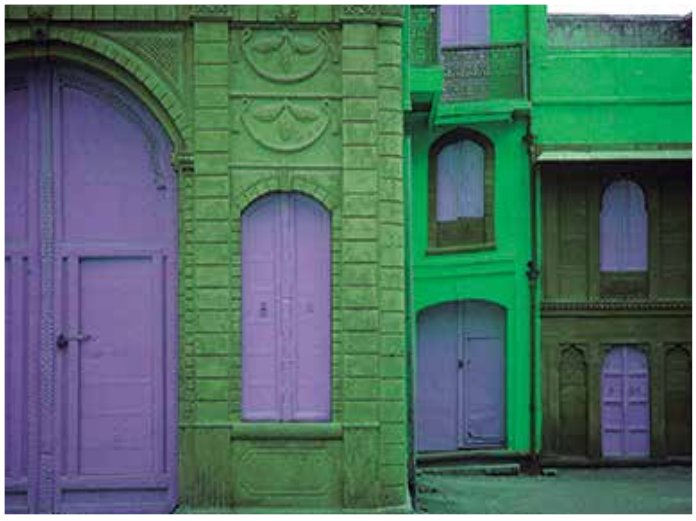
CON **LUIS RAMÍREZ**
LÍDER DE OPINIÓN

IMAGEN RADIO

PONIENDO A MÉXICO EN LA MISMA SINTONÍA

www.**mundoinmobiliario**.tv





Nadine Markova es una fotógrafa y cinematógrafa reconocida a nivel mundial por sus retratos de políticos, celebridades y gente de alta sociedad así como reconocida fotografa comercial y de publicidad.

Durante 7 años seguidos ha sido reconocida como la mejor fotógrafa por la Asociación Nacional de la publicidad. En el año 2004 recibió el premio a la Excelencia Universal.

Como reportera Gráfica, fotógrafa de moda y glamour, sus fotos han aparecido en publicaciones internacionales como: **LIFE, FORBES, PLAYBOY, NATIONAL GEOGRAPHIC, NEWSWEEK, TIMES, PEOPLE, VOGUE Y THE ROLLINGSTONE**, entre otras.

Directora de fotografía y cinematografía en 35 mm de películas de largometraje, ha filmado y dirigido más de 90 comerciales de televisión para importantes compañías.

RiskMathics
FINANCIAL INSTITUTE

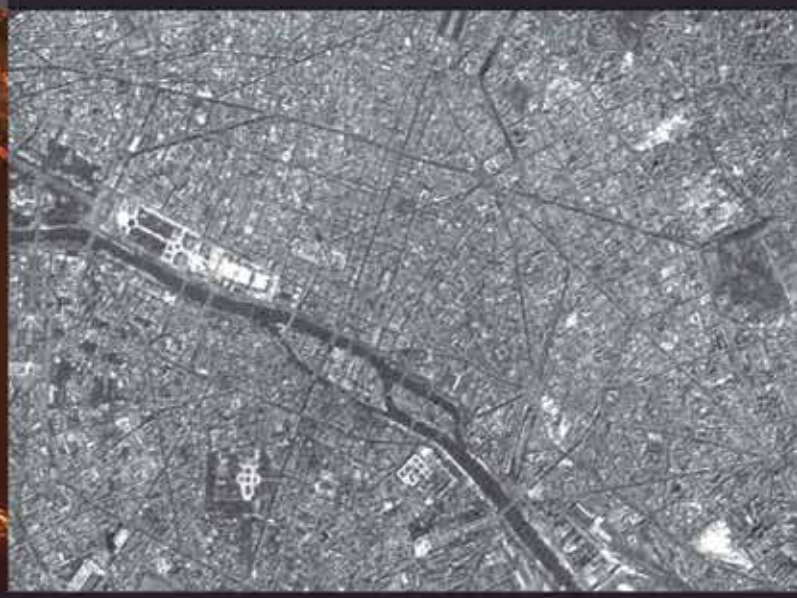
RiskMathics es el Instituto líder de actualización y capacitación financiera de alto nivel en México, Centro y Sudamérica. Las áreas de especialización que abarca son Administración de Riesgos, Productos Derivados, Finanzas Cuantitativas, Trading, Mercados, así como Inversiones en Activos Alternativos (Private Equity & Venture Capital, REITs, FIBRAS, CKDs y Hedge Funds).

PRODUCTOS ESTRUCTURADOS

(Fibras, CKDs, Cerpis)

OPERACIÓN Y VALUACIÓN

REAL ESTATE



Objetivo: Brindar a los participantes las herramientas, casos y prácticas de los principales activos alternativos que existen a nivel mundial, y en México, así como detallar su operación, valuación, administración de riesgos, marco fiscal, legal, mejores prácticas y los principios de inversión responsable.

TELÉFONOS (MÉXICO)
+52 (55) 5536 4325
+52 (55) 5669 4729

E-MAIL:
derivatives@riskmathics.com
www.riskmathics.com

OCTUBRE 2017

· Duración:
28 Clases – 84 horas

· Fecha de Inicio:
19 / 10 / 2017

· Costo: $60,000.00 + I.V.A.

Agenda eventos del Real Estate

8-9 nov

Expo Negocios Inmobiliarios 2017
Sede:
Hotel Camino Real
Polanco CDMX
exni.mx

Online and Digital Summit 2017
Londres, Reino Unido

10 – 11 octubre

www.igd.com/Events/Online--Digital-Summit-2016/

UK CONSTRUCTION WEEK | 2017

10 – 12 octubre

UK Construction Week 2017
Sede: NEC Birmingham-National Exhibition Centre
Birmingham, Reino Unido
www.ukconstructionweek.com

10 al 14 octubre

Exposición Internacional del sector de la construcción EXCON 2017
Sede: Centro de Convenciones Jockey Plaza, Santiago de Surco, Perú
www.excon.com.pe

Addis Build 2017
Adís Abeba, Etiopía
www.addisbuild.com

13 – 16 octubre

13 – 15 octubre

Malaysia Property Show 2017
Singapur, Singapur
mapex.com.my

14 – 15 octubre

IMMOBILIEN Wohnen & Eigentum 2017
Sede: Leipziger Messe
Leipzig, Alemania
www.immobilienmesse-leipzig.de/wohnen-eigentum/

16 – 19 octubre

Sibos 2017
Sede: Metro Toronto Convention Centre
Toronto, Canada
www.sibos.com

16 – 18 octubre

Cancún Travel Mart 2017
Sede:
Cancun Convention Center
Cancún, México
cancuntravelmart.com

30 octubre – 1 noviembre

Shanghai International Building Industrialization Exhibition 2017
Shangai, China
www.bicchina.com.cn/en/

1 – 3 noviembre

Cityscape Jeddah 2017
Jeddah, Arabia Saudita
www.restatexcityscapejeddah.com /ar/home.html

1 – 4 noviembre

Invest Africa Expo 2017
Sede: OFEC (Office des Foires et Expositions de Casablanca), Casablanca, Marruecos
www.s-maroc.com

2 – 4 noviembre

Onebuild Malaysia 2017
Kuala Lumpur, Malasia
www.oneinternational.com.my

2 – 4 noviembre

International Real Estate & Investment Show 2017
Sede: Abu Dhabi National Exhibition Centre (ADNEC)
Abu Dhabi, Emiratos Arabes Unidos
www.realestateshow.ae

6 – 10 noviembre

Batimat Paris 2017
Sede: Paris Nord – Villepinte
Villepinte, Francia
www.batimat.com

16 – 17 noviembre

Montreal Building Expo Contech
Montreal, Canada
contech.qc.ca/exposition-batiment-montreal

21-22 noviembre

Sleep | The Design Hotel Event 2017
Sede: Business Design Centre
Londres, Reino Unido
www.thesleepevent.com

29 – 30 noviembre

The Building Show IIDEX Canada 2017
Sede: Metro Toronto Convention Centre
Toronto, Canada
www.thebuildingsshow.com/en/home.html

18-20 diciembre

Build Asia 2017
Sede: Karachi Expo Centre
Karachi, Paquistan
www.buildasia.net/11-

COLLIERS INTERNATIONAL MÉXICO PRESENTA

CERTIFICACIÓN BOMA BEST®

En el marco de un mundo cada vez más consciente y preocupado por los temas ambientales, se habla hoy de edificios "verdes" o sustentables, en donde el uso de la energía sea eficiente. En este escenario, se ha generado **BOMA BEST®**, programa de Certificación de Sustentabilidad líder en el mundo para edificios existentes, creado por y para la industria inmobiliaria; desarrollado en Canadá por Building Owners Management Asociation (BOMA), institución que funciona desde 1907, actualmente disponible a través de su capítulo en México y que se mantiene en sinergia con la Asociación Mexicana del Edificio Inteligente y Sustentable A.C. (IMEI).

Rafael Berumen | Director REMS Colliers International Mexico

BOMA BEST® genera resultados ambientales y financieros reales, además de tener una excelente relación de costo-beneficio, y tiene como objetivo avanzar en el uso de estrategias que permitan una mejora integral en el impacto de la operación del edificio.

Ésta, ha probado un aumento en el valor de los inmuebles, a través de una mejor manera de mostrar valores sustentables a inquilinos y usuarios presentes y futuros; al igual, con los ahorros que se derivan del proceso de análisis y evaluación energética, y de las herramientas de administración que impulsan la mejora contínua y la creación de mayores capacidades en el inmueble.

BOMA BEST®, programa de Certificación de Sustentabilidad líder en el mundo para edificios existentes, creado por y para la industria inmobiliaria.

BOMA BEST® es la única certificación orientada a la operación y mantenimiento de una amplia gama de edficios como oficinas, industria ligera, centros y locales comerciales, escuelas, hospitales, entre otros.

BOMA BEST® tiene como objetivo avanzar en el uso de estrategias que permitan una mejora integral en el impacto de la operación del edificio.

Buscando generar ahorros a través de la participación del usuario y el propietario.
Lo que lo hace distinto a otro tipo de certificaciones de sustentabilidad, es que cuenta con un espectro más amplio en su análisis al tomar en cuenta aspectos relacionados con la eficiencia energética y el uso de energías alternativas, la eficiencia en el consumo y la calidad del agua, el confort en el edificio y la mejora de la calidad ambiental interior, el bienestar y la salud, las compras de insumos y materiales en la operación del edificio, la seguridad, el desarrollo sostenible de los espacios libres del terreno y la selección de materiales reciclados, regionales, renovables o que cuenten con algún sello verde.

Así, **BOMA BEST®** toma en cuenta el compromiso del propietario en relación a demostrar la intención de mejora en el inmueble, además de un diagnóstico detallado, una evaluación, la operación y gestión del edificio, los sistemas del mismo y la innovación.
Son cinco niveles de certificación que el inmueble puede llegar a tener, de acuerdo al número de puntos obtenidos: certificado Básico, Bronce, Plata, Oro y Platino. Sin embargo, al promover la mejora contínua se puede elevar el nivel de certificación; ventaja que en otras certificaciones resulta virtualmente imposible o en su caso, extraordinariamente costoso. El periodo de vigencia es de 3 años y puede ser individual para los inmuebles o en portafolio completo como ventaja extra.

[1] Consultora Independiente Bentall Kennedy
[2] Comparables REALpac vs. IPD Canada Quartely Property Index

BOMA BEST® funciona desde hace más de 10 años en Canadá con alrededor de 8,000 certificaciones y recertificaciones acumuladas a inmuebles; desde hace 2 años se sumó EE.UU, iniciando el proceso para utilizarse globalmente.
Con una muestra de más de 300 edificios de oficinas (5.5 millones de m² aproximadamente) en Canadá y EE.UU que cuentan con certificación **BOMA BEST®** arrojó como resultado las siguientes ventajas[1]:

- Edificios certificados **BOMA BEST®** tiene 18.7% más ocupación
- Edificios certificados **BOMA BEST GOLD®** y **BOMA BEST PLATINUM®** tiene 7% más puntuación de satisfacción de los inquilinos
- Edificios certificados **BOMA BEST GOLD®** obtienen una mayor tasa de renovación de arrendamientos de 5.6%, rentas 3.7% más altas y 4% mayor nivel de ocupación
- En Canadá, edificios "verdes" certificados **BOMA BEST®**, generan un retorno anual de inversión (ROI)[2] de 13.3% vs. 12.7% del resto de los mercados

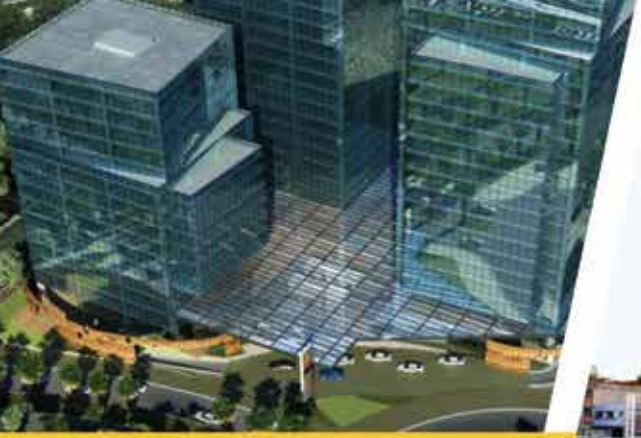
De lo anterior, podemos inferir que un edificio que opera mejor y que está comprometido con la eficiencia y la responsabilidad ambiental y energética, da un buen trato a los usuarios y una imagen positiva, lo que deriva en generar mejores rentas en favor del propietario, y por lo tanto un mejor retorno anual de inversión.

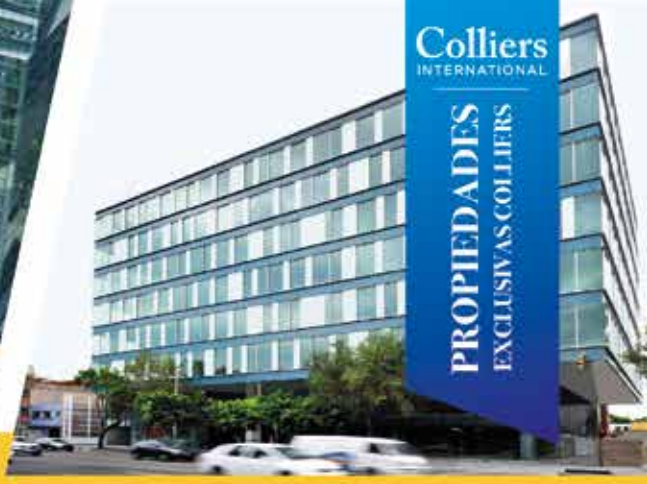
Las nuevas edificaciones y los nuevos desarrollos en México y Latinoamérica, cada vez más se han integrado a las listas de edificios "verdes", con un compromiso real hacia la sustentabilidad; y para todos es alcanzable y factible la meta a través de ésta certificación.
Si deseas certificar tu edificio o tener mayor información de **BOMA BEST®**, consulta a nuestros expertos del tema quienes te podrán ofrecer un servicio integral hecho a la medida de tus necesidades ▪

Rafael Berumen | Director
Real Estate Management Services (REMS)
Colliers International México
T.+(55) 5985 2207 | 01 800 841 8622
rafael.berumen@colliers.com | boma.best@colliers.com

Aceleramos el éxito de tu negocio.

Colliers INTERNATIONAL





TORRE II
DOWNTOWN | 13,640 m² rentables
gustavo.gonzalez@colliers.com

REV. 756 | 11,697m² rentables
sergio.rodriguez@colliers.com

T. CARSO | 1,500m² rentables
hector.arzate@colliers.com

CALAKMUL | 2,478m² rentables | PH
ana.rincon@colliers.com

MÉRIDA, YUC.
MIDCENTER
6,300m² rentables - oficinas
2,950m² rentables - comercial
luisenrique.mendez@colliers.com

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA
THE SHOPPES | Fashion Mall
ricardo.sanchez@colliers.com

Colliers
INTERNATIONAL

T.+(55) 5209 3636 | 01 800 841 8622 | contacto.colliers@colliers.com

@ColliersMexico

Expandiendo
horizontes...

Colliers
INTERNATIONAL

Acelerando el éxito.

Líder global en servicios inmobiliarios.

Colliers International CDMX
www.colliers.com.mx

NADA COMO ESTAR EN CASA CON LOS DE CASA

Crédito Hipotecario

0% de comisión por apertura + Avalúo gratis

Solicítalo en
banorte.com/hipotecaenlinea
o acude a tu sucursal
más cercana.

AMARRA TU TASA

#MexicanosFuertes

0% DE COMISIÓN POR APERTURA.
CAT PROMEDIO 12.1% sin IVA. Para fines informativos y de comparación exclusivamente. Cálculo al 29/08/2017. Vigencia de la promoción casos capturados a partir del 14/09/2017 hasta el 31/10/2017 y operados hasta el 15/01/2018. Aplican restricciones. Sujeto a aprobación de crédito y cambios sin previo aviso. Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito. Producto operado por Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. Términos, condiciones, comisiones y requisitos de contratación en banorte.com

BANORTE
EL BANCO FUERTE DE MÉXICO