NEGOCIOS INMOBILIARIOS / REAL ESTATE BUSINESS

LATAM

INMOBILIARE®

Magazine

ESPECIAL SUSTENTABILIDAD
SUSTAINABILITY ISSUE

Colliers INTERNATIONAL LÍDER EN LATINOAMÉRICA

Leader in Latin America

Ausencio y Javier Lomelín

TENDENCIAS DE SUSTENTABILIDAD EN 2012

2012 Sustainability Trends

LOS PROYECTOS SUSTENTABLES MÁS DESTACADOS DEL MUNDO

The world´s most prominent sustainable projects

INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA RENOVABLE

Renewable Energy Infrastructure

EXHIBIR HASTA 15-OCTUBRE-12

AÑO 13 - NÚMERO 73
$50 PESOS

Mantendremos sus transacciones seguras.

Otra razón por la cual Stewart es la compañía de Seguro de Propiedad Inmobiliaria correcta para usted.

Stewart Title Guaranty de México (Stewart México) ha desarrollado una experiencia única, sin paralelo asegurando propiedades inmobiliaria en todo México, ofreciendo a nuestros clientes la mejor información y un equipo de profesionales en bienes raíces especializados en transacciones inmobiliarias en México. Delineamos el futuro de las transacciones inmobiliarias asegurando su inversión.

Para obtener más información acerca de los servicios de Stewart México, póngase en contacto con nosotros hoy.

Stewart Title Guaranty de México
México sin Costo: (800) 506-6666 EE.UU. sin Costo: (877) 822-6040 stewart.com.mx/secure
Favor tome nota que nuestros números telefónicos han cambiado.

stewart
title guaranty de méxico

© 2012 Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V. Todos los derechos reservados.

EVERY CHALLENGE IS AN OPPORTUNITY:

Taking Advantage of Real Estate Opportunities in Latin America.

At Prudential Real Estate Investors we have been investing on behalf of institutional clients since 1970 and in Latin America since 2000. We currently manage funds specializing in industrial, residential, and retail properties in Mexico and Brazil, and we have transactions capabilities in Mexico, Brazil, Argentina, and Chile.

Today PREI® Latin America has over 50 associates operating in four offices in Mexico City, Miami, Rio de Janeiro and São Paulo, and with presence in Santiago. Its gross assets under management in Latin America is of over $3.2 billion and net asset value over $2.0 billion as of September 30, 2011.

PREI believes that real estate is essentially a local business and local expertise, knowledge, contacts and experience can only be gained by partnering with local joint venture partners and leveraging from them in Latin America. These relationships are crucial in that they help to identify proprietary investment opportunities in which PREI is viewed as a value-added investor that brings financial and real estate expertise as well as access to PREI's global resources. PREI's joint venture network, commitment to the region, and solid reputation has translated into a sustained investment flow into Mexican real estate. PREI Latin America maintains relationships with the leading developers, financial institutions, governments, business leaders, and brokers in all of the major Latin American countries.

Together, WE CAN MEET THE CHALLENGES.

www.prei.prudential.com
contactlatinamerica@prudential.com

Prudential
Bring Your Challenges℠

Mexico City:
Andres Bello 10, 11th floor Col. Polanco
11560 Mexico D.F.
(52) 55 5093 2770

São Paulo:
Av. São Gabriel 477, 7º andar. Itaim Bibi
São Paulo, Brazil Cep: 01435001
(55) 11 3598 0250

APARTMENTS | CONDOS | HOUSING | IMPROVED LAND | INDUSTRIAL | RETAIL

© 2012 PRUDENTIAL, THE PRUDENTIAL LOGO, THE ROCK SYMBOL, AND BRING YOUR CHALLENGES ARE SERVICE MARKS OF PRUDENTIAL FINANCIAL, INC. AND ITS RELATED ENTITIES, REGISTERED IN MANY JURISDICTIONS WORLDWIDE.

PREI has four industrial joint venture partners in Mexico.

MEXICO

Amistad
Contact: Claudio F. Ramon
cframon@amistadm.com
Tel: +52 (844) 416 4040

Marhnos Real Estate
Contact: Jorge Castañares, Cynthia Gonzalez
jcastanares@marhnos.com.mx
cgonzalez@marhnos.com.mx
Tel: +52 (55) 5980 7800

Grupo O'Donnell
Contact: David O'Donnell
david@odonnell.com.mx
Tel: +52 (55) 5281 3600

Real Estate Management and Services Group
Contact: Pablo Culebro
pculebro@rmsg.com.mx
Tel: +52 (614) 432 0950

Prudential

Bring Your Challenges℠

@INMOBILIARE

CAMINO HACIA UNA CIUDAD SUSTENTABLE

Hoy, los conceptos y esfuerzos "verdes" están muy dirigidos a las ciudades del futuro; sin embargo, el término "ciudad sustentable" implica contradicción, pues si un sistema sustentable es aquél que promueve hábitos y comportamientos para la permanencia de entornos sociales y ambientales en el tiempo, entonces una ciudad parece ser justamente lo contrario. ¿Qué sería de una ciudad, si en aras de promover la sustentabilidad, cerráramos el paso a los camiones que tanto contaminan –desde distribuidores hasta los que recogen basura- o bien, apagáramos la luz o cerráramos la llave del gas? O mejor aún, ¿sería posible pensar en dejar de construir edificios, y en su lugar plantar árboles para generar oxígeno? Sin duda, parece imposible pensar que una gran ciudad pudiese ser un sistema sustentable. Ciertamente, parece más razonable hablar de una ciudad más sustentable o menos contaminante.

Dado que actualmente el 50 por ciento de la población mundial vive en ciudades y zonas urbanas, el desafío de mejorar es grande, y a su vez representa una enorme oportunidad para minimizar el impacto ambiental. Actualmente, los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) de nuestro país son lo más cercano a las comunidades sustentables mundiales que conocemos; pero en ellos, se aloja una cantidad muy reducida de habitantes. En contraste, las grandes ciudades deben alojar millones de personas, y aunque parezca poco intuitivo, parece ser mejor concentrarlas en grandes edificios verticales, para reservar espacios verdes. En ese sentido, pudiera opinarse que es más sustentable un modelo como el de Manhattan, que aloja más de 1.6 millones de personas en 59km² (27,000 personas por km²), que el de Los Ángeles, que aloja 3.8 millones en 1,290 km² (2,945 personas por km²). Aunque pudiera argumentarse la existencia de huertas y grandes espacios verdes en esos 1,290 km², alguien pudiera argumentar cuán preferible es que la diferencia se utilice para parques nacionales, por ejemplo.

En este contexto, el debate se hace más complejo cuando agregamos temas como el consumo de enormes cantidades de combustible para el traslado de personas en ciudades con grandes distancias; el traslado de alimentos desde fuentes de proveeduría distantes; el uso de transportes energéticamente eficientes; el aprovechamiento de energías renovables; la limpieza de desechos cloacales y el reciclado de basura; el incremento de espacios verdes, incluyendo azoteas… Etcétera.

Bajo este dilema, y deseando inspirar la suma y creación de prácticas sustentables, Inmobiliare Magazine ha trabajado este Especial, para brindar información sobre las tendencias globales y nacionales, los nuevos proyectos, y la forma en que la comunidad mundial se involucra con el "plan verde", para el rescate del planeta y sus sociedades humanas.

ON THE WAY TO A SUSTAINABLE CITY

Today, the concepts and "green" efforts point to the cities of the future; however, the term "sustainable city" implies contradiction, because if a sustainable system means to promote habits and behaviors to conserve social and environmental atmospheres throughout the time, so a city seems to be exactly the opposite. What would a city be if in honor of promoting sustainability, we close the way to trucks that pollute so much – from distributors to those who pick the garbage up- or, we turn the lights off or we close the liquefied gas keys? Or even better, would it be possible to stop creating buildings to plant trees instead, and then generating oxygen? Without a doubt, it seems possible to think that a big city can be a sustainable system. Certainly, it seems more reasonable to talk about a more sustainable or less polluting city.

Seeing as nowadays, 50% of the world population lives in cities and urban areas, the challenge of improving is really big, and at the same time it represents and enormous chance to minimize the environmental impact. Currently, the Integrally Sustainable Urban Developments (DUIS by its acronym in Spanish) of our country are closer to the world sustainable communities we know; but there, a reduced amount of people is living. By contrast, big cities must lodge millions of people in them, and even it seems a little intuitive, it would be better to concentrate them in big vertical buildings to reserve green spaces. In this sense, we could say that a model like Manhattan is more sustainable, since it counts on more than 1.6 million people in 59 km² (27,000 people per km²), than Los Angeles, that hosts 3.8 million in 1,290 km² (2,945 per km²). Although the existence of farms and big green spaces in those 1,290 km² could be argument, someone could say how preferable is to use the difference for national parks, for instance.

Within this context, the debate becomes more complex when adding topics as consumption of big quantities of fuels to transport people in cities with big distances; transport of food from distant suppliers, use of transport energetically efficient; advantages of renewable energy; cleaning of sewer wastes and the recycling of garbage; increase of green spaces, including roofs, etcetera.

Under this dilemma, and desiring to motivate an increase and creation of sustainable practices, Inmobiliare Magazine has worked on this Special to offer information about global and national trends, new projects, and the way the world community is involved with the "green plan" to rescue the planet and its human societies.

Guillermo Almazo Garza
Publisher Inmobiliare Magazine

@inmobiliare

EMI EDITORES

Distribuido en locales cerrados por: Publicaciones CITEM, S.A. de C.V., Av. del Cristo # 101, Col. Xocoyahualco, Tlalnepantla, Estado de México, C.P. 54080. Imprenta: Más Soluciones / ACIP Asesoría y Consultoría en Impresión y Papel, S.A. de C.V., Tel. 10 85 83 20, Oficinas Comerciales: Viaducto Miguel Alemán N° 74 Col. Atenor Salas CP 03010, México D.F. Editada por Editorial Mexicana de Impresos; Oaxaca 86-402, Colonia Roma, C.P. 06700; México D.F. Número 73 año 13. Publicación bimestral Agosto-Septiembre 2012. Número de reserva al título en derechos de autor: 04-2011-030811041900-102. Certificado de licitud de título y de contenido 15147. **TIRAJE CERTIFICADO DE 24,650 EJEMPLARES EN PROMEDIO**. "Certificado de circulación, cobertura y perfil del lector folio 00265-RHY 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.

Certificado por: RHY

FINSA

Experience
Innovation
Development

Developing Green Ideas

We provide sustainable developments incorporating innovative design and construction procedures, striving to protect our environment.

Believe.

México **01-800-00-34672**
USA **1-877-314-6950**

info@finsa.net

www.finsa.net

Contenido/*Content*

8 Economía Global / Global Economy
En la mira de los invesionistas: ¿México o Brasil?
In the Inverstor's Sight: Mexico or Brazil?

14 Financiero / Financial
Inflación de alimentos: Impacto limitado en las políticas
Food Inflation: Limited Policy Impact

18 Oficinas
Mercado inmobiliario de oficinas en los principales corredores del D.F.

24 Caso Práctico
Worldwatch previene y apoya a países insulares como República Dominicana

28 Energía Eólica
Infraestructura energética renovable: una ruta al camino verde

32 Políticas Verdes / Green Politics
Servicios en sustentabilidad Cushman & Wakefield
Cushman & Wakefield Sustainable Services

34 Oficinas LATAM / LATAM Offices
América Latina expande mercado corporativo
LATAM Expands Corporate Real Estate Market

40 Sección Especial Publicitaria
Huatulco, primer destino mundial Earth Check Gold

44 En Portada / On Cover
Colliers International, Líder en Latinoamérica
Colliers International, Leader in Latin America

48 Eficiencia Energética
Edificios Verdes

50 Vivienda / Housing
Arquitectura Sustentable
Sustainable Architecture

56 Tendencias / Trends
Importantes tendencias de sustentabilidad 2012
Sustainable Construction in Latin America: Current Status and Perspectives

62 Del Experto
Construcción sustentable en México

64 Políticas Verdes
FINSA, comprometidos con el medio ambiente

66 Nuevos Desarrollos / New Developments
Simplemente Pabellón M… Lo mejor
Simply Pabellon M… The Best

72 Summit / Summit
Business Real Estate Summit. Evento consolidado en la comunidad inmobiliaria
A Consolidated Event in the Real Estate Community

80 Tecnología / Technology
DProfiler, Innovación para la toma de decisiones inmobiliarias
Why Keep Investing in Mexico

82 Especial Publicitaria / Special Advertisement
Green Tower: Espacios corporativos sustentables que revolucionan el concepto de oficinas

84 Especial Publicitaria / Special Advertisement
KOI y SAQQARA Sustentable desde sus cimientos

86 Georeferenciación
Los proyectos sustentables más destacados del mundo

88 PROYECTOS LEED

102 Políticas Verdes / Green Politics
Union Investment cuida el ambiente
Union Investmente takes care of the environmental

104 Construcción Sustentable / Sustainable Construction
Estadios Verdes. La sustentabilidad llega al deporte
Green Stadiums. Sustainability Reaches Sports Facilities

108 Bioconstrucción / Bioconstruction
Edificación sustentable en América Latina: Estado actual y Perspectivas
Sustainable Construction in Latin America: Current Status and Perspectives

112 Legal / Legal
La normatividad de edificaciones sustentables en México
Rules and Regulations for Sustainable Building in Mexico

116 Retrospectiva / Retrospective
México Verde: desde el Jade y el Quetzal
Green Mexico, from Jade and the Quetzal

@INMOBILIARE

facebook.com/inmobiliare.magazine

linkedin.com/company/inmobiliare

DESCARGA NUESTRO MEDIAKIT
http://inmobiliare.com/mediakit/

Alianzas:

ADI ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS A.C.

ampip

Urban Land Institute ULI Mexico

International Council of Shopping Centers, Inc. México & Centroamérica

INMOBILIARE Magazine

Publisher & CEO
Guillermo Almazo Garza
guillermo@inmobiliare.com

Director General
Erico García García
erico@inmobiliare.com

Director Comercial
Emiliano García García
emiliano@inmobiliare.com

Director de Nuevos Negocios
Carlos A. Caicedo Zapata
carlos.caicedo@inmobiliare.com

Editora Adjunta
Adriana Leal
adriana.leal@inmobiliare.com

Consejo Editorial
Germán Ahumada Alduncin / Hector Ibarzabal
Sergio Argüelles / Juan Pablo Arroyuelo
Jorge Ávalos / Pedro Azcué
Yamal Chamoun / Alberto De la Garza Evia / Adrián García Iza
José Ma. Garza Treviño / Eduardo Güémez / Luis Gutiérrez
Víctor Lachica / Javier Llaca
Gonzalo Montaño / Javier Barrios
John Newcomb / Claudia Pérezsalas
Blanca Rodríguez / Alejandro Sepúlveda
Silvano Solís / Eugene Towle
Humberto Treviño / David Jaime

Traducciones
Ma. De los Ángeles Hernández
Carlota Orellana

EMI EDITORES

Publisher Sabor e Arte
Karla Sentíes
karla@saborearte.com.mx

Yessika Valverde
yessika.vallverde@saborearte.com
+52(55)5514 7914

Monterrey
Cordelia Farías Sada
cordelia.farias@inmobiliare.com
+52(81)4780 2050

Madrid
Óscar Velasco
+34 91 383 2183 /+34 91 766 4321

Facturación y cobranzas
Yesenia Fernández
yesenia.fernandez@inmobiliare.com

Jurídico
Canales.Dávila
Eduardo Laris González
eduardo@canales.com.mx

Finanzas y contabilidad
Ávila Contadores

Fotografía
Federico de Jesús Sánchez
federico.dejesus@inmobiliare.com

Fotografías Monterrey
Laura Menchaca
laura@lauramenchaca.com

Fotografías N.Y.
Kalalea

Dirección de Arte y Diseño
Vincent Velasco Gonthier
vincent.velasco@inmobiliare.com

Corporativo EMISA
México
+52(55) 5514 7914
+52(55) 5514 2077
+52(55) 2454 4940
+52(55) 2454 4941
+52(55) 2454 4942
+52(55) 2454 4943
Monterrey:
+52(81) 8000 7150

GE
Iluminación

Alumbrado Público

Familia LED Evolve[MR] para Exteriores

La Diferenciación del LED GE

Eficiencia que reduce los watt por M^2 generando ahorro de energía en las vías públicas. Mayor IRC e iluminación vertical para mejorar el reconocimiento de detalles en la superficie de la carretera. Niveles de iluminación uniformes para mejorar la seguridad en las cámaras de vigilancia. Control de la luz mediante la óptica para reducir efectivamente la contaminación lumínica

Othon P. Blanco, primer Municipio de América Iluminado con LEDS

Resumen

La Familia Evolve[MR] R150 es una solución de LED altamente confiable diseñada especialmente para el alumbrado de carreteros.

Combinada con un consumo reducido de energía, hasta un 40% en comparación con las lámparas tradicionales de sodio de alta presión y su único diseño óptico, la elegante R150 puede controlar efectivamente el resplandor y el traspaso de luz. Mejora significativamente la distribución uniforme de iluminación del alumbrado público.

NGL2009

U.S. DEPARTMENT OF ENERGY

La Competencia de Diseño de Luminarias[MR] de Nueva Generación es patrocinada por:

Departamento de Energía de los EE.UU.
Sociedad de Ingenieros en Iluminación de Norteamérica
Asociación Internacional de Diseñadores de Iluminación

Su propósito es identificar las mejoras luminarias LED eficientes en el uso de energía para iluminación general en aplicaciones de iluminación comercial.

Se le otorgó el Premio 2009 al Mejor en Su Clase por Iluminación de Carreteras/ Alumbrado Público al Sistema de Iluminación de Carreteras al LED GE Evolve[MR] LED Cobrahead.

Razones por las cuales recibió el premio:
Buena uniformidad en el pavimento
Control efectivo del resplandor
Traspaso reducido de la luz
Una fuente de luminosidad sin LEDs individuales visibles

GE imagination at work

Por: **Oscar J. Franck Terrazas**
FRICS
ofranck@irr.com

EN LA MIRA DE LOS INVERSIONISTAS: ¿MÉXICO O BRASIL?

(Segunda Parte)

In The Investor's Sight: Mexico or Brazil? (Second Part)

A PESAR DE LA INESTABILIDAD DE LAS ECONOMÍAS MUNDIALES Y LA CRISIS DE LA UE, LA ECONOMÍA DE MÉXICO SE HA MANTENIDO FIRME, ALCANZANDO UN NOTABLE RITMO DE CRECIMIENTO, EL CUAL PODRÍA ALCANZAR EL 4% AL FINAL DEL PRESENTE AÑO.

Las perspectivas económicas del mundo han cambiado significativamente desde el otoño de 2011, cuando se publicó mi artículo original: "¿México o Brasil?", por lo que a petición del editor, realicé la presente versión actualizada.

Si algo ha caracterizado el cambio de perfil de la economía global en los últimos 9 meses, es el mayor grado de volatilidad y la inestabilidad creada por la crisis financiera de la Unión Europea, liderada por Grecia y seguida por España e Italia. Los inversionistas internacionales y las compañías, buscando expandirse globalmente, están considerando principalmente a las economías emergentes como su destino. Entre estas, Brasil ha sido una de las mejores opciones, y México, la opción alternativa. Sin embargo, esta situación de considerar a México como "la segunda opción" parece estar tomando un curso de reversión.

COMPORTAMIENTO DEL PIB

A pesar de la inestabilidad de las economías mundiales y la crisis de la UE, la economía de México se ha mantenido firme, alcanzando un notable ritmo de crecimiento, el cual, según las predicciones de la CEPAL (Comisión económica de América Latina), alcanzará el 4% al final del presente año, cuando otros crecimientos proyectados son: Brasil, 2.05%; USA, cerca del 2%; y la UE, que probablemente acabe registrando un crecimiento negativo en 2012.

Impulsado por esta perspectiva económica positiva, el sector inmobiliario mexicano siguió creciendo durante el 1er semestre de 2012, entregando resultados alentadores para los sectores Industrial, Oficinas y Hospitalidad. La producción industrial de México creció 4.5% en el primer trimestre de 2012, según el INEGI. Durante el 1er semestre de 2012, la industria automotriz de México creció 13.9% (interanual), produciendo 1,416,563 vehículos, de los que el 61.2% fueron exportados a Estados Unidos. México, ocupa el octavo lugar entre los mayores productores de automóviles del mundo, y se estima que producirá 2.5 millones de unidades en 2012. Otro sector que muestra un notable crecimiento es el de la industria aeroespacial de México, registrando un incremento del 225% (YOY) y que espera exportar 4,500 millones de dólares en 2012. El sector de comunicaciones creció 11.3% en 2011, casi 3 veces la tasa de crecimiento nacional del PIB.

LOS PAÍSES DEL BLOQUE BRIC EN DECLIVE

Atrapados por la conmoción global, el desempeño económico de Brasil, India y China se ha debilitado. Las expectativas de crecimiento de estos países para el 2012 son las más bajas en varios años. El crecimiento proyectado de Brasil para el 2012 es de 2.05% (1/3 de su crecimiento en 2010), mientras que el crecimiento de la India de 5.3% (tasa anual) durante el 1T-2012, muestra una significativa desaceleración en comparación con el 6.1% registrado en el último trimestre de 2011. El crecimiento económico de China durante el segundo trimestre (2012) cayó a 7.6%, su peor desempeño en 3 años.

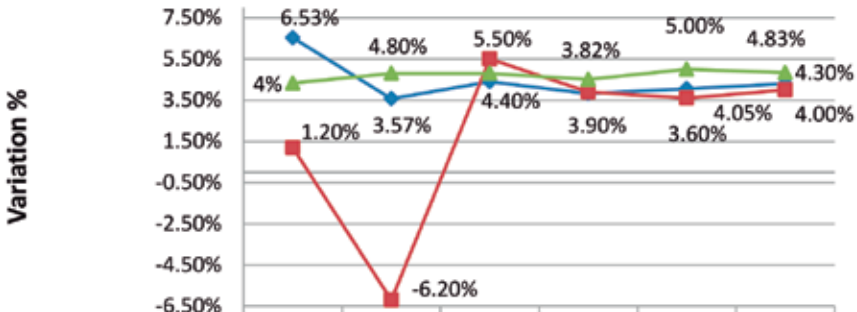
México, que hasta ahora ha sido excluido del grupo BRIC integrado por las 4 economías emergentes superiores, y contra la recomendación de muchos economistas, ha sorprendido al mundo al registrar un crecimiento de 4.6% (INEGI) durante el 1T-2012, en comparación con el mismo período de hace un año. El FMI subió recientemente su pronóstico de crecimiento para México a un 3.9%, mientras que la CEPAL predice un crecimiento de 4%.

UBICACIÓN ESTRATÉGICA Y COMERCIO EXTERIOR

Las economías de Estados Unidos y de México están fuertemente ligadas. Según lo anunciado por la Secretaría de Economía (Junio, 2012), los 3 principales socios comerciales de Estados Unidos son Canadá, China y México (en ese orden), mientras que Brasil ocupa el décimo puesto. El comercio total entre México y Estados Unidos alcanzó 461 billones de dólares en 2011. México exportó 263 billones de dólares a los Estados Unidos e importó 198 billones, comparado con China que exporta a Estados Unidos 399 billones, pero importa sólo 104 billones. El comercio total de Brasil con los Estados Unidos durante 2011 fue de 74.68 billones de dólares, de los cuales exportó 31.73, e importó 42.94 billones. México es la envidia de muchos otros países, debido a su estratégica ubicación junto a la mayor economía del mundo. No resulta sorprendente encontrar que México es el fabricante No. 1 de pantallas de televisión del mundo y el 8vo fabricante de automóviles más grande del mundo. México exporta más autos a los Estados Unidos que Japón, Corea, Alemania, Brasil o el Reino Unido

Los principales mercados de exportación para el estado de California son: No. 1, México ($26.037 billones): No. 2, Canadá ($17.194 billones); No. 3, China ($14.196 billones); No.

MEXICO KEY INDICATORS 2008-2012



	Dec.-2008	Dec.-2009	Dec.-2010	Dec.-2011	March-2012	June-2012
INFLATION	6.53%	3.57%	4.40%	3.82%	4.05%	4.30%
GDP GROWTH	1.20%	-6.20%	5.50%	3.90%	3.60%	4.00%
UNEMPLOYMENT	4%	4.80%	4.80%	4.51%	5.00%	4.83%

Comparativo de Indicadores Clave

- La inflación de Brasil fue de 5.91% en 2012, 6.52% en 2011 y 4.93% en 2012, comparado con 4.3% de México
- La relación de Deuda Pública a PIB de Brasil es de 55.2%, comparado con 39.4% de México (The Economist-2012)
- Desempleo en Brasil (2012) es de 5.8%, comparado con 4.8% en México
- El Riesgo País EMBI+ (JP Morgan) de Brasil fue de 170 bp y el de México 139 bp en agosto 3-2012.
- México obtuvo el puesto #53 y Brasil el #126 de los 183 países considerados en la lista del World Bank por la "Facilidad de Hacer Negocios"

4, Japón ($13.096 billones); No. 5, Corea del Sur ($8.403 billones), según el Departamento de comercio. Brasil se encuentra en el No. 14, con $2.931 billones de importaciones procedentes de California.

La economía de México está considerada una de las más abiertas del mundo, actualmente tiene acuerdos de libre comercio con 43 países, incluyendo Estados Unidos, Canadá, la CE y varios países de América del Sur. Por otro lado, Brasil no tiene acuerdos de libre comercio con Estados Unidos, Canadá o muchos de los otros países con los cuales México tiene tratados comerciales. Las políticas de comercio exterior de Brasil se centran principalmente en el "Cono Sur" (países sudamericanos) y tomando un camino más estrecho y cauteloso que los adoptados por México o Estados Unidos.

PIB (GDP) PER CÁPITA

Durante el primer semestre de 2012, México experimentó un crecimiento de 12% en su PIB per cápita, resultando en 10,311 USD, lo que lo pone a los niveles de 2008 antes de la recesión. El PIB per cápita de Brasil aún es superior ligeramente al de México, ya que se estima en unos 11,000 USD en 2012. Sin duda, México tiene mucho espacio para mejorar, ya que todavía un gran número de su población vive en niveles de pobreza, pero la clase media está creciendo a una tasa anual del 5.5% (datos INEGI 2000-2010), y si el PIB sigue creciendo al 4% o superior, las clases de ingresos medio y alto, que ahora representan 55.1% de la población, podrían pronto alcanzar un vigoroso nivel cercano al 60%.

Según Carlos Slim (el empresario más rico del mundo), para el 2020 México tendrá una sólida clase media que romperá las barreras del subdesarrollo. "Los países emergentes, como México, dijo el Señor Slim, tienen una posición envidiable dentro del desarrollo económico mundial, ofreciendo una oportunidad nunca antes vista". El gobernador del Banco Central, Agustín Carstens, ha declarado que el país tiene los incentivos necesarios para lograr un crecimiento económico sostenible con incrementos anuales del PIB del 6.0%.

MONEDA Y POLÍTICA MONETARIA

La política monetaria de Brasil se basa fuertemente en el Real; la mayoría de los contratos internacionales se hacen basándose en ésta, su moneda local. Los contratos de arrendamiento por espacio de oficina, locales comerciales o naves industriales también se realizan en Reales, dejando abierto un riesgo cambiario en caso de una devaluación significativa de su moneda. En comparación con Brasil, la economía de México está altamente dolarizada. La mayoría de las operaciones internacionales se realizan en dólares, así como una gran parte de las operaciones comerciales y de compra-venta y arrendamiento de bienes raíces de importancia; política de negocios preferida por la comunidad de inversionistas internacionales.

DELINCUENCIA E IMAGEN

Aunque, con base en el estudio de la UNESCO 2011 sobre las tasas de Homicidio en el mundo, Brasil tiene una tasa de homicidio de 22 por cada 100,000 personas y México de 18, Brasil tiene una mucha mejor imagen de seguridad en todo el mundo. Brasil ha sido mucho más eficaz en el manejo de su imagen pública que México.

Otra comparación proviene de la Oficina de las Naciones Unidas contra la droga y el delito (ONUDD), cuyo estudio sobre las estadísticas de homicidio en las ciudades más pobladas, muestra a Sao Paolo, Brasil, con una tasa anual de 10.8 homicidios en 2009 (últimos datos disponibles) equivalente a 4,557 homicidios, mientras que en el mismo año en la ciudad de México la tasa fue de 8.4, equivalente a 747 homicidios, o 1/6 de los ocurridos en Sao Paolo. Como punto de comparación, la tasa de homicidios de Estados Unidos es de 5 por cada 100,000 habitantes; la de Nueva York de 5.6, equivalente a 471 homicidios; y la de Bogotá, Colombia, del 17.4, equivalente a 1,327 homicidios en 2009.

Nadie pone en duda que una de las principales prioridades de México debe ser aplicar una fórmula efectiva para controlar la delincuencia organizada y la violencia, así como lanzar una campaña eficaz para mejorar su imagen ante el mundo. Según el Secretario de seguridad nacional, Ing. Genaro García Luna, el país está realizando una purga mayor de las fuerzas policíacas, aumentando sustancialmente el nivel educativo básico de sus miembros, sus salarios, seguros, equipos y capacitación. Aunque se han dado muchos pasos importantes, todavía hay mucho que hacer para alcanzar los objetivos de seguridad que el país necesita.

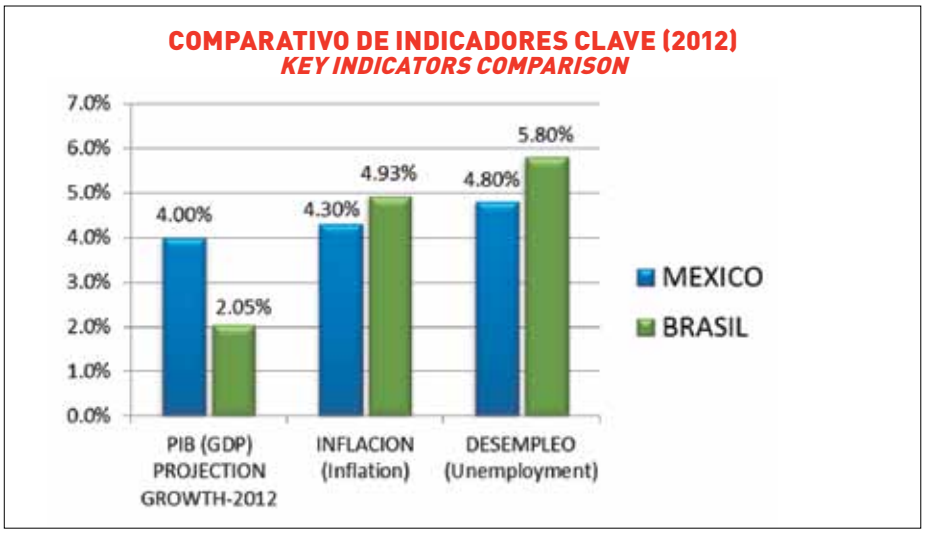
INVERSIÓN EXTRANJERA

De acuerdo con datos recientes de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre comercio y desarrollo (UNCTAD), la inversión extranjera directa en México durante 2011, fue 5.3% inferior a la del año anterior, mientras que Brasil tuvo un aumento del 37.5%. El informe de la UNCTAD sobre la inversión mundial en 2012 muestra que México captó sólo 9.03% (19.60 billones) de los 217 billones de dólares invertidos en América Latina y el Caribe en 2011, mientras que Brasil recibió el 30.7% (66.70 billones) de la inversión total. Esto demuestra claramente que México tiene mucho que hacer para atraer la inversión extranjera directa. El mejoramiento del factor de seguridad y el de su imagen, sin duda serán pasos en la dirección correcta.

EL ESCENARIO POLÍTICO

La democracia es tomada muy en serio en México. El pasado 1 de julio, México celebró elecciones presidenciales (además de algunas estatales y de representación), registrando un increíble 63.14% de participación de votantes, lo que representa que más de 50 millones de ciudadanos votaron. Enrique Peña Nieto, candidato del PRI, ganó las elecciones con 19.226 millones de votos (38.21%), seguido por Andrés Manuel López Obrador, candidato de los partidos de izquierda que recibió 31.59% de los votos. El candidato del partido conservador (PAN), Josefina Vázquez Mota, recibió 25.41% de los votos, y el candidato del Panal, Gabriel Quadri, obtuvo el 2.29%.

Peña Nieto ha jurado que él hará avanzar las reformas estructurales que el país tanto necesita, continuará la lucha contra el crimen organizado, pero bajo políticas más eficaces, y que sacará fuera del nivel de pobreza a mi-



llones de mexicanos, conduciendo al país a niveles más altos de crecimiento sustentable.

OPORTUNIDADES EXCEPCIONALES FACILITAN LA SELECCIÓN

Sin lugar a dudas, tanto México como Brasil ofrecen oportunidades de inversión excepcionales. Sin embargo, teniendo en cuenta el rendimiento comparativo de México, su estabilidad, las políticas de mercado abierto, la facilidad de hacer negocios, las políticas monetarias y las oportunidades únicas que ofrece este país en muchos sectores, creo que México será la probable selección donde se colocará una porción sustancial de los fondos de inversión en el futuro cercano. Las declaraciones del Sr. Carlos Slim sobre su firme convicción en el potencial de México es un ejemplo notable de una extraordinaria visión empresarial de lo que México será capaz de consumar en el futuro (a corto y largo plazo); la razón del por qué la mayoría de sus muchas empresas, tienen su sede en México.

Ponderando todos los elementos antes descritos, muchos de los inversionistas internacionales posiblemente encontrarán a México como una de sus mejores opciones para colocar sus inversiones. Por ahora, México está caminando decididamente, y con paso firme, por el camino que podría llevarle a colocarse entre las 10 economías más importantes del mundo, en un futuro no lejano.

Oscar J. Franck Terrazas, FRICS is Managing Director of Integra Realty Resources de Mexico. He has more than 25 years of experience in the real estate industry and international business. Mr. Franck Terrazas is a member of several organizations: The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS designation); the Appraisal Institute, the International Rights of Way Association (IRWA) and FIABCI (International Real State Federation). It is also a member of the Advisory Councils of Nacional Financiera (NAFIN), Bancomext, and ProMéxico where he heads the Real Estate Committee. Oscar J. Franck Terrazas can be reached at his E-mail: ofranck@irr.com.
©Oscar J. Franck Terrazas, July, 2012.

The world's economic perspectives have changed significantly since the fall of 2011 when my "Mexico or Brazil?" was published, so at the publisher's request, the present updated version was produced.

If anything has characterized the global economy's change of mood in the past 9 months, it is the much higher degree of volatility and the instability created by the European Union crisis, led by Greece and followed by Spain and Italy. International investors and companies looking to expand are primarily considering the emerging economies as their target. Among them, Brazil has been one of the top choices, with Mexico being an alternate choice. However, this situation as "the 2nd choice" seems to be taking a reversionary course.

GDP Performance

Despite the instability of the global economies and the Euro crisis, Mexico's economy has remained firm, attaining a remarkable growth pace estimated to reach 4% at the end of the present year according to CEPAL (Latin America Economic Commission), compared to Brazil's forecasted growth of 2.05%, USA's of about 2%, with the EC likely to have a negative growth in 2012.

Driven by this positive economic perspective, Mexico´s real estate sector continued growing during 2012, delivering encouraging report cards for the Industrial, Office and Hospitality sub-sectors. Industrial production in Mexico grew 4.5% in the 1st quarter of 2012 according to INEGI. During the 1st semester of 2012, Mexico's auto industry grew 13.9% (YOY), producing 1,416,563 vehicles of which 61.2% were exported to the USA. Mexico, ranked the world's 8th largest auto producer is estimated to reach 2.5 million units in 2012. Another sector showing remarkable growth is Mexico's Aerospace segment, expected to export $4,500 million in 2012, posting a 225% growth (YOY). The communications sector grew 11.3% in 2011, almost 3 times the nation´s GDP rate.

BRIC's Countries Fading

Caught in the global market turmoil, Brazil, India and China economic performance has weakened. Growth expectations for 2012 are the lowest in several years. Brazil's projected growth of 2.05% is a mere 1/3 of its 2010 growth, while India's growth of 5.3% (annual rate) during the 1Q-2012, shows a significant slowdown compared to the 6.1% posted in the last quarter of 2011. China's second quarter economic growth slipped to 7.6%, its worst performance in 3 years.

Mexico, excluded from the BRIC's group of top emerging economies, against the recommendation of many economists, has surprised the world by posting a 4.6% growth (INEGI) during the 1Q-2012 compared to the same period a year ago. Independent economists forecast a 3.9% for 2012, while CEPAL predicts a 4% growth.

Strategic location and Foreign Trade

The Mexican and the USA economies are strongly tied. As of 2012, the top 3 USA trading partners are in order, Canada, China and México, while Brazil occupies the 10th spot. Total trade between Mexico and the USA reached $461 billion in 2011. México exported $263 billion to the USA and imported $198 billion, compared with China who exported to the USA $399 billion but imported only $104 billion. Brazil's total trade with the US during 2011 was $74.68 billion, of which exported $31.73 billion and imported from the US $42.94 billion.

Mexico is the envy of most other countries, due to its strategic location next to the world's largest economy. It is no surprise to find that Mexico is the world's No. 1 television screen manufacturer and the world's 8th largest auto manufacturer. Mexico exports more cars to the U.S. than Japan, Korea, Germany, Brazil or the

Integra Realty
Resources de México

Our clients seem to have something in common: their decision to select a valuation firm was made with extreme zeal. They were looking for a world-class leading company, reputed high quality work, deep experience, impeccable credentials and solid rock ethics.

Having met all the prerequisites, we are reciprocally enjoying a long lasting relationship.

If you share the same criteria, the next time you need to choose a valuation and counseling firm, contact us. Integra Realty Resources (IRR) has a wealth of talent and resources available for you, including:

We congratulate VESTA (Industrial Real Estate development company) for their successful IPO, and thank them for their trust and opportunity to provide them with our services.

- 63 offices in the USA, Mexico and the Caribbean
- An average of over 25 years of commercial real estate experience in their local markets
- Over 160 designated MAI's from the Appraisal Institute
- 42 FRICS and 44 MRICS designated members from the Royal Institution of Chartered Surveyors
- The largest valuation and consulting firm in the USA
- Rated No 1 valuation firm by CPN Nielsen

With over 850 skilled professionals, focused on commercial real estate valuation and counseling services, Integra Realty Resources is the leading company that believes Quality and Ethics have no substitute.

USA INTERNATIONAL OFFICE
Tel: (949)336-6688

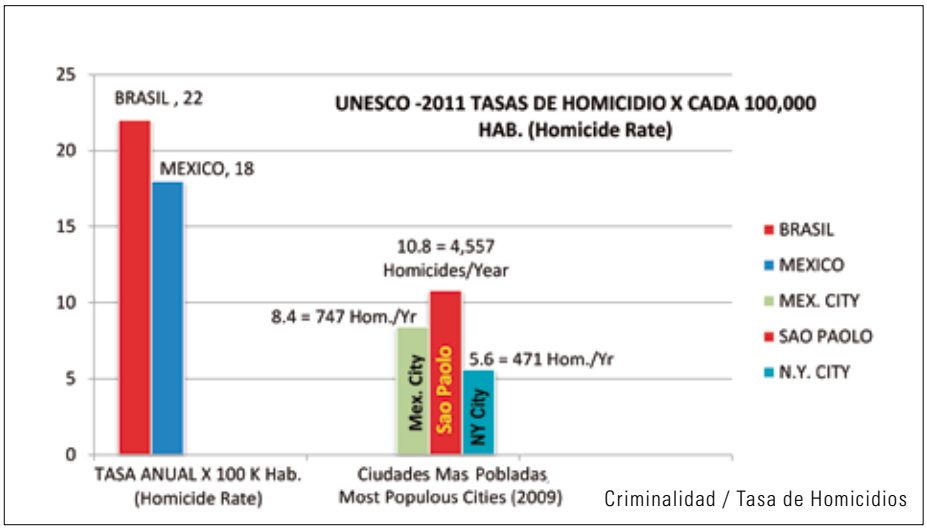
MEXICO
(55)1167-8213

NEW YORK (Corporate)
(212)255-7858

Email: irrmexico@irr.com

www.irr.com/Mexico

www.irr.com



Criminalidad / Tasa de Homicidios

UK. The State of California leading export markets are: #1 Mexico ($26.037 billion), #2 Canada ($17.194 billion), #3 China ($14.196 billion), #4 Japan ($13.096 billion) and #5 South Korea ($8.403 billion), according to the US Department of Commerce. Brazil sits at #14 with $2.931 billion of imports from California.

Mexico is considered to have one of the most open economies in the world, currently having free trade agreements with 43 countries, including the US, Canada, the EC and several countries of South America. On the other hand, Brazil does not have free trade agreements with U.S., Canada, or many of the other countries with whom Mexico has trade treaties. Brazil´s foreign trade policies are primarily focused to the "Cono Sur" (South American countries) and taking a narrower, more cautious track than that taken by México or the US.

PIB (GDP) Per Cápita

During the 1st semester of 2012, México experienced a 12% growth on its GDP per cápita income, equal to $10,311 USD, returning to 2008 levels prior to the recession. Brazil´s GDP per cápita still is superior to México´s as it is estimated to be around $11,000 in 2012. No doubt, México has a lot of room to improve as it still has a large number of its population living in poverty levels, but its middle class is growing at a rate of 5.5% (2000 to 2010 INEGI data) and if the GDP continues to grow at 4% or higher, Mexico´s middle and upper income classes which now represent 55.1% of the population may soon reach a vigorous 60% level.

According to Carlos Slim (the world´s wealthiest person), México will have a robust middle class by 2020 that will break the underdeveloped barriers. "The emerging countries, such as México, said Señor Slim, have an enviable position within the world´s economic development, offering an opportunity never seen before." México´s Central Bank Governor, Agustin Carstens has stated that the country has the necessary incentives to achieve a sustainable economic growth with GDP annual increases of 6.0%.

Currency and Monetary Policy

Brazil's currency policies are strongly based in the Real (Reais in English). Most international contracts are made based in the local Real currency. Lease contracts (for office, retail or industrial space) are made in Reals, leaving open an exchange risk in the event of major currency devaluation. In comparison to Brazil, Mexico's economy is highly dollarized. Most international transactions are US-dollar based and for the most part large business transactions and especially real estate sale or lease contracts are made in US Dollars; a business practice that is much preferred by the international investors community.

Crime and Image

Although according to UNESCO's 2011 study on homicide rates Brazil has a homicide rate of 22 per 100,000 people and Mexico's rate is only 18, Brazil has a much better public image of safety across the world. Brazil has been much more effective in handling its public image than Mexico. Another comparison comes from the United Nations Office on Drug and Crime (UNODC) Homicide Statistics in the most populous cities, showing Sao Paolo, Brazil having a 10.8 homicide rate in 2009 (latest data available) equivalent to 4,557 homicides, while in the same year Mexico City's homicide rate was 8.4 equaling 747 homicides or 1/6 of Sao Paolo's rate. As a point of comparison, USA's homicide rate is 5 per 100,000 inhabitants and New York City's homicide rate is 5.6 equivalent to 471 homicides; Bogotá City, Colombia had a 17.4 homicide rate, equal to 1,327 homicides in 2009.

No one questions that one of Mexico's top priorities should be enforcing a successful formula to get organized crime under control as well as to launch an effective campaign to improve its image to the world. According to Mexico´s Secretary of National Security, Ing. Genaro García Luna, the country is carrying out a major purge of the police forces, substantially increasing the police basic educational level, their wages, insurance, equipment and training. Although many significant steps have been taken, there is much to do to reach the Country´s security goals.

Foreign Investment

According to fresh data form the United Nations conference on Commerce and Development (Unctad), the direct foreign investment in México during 2011, was 5.3% lower than the previous year, while Brazil had a 37.5% increase. The Unctad´s World Investment Report 2012 shows México tapping only 9.03% ($19.6 billion) of the 217 billion dollars invested in Latin America and the Caribbean region in 2011, while Brazil received 30.7% ($66.7 billion) of the total investment. This clearly shows that Mexico has a lot to do to attract more direct foreign investment. The improvement of Security and its image would certainly be a step in the right direction.

The Political Scenario

Democracy is taken quite seriously in México. On July 1, 2012, Mexico held presidential elections, registering amazing 63.14% voter´s participation, representing over 50 million citizens who voted. Enrique Peña Nieto, candidate from the PRI won the election with 19.226 million votes (38.21%), followed by Andrés Manuel López Obrador, candidate of the leftist parties who received 31.59% of the vote. Despite the substantial difference of 3.32 million votes (6.62%), López Obrador has not accepted defeat, reaffirming his long political trajectory of never accepting the results when these do not favor him. The conservative party (PAN) candidate, Josefina Vazquez Mota, received 25.41% of the vote and graciously conceded the night of the elections, as well as the Panal candidate, Gabriel Quadri who earned 2.29% of the vote.

Peña Nieto has sworn that he will move forward the much needed Structural Reforms, continue to fight organized crime but under more effective policies and to take out from poverty levels millions of Mexicans, driving the country to higher sustainable levels of growth.

Exceptional opportunities narrow the choice

Unquestionably, both, México and Brazil offer exceptional investment opportunities. However, taking into account Mexico's comparative performance, stability, open market policies, ease way of doing business, currency policies and the unique opportunities this country offers in many sectors, I believe that Mexico will be the likely choice where a substantial portion of the investment funds will be placed in the near future. Mr. Carlos Slim assertions on his strong belief in México´s potential is a remarkable example of an extraordinary entrepreneurial vision of what México will be able to deliver in the near and far future; the rationale behind why the majority of his many ventures are based in México.

Pondering all of the prior described facts, many of the international investors may find México as one of their top choices where to place their investments. So far, México is walking decidedly and sure footed on the path that could take its economy among the top ten in the world not too far from now. ■

Oscar J. Franck Terrazas, FRICS is Managing Director of Integra Realty Resources de Mexico. He has more than 25 years of experience in the real estate industry and international business. Mr. Franck Terrazas is a member of several organizations: The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS designation); the Appraisal Institute, the International Rights of Way Association (IRWA) and FIABCI (International Real State Federation). It is also a member of the Advisory Councils of Nacional Financiera (NAFIN), Bancomext, and ProMéxico where he heads the Real Estate Committee. Oscar J. Franck Terrazas can be reached at his E-mail: ofranck@irr.com.
©Oscar J. Franck Terrazas, July, 2012.

AVAILABLE

" New in Apodaca...
serving the Industrial market with nearby,
secure and flexible Office Space."

>> Torre Aeropuerto

VENTAS:

ALLES GROUP
WORLDWIDE
REAL ESTATE SERVICES

8368-2000

TORRE AEROPUERTO

LOCATION:	APODACA CORRIDOR
BUILDING CLASS:	A
TYPE OF TENANTS:	OFFICE / RETAIL

CARRETERA MIGUEL ALEMÁN No. 250-B | APODACA, NUEVO LEÓN | C.P. 66600 | www.torreaeropuerto.com

Por : El equipo de análisis de Wealth Management Research de "UBS A.G." y adaptado por Mónica De La Grange, Analista para México de UBS Asesores México, S.A. de C.V.

INFLACIÓN DE ALIMENTOS: IMPACTO LIMITADO EN LAS POLÍTICAS

Food inflation: limited policy impact

Los mercados emergentes no son inmunes a los cambios en el crecimiento económico mundial. Gran parte de las perspectivas de crecimiento se ve reflejado en su capacidad para reducir las tasas de política monetaria y el uso de medidas de estímulo fiscal para apoyar el crecimiento.

Creemos que el aumento en los precios de los alimentos sólo tendrá un impacto limitado en la capacidad de los bancos centrales de mercados emergentes para realizar más políticas monetarias expansivas.

Nuestros estimados para los precios de los alimentos a nivel global en los próximos meses muestran sólo un incremento moderado, especialmente en comparación con los picos en los precios de los alimentos en 2010/2011. No obstante, nos damos cuenta de que algunos países emergentes como Chile, México e Indonesia están en mayor riesgo debido al aumento de los precios de los alimentos.

Creemos que los inversores diversificados no necesitan cambiar su exposición a los activos de mercados emergentes a causa de los precios de los alimentos.

Sin embargo, los inversionistas, que temen que los precios de los alimentos agrícolas tendrán un fuerte crecimiento en los próximos meses y que podrían afectar a los mercados emergentes, pueden ser capaces de protegerse contra este riesgo con una inversión en productos agrícolas.

Los mercados emergentes no son inmunes a los cambios en el crecimiento económico mundial. Por lo tanto, gran parte de las perspectivas de crecimiento para las economías emergentes se ve reflejado en su capacidad para reducir las tasas de política monetaria y el uso de medidas de estímulo fiscal para apoyar el crecimiento si es necesario. Sin embargo, como los precios de los alimentos y de la energía se han disparado en las últimas semanas y han comenzado a presionar los últimos datos de inflación, los inversionistas han comenzado a cuestionar la capacidad de las economías emergentes de realizar mayores políticas monetarias que en última instancia ponen en riesgo la recuperación de los activos financieros de estos mercados. En general, no creemos que el aumento actual y esperado en precios de los alimentos ponga en riesgo las economías emergentes.

Los precios agrícolas y de energía se han disparado en las últimas semanas

Desde mediados de junio, las condiciones climáticas adversas en EE.UU. han provocado aumentos sustanciales en los precios de los granos. El Oeste medio de EE.UU. se enfrenta a una de las sequías más duras de la historia reciente que limita la oferta mundial de maíz, soya y trigo, entre otros productos agrícolas. Los datos más recientes de la inflación en los mercados emergentes ya reflejan hasta cierto punto un incremento en los precios agrícolas.

Si bien no esperamos que el incremento en precios sea de larga duración, los precios de algunos granos podrían aumentar aún más en los próximos meses antes de regresar a los promedios de la primera mitad de 2012. Por lo tanto, los altos precios de alimentos podrían seguir aumentando temporalmente la presión inflacionaria en los mercados emergentes.

Sin embargo, a pesar de las renovadas preocupaciones sobre el crecimiento mundial, los precios de la energía también han incrementado en las últimas semanas. Desde mediados de junio, el precio del WTI se ha incrementado en casi un 9%. El aumento de precios no ha sido causado por la demanda. Por el contrario, las interrupciones de suministro han reducido el suministro mundial de petróleo desde marzo de 2012. Mientras que el incremento inicial fue provocado por una huelga de trabajadores en Noruega que ya ha sido resuelta, las expectativas de que las sanciones contra las exportaciones iraníes por parte de EE.UU. y la Unión Europea podrían deteriorar aún más las condiciones de suministro y seguirán teniendo un impacto negativo en el precio del petróleo. Esto aumenta el riesgo de una mayor presión inflacionaria en los mercados emergentes. Sin

Tabla 1. Mapa para evaluar el riesgo de los efectos de la inflación de alimentos

	General	Indicadores			
		Desempleo	Brecha de producto	Tasa	Inflación
Brasil	bajo	-0.29	-1%	low	-1.6
Chile	alto	-0.18	0.04%	low	-1.3
Colombia	moderado	-0.06	-0.20%	low	-0.8
México	high	0.13	0.60%	moderate	0.3
Perú	moderate	-0.1	n/a	low	1.0

Fuente: CS, UBS, a Julio 2012

embargo, nuestro escenario base es que los precios del petróleo retroceden en los próximos 3 meses y que de forma gradual muestren una tendencia alcista hacia los precios actuales durante los próximos 12 meses.

NO SE REPETIRÁ LO OBSERVADO EN 2010/2011

En comparación con las alzas en el precio de los alimentos en 2010/2011, esperamos que el aumento de precios en los próximos meses sea mucho menos pronunciado. En cuanto a los estimados para los precios de los alimentos para los próximos 3 meses, esperamos que los incrementos se mantengan en el centro de nuestro rango de proyección de +5.5%. Mientras que nuestro rango de proyección prevé incrementos máximos de los precios a nivel mundial de hasta un 20%, a comparación de los aumentos vistos en 2010 y 2011, de 70% y 80% respectivamente. Mientras que en los próximos meses es probable que la inflación global de los alimentos se vea elevada, esperamos que la inflación de alimentos en general para los Mercados Emergentes permanezca manejable. A largo plazo, esperamos que la inflación de alimentos a retroceda otra vez debido a una tendencia a la baja en los precios a nivel mundial al igual como a efectos base favorables.

ES IMPROBABLE QUE TENGA UN IMPACTO PERMANENTE EN MERCADOS EMERGENTES

Aún con los altos precios en los alimentos, creemos que los niveles de inflación actuales no amenazan las respuestas a las políticas acomodativas de gobiernos emergentes y bancos centrales, si las expectativas de crecimiento se deterioran aún más. Aunque los niveles recientes de inflación no son alentadores, creemos que incrementos temporales en los precios de alimentos no tendrán un impacto permanente en la inflación de precios al consumidor. Esto significa que los movimientos en los precios de alimentos mueven a la inflación de la manera en la cual están representados en la canasta de precios al consumidor. Sin embargo, las probabilidades de que esto provoque un incremento en los costos de mano de obra, y por ello un incremento más persistente en los niveles de inflación, son moderadas, pues la mayoría de los países emergentes aun no muestran su máximo potencial. En éste entorno, cualquier movimiento en los precios de alimentos (o energía) regresará a su nivel original, por lo que los bancos centrales probablemente no respondan el aumento actual en los precios.

AMÉRICA LATINA BIEN POSICIONADO CONTRA LA INFLACIÓN PROVOCADA POR LOS ALIMENTOS.

Los alimentos representan en promedio el 26% de los índices de precios al consumidor en las economías más importantes de la región y grandes incrementos en los precios de materias primas agrícolas también han impulsado a la inflación en el pasado, sin embargo, creemos que el incremento reciente en los precios de los alimentos no limitará significativamente el espacio para maniobrar con políticas monetarias en la mayoría de los países en América Latina. Además de México y Perú, los resultados de inflación a través de las economías más importantes (sin incluir Venezuela ni Argentina) permanecen confortablemente dentro de los rangos meta de los Bancos Centrales. Esperamos que la inflación permanezca relativamente estable en Colombia, Chile y México, mientras que los niveles de precios incluso deberían bajar en Brasil y Perú. Solo podemos esperar grandes incrementos continuos en Argentina y Venezuela, los dos países grandes en la región que no tienen un régimen para poner metas a la inflación explicita.

ESPACIO PARA FACILITAR DONDE SEA NECESARIO.

Regionalmente, nuestra mayor preocupación sigue siendo **Brasil**, donde la expansión de la política monetaria comenzó en agosto del 2011. Creemos que Brasil aún tiene espacio para seguir implementando políticas expansivas para estimular a la economía y probablemente seguirán haciéndolo, implementando recortes de tasas junto con otras medidas fiscales para incrementar el impacto potencial. Sin embargo, el 2012 debe continuar demostrando crecimientos del PIB por debajo de las tendencias observadas anteriormente. Recientemente, **Colombia** se unió a otros bancos centrales recortando su tasa por 25 bps en su última junta como consecuencia de una menor demanda global que impacta negativamente a las exportaciones. Creemos podría haber aún mas recortes mientras que los riesgos de inflación permanezcan contenidos.

Creemos que **Chile** y **México** están dispuestos a reducir tasas sí una caída global realmente amenaza a los prospectos de crecimiento doméstico. La ausencia de inflación movida por la demanda proporciona espacio para actuar si fuera necesario, aunque estos países ya no tienen brecha de producto negativa. Las presiones inflacionarias en **Perú** también se están desacelerando porque los efectos base favorables permitieron una baja significativa en la inflación de Julio. Esperamos que ésta tendencia continúe en la segunda mitad del 2012. Sin embargo, la alta ponderación de la los alimentos en su canasta básica de consumo (37%) representan una amenaza en el evento de un incremento mayor en materias primas.

We believe rising food prices will only have a limited impact on emerging market central banks' ability to engage in further stimulative monetary policy.

Our projections for global food prices overcoming months show only a moderate increase, particularly when compared to the food price spikes of 2010/2011. At the same time, negative output gaps should counterbalance further increases in food prices. Nonetheless, we note that some EM countries, such as Chile, Mexico and Indonesia are more at risk from rising global food prices.

Well diversified investors do not need to change their exposure to emerging markets assets because of rising food prices.

Nonetheless, investors who fear a tail-risk of agricultural food prices strongly rising in com-

Tabla 2. Estimados para los precios de los alimentos y del petróleo

Materia Prima	Precio Actual	Forecasts 3m Alto	Forecasts 3m Bajo	Forecasts 12m Medio
Crudo WTI (USD/bbl)	89.8	95.0	69.0	95.0
Maíz (USD/bushes)*	8.2	10.0	7.0	7.0
Frijol (USD/bushel)*	17.2	19.0	15.1	13.8
Trigo (USD/bushel)*	9.1	10.5	7.7	7.8

Fuente: UBS CIO/WM Research, 6 Agosto 2012

DESPITE HIGHER PRICE LEVELS FOR FOOD, CURRENT INFLATION LEVELS DO NOT THREATEN POLICY RESPONSES FROM EMERGING GOVERNMENTS AND CENTRAL BANKS SHOULD THE GROWTH OUTLOOK DETERIORATE FURTHER.

ing months and potentially affecting emerging markets may be able to hedge against this risk with an investment in agricultural commodities.

Emerging markets are not immune to changes in global economic growth. Much of the growth outlook for emerging economies thus hinges on their ability to cut policy rates and to use fiscal stimulus measures to support growth if needed. However, as food and energy prices have surged in recent weeks and begun to pressure recent inflation readings, investors have started to question the capacity for further monetary policy accommodation in emerging economies which would, ultimately, also put the recovery of financial assets in these markets at risk. In this report, we explain why, on the whole, we do not think that the current and expected global food price increases will put emerging economies at risk.

Agriculture and energy prices have surged in recent weeks

Since mid June, adverse weather conditions in the U.S. have triggered substantial increases in grain prices. The US Midwest is facing one of the toughest droughts in recent history, which effectively limits global supply of corn, soybean, and wheat, among other agricultural products. The latest inflation readings in emerging markets already reflect higher agricultural prices to some degree.

While we do not expect the price increases to be long lasting, prices for some grains may increase even further over the coming months before pulling back to 1H12 averages. Higher food prices could therefore temporarily continue to increase inflationary pressure in emerging markets.

However, despite renewed concerns on global growth, energy prices have also increased in recent weeks. Since mid June, the WTI price has increased by almost 9%. Price increases have certainly not been demand-driven. Rather, supply disruptions have lowered the global oil supply since March 2012. While the initial increase was triggered by a worker strike in Norway that has now been resolved, expectations that sanctions on Iranian crude oil exports by the United States and the European Union could further deteriorate supply conditions continue to have a negative impact on the oil price.

This increases the risk of further inflationary pressure in emerging markets. Nevertheless, our base case is that oil prices recede in the next 3 months and only gradually trend higher to current price levels over the next 12 months.

No repeat of 2010/2011

When compared to the global food price spikes of 2010/2011, we expect the food price increases in coming months to be much less pronounced. Looking at our food price forecasts for the next 3 months, we expect increases in the middle of our projection range of +5.5%, as Fig. 3 shows. While our projection range envisages maximum increases of global food prices of up to +20%, this compares to food prices increases of +70% to +80% in 2010/2011. While the coming months will likely see elevated global food price inflation as well as some throughput to local food prices in some emerging markets (EM), we expect EM food inflation overall to remain manageable. Over the long term, we expect food price inflation to again recede, due to lower-trending global prices as well as favorable base effects.

Unlikely to have a lasting impact for EM overall

Despite higher price levels for food, we think that current inflation levels do not threaten accommodative policy responses from emerging governments and central banks should the growth outlook deteriorate further. While recent inflation readings are certainly not encouraging, we think temporary increases in food prices are unlikely to have a lasting impact on overall consumer price inflation. This means that spikes in food prices drive up overall consumer price inflation to the extent that food is represented in the consumer price basket. However, the chance that this translates into rising labor costs and therefore into a more persistent rise in inflation is moderate, in our view, as most emerging countries still have closed or even negative output gaps (i.e., their current economic growth is below their potential growth rate). In such an environment, spikes in food (or energy) prices will thus pull back and EM central banks are therefore unlikely to respond to the current surge in food prices.

LATIN AMERICA Well-positioned against food-driven inflation

Food represents an average 26% of CPI indices across the major economies of the region and sharp increases in agricultural commodities have also pushed consumer price inflation higher in the past. Nevertheless, we think the recent increases in food prices will not significantly limit the room for monetary policy maneuver in most Latin American countries. Besides Mexico and Peru, inflation prints across the major economies (excluding Venezuela and Argentina) that lay comfortably inside the Central Banks' target bands. We expect inflation to remain relatively stable in Colombia, Chile and Mexico, whereas price levels should even decrease in Brazil and Peru. We only foresee continuous sharp increases in Argentina and Venezuela, the two major countries in the region that do not have an explicit inflation- targeting regime.

Room for easing where it's needed

Regionally, our highest concern on the activity front continues to be Brazil, where monetary policy easing started in August 2011. We think Brazilian policy makers still have room to continue implementing expansionary policies to stimulate the economy and they will likely continue to do so, pairing up rate cuts with other fiscal measures to increase the potential impact. Nevertheless, 2012 should continue to show below-trend GDP growth. Colombia recently joined other accommodative EM Central Banks, by cutting the policy rate by 25 bps in its last monetary policy meeting as consequences of slower global demand have started to negatively impact exports. We think further cuts should be expected as inflation risks remain contained.

We think Chile and Mexico are willing and able to reduce rates if a weaker global backdrop seriously threatens domestic growth prospects. As shown in our heat map (see Tab. 2 on page 2), the absence of demand-driven inflation provides some room for action if needed, even though these countries no longer have a negative output gap. Inflationary pressure in Peru is also decelerating as favorable base effects allowed for a significant drop in July's CPI number. We expect this trend to continue in the second half of 2012. Nevertheless, food price inflation trended gradually higher and the high weight of food in the consumer price basket (37%) represents a threat in the event of further commodity price increases. ■

UBS

UBS Asesores México, S.A. de C.V.
Tel: +(52 - 55) 52 82 77 00

UBS expresamente rechaza cualquier responsabilidad derivada del uso del presente artículo y no garantiza de manera expresa o tácita, la fiabilidad o integridad de la información, así como tampoco garantiza que estas estimaciones o proyecciones serán cumplidas. Los resultados finales variarán de las proyecciones y dichas variaciones podrían ser sustanciales. La información contenida en el presente artículo no es ni debe ser considerada como una promesa o garantía con respecto al pasado o al futuro. Toda la información, opiniones y precios establecidos en este documento, son actuales únicamente al momento de su publicación y pueden ser alteradas sin previo aviso. Es importante destacar que los valores referidos en este artículo por los autores fueron valuados sobre la base de precios aproximados y de mercado utilizados comúnmente por la banca. Esos valores deberán considerarse como únicamente indicativos y UBS no está obligado para con ellos. Este artículo no debe ser interpretado como una oferta de adquisición o venta de valores o instrumentos financieros relacionados por parte de UBS.

UBS Asesores México, S.A. de C.V. es una subsidiaria indirecta de UBS AG Suiza.
UBS Asesores México, S.A. de C.V. es un asesor en inversión constituido de conformidad con la Ley de Mercado de Valores, no es una institución de crédito y se encuentra impedido a recibir depósitos o mantener valores en custodia.
UBS Asesores México, S.A. de C.V. no está regulado ni sujeto a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
UBS Asesores México, S.A. de C.V. no forma parte de UBS Grupo Financiero, S.A. de C.V. ni de ningún otro Grupo Financiero Mexicano y sus obligaciones no se encuentran garantizadas por ninguna tercera parte.
UBS Asesores México, S.A. de C.V. no ofrece rendimientos garantizados.

Cervecería Cuauhtémoc Moctezuma
Sistema de Poliuretano

Tranquilidad
para continuar su producción

Soluciones en Impermeabilizantes de gran desempeño
que protegen su industria y su inversión.

protección

www.al-koat.com

01800 2 **AL-KOAT** (25 5628)

AL-KOAT MR

IMPERMEABILIZANTES

Fuente **Colliers international**

Mercado inmobiliario de Oficinas en los principales corredores del DF

1. ¿CUÁL ES LA RAZÓN PRIMARIA EN EL AUMENTO O DISMINUCIÓN DE LOS ESPACIOS EN EL MERCADO?

REFORMA

La principal razón por la cual el corredor Reforma aumentó su inventario A+ y A en un 14% respecto al 1T de 2012, fue por la incorporación del complejo Capital Reforma, el cual consta de 2 torres de oficinas que suman 58 mil m² al inventario; además, es uno de los corredores con mayor actividad en edificios en construcción y proyecto actualmente, con un total de 16 edificios y aproximadamente 397 mil m² de oficinas que habrán de sumarse dentro de los próximos 4 años.

SANTA FE

Éste es el corredor de mayor inventario de edificios clase A+ y A, con más de un millón de m² de oficinas, el cual ha alcanzado niveles críticos de hasta 20% de tasa de disponibilidad; no obstante, es un corredor con una actividad de mercado dinámica que le permite no sólo mantener su disponibilidad sino disminuirla, además de contar con uno de los precios más competitivos del mercado para clases A+ y A, razón por la cual cuenta con 9 edificios en construcción y proyecto, que representarán 167 mil m² adicionales para los próximos 4 años.

INSURGENTES

El corredor Insurgentes ha presentado un aumento del 18% en su inventario A+ y A en lo que va de 2012 respecto al cierre de 2011, dada la incorporación de 5 edificios nuevos de oficinas que suman 59 mil m². Además, en él se ha reactivado el mercado de manera importante, ya que tiene un total de 14 edificios en construcción y proyecto con aproximadamente 235 mil m², mismos que habrán de sumarse al inventario dentro de los próximos 4 años también.

2. ¿CUÁLES FUERON LOS CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LOS NIVELES DE ACTIVIDAD DEL ARRENDAMIENTO?

REFORMA
El principal motivo dentro de la actividad de mercado en el corredor Reforma corresponde a los pre-arrendamientos, principalmente de empresas que buscan establecer su corporativo dentro del CBD (Central Business District), por lo que los nuevos edificios que se han incorporado en los últimos dos años cuentan con una ocupación total o parcial.

SANTA FE
Este corredor tiene como principal característica un alto índice de disponibilidad en edificios clase A+ y A, contando actualmente con un tasa de disponibilidad del 15% para las dos clases, equivalente a 155 mil m². Esto se traduce en precios muy competitivos y atractivos, que fluctúan entre los 19 y 27 dólares por m².

INSURGENTES
El corredor Insurgentes –por excelencia de oficinas gubernamentales- se ha caracterizado por varios factores, entre ellos los arrendamientos y pre-arrendamientos. El primer semestre de 2012 cerró con una tasa de disponibilidad del 20% para las clases A+ y A, equivalente a 86 mil m², y con un rango de precios muy atractivo para el mercado, que va desde los 18 a los 26 dólares por m².

3. SOBRE EL ÚLTIMO CUARTO, ¿SE HA NOTADO ALGÚN CAMBIO SIGNIFICATIVO EN LA CANTIDAD DE ESPACIO DEL SUBARRIENDO DISPONIBLE EN EL MERCADO?

REFORMA
No existe espacio en subarrendamiento.

SANTA FE
Sólo se tiene registrado un espacio.

INSURGENTES
No se tiene registrado ningún espacio en subarrendamiento.

4. ¿DÓNDE SE HAN REGISTRADO LOS NIVELES MÁS ALTOS DE INTERÉS DEL ARRENDATARIO?

REFORMA
Los arrendatarios tienen una predilección por el corredor Reforma, por contar con el CBD (Central Business District), el cual se ha caracterizado por el auge de corporativos financieros -en edificios de clasificación A+ y A-, concentrados entre Insurgentes y Circuito Interior.

SANTA FE
Dentro del corredor Santa Fe existe una gran oferta en edificios de clase A+ y A; pero, dado que la zona de influencia es muy pequeña, los arrendatarios se encuentran más interesados por aquéllos que ofrecen el precio más competitivo.

INSURGENTES
La zona de mayor interés en el corredor Insurgentes comienza en Viaducto -a la altura del eje 8- y se extiende hacia el sur, donde se encuentra el mayor número de corporativos y edificios de clase A+ y A. Este tramo se ha caracterizado por presentar un gran atractivo para oficinas gubernamentales y financieras; pero ahora, con su renovada imagen y nuevos proyectos, comienza a atraer a nuevos inquilinos de diversos giros. Actualmente existe una tendencia marcada hacia los edificios verdes (LEED), característica que representa más que una necesidad o un plus, una norma para los edificios.

5. ¿DÓNDE SE HAN EXPERIMENTADO LOS NIVELES MÁS BAJOS DE INTERÉS POR PARTE DEL ARRENDATARIO?

REFORMA
En las calles secundarias paralelas a Reforma.

SANTA FE
Al existir una gran oferta en edificios clase A+ y A, se ven rezagados aquellos inmuebles que no ofrecen precios competitivos, o que no están dispuestos a negociar de alguna manera.

INSURGENTES

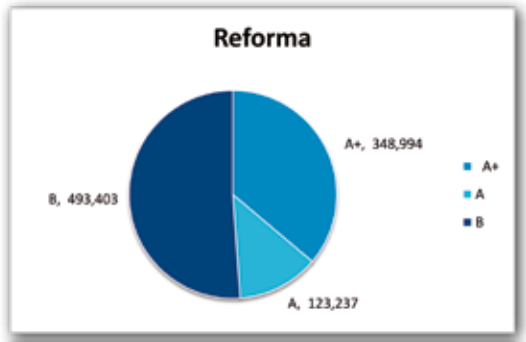
6. ¿HA HABIDO ALGÚN CAMBIO SIGNIFICATIVO EN LAS TARIFAS DE RENTA O VENTA?

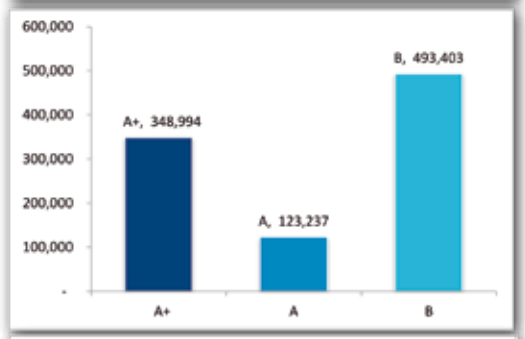
REFORMA
Dentro del Corredor Reforma, el precio promedio para Clase A+ es de 33 dólares por m², y para Clase A es de 28. Estos precios de arrendamiento para las dos clases tienen un rango entre 26 y 36 dólares por m², por lo que se ha mantenido una estabilidad en los precios.

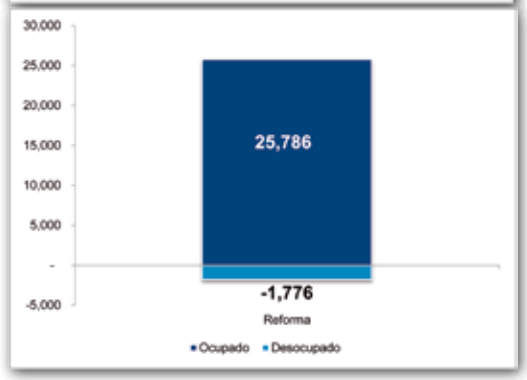
SANTA FE
En el corredor Santa Fe, el precio promedio para Clase A+ es de 23 dólares por m², y para Clase A es de 21. Los precios en Santa Fe se vieron afectados de manera directa por el creciendo de la oferta, lo cual ocasionó que los precios se fueran ajustando a la baja.

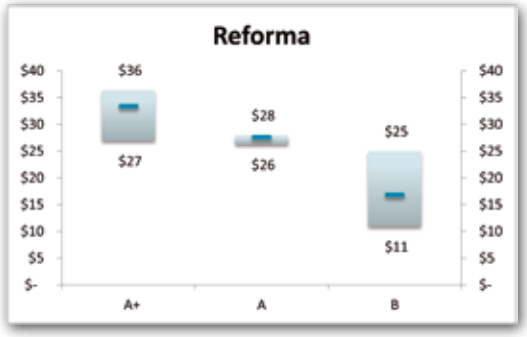
INSURGENTES
Para el corredor de Insurgentes el precio promedio para Clase A+ es de 25 dólares por m², y para Clase A es de 22. Los precios en Insurgentes se han mantenido estables, a pesar de una aparente tasa de disponibilidad alta para clase A+ y A, la cual se encuentra en un 20% (86 mil m²), pero la separación geográfica entre los distintos proyectos permite que los precios se mantengan.

7. ¿QUÉ TANTO HAN REPRESENTADO UN FACTOR SIGNIFICATIVO DE AFECTACIÓN, SOBRE EL ÚLTIMO CUARTO, LOS EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN Y EN PROYECTO?





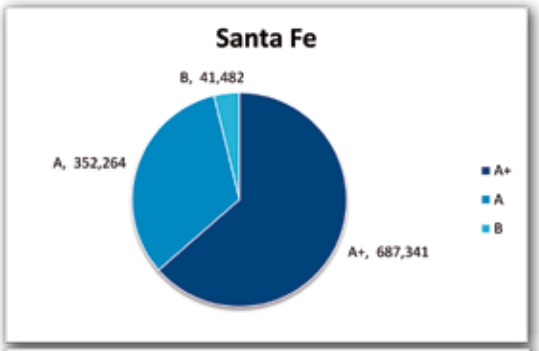


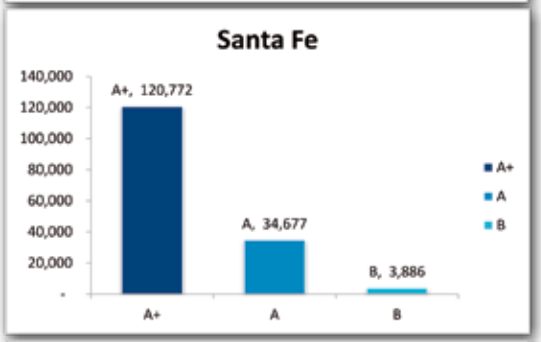


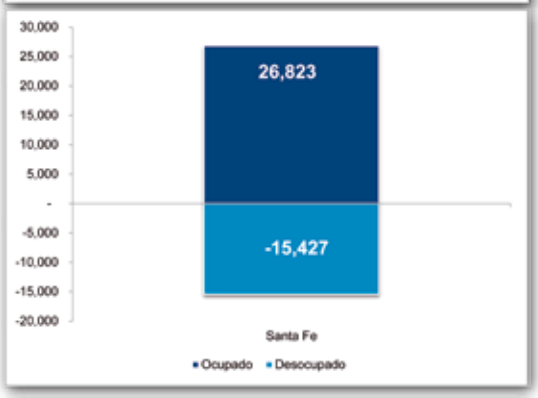
REFORMA
Para el Corredor Reforma, tan sólo en los últimos 6 meses se han incorporado 106 mil m² de oficinas clase A+ y A.

SANTA FE
El corredor Santa Fe no ha presentado aumento alguno de inventario en el trimestre, lo cual le ha permitido ir absorbiendo los espacios disponibles paulatinamente.

INSURGENTES
El corredor insurgentes ha presentado un aumento en su inventario A+ y A en un 18% en lo que va de 2012 respecto al cierre de 2011, debido a la incorporación de 5 edificios nuevos de oficinas, sumando así 59 mil m² al inventario.







8. CON BASE EN LA CANTIDAD DE ESPACIOS ACTUALMENTE EN CONSTRUCCIÓN Y/O EN ETAPAS AVANZADAS DE DESARROLLO, ¿CUÁL ES LA PERSPECTIVA PARA EL MERCADO EN EL CORTO Y MEDIANO PLAZO?

REFORMA

Para el 2013, se espera que en el corredor Reforma se incorporen al inventario 82 mil m² de oficinas en tres edificios nuevos; y para los próximos 4 años, se espera un total de 11 edificios con más de 330 mil m² de oficinas.

SANTA FE

En el corredor Santa Fe, se esperan 3 edificios nuevos con 75 mil m² de oficinas, en edificios clases A+ y A, para 2013; y para los próximos 4 años, se espera la incorporación de 7 edificios más.

INSURGENTES

En edificios clases A+ y A y para 2013, se esperan 3 edificios nuevos, con poco más de 57 mil m² de oficinas para el corredor Insurgentes; y para los próximos años, se espera un aumento de 194 mil m² en 11 edificios nuevos.

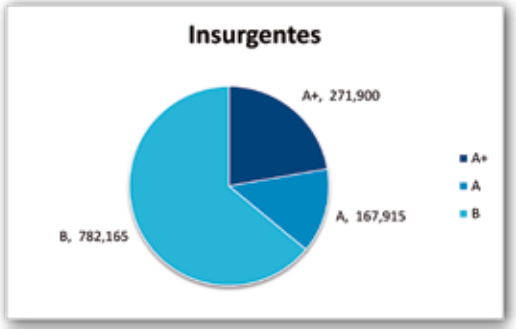
9. ¿CUÁL ES LA PERSPECTIVA PARA LOS INVERSIONISTAS, PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES?

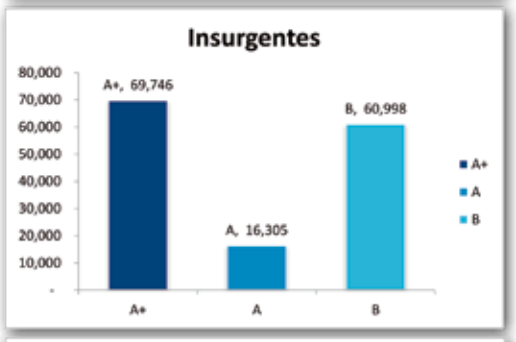
REFORMA

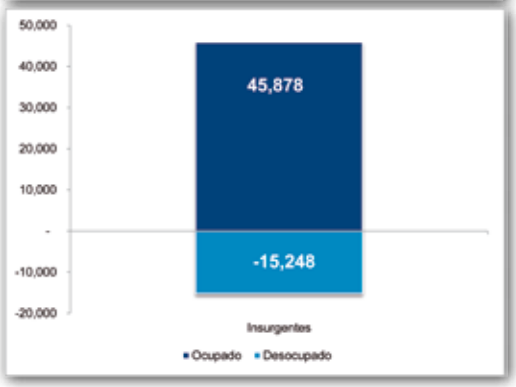
El CBD (Central Business District) es un corredor altamente rentable, debido al interés que muestran las empresas por establecer su corporativo ahí, además de presentar precios de salida más altos para ambas clases, A+ y A.

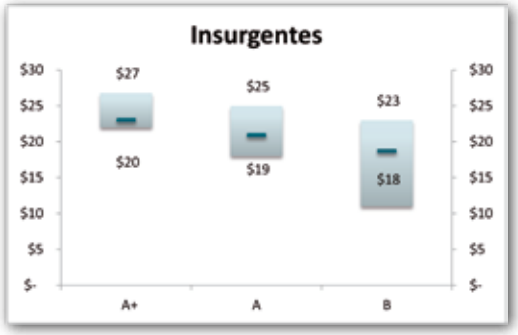
SANTA FE

En el corredor Santa Fe seguirá existiendo mucha demanda, por la importante concentración de oficinas existente, además del interés mostrado por las autoridades para mejorar el acceso con nuevas vialidades y medios de transporte.









	Ocupado	Desocupado	Absorcion
Bosques de las	8,403	- 7,849	554
Insurgentes	45,878	- 15,248	30,630
Interlomas	1,616	- 1,461	155
Lomas Altas	325	- 1,433	- 1,108
Lomas Palmas	16,413	- 3,229	13,184
Norte	2,892	- 786	2,106
Periférico Sur	7,442	- 2,973	4,469
Polanco	45,039	- 24,571	20,468
Reforma	25,786	- 1,776	24,010
Santa Fe	26,823	- 15,427	11,396
Total	**180,616**	**- 74,753**	**105,863**

Corredor	Clase	Edificios Analizados	Inventario Oficinas m²	Espacio Disponible m²
Total Corredores	A+	117	2,467,914	417,927
	A	178	1,505,891	111,718
	B	408	2,583,035	240,309
	Total	**703**	**6,556,840**	**769,954**
Reforma	A+	9	348,994	67,301
	A	6	123,237	9,173
	B	73	493,403	45,044
	Total	**88**	**965,634**	**121,518**
Santa Fe	A+	32	687,341	120,772
	A	32	352,264	34,677
	B	11	41,482	3,886
	Total	**75**	**1,081,087**	**159,335**
Insurgentes	A+	14	271,900	69,746
	A	18	167,915	16,305
	B	107	782,165	60,998
	Total	**139**	**1,221,980**	**147,049**

FIDELITY NATIONAL TITLE DE MÉXICO.
FIDELITY ESCROW SERVICES.

Fidelity National Financial (NYSE:FNF) nuestra compañía matriz es la compañía más grande y respetable de **SEGUROS DE PROPIEDAD INMOBILIARIA y SERVICIOS DE ESCROW** en el mundo con alrededor del 45% de participación del mercado mundial, con más del 60% de participación del mercado mexicano y experiencia de más de **165 años en el sector inmobiliario.**

El grupo cuenta con las reservas más grandes de la industria para cubrir cualquier siniestro. **Fidelity Escrow** es la primera y única compañía mexicana que ofrece servicios de **ESCROW** en cualquier parte del país con la garantía y experiencia de su compañía matriz.

En **Fidelity National Title de México y Fidelity Escrow de México** estamos orientados al servicio y contamos con un equipo de profesionales para atender las operaciones inmobiliarias más complejas y sofisticadas que se le puedan presentar.

FIDELITY
NATIONAL TITLE DE MEXICO™

Tel. (52 55) 9177 0860 Fidelity National Title de México S. A. de C. V. **Bosque de Radiatas 50, Piso 4. Bosques de las Lomas,** C. P. 05120, Cuajimalpa, México D. F. **Web: www.fnfmexico.com**

EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO, SEGUNDO TRIMESTRE 2012²

Año	#	Edificio	Clase	Corredor	M² Rentables
2012	1	SEP	ND	Reforma	ND
	2	REFORMA 412	A+	Reforma	10,322
2013	3	TORRE PUNTA REFORMA	A+	Reforma	43,826
	4	TORRE MAPFRE	A+	Reforma	28,212
	5	ESPACIO SANTA FE	A+	Santa Fe	46,903
	6	ONE O ONE	A+	Santa Fe	21,000
	7	EURO + TEN	A+	Santa Fe	7,184
2014	8	BBVA CORPORATIVO	A+	Reforma	78,600
	9	TORRE REFORMA	A+	Reforma	44,297
	10	TORRE REFORMA LATINO	A+	Reforma	29,200
	11	PATIO SANTA FE	A	Santa Fe	ND
2015	12	R432	A	Reforma	33,928
ND	13	PLAZA DE LA REPÚBLICA 20	ND	Reforma	ND
TOTAL					343,472

EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO, SEGUNDO TRIMESTRE 2012²

Año	#	Edificio	Clase	Corredor	M² Rentables
2014	1	TORRE SANTANDER "A"	A+	Reforma	61,200
	2	INFINITI SANTA FE	A+	Santa Fe	ND
ND	3	CETRAM CHAPULTEPEC	ND	Reforma	ND
	4	TORRE DIANA	A+	Reforma	60,000
	5	REFORMA 90	A+	Reforma	7,296
	6	SECRETARIA DE SALUD	A+	Reforma	ND
	7	PUNTO CHAPULTEPEC (R509)	A+	Reforma	ND
	8	REFORMA 100	A	Reforma	ND
	9	TORRE EFIZIA	A+	Santa Fe	60,000
	10	BEST TIME SANTA FE	A+	Santa Fe	19,000
	11	TERRACOTA 130	A+	Santa Fe	12,768
	12	TWO O TWO	A+	Santa Fe	ND
TOTAL					220,264

DISPONIBILIDAD DE EDIFICIOS POR CATEGORÍAS:

REFORMA
El Corredor Reforma actualmente tiene 76,474 m² en edificios oficinas clase A+ y A, con una tasa de disponibilidad para A+ de 19.2 %, y para Clase A de 7.44 %. Esto concentrado en 8 edificios (5 clase A+ y 3 clase A).

SANTA FE
El Corredor Santa Fe actualmente cuenta con 155,449 m² en edificios de oficinas clase A+ y A, con una disponibilidad de 17.57% para A+, y de 9.84% para A. Todo esto concentrado en 34 edificios (20 clase A+ y 14 clase A).

INSURGENTES
El Corredor Insurgentes actualmente cuenta con 86,051 m² en edificios oficinas clase A+ y A, con una tasa de disponibilidad para A+ de 25.65% y para clase A de 9.71%. Todo esto concentrado en 32 edificios (14 clase A+ y 18 clase A).

INSURGENTES
El corredor Insurgentes, al igual que otros corredores, se encuentra en una etapa de expansión inmobiliaria (por un lado, debido a la existente demanda, y por otro, debido a la escasez de producto clase A+ y A), junto con una reconversión de los edificios viejos y/o abandonados, lo cual renovará la actividad e imagen, dando mayor potencial a este corredor.

10. ¿CUÁL CONSIDERA QUE SEA LA PERSPECTIVA PARA LOS ARRENDATARIOS?

REFORMA
Reforma es un corredor de arrendatarios con un uso mayor a los mil m² -principalmente en edificios clase A+ y A-, quienes buscan centralizar sus oficinas; por otro lado, existe la posibilidad de que los precios bajen conforme se vayan incorporando los nuevos edificios en el corredor.

SANTA FE
Actualmente, Santa Fe es uno de los corredores más atractivos, con precios muy competitivos y nueva oferta, gracias a los edificios de oficinas recientemente terminados, que lo llevaron una tasa de disponibilidad del 17.57 % para Clase A+, y de 9.84% para Clase A. Conforme los espacios se vayan ocupando y disminuya la oferta, seguramente los precios se ajustarán un poco a la alza.

INSURGENTES
Como se mencionó anteriormente, Insurgentes se encuentra en una etapa de expansión inmobiliaria, la cual, seguramente, buscará mantener su estabilidad en precios.

11. ¿PUDIERA ALGÚN ACONTECIMIENTO PRÓXIMO AFECTAR EL MERCADO EN EL FUTURO INMEDIATO?

REFORMA
No, en Reforma.

SANTA FE
El nuevo plan parcial de uso de suelo para Santa Fe pudiera impulsar o delimitar la velocidad de desarrollo del corredor en un futuro.

INSURGENTES
La introducción de la nueva línea 12 del Metro beneficiará al corredor, al sumar una vía más de transporte para todos aquéllos que vengan a laborar a la zona, diversificando aún más los medios de transporte de acceso a la misma. ■

Fundada en 1912, Beck es una empresa con cerca de veinte años de presencia continua en México construyendo hoteles, resorts, corporativos, centros comerciales, interiores, hospitales, naves industriales, vivienda residencial y edificios corporativos.

ATLANTA CIUDAD DE MÉXICO DALLAS DENVER FORT WORTH HOUSTON SAN ANTONIO TAMPA

Beck Internacional de México
Juan Salvador Agraz 50, Suite 603
Colonia Lomas de Santa Fe
Delegación Cuajimalpa México DF CP 05300
tel (55) 2623 0325
www.beckgroup.com

Arquitectura Desarrollo Inmobiliario Construcción Sustentabilidad Tecnología

Por **Supriya Kumar**
worldwatch Institute
skumar@worldwatch.org

WORLDWATCH
previene y apoya a países insulares como República Dominicana

Según un nuevo informe elaborado por el Programa de Clima y Energía del Worldwatch Institute, los países pueden aumentar su dependencia en fuentes de energía renovables y reducir el consumo de combustibles fósiles sí adoptan determinadas políticas de apoyo a las energías renovables. El *informe Estrategia para un Sistema de Energía Sustentable: Aprovechamiento de los Recursos Eólicos y Solares de la República Dominica* evalúa los recursos de energía solar y eólica de este país insular y aporta un plan estratégico, detallando las políticas necesarias para aprovechar su potencial energético renovable de forma rentable, y reducir su dependencia en importaciones energéticas.

El director del Programa de Clima y Energía del Worldwatch destacó que "El desarrollo de una infraestructura energética estable puede hacer frente tanto a las fluctuaciones de los precios de la energía, como a la amenaza de los desastres naturales, lo cual es de gran importancia para un país como la República Dominicana".

Al igual que muchas naciones en vías de desarrollo, este país ha contribuido relativamente poco a la crisis climática del mundo, mientras que es especialmente vulnerable a los impactos del cambio climático, incluyendo la escasez de agua, reducción en la producción de alimentos, incremento en los daños debido al aumento en la intensidad de las tormentas y el incremento del nivel del mar. Mientras las economías de países en vías de desarrollo siguen creciendo, sus contribuciones a las emisiones globales de gases de efecto invernadero también lo harán, lo cual exige la transición a sistemas energéticos más sostenibles.

Varios países insulares están tomando medidas proactivas en las áreas de energía, eficiencia energética de los edificios y el transporte para reducir sus impactos ambientales.

Un informe reciente del Worldwatch Institute expone el plan de trabajo para un sistema energético más sostenible para República Dominicana.

Con el aprovechamiento estratégico de sus recursos energéticos, eólicos y solares, la República Dominicana puede alcanzar un futuro bajo en carbono.

Sin embargo, la mayoría de los países en vías de desarrollo, incluyendo muchos países insulares como la República Dominicana, carecen de las tecnologías y políticas necesarias para apoyar las fuentes energéticas alternativas.

República Dominicana busca desarrollar un sistema energético moderno y sostenible, que a la vez sea más eficiente y con un mayor porcentaje de participación de las energías renovables en el mismo. La diversificación de las fuentes de energía junto con la reducción de las importaciones de combustibles fósiles y la mejora de la infraestructura energética son componentes clave para aumentar la seguridad económica y energética del país.

Según el informe en el que trabajaron el equipo de investigación del Worldwatch Institute y 3TIER, una empresa de cartografía e información geográfica de recursos renovables, la República Dominicana cuenta con grandes recursos solares y eólicos aún sin utilizar. Dicho estudio resalta la evaluación detallada de los recursos eólicos en seis provincias, así como de los recursos solares alrededor de las dos principales ciudades del país, Santo Domingo y Santiago. El informe explora el potencial de generación de energía renovable distribuida y centralizada del país. También examina las oportunidades para la creación de empleo a través de la industria energética renovable y evalúa los desafíos que representa la integración de estas formas de energía a la red eléctrica ya existente. El informe ofrece recomendaciones energéticas para crear un clima favorable a la inversión en la República Dominicana. ■

- En 2010, la República Dominicana pagó US$ 2.600 millones en importaciones de combustibles fósiles, lo que equivale a más del 5 por ciento de su PIB. Casi el 90 por ciento de la producción eléctrica del país se produce mediante combustibles fósiles.
- La red eléctrica Dominicana tiene una de las más altas tasas de pérdidas en distribución del mundo, con casi el 38 por ciento en 2010. La inestabilidad de la electricidad cuesta al país más de US$ 1.000 millones más cada año, o un 3,4 por ciento del PIB.
- En las dos ciudades principales, Santo Domingo y Santiago, existen fuertes recursos solares, que se comparan favorablemente con la mayoría del resto de la región del Caribe. Cabe destacar que esta insolación supera la de zonas de Europa y Asia donde actualmente el desarrollo de energía solar es más alto.
- El gobierno Dominicano se ha comprometido a reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero en un 50 por ciento sobre los niveles de 2010 para el año 2030, un porcentaje que es comparable a los objetivos de la Unión Europea y una meta excepcional para un país no OCDE.
- La ley 57-07, sobre el *Incentivo al Desarrollo de Fuentes Renovables de Energía y de sus Regímenes Especiales* establece que el 25 por ciento de las necesidades del servicio eléctrico para el año 2025 sean suplidas a partir de fuentes de energías renovables.
- La ley también incluye incentivos para estimular la producción de energía renovable, incluyendo la exención del 100 por ciento de impuestos para equipos y maquinaria que sean importados y para la producción de energía de fuentes renovables, la exención del 100 por ciento de impuestos para las ventas de todos los equipos de energía renovable, y un crédito de hasta un 75 por ciento en el costo de capital de los equipos para instalaciones de hogares e industriales que cambien completamente al uso de energía renovable.
- Como signatario de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, la República Dominicana tiene acceso a los fondos de financiación climática internacionales para apoyar su transición hacia la energía renovable.

El programa del Worldwatch de Clima y Energía identifica los componentes claves de los sistemas energéticos y de transporte con el objetivo de reducir las emisiones de carbono en la economía global, apoyar la eficiencia energética, estimular la innovación y la creación de empleo, afrontar la escasez de recursos, y reducir la contaminación del medio ambiente.

ICSC Retail Real Estate World Summit

11-14 de septiembre de 2012
Shanghai International Convention Center | Shanghái, China

LA GLOBALIZACIÓN DEL RETAIL

Están ocurriendo movimientos sísmicos en los bienes raíces comerciales.

Aunque las opiniones pueden variar en cuanto hasta qué grado, nadie descarta el hecho de que la industria se encuentra en medio de un verdadero cambio de paradigma. El ICSC Retail Real Estate World Summit es dónde se revelará el futuro. Acompáñenos en Shanghái para escuchar al grupo más impresionante de presentadores de la industria – quienes representan a las comunidades del comercio minorista, desarrolladores, financieros y sector público, jamás reunidos bajo un mismo techo por el ICSC.

El World Summit promete motivar y desafiar a la audiencia, abordando temas como:

- **La ola socioeconómica:** Un auge de la clase media en los mercados emergentes crea nuevas oportunidades comerciales.
- **Estancamiento en desarrollos nuevos:** Aunque el desarrollo en los mercados maduros puede haberse estancado, los mercados emergentes presentarán oportunidades de crecimiento de la industria en el futuro inmediato.
- **Retailers expandiéndose a nivel mundial:** Escuche a retailers exponer quiénes van a la vanguardia, cruzando fronteras y ampliando sus marcas con éxito.
- **Flujos de capital:** La demanda de inversión institucional está en aumento – los bienes raíces comerciales han probado ser uno de los mejores activos a largo plazo.
- **Necesidad de empleos:** Los bienes raíces comerciales son una fuerza motriz en la creación de empleos para las comunidades y el comercio.

El World Summit será el evento más comentado de la industria, así que no se pierda esta oportunidad única.

Para obtener mayor información, visite www.icsc.org/2012RWS

MEDIO AFILIADO: THE WALL STREET JOURNAL. USA • EUROPE • ASIA

ICSC

IOS OFFICES™
INTELLIGENT OFFICE SOLUTIONS

TRABAJA CON EFICIENCIA DESDE UN AMBIENTE CORPORATIVO

- Suites ejecutivas y corporativas totalmente equipadas
- Disponibilidad inmediata
- Contratos flexibles
- Servicio de mantenimiento, limpieza y seguridad 24/7
- Acceso a Salas de Juntas y Business Lounge
- Domicilio fiscal y comercial en ubicación corporativa de prestigio
- CERO inversión inicial
- Contestación telefónica personalizada

01 800 3000 IOS (467) • info@iosoffices.com • www.iosoffices.com

SUITE EJECUTIVA

SALA DE JUNTAS

BUSINESS LOUNGE

SUITE EJECUTIVA

OFICINAS EQUIPADAS EN RENTA • OFICINAS VIRTUALES PREMIUM • SALAS DE JUNTAS

MÉXICO, D.F.
T. 01 (55) 1253.7000

MONTERREY
T. 01 (81) 8000.7000

GUADALAJARA
T. 01 (33) 8000.7100

TIJUANA
T. 01 (664) 615.7000

Por **Arturo Medina**
redaccion@inmobiliare.com

INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA RENOVABLE, UNA RUTA AL CAMINO VERDE

Con 9,000 millones de habitantes que se proyectan tendrá el mundo en el año 2050, y un aumento del 50% en el consumo energético en los próximos 25, la demanda de fuentes de energía es un tema fundamental.

De ahí el crecimiento explosivo de la industria de materiales de construcción. Un estudio de la firma Global Analysts, Inc. revela que el mercado sustentable de edificación crecerá hasta 406,000 millones de dólares en 2015, debido a la creciente preocupación por los problemas ambientales, los altos costos de la energía, y la creciente popularidad del beneficio que generan.

Sólo Estados Unidos consumía, hasta hace 3 años, el 20% de la energía global en transporte, mientras que actividades inmobiliarias residenciales, comercio e industria apenas consumían 8% de energías renovables. Esa tendencia ha generado que el 60% del consumo energético de las edificaciones se utilice en el acondicionamiento del espacio. Este diagnóstico es un botón de muestra de la ruta verde que la economía mexicana deberá transitar.

Hasta el momento, Pemex tiene una producción de 2.5 millones de barriles diarios, con la inversión privada podría aumentar a 9 millones de barriles, mientras que en materia de gas, se extraen 4,000 millones de pies cúbicos, cuando en el 2030 se requerirán 9,000 millones para satisfacer la demanda de la población.

MÉXICO, TERRITORIO FÉRTIL PARA EL CICLO RENOVABLE

Pese a que el país ya tiene plantas eólicas en algunas entidades, aún está lejos de alcanzar a economías regionales líderes en la explotación de energías renovables, como Brasil.

De acuerdo con cifras de la Asociación Mexicana de Energía Eólica, México dispone de un potencial eólico indiscutible, estimado en más de 50,000 megawatts.

Por su parte, la Secretaría de Energía tiene registradas 30 solicitudes para la instalación de parques eólicos en diferentes regiones del país, que permitirán producir 3,000 mw de electricidad.

Para la dependencia, este año el país podría generar alrededor de 650 megawatts (mw) adicionales de energía eólica con la operación de los nuevos parques eólicos La Venta III, y los Oaxaca I, II, III y IV. La nueva infraestructura se ubica en Baja California Sur, Chiapas, Nuevo León, Oaxaca, San Luis Potosí, Tamaulipas y Veracruz.

Pese al avance alcanzado, el cumplimiento de la meta de más de 2,000 MW instalados se ve difícil de alcanzar. La Secretaría de Energía planteó que al término del año se tendrían 2,500 MW instalados, pero hasta la fecha sólo se tienen 1,700 MW, según la Asociación Mexicana de Energía Eólica. El potencial que existe en el país es de hasta 50,000 MW de capacidad instalada en energía de esta naturaleza.

Sólo en Zacatecas, más de 20 empresas realizan estudios para la instalación de parques de energía eólica; sin embargo, el estado sólo tiene infraestructura y redes de distribución para una, según el Consejo Zacatecano de Ciencia, Tecnología e Innovación (Cozcyt), quien ubica el interés de las empresas Power, Preneal, Energy y DPH. La entidad cuenta con varios puntos donde la calidad del aire es óptima para la instalación de aerogeneradores. Se trata de los municipios de Mazapil, Pinos y Zacatecas, que reúnen las condiciones favorables para la explotación de esta energía limpia, entre las que se incluyen las vías de comunicación y el acceso a redes de distribución, por lo cual se

Las reglas de sustentabilidad se dividen en: Seguridad ambiental, Eficiencia energética, Conservación de energía, Uso de energía renovable, y Reducción de emisiones de carbono.

Fuente: EIA, International Energy Outlook 2011

prevé la instalación de 5 empresas del ramo en los próximos 5 años en la región.

MONTERREY, OTRO CASO

En el norte del país, la compañía mexicana Comexhidro adquirirá ocho turbinas eólicas de 2.75 megawatts, como parte de la construcción y operación de un parque eólico en Santa Catarina, Nuevo León, para satisfacer la demanda energética del alumbrado público.

El proyecto, que se desarrolla en coinversión con Conduit Capital Partners y busca reducir las emisiones de gases de tipo invernadero equivalentes a la operación anual de alrededor de 10,000 automóviles, según informa General Electric (GE), proveedora de las turbinas.

GE celebra este año una década de participación en la industria de energía eólica, con más de 18,000 turbinas instaladas alrededor del mundo, las cuales generan 28 gigawatts de energía.

OAXACA, LA SEDE EÓLICA MÁS GRANDE DE AMERICA LATINA

Ubicados en el Istmo de Tehuantepec, la empresa Acciona edifica 3 parques eólicos que generarán electricidad equivalente al consumo de 700,000 hogares mexicanos, es decir 306 MW.

Acciona contará con una capacidad de generación de 556.5 MW distribuidos en cuatro parques, los tres de Oaxaca y Eurus (250.5 MW), equivalente a 65% de la potencia operativa nacional.

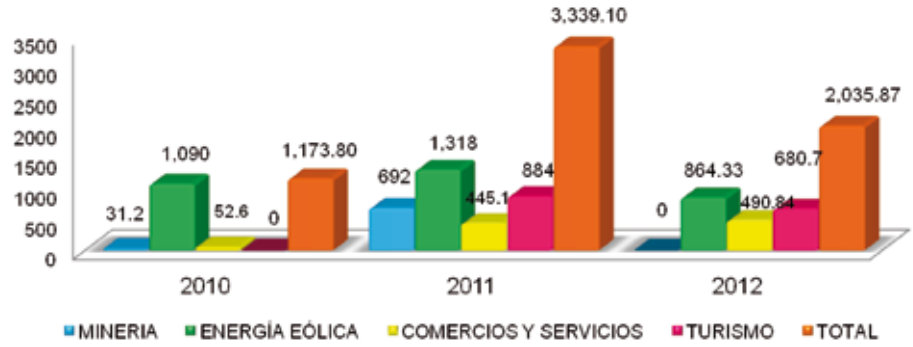
La empresa finalizó el montaje de 204 aerogeneradores que completan las instalaciones, todos ellos de 1,5 MW de tecnología Acciona Windpower, en septiembre de 2011; entre octubre y diciembre del pasado año se llevó a cabo su energización y progresiva conexión a red, y en los primeros meses de 2012 se ha producido su entrada en operación comercial.

La Comisión Federal de Electricidad (CFE), empresa paraestatal mexicana que produce y distribuye electricidad, adjudicó a Acciona la construcción y explotación de estos 3 parques en marzo de 2010.

RESUMEN DE INVERSIÓN PRIVADA 2010, 2011, 2012
(MILLONES DE PESOS)

SECTOR/ACTIVIDAD	2010	2011	2012
Minas	31.2	692	ND
Energía Eólica	1,090.00	1,318.00	864
Comercio y Servicios	52.6	445.1	490.84
Turismo	0	1,212.00	680.7
TOTAL	1,173.80	3,667.10	2,035.87

FUENTE: Elaboración con datos de las Empresas seleccionadas



INVERSIÓN PRIVADA OAXACA (MILLONES DE PESOS)

SECTOR/ACTIVIDAD	COMPANY	2010	2011	2012
MINERÍA	TOTAL MINERÍA	31.2	692	ND
	Golden Corp Corporation		290	
	Fortuna Sliver Mines		402	
ENERGÍA EÓLICA	TOTAL DE PARQUES	1,090.00	1,318.00	864.33
	Environmental Power of Oaxaca			176.59
	Iberdrola			217.64
	Peñoles			35.6
	Demex			434.5
COMERCIO Y SERVICIOS	TOTAL DE COMERCIO Y SERVICIOS	52.6	445.1	490.84
	Wallmart Group			
	Sam's Club Salina Cruz			145
	Tienda Wallmart Salina Cruz			160
	Bodega Aurrera Naranjos, Oaxaca		101	
	Bodega Aurrera Etla		30	
	Combo Wallmart y Suburbia, Oaxaca		250	
	OXXO	27.6	39.1	
	Grupo Coppel			160.84
	Tienda Pto Escondido			54.27
	Tienda Bahías de Huatulco			40.97
	Tienda Tehuantepec			65.6
	HSBC (Remodeling)	25	25	25
TURISMO	TOTAL TURISMO	0	1,212	680.7
	Secrets Resorts & Spa		884	
	Montecito Beach			540
	Decori Binniguenda			50
	Chantico Condos and Plaza		26	
	Celeste Beach Residences		302	
	City Express			90.7
	TOTAL	1,173.80	3,667.10	2,035.87

FUENTE: Elaboración con datos de las Empresas seleccionadas

LAS ENERGÍAS RENOVABLES SE OBTIENEN DE FUENTES NATURALES VIRTUALMENTE INAGOTABLES; UNAS POR SU ELEVADO CONTENIDO DE ENERGÍA, Y OTRAS POR SU CAPACIDAD DE AUTOREGENERACIÓN. AMBAS SE DIVIDEN EN NO CONTAMINANTES O LIMPIAS Y CONTAMINANTES.*

La producción media anual de los mismos será de 1.1 millones de kilovatios hora. Representa el consumo energético de 700,000 hogares mexicanos, y evitará la emisión anual a la atmósfera de 670,000 toneladas de CO_2, equivalentes al esfuerzo de depuración de 33.5 millones de árboles en el proceso de fotosíntesis.

Acciona Energía tiene en México un parque eólico de 250.5 MW -Eurus, que opera desde 2009-, y suministra electricidad a plantas de la empresa cementera Cemex en México. La firma trabaja en otros desarrollos renovables para sí y para clientes externos.

OPORTUNIDADES

Desde la perspectiva de la propia Secretaría de Energía, existen grandes retos. Si bien localmente existe la experiencia, no se ha generado el potencial que permita la explotación a gran escala.

Durante el año en curso, se invertirán en obras del sector energético el equivalente al 1.5% del Producto Interno Bruto (PIB), de acuerdo con datos de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC). Otra estimación de la firma italiana Enel vislumbra inversiones equivalentes a 500 millones de dólares (mdd) en proyectos de energías renovables en México como proyectos eólicos, hidroeléctricos y eventualmente geotérmicos.

México cuenta con mucho potencial para generar energía eólica, pues tan sólo la zona de La Ventosa, en Oaxaca, tiene la capacidad para hacer frente a las necesidades de un país como España.

Se prevé que el país puede desarrollar un total de 71,000 megawatts de esta energía limpia o alternativa, mientras que la capacidad instalada actual es de 51,000 megawatts.

La empresa con operación en el país, ejerció durante el último lustro una inversión global por 156 mdd en tres plantas hidroeléctricas, y construye dos proyectos eólicos más, ubicados en Jalisco, Michoacán, Guerrero y Oaxaca.

Green Power, la división renovable de Enel, tiene prevista una inversión de 6,100 millones de euros (mde) en los siguientes cuatro años, de los cuales 25% se destinará al mercado latinoamericano. ■

INVERSIÓN PRIVADA EN OAXACA (MILLONES DE PESOS)

SECTOR/ACTIVIDAD	COMPAÑÍA	PROYECTADA 2012
ENERGÍA EÓLICA	TOTAL PARQUES	400
	Cisa Gamesa	400
COMERCIO Y SERVICIOS	TOTAL COMERCIO Y SERVICIOS	915.09
	Coppel Group	255.09
	Tienda Tlaxiaco	50.4
	Tienda Miahuatlán	61
	Tienda Santiago Juxtlahuaca	51.04
	Tienda Nochixtlán	33.05
	Tienda Pinotepa Nacional	47.72
	CEDIS Huajuapan de León	6.84
	CEDIS Putla Villa de Guerrero	5.04
	Home Deppot Oaxaca	260
	Combo Suburbia y Sam´s Salina Cruz	200
	Liverpool Salina Cruz	200
	TOTAL	1,315.06

FUENTE: Elaboración con datos de las Empresas seleccionadas

EMPLEOS GENERADOS 2011

SECTOR/ACTIVIDAD	DIRECTOS	INDIRECTOS	DURANTE LA CONSTRUCCIÓN
MINAS	500	400	
Fortuna Silver Mines	500	400	
COMERCIO Y SERVICIOS	550		687
OXXO	136		0
WallmartGroup	414		650
HSBC	0		37
TURISMO	630	2,500	1,800
Secrets& Spa	580	1,500	800
Chantico Condos and Plaza	25	500	500
Celeste Beach Residences	25	500	500
TOTAL	1,680	2,900	2,487
Total de empleos generados por Inversión Privada 2011			7,067

EMPLEOS GENERADOS 2012

SECTOR/ACTIVIDAD	DIRECTOS	INDIRECTOS	DURANTE LA CONSTRUCCIÓN
MINAS	ND	ND	
COMERCIO Y SERVICIOS	1,832	2,145	
TURISMO	425	220	
TOTAL	2257	220	0
Total de Empleos generados por Inversión Privada 2012			4,622

COMPROMISOS Y ESCALAS BIOCLIMÁTICAS

Primer nivel. Se ubican los edificios que sólo se preocupan de conseguir una alta eficiencia energética una vez construidos, sin incluir más variables bioclimáticas que las derivadas del ahorro energético a largo plazo producto de su operación.

Segundo nivel. Se sitúan en el balance energético global que incluye no sólo la fase de vida útil del edificio, sino todo su proceso constructivo, partiendo desde la extracción de los materiales, elaboración industrial, puesta en obra, uso, reciclaje y destrucción.

En este caso, el balance energético global y su equivalencia en contaminación ambiental lleva a un análisis pormenorizado de los materiales de construcción, y por tanto, a la utilización de aquellos menos costosos en términos energéticos y al rechazo, o a la mejora del sistema productivo, de aquellos otros con costes elevados, capaces de anular las posibles ganancias energéticas obtenidas durante el tiempo de usufructo del edificio.

Tercer nivel. Edificaciones que no sólo mantienen buenos balances energéticos, sino que se adecuan al medio en un sentido más extenso. Desde aquellas que se introducen en el paisaje, limitando el impacto visual de las construcciones, hasta aquellas que se preocupan por el mantenimiento de otros recursos naturales limitados, como la inclusión o el mantenimiento de la vegetación y el ahorro de agua.

Fuente: Referencias empresariales sobre Arquitectura bioclimática y Green washing.

INTERPUERTO MONTERREY

MULTIMODAL, CUSTOMS AND LOGISTICS SERVICES

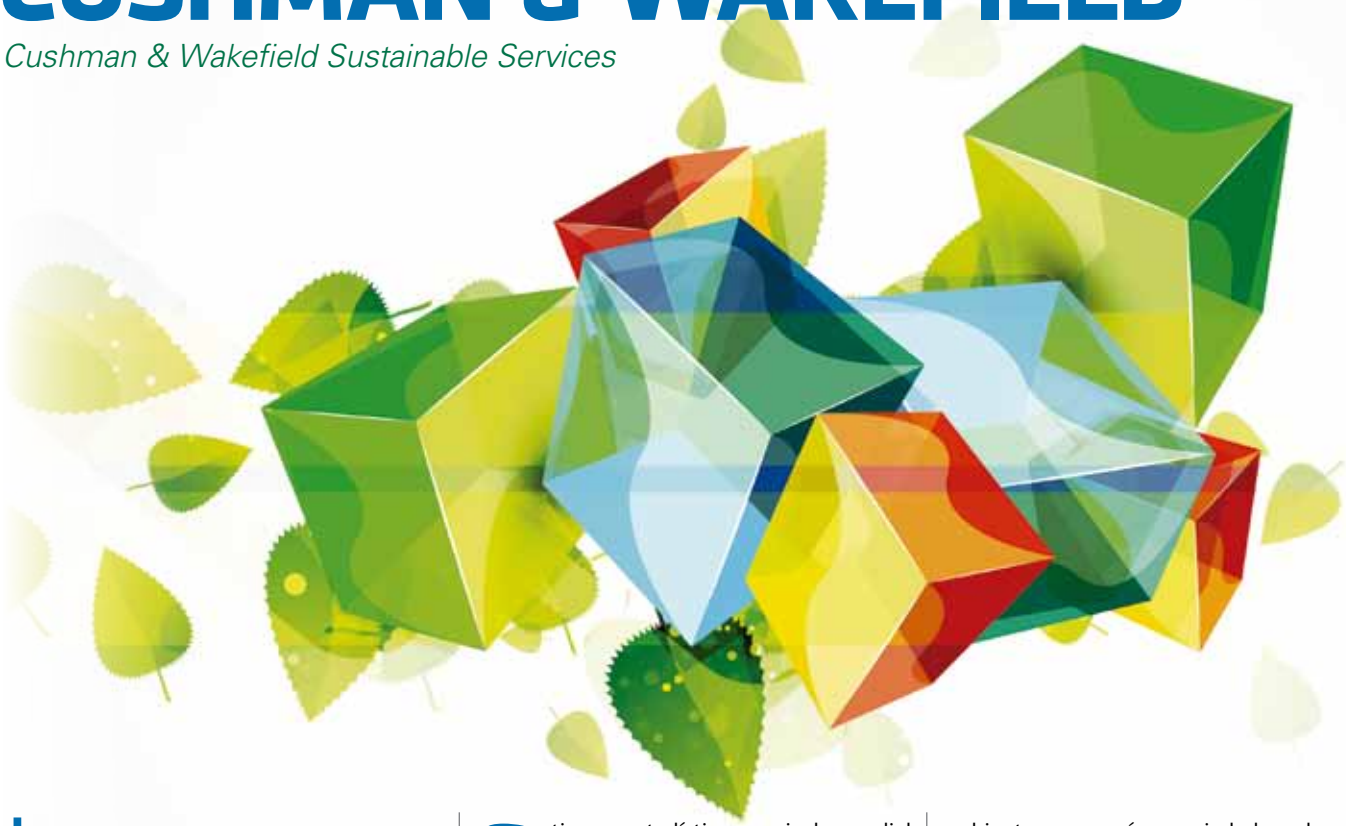
info@interpuerto-monterrey.mx

www.interpuerto-monterrey.mx

Por **África Rubio**
Project Management Coordinator
Corporate Occupier & Investor Services (CIS)
Cushman & Wakefield, México

SERVICIOS EN SUSTENTABILIDAD CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield Sustainable Services



LA SUSTENTABILIDAD ES COMO UNA BALANZA ENTRE MEDIO AMBIENTE, ECONOMÍA Y SOCIEDAD, EN LA CUAL, NINGUNO DE ESTOS PUEDE SER PRESCINDIBLE.

Se tienen estadísticas a nivel mundial sobre el impacto negativo que la industria de la construcción, operación y mantenimiento de edificios tiene en relación directa con los recursos naturales y el medio ambiente, las cuales indican que la construcción contamina aún más que el sector industrial y el transporte.

Las propiedades inmobiliarias son nuestro negocio y expertise, pero sabemos que también son el contribuyente más grande de emisiones de carbono. Sustentabilidad y cambio climático son tema central respecto a como visualizamos nuestro negocio y como enfocamos nuestra asesoría hacia los clientes. En Cushman & Wakefield tomamos en serio el impacto de la industria, ofreciendo una amplia gama de soluciones prácticas y estratégicas que, con un enfoque comercial, nos dan la oportunidad de guiar a la industria hacia un futuro sustentable y redituable.

Cushman & Wakefield, desde hace más de 80 años, tiene el compromiso con sus clientes y su comunidad, de emplear en el medio inmobiliario toda la información y conocimientos al alcance para optimizar recursos, entendiendo siempre a la sustentabilidad como una balanza entre medio ambiente, economía y sociedad, en la cual, ninguno de estos puede ser prescindible.

Nuestra empresa ha estado involucrada en transacciones y proyectos de alta importancia en el mundo de la sustentabilidad, desde sus inicios en 1917, desarrollándose fuertemente hasta convertirse en empresa líder global en materia de sustentabilidad inmobiliaria.

A nivel global, existe una división independiente encargada de dar asesoría tanto a clientes externos como internos en materia sustentable, no sólo en la manera de optimizar recursos y generar ahorros, sino también en la manera de medir y evaluar el proyecto.

En México, la división de servicios en sustentabilidad se especializa en identificar y cuantificar los costos y beneficios de estrategias verdes en relación al valor de las propiedades y portafolios. Trabajamos de la mano con otros grupos de especialistas para proveer a nuestros clientes la mejor información, para asesorarlos objetivamente respecto al valor de las prácticas sustentables así como de sus implicaciones y beneficios.

Recientemente concluimos con los trabajos de adaptación de las oficinas de Siemens en México, en proceso de certificación LEED como Interiores Comerciales. En este

proyecto de 17,000 m², el área de servicios en sustentabilidad de Cushman & Wakefield brindó la asesoría en materia de sustentabilidad y documentación LEED desde el inicio, la concepción del proyecto hasta la terminación de la adaptación, y seguimos trabajando para que se logre con éxito la certificación.

Así mismo, tuvimos la oportunidad de colaborar con BASF Mexicana dando la asesoría para lograr la certificación LEED en Nuevas Construcciones, para su nuevo edificio de oficinas de aproximadamente 5,000 m² en Insurgentes Sur.

Actualmente estamos asesorando también a Ericsson, para certificar un edificio de oficinas de 17,500 m² como LEED Interiores Comerciales, en Tecnoparque, México D.F.

Existe una fuerte relación entre la sustentabilidad y el rendimiento de las inversiones en los bienes inmuebles. Factores de riesgo como inundaciones, por ejemplo, podrían afectar el valor de la propiedad de manera negativa, pero la sustentabilidad también trae consigo oportunidades que ayudan a obtener objetivos comerciales, como por ejemplo, incrementar los retornos de inversión, capitalizando los incentivos en sustentabilidad y renovación, reduciendo el consumo energético, o incrementando mercadotecnia corporativa a través de certificaciones en sustentabilidad.

ALGUNOS DE NUESTROS SERVICIOS SON:

Análisis del costo beneficio para estrategias verdes considerando:

- Análisis del costo de oportunidad.
- Análisis de las estrategias de todo el edificio (costo/beneficio y riesgo).
- Consultoría en implicaciones de riesgo.
- Costo total del proyecto sustentable.
- Estrategias y análisis de rentas verdes.
- Due diligence para adquisiciones y disposiciones en materia de sustentabilidad.
- Estudios de factibilidad para estrategias verdes.
- Estudios mercadológicos relativos a las compras verdes y sus implicaciones.
- Apoyo en certificación LEED.

Estamos conscientes de la responsabilidad que tenemos como empresa líder en el sector inmobiliario, para contribuir a mejorar el medio ambiente mediante la implementación de prácticas que favorezcan la preservación de los recursos naturales, la responsabilidad social y el cuidado de la economía en los proyectos inmobiliarios.

El equipo de Servicios en Sustentabilidad de Cushman & Wakefield México se enorgullece de poder ser parte de este cambio a favor del medio ambiente, y está comprometido a seguir formándose y preparándose para dar el servicio que nuestros clientes se merecen.

Global statistics show a negative impact that the building construction, operations and maintenance produce in direct relation with natural resources and the environment, which indicates that construction pollutes even more than transport and industry.

Real estate is our business and our expertise. It is also the largest contributor to carbon emissions. Sustainability and climate change is central topic on how we visualize our business and how we approach our assessment to clients. In Cushman & Wakefield we take seriously the impact of the real estate sector offering a wide range of practical solutions and strategies that, with a commercial focus, there's an opportunity to lead real estate into a profitable and sustainable future.

For over 80 years Cushman & Wakefield has had the commitment with its clients and community to employ in the real estate business all our knowledge and information we have to optimize resources, understanding sustainability as a balance between the environment, economy and society in which none of them can be dispensable

Our company has always been involved in high end deals and projects in the sustainability world from its beginning in 1917 working strongly and becoming a leader company in real estate sustainability services.

Globally, Cushman created an independent area in charge of giving consultancy to both external and internal clients in sustainability matters, not only in the way to optimize resources and generate savings but also in how to measure and evaluate the project.

In México, sustainable services area specializes in identifying and quantifies the benefits and costs of green practices in relation to the value of properties and portfolios. We work closely with a group of specialists in each subject to provide our customers the best possible information to assess them objectively in the value of employing green strategies as well as in their implications and benefits.

Recently we concluded the fit out for Siemens new Headquarters in México, in certification process as LEED for Commercial Interiors. In this 183,000 sf project, Cushman & Wakefield sustainability services team offered consultancy in sustainable subjects and LEED certification and documentation for the USGBC from the beginning and conception of the project up to the close out of the adaptations and still working for the success of the certification. We also have had the opportunity to work for BASF Mexicana, assessing on their new Mexico headquarters under LEED for New Construction certification for their 53,800 sf project at Insurgentes Sur in México City.

We are working also with Ericsson México, giving LEED Consultancy to certify a new office building of 185,000 sf under LEED for Commercial Interiors at Tecnoparque, México.

SUSTAINABILITY IS AS A BALANCE BETWEEN THE ENVIRONMENT, ECONOMY AND SOCIETY, IN WHICH NONE OF THEM CAN BE DISPENSABLE.

África Rubio
Project Management Coordinator
Corporate Occupier & Investor Services (CIS)
Cushman & Wakefield, México

There is a strong relation between sustainability and investment performance in real estate. Risk factors such as, for example, being exposed to floods, could affect the property value in a negative way, but sustainability also brings within opportunities that help obtain commercial objectives through, for instance, increasing the return of investment capitalizing the sustainable and renovation incentives, reducing the energy consumption or increasing corporate marketing through sustainable certifications.

Some of our services are:

Cost analysis for green strategies considering:

- Opportunity cost analysis.
- Strategy analysis for the whole building (benefit/cost and risk).
- Risk analysis consultancy.
- Green project total cost.
- Green lease strategies and analysis.
- Due diligence for acquisitions in sustainable subject.
- Feasibility studies for green practices.
- Marketing studies for green purchasing and its implications.
- LEED Certification.

We are aware about the responsibility we have as a real estate leader company to contribute to improve the environment through implementing green practices that stimulate the preservation of natural resources, social commitment, in all real estate projects.

Cushman & Wakefield's sustainability services team is proud to be part to subserve the environment and is committed to continue learning and apprize to deliver the services our clients deserve. ■

Por **Angélica Hernández**
redaccion@inmobiliare.com

AMÉRICA LATINA EXPANDE MERCADO CORPORATIVO

Latam Expands Corporate Real Estate Market

La ciudad de México, con sus más de 3.7 millones de metros cuadrados de oficinas -equivalente al 42% de la oferta disponible en Nueva York, o 6 veces el metraje de Toronto, Canadá- ha vivido en los últimos 4 años, la mayor evolución corporativa en su historia.

Desde 2011, el mercado inmobiliario corporativo de Colombia, Brasil, Argentina, Chile y México inició un periodo de expansión y oportunidades, el cual ha entrado a una fase de crecimiento estable y continuo. Otros países en la región como Perú, Panamá y Costa Rica presentan oportunidades, dada la situación actual de sus inventarios de oficinas, que favorece la entrada de la industria a un ciclo de expansión que se refleja en inversiones y desarrollo de nuevas construcciones.

Sin embargo, son el primer grupo que se encuentra en la fase de expansión y con grandes hallazgos para inversionistas, desarrolladores y empresas que buscan espacios de oficinas de clase mundial para instalar sus corporativos.

Diversos factores influyen en el desarrollo inmobiliario de edificios corporativos. Uno de ellos es, sin duda, el crecimiento económico favorable que se proyecta hacia los próximos 3 años. En las previsiones de comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) sólo Brasil y México duplican prácticamente el crecimiento que se estima tendrán otras economías como Estados Unidos y Canadá.

Por otra parte, la demanda de espacios corporativos AAA (como se denomina a las oficinas automatizadas de clase mundial) ha ido en ascenso. Análisis desarrollados por firmas líderes del sector como CB Richard Ellis y Colliers International, revelan que la absorción neta y la tasa de disponibilidad de ciudades como Sao Paulo y Santiago de Chile, son muestra de lo que aún falta por crecer.

Los precios son el fiel de la balanza en que se han depositado millones de dólares para que en estos días se edifique casi medio millón de metros cuadrados de nuevos edificios. En los últimos 15 años, los precios han sido el factor que ha medido el déficit o sobreoferta de espacios de oficinas. Es así que en estos días pueden verse precios de renta mensual por metro cuadrado de oficinas superiores a 90 dólares en Sao Paulo y Río de Janeiro, Brasil o hasta 28 dólares en Bogotá, Colombia.

Otro cambio fundamental que ubica en una posición privilegiada al mercado corporativo mexicano respecto a otros en expansión, como las ciudades más importantes de Brasil, es la consistencia del producto, la disponibilidad y variedad del mismo. Sólo la ciudad de México, con sus más de 3.7 millones de metros cuadrados de oficinas -equivalente al 42% de la oferta disponible en Nueva York, o 6 veces el metraje de Toronto, Canadá- ha vivido en los últimos 4 años, la mayor evolución corporativa en su historia.

Se trata de uno de los mercados más grandes de la región Latam, dividido en siete corredores, y ubicado actualmente en una etapa estable del ciclo inmobiliario.

Dividido en las zonas Bosques de las Lomas, Interlomas, Insurgentes, Lomas Palmas, Norte y Periférico Sur, ha logrado despuntar corredores como Reforma y Santa Fe. Justo en avenida Reforma se concluye un intensivo proceso de edificación de más de 20 proyectos, algunos de ellos rascacielos que están modificando el landscape de la ciudad.

"Existe un número de empresas de América Latina que están poniendo oficinas en ciudades como México por el costo operativo, a pesar de los retos de infraestructura que enfrentan algunas regiones en el país", comenta Javier Lomelín, director general de Colliers International.

Pero en el caso de México, la inercia de

GP construcción®

Proyectos de Alto Impacto Social.

Más de 45 años de experiencia.

grupogp.com.mx EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE +52 81 8150-3500

absorción de mercado y valores de precios de arrendamiento son aspectos relevantes para su evolución. CB Richard Ellis, estima que este año el mercado de oficinas de la ciudad podría experimentar una absorción no menor a 250,000 m2, dado que al cierre de 2011, en Distrito Federal, habían 466,530 metros cuadrados disponibles en edificios, portafolio listo que registró una tasa de disponibilidad promedio de 12 por ciento.

EL MERCADO DE CAPITALES

Otra razón que ha generado movimiento en la región es el desempeño de la inversión patrimonial, pero en particular el ánimo que mantienen los fondos de inversión en algunos sectores de la actividad inmobiliaria.

Con la crisis reciente, producto de las hipotecas subprime, los fondos de inversión dejaron de ser la única fuente de financiamiento en la región. Si bien, en México la mayor parte de las nuevas inversiones se han ejercido con dinero patrimonial, el surgimiento de mecanismos de financiamiento ha sido clave en la disponibilidad de recursos.

Entre las herramientas disponibles figuran los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), también denominados en otras economías REIT (Real Estate Investment Trust), así como los Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs).

En cambio, los niveles de capitalización del sector vía inversión institucional, poco a poco recupera su camino. Otros nichos, como las oficinas viven una historia que obliga a una parada en su evolución.

Contrario a los centros comerciales, el mercado corporativo mexicano marca la situación con un tono distinto. La inversión prevista en alrededor de 20 proyectos en Pile Line de inversionistas y desarrolladores, delinea 2 rutas: la de una franca recuperación, por un lado, y el negocio en los fondos de inversión en el mediano y largo plazo, por otro.

Mientras en los centros comerciales participan entre 5 y 7 fondos de inversión con una tasa promedio de Cap Rate que ronda entre el 8 a 8.30 por ciento, y con un proceso de depuración aún en proceso, en los edificios de oficinas la situación es distinta.

Un factor diferenciador de la evolución es la manera en que varios edificios, en especial los de mayor metraje, han experimentado procesos de pre arrendamiento dejando poca oferta para el mercado especulativo.

Así, es un hecho que los 3.3 millones de metros cuadrados construidos en la Ciudad de México con un nivel de disponibilidad de 11 por ciento y precios promedio en renta de 24 dólares por m2 mensual, enriquecen su valor debido a la absorción neta que se mantuvo pese a la crisis reciente.

En ese sentido, los niveles de absorción de los últimos 2 años, generan confianza en la recuperación del mercado, pero lo que se vive en materia de precios permite generar certidumbre ante una improbable burbuja especulativa, como hoy día se vive en la ciudad de Sao Paulo Brasil, donde se observan metros cuadrados en arrendamiento de 90 dólares.

Abre también un reto enorme para la ciudad, el relacionado con los servicios urbanos para una población flotante que se duplicará hacia el 2014, y para el cual se han planteado algunos caminos. Pero sin duda, lo que mejor ayuda a entender la evolución real que experimenta este mercado en la región es analizar los más relevantes.

EL MERCADO

Un análisis regional desarrollado por la firma Colliers International sobre la evolución de distintas ciudades en América Latina revela las diferencias de las mismas. Sin embargo, lo más destacado corresponde a los siguientes mercados:

BRASIL

El mercado de oficinas de Brasil es uno de los mercados más grandes en Latinoamérica y con mayor estabilidad a pesar de que a finales de 2011 el crecimiento económico se reportó más bajo en comparación al cierre del 2010.

Durante 2011 se reportó el porcentaje más bajo de disponibilidad en el mundo, y porcentajes de absorción muy altos. Brasil sigue creciendo su mercado; se proyecta un inventario nuevo de 187,325 metros cuadrados para el 2014, en el cual se consideran proyectos con Certificación LEED.

El mercado de oficinas registra 9 corredores: Alphaville, Berrini, Chácara, Sto. Antônio, Faria Lima, Itaim, Marginal Pinheiros, Paulista, Roque Petroni, Vila Olímpia

ARGENTINA

En Argentina, durante el último trimestre del año, se ingresaron al mercado de oficinas 12,293 metros cuadrados, totalizando una producción anual de 48,000 metros cuadrados, una cuarta parte de lo ingresado en 2010. El inventario final quedó conformado por 1,714,522 metros cuadrados, de los cuales un 29% corresponde a edificios categoría A+ y el 71% restante a edificios categoría A.

El mercado se divide en los corredores de Puerto Madero y Norte GBA.

PANAMÁ

Se transformó en la sede de empresas internacionales, hecho que convirtió al inmobiliario de oficinas en Panamá en uno de los de mayor demanda en la región. Hasta el cierre de 2011, se ingresaron cerca de 150,000 metros cuadrados de oficinas que han sido rápidamente absorbidos en un 85%.

El mercado de oficinas de Panamá también registra 7 corredores de oficinas principalmente, en los que se destacan algunas características particulares.

BRASIL SIGUE CRECIENDO SU MERCADO; SE PROYECTA UN INVENTARIO NUEVO DE 187,325 METROS CUADRADOS PARA EL 2014, EN EL CUAL SE CONSIDERAN PROYECTOS CON CERTIFICACIÓN LEED.

SUSTENTABILIDAD, UNA VENTAJA COMPETITIVA....

En Cushman & Wakefield México tenemos conciencia del Cambio Climático y estamos tomando acción a través de los servicios en bienes raíces que ofrecemos.

- Proceso de Certificación LEED

Ahorros en energía / agua / emisión de contaminantes
Emplazamientos sostenibles
Calidad del ambiente en el interior de los espacios

- Consultoría en Diseño y Construcción Sustentable

Corporativo Arcos Norte "B"
Paseo de los Tamarindos No.60, 2° Piso
Bosques de las Lomas, México, D.F.
(55) 8525.8000
www.cushwake.com.mx

CUSHMAN & WAKEFIELD®
Global Real Estate Solutions℠

Since 2011, the corporate real estate market of Colombia, Brazil, Argentina, Chile and Mexico has gone through a period of expansion and opportunities. As of today, this market has entered a phase of stable and ongoing growth. Other countries in the region such as Peru, Panama and Costa Rica represent an opportunity, in light of the current situation prevailing in their offices' inventories; situation that has helped the industry to enter a cycle of expansion as reflected in the investments and development of new constructions.

However, they are the first group in the expansion phase, where investors, developers and companies are finding great world-class spaces to establish their corporate offices.

Several factors influence the real estate development of corporate buildings. Undoubtedly, one of them is the favorable economic growth forecasted for the next 3 years. In the Gross Domestic Product (GDP) performance forecast, practically Brazil and Mexico duplicate the growth forecasted for the other economies such as in the United States of America and Canada.

On the other hand, the demand of AAA (denomination applied to automated world-class corporate spaces) has been increasing. Analysis developed by leading firms of the sector such as CB Richard Ellis and Colliers International, reveal the net absorption and the vacancy rate of cities such as Sao Paulo and Santiago de Chile, as a sample of the growth yet to come.

Prices represent the pointer of the scale where million of dollars have been deposited to construct almost half million square meters of new buildings.

During the past 15 years, prices have been the factor used to measure the deficit or the excess supply of office space. Therefore, a monthly office rent above 90 dollars per square meter can be found nowadays in Sao Paulo and Rio de Janeiro, Brazil or up to 28 dollars in Bogota, Colombia.

Another fundamental change lies in a unique position to Mexican corporate market compared to other growing, as the most important cities of Brazil, is the consistency of product, availability and variety of the same. However, Mexico City, with over 3.7 million square meters of offices -equivalent to 42% of the total offer available in New York or 6 times the square meters of Toronto, Canada- has experienced in the past 4 years the greatest corporate evolution in its history.

It is one of the largest markets in the Latam region. It is divided into seven corridors. The office market in Mexico City is one the largest markets in the Latin America region and maintains stable activities. It is divided into Bosques de las Lomas, Interlomas, Insurgentes, Lomas Palmas, Norte and Periférico Sur zones. However, Reforma Avenue and Santa Fe are the locations with the largest number of new constructions. Specifically in Reforma Avenue, one of the real estate corridors of the city, an intensive construction process of over 20 projects is being completed; some of them are skyscrapers that are changing the landscape of the city.

Javier Lomelin, Managing Director of Colliers International, explains: "There are several companies in Latin America that are establishing offices in cities such as Mexico due to the operative cost, in spite of the infrastructure challenges existing in some regions of the country".

Capital market

Another reason that has generated changes in the region is the development of the equity investment, but particularly in the prevailing situation of the investment funds in some sectors of the real estate industry.

As a result of the recent crisis derived from subprime mortgages, investment funds ceased to be the sole financing source in the region. Even when the largest portion of new investments in Mexico has been proprietary investment, emerging financing mechanisms have been key factors in the availability of resources.

The following are some of the tools that are currently available, the Real Estate Investment Trusts (FIBRAS), also known as REIT in other economies, as well as the Development Capital Certificates (CKDs).

On the contrary, the levels of capitalization of the sector by means of institutional investment, have recovered gradually. Other segments, such as offices, are experiencing a moment in history where a halt in their evolution, is necessary.

Unlike the shopping malls, the Mexican corporate market sets a different tone in the situation. The investment foreseen in around 20 pile line projects of investors and developers outlines 2 paths: the open recovery and the way to look into this business segment in the medium and long-term investment funds.

While 5 and 7 investment funds participate in shopping malls with an average decap rate of approximately 8 to 8.30 per cent with a depuration process still running, the situation in the office buildings is different.

A differentiator factor of the evolution is the way into which several buildings, specifically the ones with the largest extension, have going through pre-leasing processes that has given rise to a diminished offer for the speculative market.

Therefore, it is a fact that 3.3 million of built square meters in Mexico City with an availability level of 11 per cent and average prices of a monthly rent of 24 dollars per m2, increase their value due to the net absorption maintained in spite of the recent crisis.

In this regard, the levels of absorption of the past 2 years generate trust in the recovery of the market; however, the current status regarding prices generates certainty in face of an unlikely bubble economy as in the city of Sao Paulo Brazil where one can find square meters being rented at 90 dollars.

Likewise, it poses an enormous challenge for the city, regarding urban services for a floating population that shall duplicate by 2014; several alternatives have been proposed. Undoubtedly, what turns out to be really useful to help understand the real evolution experienced in this market in the different markets of the region, is to make a stop in the most relevant.

The market

A regional analysis developed by the firm Colliers International highlights the following forecast by city.

Brazil

The office market in Brazil is one of the largest markets in Latin America and the most stable, even though by the end of 2011 the reports of economical growth were low in comparison to the closing of 2010. During 2011, the lowest availability percentage in the world and higher absorption percentages were reported. Brazil keeps on growing; a new inventory of 187,325 square meters for 2014 have been forecasted, including some LEED Certification projects, among others.

In the office market, 9 corridors are registered: Alphaville, Berrini, Chácara, Sto. Antônio, Faria Lima, Itaim, Marginal Pinheiros, Paulista, Roque Petroni, Vila Olímpia.

Argentina

In Argentina, during the last quarter of the year, 12.293 square meters of offices have been integrated into the market, totaling an annual production of 48,000 square meters, a fourth portion of what was integrated during 2010. The final inventory totaled 1.714.522 square meters; 29% of those correspond to A+ category buildings and the remaining 71% to A category buildings.

The market is divided into Puerto Madero and Norte GBA corridors.

Panama

It has become the headquarters of international companies; therefore, the office real estate in Panama became one of the most demanded in the region. Approximately 150,000 office square meters have been rapidly integrated in 85%, by the end of 2011.

The office market of Panama also registers 7 main office corridors and some of their features are worth mentioning. ■

diseño y arquitectura sustentable

arquitectura corporativa • punto de venta • residencial • educacional

mientras otros están iniciando la curva de aprendizaje en el tema de arquitectura sustentable, nosotros estamos perfeccionando nuestros conocimientos resultado de años de practicas sustentables en diseño y arquitectura, hoy somos el despacho de arquitectura en América Latina con mayor numero de arquitectos acreditados por LEED.

SPACE

- proyectos con certificación LEED® - estudios de daylight - proyectos carbón neutro

spacemex.com T. 56 83 9551

HUATULCO,
Primer destino mundial *EarthCheck Gold*

FONATUR recibió el distintivo EarthCheck Gold para el Centro Integralmente Planeado CIP Huatulco, convirtiéndole en la Primera Comunidad a nivel mundial en recibir dicha distinción.

Los Centros Integralmente Planeados (CIP´s) dan testimonio del éxito y los más de 38 años de experiencia de FONATUR, cuya estrategia -basada en soportar la plataforma de crecimiento a través de una visión multidisciplinaria que garantice un desarrollo sustentable- ha ayudado a México a convertirse en una potencia turística a nivel mundial, promoviendo la inversión y proporcionando servicios de consultoría a varias regiones de nuestro país, estados, municipios y a pequeñas y medianas empresas, que en conjunto representan un verdadero motor para el desarrollo.

Huatulco, situado en la costa del Estado de Oaxaca, a 277 km de su capital y 923 km de la Ciudad de México, es un destino turístico de inusitada belleza; se integra en una superficie de 20,975 hectáreas que incluye 9 bahías, un Parque Nacional declarado reserva natural protegida, zona arqueológica y museo, así como hermosos paisajes de montañas, valles y laderas irrigadas por los ríos Coyula, Cacaluta y Copalita.

Como parte de las acciones del Renacimiento de Huatulco, anunciado por el Presidente Felipe Calderón Hinojosa en marzo de 2008, el día 2 de junio de 2011, FONATUR recibió el distintivo EarthCheck Gold (antes Green Globe) para el Centro Integralmente Planeado CIP Huatulco, el cual se sustenta en los preceptos de la Agenda 21 y en los estándares de las normas de calidad de la familia ISO, como un proceso estricto de evaluación (benchmarking), a través del cual se califican aspectos como: Reducción de desechos, eficiencia energética, gestión de aguas limpias y residuales, aplicación de políticas medioambientales e integración de la sociedad en prácticas de conservación.

La primera certificación para Huatulco se logró en 2005, refrendándose por quinto año consecutivo. En el año 2010, Huatulco inició la migración a la marca EarthCheck, comprometiéndole a mayores alcances en control ambiental, y convirtiéndole en la Primera Comunidad a nivel mundial en recibir el ***Certificado EarthCheck Gold***.

Desde el año 2004, FONATUR estableció la Comisión de Sustentabilidad, como resultado del "Plan de Gran Visión de Desarrollo Sustentable Huatulco 2025". A partir de esa fecha, se cuenta con el apoyo del Equipo Verde Huatulco, que en conjunto con la sociedad civil y académica, la iniciativa privada, y los tres niveles de gobierno -mediante 7 líneas de acción-, atiende las necesidades y compromisos con el programa de certificación y el Sistema de Administración Ambiental EarthCheck: Legislación ambiental, Eficiencia energética, Agua limpias y residuales, Biodiversidad, Residuos sólidos y peligrosos, Difusión, Cultura y capacitación.

Las Acciones de FONATUR, enfocadas a la sustentabilidad de este destino -Plan Maestro de Bahías de Huatulco- incluyó la construcción de infraestructura urbana para el manejo del agua, por lo que al día de hoy este polo turístico cuenta con:

- 17 km de canales de protección pluvial.
- 23 Cárcamos de re-bombeo de aguas negras en funcionamiento, así como
- estructuras de captación a base de presas de gaviones en los escurrimientos pluviales más importantes, que encausan y filtran el agua antes de ingresar a los canales que atraviesan el Desarrollo para protección de la población y la infraestructura.
- 6 plantas de tratamiento de aguas residuales en Bahía de Chahué, Bahía de Tangolunda, Bahía Conejos, Bahía la Entrega, Copalita, Parque Ecoarqueólogico; las cuales FONATUR opera a través de su filial Fonatur Mantenimiento Turístico.

De manera conjunta con las filiales de FONATUR y la sociedad civil en su conjunto, se realizan campañas de ahorro de agua, educación y concientización ambiental. Asimismo, se incorpora el monitoreo de emisiones a la atmósfera, logrando demostrar a través de los indicadores del Sistema de Administración Ambiental, las tendencias de mejora continua y los programas de acción. ■

CONTACTO

Lic. Mónica Miranda Palacios
mmiranda@fonatur.gob.mx
Tel: +52 (55) 5090-4249 www.fonatur.mx

FONATUR

@FonaturMX
@FonaturMX

HUATULCO

Accesibilidad

- Aeropuerto Internacional de Huatulco (a 20 minutos del desarrollo).
- Carreteras 95 y 200, hacia Acapulco ó Autopista México – Oaxaca.
- 1863 vuelos nacionales y 279 internacionales registrados en 2010.

Condiciones naturales

- Clima cálido
- Promedio anual de la temperatura: 24°C
- Vistas panorámicas al mar

Principales proyectos del destino

- Mirador Chahué
- Hotelera Conejos
- Residencial Conejos
- Maguey
- Cacaluta
- Tangolunda
- Sector O
- Sector N
- Campo de Golf Tangolunda
- Sector A

ALUMBRADO PÚBLICO Y MÁS
DE LA MANO DE **FONATUR**

FONATUR, es la Institución del Gobierno Federal responsable de la planeación y desarrollo de proyectos turísticos sustentables como Cancún, Los Cabos, Ixtapa, Huatulco, Litibú y Loreto, brindándole servicios integrales de mantenimiento de alumbrado público, jardinería, operación y mantenimiento de plantas de tratamiento de aguas residuales y de desalinización así como bacheo de vialidades; garantizando una inversión segura con alta plusvalía.

Conoce más en:
www.fonatur.gob.mx
01 800 800 1020
(55) 50 90 42 00

SECTUR

FONATUR
Un gran destino para México

COLLIERS INTERNATIONAL, Líder en Latinoamérica

Colliers International, Leader in Latin America

Hoy, Colliers es líder en Latinoamérica, contando con más de 600 profesionales y una cobertura en 9 países, con 22 oficinas.

Colliers International es una empresa con orígenes canadienses y australianos, fundada en 1976, y se constituye como la primera en ofrecer servicios inmobiliarios a través de una plataforma de nivel mundial.

Actualmente somos reconocidos por ser una empresa global, líder en ofrecer soluciones inmobiliarias a inversionistas, propietarios, usuarios y desarrolladores, a través de una cultura de servicio de excelencia y enfoque proactivo, contando con más de 12,300 profesionales especializados en 522 oficinas distribuidas en 62 países.

Nuestro principal objetivo es brindar un servicio de excelencia, creando experiencias memorables para nuestros clientes, comprometidos con acelerar el éxito de sus proyectos; nuestras estrategias de negocio están basadas en especialización, responsabilidad social y el cuidado al medio ambiente, a través del apoyo a proyectos sustentables.

ESPECIALIZACIÓN

Para Colliers, el conocimiento es una ventaja competitiva, por ello contamos con Colliers University, una plataforma de aprendizaje por medio de la cual formamos y capacitamos a nuestros profesionales, con el objetivo de que nuestros clientes tengan la certeza de que están trabajando con los mejores especialistas en cada mercado. De igual manera, apoyamos el crecimiento profesional de nuestra gente con programas de capacitación altamente reconocidos a nivel internacional y nacional, como lo son la obtención del certificado denominado CCIM, "Certified Commercial Investment Member" (por sus siglas en inglés), distinguido en materia de análisis, consultoría financiera y de mercado para proyectos de inversión inmobiliaria, y la obtención de la certificación en México que otorga el AMPI-ICEI denominada PIC "Profesional Inmobiliario Comercial e Industrial".

RESPONSABILIDAD SOCIAL

Colliers International contribuye con cientos de organizaciones de asistencia social anualmente. Para nosotros es importante motivar a nuestra gente a apoyar las causas que son importantes para ellos y sus comunidades. Con este fin, el 22 de febrero de 2012, Colliers lanzó su campaña de donación "EVERYONE GIVES", para ayudar a más de 700 instituciones de beneficencia en todo el mundo.

SUSTENTABILIDAD

Como uno de los proveedores de servicios inmobiliarios más grandes del mundo, Colliers está en una posición única para generar un fuerte y positivo impacto en el medio ambiente, mientras generamos una ventaja competitiva significativa para nuestros clientes. Nuestro liderazgo en este tema se extiende desde el efecto de nuestras operaciones hasta la asesoría a clientes sobre los beneficios de la sustentabilidad.

Jugamos un papel como líderes de la edificación verde y somos parte de los socios fundadores del World Green Building Council.

COLLIERS LATINOAMÉRICA Y MÉXICO

En 1991 comienza el crecimiento de Colliers hacia Latinoamérica. Hoy, Colliers es líder en la región, contando con más de 600 profesionales y una cobertura en 9 países con 22 oficinas ubicadas en: Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, México, Panamá, Perú y Puerto Rico, bajo el liderazgo del Lic. Javier Lomelín Anaya, CEO de la región.

En México, Colliers inicia operaciones en 1993. Actualmente cuenta con una presencia sólida, con oficinas ubicadas estratégicamente en las principales ciudades del país desde Tijuana hasta Cancún, ofreciendo servicios de intermediación inmobiliaria (representación de usuarios y propietarios) en: oficinas, centros comerciales, naves industriales, hoteles y terrenos. Brinda asesoría en

Ausencio Lomelín

ASÍ VEMOS EL LIDERAZGO EN COLLIERS INTERNATIONAL

- Presencia en 62 países
- 522 oficinas
- 12,300 profesionales
- 4,800 brokers
- 76,000 transacciones
- Administración de 116.13 millones de m^2 en oficinas, industrial y comercial
- 68,000 billones de dólares en transacciones generadas
- Socio fundador global del World Green Building Council
- Miembro de World Economic Forum
- Reconocida como una de las 100 mejores empresas a nivel mundial en servicios de consultoría externa (IAOP http://www.iaop.org)
- Clasificada en 2do. lugar dentro de las 25 empresas más fuertes de Comercial Real Estate, según the Lipsey Company

Cifras al cierre del año 2011

Javier Lomelín

inversiones inmobiliarias, valuación, soluciones corporativas, investigación de mercados y consultoría en construcción verde bajo la certificación LEED®. De la misma manera, contamos en la región con especialistas en la prestación de servicios para la administración de proyectos de construcción, la administración de inmuebles en renta, así como la administración de activos inmobiliarios.

La experiencia de nuestros profesionales, combinada con la administración de procesos, aplicación de tecnología y un amplio y reconocido conocimiento del mercado nos permite ofrecer servicios de clase mundial que generen el mejor producto para nuestros clientes.

La destacada trayectoria de Colliers International en el mercado inmobiliario de bienes raíces comerciales combinada con nuestra presencia global y cobertura a nivel regional, nos ha valido la confianza de múltiples clientes para representarlos y/o asesorarlos en sus procesos de localización, venta, elaboración de avalúos y administración de propiedades comerciales, siendo nuestro compromiso principal cumplir con las expectativas y lograr el éxito a largo plazo. Entre nuestros clientes se encuentran: Honeywell, Bonafont, Prologis, Prudential, Vitro, Regus, entre muchos otros .

Visualiza el liderazgo de Colliers en tu celular:

Colliers International
Paseo de la Reforma No. 265, PB
Col. Cuauhtémoc, C.P 06500, México D.F.
Tel. +52 55 5209 3636 / Fax +52 55 5209 3600
www.colliers.com
/ColliersCdMexico
@ColliersCdMex
Síguenos en :
Facebook: /ColliersCdMexico
Twitter: @ColliersCdMex

Today, Colliers is a leader in Latin America, with over 600 professionals, covering 9 countries with 22 offices.

Founded in 1976, Colliers International is a company with a Canadian and Australian background, established as the first company to offer real estate services through a worldwide platform.

Today, we are recognized for being a worldwide leading company providing real estate solutions to investors, owners, users, and developers, through a service excellence culture and a proactive approach, with over 12,300 specialized professionals in 522 offices distributed in 62 countries.

Our main goal is to provide a service excellence, creating memorable experiences for our clients. We are committed to accelerate our clients´ projects success. Our business strategies are based on expertise, community and environmental care by supporting sustainable projects.

Specialization

In Colliers, knowledge is a competitive advantage; therefore, we have Colliers University, a learning platform where our professionals are well prepared and trained in order to give our clients the certainty that they are working with the best specialists in each market. In addition, we support our people's professional growth through highly regarded training programs, both nationally and internationally, such as holding the CCIM Certificate, i.e. "Certified Commercial Investment Member", an outstanding certification in the analysis, and financial and market consulting for real estate investment projects; and the certification granted in Mexico by the AMPI-ICEI called PIC "Commercial and Industrial Real Estate Professional."

Community

Every year, Colliers International contributes with hundreds of social benefits organizations. For us is important to encourage our people to support the causes that are important to them and their communities. Aligned with this objective, in February 22, 2012, Colliers launched a social giving campaign called "EVERYONE GIVES" in order to help over 700 charitable organizations worldwide.

Sustainability

As one of the world's largest real estate service providers, Colliers is uniquely positioned to generate strong and positive impact on the environment, while generating a significant competitive advantage for our clients. Our leadership in this area goes from the effect of our transactions to advising our clients about the benefits of sustainability.

THIS IS HOW WE PERCEIVE LEADERSHIP AT COLLIERS INTERNATIONAL

- 62 countries
- 522 offices
- 12,300 professionals
- 4,800 brokers
- 76,000 transactions
- 1.5 billion squared feet managed
- 68,000 billion dollars in closed transactions
- Global founding partner of the World Green Building Council
- Member of the World Economic Forum
- Recognized as one of the top 100 companies worldwide in external consulting services (IAOP http://www.iaop.org)
- Ranked 2nd place of the 25 strongest companies of commercial real estate according to the Lipsey Company

We play a leading role in green building and we are also founding Global Partner of the World Green Building Council.

Colliers Latin America and Mexico

Colliers' growth towards Latin America started in 1991, and today it is a leader in the region, with over 600 professionals, with coverage in 9 countries with 22 offices located in: Argentina, Brazil, Chile, Colombia, Costa Rica, Mexico, Panama, Peru, and Puerto Rico with the leadership of Mr. Javier Lomelín Anaya, CEO of the region.

Colliers began operations in Mexico in 1993,currently has a strong presence, with offices strategically located in the main cities throughout the country from Tijuana to Cancun, offering commercial real estate services in: brokerage & agency (Landlord & tenant representation) investments advisory, valuations & advisory, corporate solutions, market research and green building consulting under the LEED® certification. Also, we have specialists in the region providing project, property and facility management services.

Our professionals expertise combined with process management, use of technology and extensive and recognized market knowledge enables us to offer world-class services that create the best solutions for our clients.

The outstanding record of Colliers International in the commercial real estate market along with our global and regional coverage, has earned us the confidence of many clients to represent and/or advise them in their site selection process, sale, appraisals and commercial property management. Our main commitment has always been to meet their expectations and achieve long-term success. Some of our main clients are: Honeywell, Bonafont, Prologis, Prudential, Vitro, Regus, among many others. ■

Visualize colliers' leadership in your mobile phone:

Colliers International
Paseo de la Reforma No. 265, PB
Col. Cuauhtemoc, C.P. 06500, Mexico D.F.
Tel +52 55 5209 3636 / Fax +52 55 5209 3600
www.colliers.com
/ ColliersCdMexico
@ ColliersCdMex
Follow us on:
Facebook: /ColliersCdMexico
Twitter: @ColliersCdMex

Colliers INTERNATIONAL

Accelerating success.

Comprometidos con la Sustentabilidad

Colliers International apoya la planeación, diseño y construcción de proyectos que combinan la tecnología con el uso inteligente de recursos y procesos de bajo impacto ambiental. Conscientes de la tendencia hacia la práctica sustentable, nos sumamos al compromiso de responsabilidad asumido por nuestros clientes, capacitando a nuestros especialistas para ofrecer servicios de **Consultoria en Construccion Verde y Certificación LEED®** acelerando así el éxito de sus proyectos.

/ColliersCdMexico

@ColliersCdMex

www.colliers.com/mexico

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL MEMBER

FOUNDING GLOBAL PARTNER

WORLD GREEN BUILDING COUNCIL

Por **Ing. Jorge Hagg**
Gerente de Desarrollo de Negocios de Buildings
Schneider Electric México

EDIFICIOS VERDES

PARA REDUCIR EL COSTO DE LA ENERGÍA Y SU IMPACTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, NO SÓLO ES NECESARIO CONSUMIR MENOS, SINO TAMBIÉN APRENDER A ADAPTAR Y CONTROLAR EL CONSUMO MISMO.

El mundo cambia día con día, y la energía se convierte cada vez más en un factor crítico para nuestra vida diaria. Actualmente, los edificios son de los principales consumidores de energía a nivel mundial, ya que representan cerca del 40% de nuestra energía, contribuyen con 30% de los residuos que van a nuestros vertederos, y consumen hasta 30% de las materias primas y 25% de agua.

Para reducir el costo de la energía y su impacto sobre el medio ambiente, no sólo es necesario cambiar nuestra mentalidad para poder hacer más y consumir menos, sino que debemos también aprender a adaptar y controlar el consumo de energía, así como los costos y los contaminantes a través de nuevas soluciones que nos brinda la tecnología, tales como las soluciones dirigidas hacia la eficiencia energética en edificios existentes, o bien hacia la construcción de edificaciones modernas que cumplan con todos los lineamientos de seguridad y que promuevan la eficiencia energética, además de ofrecer un alto grado de confort; es decir, construir edificios verdes.

Los edificios verdes son aquéllos que a través de un "cerebro" pueden controlar los distintos sistemas y los miles de puntos de datos que se generan, representando una nueva forma de economizar y cuidar el medio ambiente, gracias a su tecnología que ayuda a contrarrestar la huella ambiental ocasionada por todo el segmento inmobiliario.

Al llevar a cabo la construcción de un edificio verde o la remodelación de una instalación existente, se logran alcanzar los objetivos de reducción de costos y eficiencia de recursos.

Una construcción es representada por la suma total de los costos de la inversión inicial que comprende el terreno, la obra civil, el equipamiento, fachadas, etc., más los costos de operación que mantendrán tanto la funcionalidad del edificio durante su vida útil como los costos de mantenimiento, limpieza, vigilancia, suministros (agua, energía eléctrica, gas y otros), supervisión, legales, y otros.

De manera general, se puede establecer que la proporción de dichos costos, en la mayoría de las edificaciones, es muy similar. Se ha observado que tan sólo el 25% del total de dicha sumatoria refleja la inversión inicial, y las otras tres cuartas, son aquéllas que se reflejan durante su operación.

Implementar una estrategia de edificio verde proporciona tres beneficios fundamentales:

1. **Personas** - *Mayor productividad y bienestar.* El entorno de trabajo de los empleados en un edificio impacta en forma directa a su productividad y satisfacción general. Los edificios verdes ofrecen mejor luz natural, vistas al exterior y calidad del aire en interiores. Un entorno de trabajo saludable atrae nuevos empleados, reduce la rotación de personal e incluso hace que las personas se enfermen y falten menos.
2. **El planeta** - *Menos emisiones de* CO_2, demanda de servicios municipales y erosión. Los edificios verdes consumen menos energía y agua. Esto produce una reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, de costos y de la

demanda general de servicios públicos. Además, las prácticas tradicionales de la construcción que ignoran el impacto en el planeta, pueden tener consecuencias negativas graves, como erosión del suelo e inundaciones. La administración de la instalación, el paisajismo y otras características de los edificios verdes pueden reducir enormemente estos problemas.

3. **Ganancias** - *Menor uso de energía y más valor de la propiedad.* La reducción de los costos de energía es uno de los principales beneficios de los edificios verdes. La medición, monitoreo y automatización de los sistemas del edificio, permiten que los equipos se utilicen sólo cuando sea necesario y que las operaciones funcionen con la máxima eficiencia. Cuando se reducen los costos operativos de un edificio, aumenta su ganancia operativa neta (NOI).

EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS EXISTENTES Y SU CICLO

La eficiencia energética es un proceso de mejora continua, basado en cuatro etapas: medir, establecer bases, automatizar, y finalmente, controlar y mejorar. De esta manera obtenemos un enfoque estructurado que permitirá lograr los potenciales ahorros detectados.

1. **Medición** - Este es un paso imprescindible para poder entender en dónde nos encontramos, en dónde están los principales consumos, cuál es el patrón de consumo, etc. Su objetivo es saber dónde, cómo, cuándo y por qué consumimos energía. La medición inicial, junto con un servicio de consultoría, nos permite conocer el grado de eficiencia de las instalaciones, definir los principales ejes de mejora y estimar el potencial de ahorro existente para cada instalación en particular.
2. **Establecer Bases** - También es conocido como eficiencia energética pasiva, y consiste en la realización de acciones, como reemplazar viejos dispositivos por nuevos de bajo consumo (focos, motores, etc.), mejorar el aislamiento de las instalaciones y asegurar la fiabilidad de la calidad en su suministro. Acciones básicas que nos llevan a trabajar en un ambiente estable.
3. **Automatizar** - Cualquier elemento que consuma energía debe ser controlado de forma activa, para lograr ahorros constantes. La eficiencia energética activa no sólo puede lograrse con dispositivos de bajo consumo, sino con todo tipo de dispositivos de uso energético, por lo que, en este aspecto, el control es indispensable para alcanzar la máxima eficiencia.
4. **Controlar y Mejorar** - Sin supervisión, no es posible obtener información real, y sin ésta, se puede entrar en un proceso de degradación; es por ello que, para una gestión energética óptima, es necesario disponer de un sistema de supervisión que nos proporcione un flujo constante de información.

UNA ADMINISTRACIÓN ENERGÉTICA Y OPERATIVA APROPIADA NOS IMPACTA EN AHORROS DE MÁS DEL 75% SOBRE LOS COSTOS TOTALES DE UNA EDIFICACIÓN.

DISEÑO DE EDIFICIOS VERDES CON SOLUCIONES ECOSTRUXURE

Dentro de las soluciones tecnológicas de Schneider Electric para eficiencia energética, destaca EcoStruxure, una solución inteligente para el manejo de la energía, que integra diversas aplicaciones, en un sistema orientado al ahorro energético y de costos. Sobretodo, reduciendo las ineficiencias y desperdicios, garantizando la compatibilidad en la arquitectura de gestión de la energía que vincula la experiencia, los conocimientos y las tecnologías de Schneider Electric en cinco ámbitos principales: distribución de energía, centros de datos, maquinaria y procesos industriales, control de edificios y seguridad física, para proporcionar soluciones de gestión inteligente de la energía, ofreciendo una propuesta de valor incomparable en todos las fases del ciclo de vida de un edificio, desde el proceso integrador diseño/construcción, la instalación de sistemas y puesta en marcha, hasta los servicios de administración de energía continua.

La solución integral de eficiencia energética, EcoStruxure, es una respuesta integrada a la totalidad de necesidades de eficiencia del proceso energético, desde su generación hasta su consumo por parte del usuario final. Gracias a esta solución Schneider Electric le permite lograr ahorros que van desde el 20%, en el caso de la industria, hasta el 40%, en el caso de las viviendas privadas. EcoStruxure es una solución completa con base en arquitecturas probadas, validadas y documentadas.

Por lo tanto, se deduce que una administración energética y operativa apropiada nos impacta en ahorros de más del 75%, sobre los costos totales de una edificación. Estos resultados son tan evidentes, que las prácticas de un edificio verde pueden reducir sustancialmente, o hasta eliminar, el impacto negativo al ecosistema. ■

Por **Abraham Fernández**
Gerente de Mercadotecnia
Softec

ARQUITECTURA SUSTENTABLE

Sustainable Architecture

LAS NUEVAS POLÍTICAS PRETENDEN QUE TODAS LAS CASAS ESTÉN EQUIPADAS CON ECOTECNOLOGÍAS, QUE CONTRIBUYAN AL AHORRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y AGUA, Y CONTRIBUYAN A GENERAR UN ENTORNO SUSTENTABLE.

El cuidado del ambiente es un tema que preocupa y ocupa a la mayoría de los países. Actualmente existe una gran necesidad de reparar y frenar el daño que se ha generado a nivel mundial; se ha buscado la manera de administrar eficiente y racionalmente los recursos naturales, mejorando el bienestar de la población actual, y sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras, definiéndose este esfuerzo como Sustentabilidad. Ésta se ha integrado a la planificación urbana para remediar consecuencias de modelos de desarrollo, pasados y actuales, que no han tomado en cuenta al medio ambiente; de igual manera, busca prever a las generaciones futuras.

La sustentabilidad ha dejado de ser un concepto utópico, a pesar de tener sus inicios en los años ochentas; hoy en día forma parte de uno de los ejes transversales de las políticas públicas, buscando soluciones sustentables en el desarrollo urbano. Las ciudades mexicanas demandan una planificación que ayude a identificar las necesidades territoriales de los habitantes, en escenarios presentes y futuros: provisión de vivienda, infraestructura y equipamiento, así como en la economía sustentable de las mismas ciudades. Con base en este tema se han derivado políticas y acciones que han tratado de materializar el discurso ambiental, el cual se refiere cada vez más a la producción y consumo responsables y eficientes de bienes y servicios.

En el caso de las ciudades, el desarrollo sustentable debe ser homogéneo, tanto para la infraestructura como para la estructura urbana. Como parte de los principales elementos que componen una ciudad, la arquitectura contribuye a la composición del espacio público así como del espacio privado, en cuyo caso las construcciones, enfocadas al desempeño de actividades de diversos giros, deben ser participes de la sustentabilidad para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Actualmente, las edificaciones son una de las principales fuentes de emisiones de carbono, por lo que se ha buscado adaptar medidas sustentables desde el diseño del entorno construido; es decir, diseños que consideren el asoleamiento y la ventilación, con los cuales pueda reducirse el consumo energético en la operación y uso de las edificaciones. Asimismo, un adecuado manejo de residuos ayuda a mitigar estas emisiones, al igual que la sustitución de combustibles por otros más amigables, o en su caso, favorecer la utilización de tecnologías orientadas a la sustentabilidad. Sin embargo, para que las medidas realmente impacten la mentalidad de la población, se requiere de una buena difusión de los programas adoptados y una eficaz campaña de sensibilización.

Para contrarestar los efectos causados por la edificaciones comunes, se ha instaurado la denominada arquitectura sostenible, arquitectura verde, arquitectura bioclimática, eco-arquitectura, la cual empieza a ser una realidad en nuestro país. En el caso de la producción de vivienda, distintas instituciones han diseñado programas, normas y reglamentos que rigen y orientan para diseñar con base en parámetros que tienen como objetivo principios sustentables.

Actualmente, CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda), ha impulsado distintos programas de vivienda orientados a la sustentabilidad de las construcciones, logrando impulsar a los desarrolladores a implementar medidas sustentables en la producción de vivienda, aprovechando los recursos naturales para minimizar el impacto ambiental de los edificios, y aplicando las "ecotecnologías". De esta manera se pretende que los nuevos

Cualquier empresa puede afirmar que es la mejor. Nosotros dejamos que los hechos hablen por si mismos.

#1 en desempeño financiero[1]

#1 en *outsourcing* de bienes raíces[2]

#1 en ventas de inversiones[3]

#1 en servicios de *brokerage*[4]

#1 marca más admirada[5]

#1 en administración de propiedades[6]

#1 en mantenimiento de inmuebles[7]

#1 en administración de inversiones inmobiliarias[8]

#1 en sustentabilidad ambiental[9]

#1 en responsabilidad social corporativa[10]

#1 en tecnología inmobiliaria[11]

La única firma de servicios inmobiliarios en Fortune 500[12]

Agradecemos a nuestros clientes por hacer realidad nuestros éxitos.

#1 MUNDIAL EN SERVICIOS INMOBILIARIOS
www.cbre.com.mx 01800.685.2723

CBRE

1) Información financiera disponible en http://ir.cbre.com 2) #1 empresa de outsourcing entre las firmas de servicios inmobiliarios, IAOP, Fortune, 23 de mayo de 2011. 3) Real Capital Analytics, Octubre 2011. 4) "Top 25 Brokerages," National Real Estate Investor, Abril 2011, 8° año consecutivo. 5) Encuesta de Marcas realizada por The Lipsey Company 2011, 10° año consecutivo; firma de servicios inmobiliarios mejor posicionada en la lista de "Fortune's Most Admired Companies", Marzo 2011. 6) "Top 25 Property Managers," National Real Estate Investor, Julio 2011. 7) Mejor administrador de inmuebles para servicios financieros, Reino Unido; European CEO Facilities Management Awards, Septiembre 2011. 8) **Pro forma AUM** (Propiedades bajo administración) de $94.8 MMD al 30 de septiembre de 2011. 9) Newsweek, 16 de octubre de 2011; U.S. EPA 2011 Sustained Excellence Award (Socio del Año por 4° año consecutivo). 10) Única empresa de bienes raíces comerciales en "Companies That Care Honor Roll," The Center for Companies That Care, 2011, 4° año consecutivo. 11) Única firma de servicios inmobiliarios comerciales dentro de las primeras 100, InformationWeek 500, Septiembre 2011. 12) Fortune, 23 de mayo de 2011.

MÉXICO SE HA PUESTO A LA VANGUARDIA EN DESARROLLO SUSTENTABLE, RECONVIRTIENDO SU MERCADO HABITACIONAL MEDIANTE CARACTERÍSTICAS VERDES, Y FAVORECIENDO PRINCIPALMENTE AL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

conjuntos habitacionales se orienten a partir de los lineamientos del diseño urbano, la integración con el entorno y su localización adecuada, así como elaborar un modelo para estimar las emisiones de gases de efecto invernadero en las ciudades del sistema urbano nacional, al igual que la huella de carbono. Con esto se pretende que todas las casas estén equipadas con ecotecnologías que contribuyan al ahorro de energía eléctrica, gas y agua, y contribuyan a generar un entorno sustentable. Existen algunos antecedentes que han sido estratégicos en la instauración de programas enfocados al desarrollo de "vivienda sustentable".

En el año 2007, Infonavit abrió el programa Hipoteca Verde que consiste en otorgar un monto adicional de crédito para financiar la instalación de ecotecnología en las viviendas, el objetivo de este tipo de vivienda es generar ahorros en la economía de las familias derechohabientes y reducir, al mismo tiempo, las emisiones de CO_2 mzediante la promoción de una cultura de respeto al medio ambiente. En 2009 se determinó que, para la asignación de los subsidios federales para el programa Ésta es tu Casa de la Conavi, era necesario que la vivienda nueva que se adquiriera con el subsidio, contara con ecotecnología para generar ahorros en el consumo de servicios, así como el manejo de residuos sólidos y la conservación de áreas verdes.

Otro de los instrumentos diseñados por el gobierno federal para impulsar la sustentabilidad en el sector es el desarrollo de DUIS -Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables-, el cual promueve el desarrollo de ciudades en las que se integren tanto unidades económicas, servicios, equipamiento, así como infraestructura necesaria para el desarrollo de las actividades de una población, promoviendo una alta calidad de vida. Actualmente existen cuatro DUIS que han obtenido su certificación: Valle San Pedro, El Rehilete, Puerta de Anza y Villa el Cielo.

Las Viviendas Cero Energía es otro de los proyectos propuestos bajo la Alianza México-Canadá, que impulsan desde el uso eficiente de recursos a partir de una mayor eficiencia térmica en su diseño y construcción, hasta la implementación de avanzados sistemas de telemetría y sistemas fotovoltaicos de alta generación de energía, a través de celdas solares en las viviendas. Dentro de este programa encontramos la participación de los desarrolladores: Consorcio Ara, Corporación Geo, Grupo Sadasi, Urbi Desarrollos Urbanos y Vinte Viviendas Integrales.

Actualmente, la Conavi y Semarnat desarrollan un proyecto NAMA (Medidas Nacionalmente Apropiadas para la Eficiencia Energética en el Sector Vivienda en México) que permitirá acceder a financiamiento internacional para fortalecer los programas de sustentabilidad para el sector.

A partir de estos programas -de los cuales sólo nombramos algunos, principalmente los que han generado mayor impacto en el sector de la vivienda-, se intenta promover la sustentabilidad del desarrollo urbano y habitacional, y posicionar a la vivienda como un factor decisivo para elevar la calidad de vida de las personas y de su entorno.

México se ha puesto a la vanguardia en desarrollo sustentable, reconvirtiendo su mercado habitacional mediante características verdes, y favoreciendo principalmente al desarrollo de vivienda de interés social. Esto es muy atractivo, ya que impulsa al desarrollo de ciudades sustentables, que buscan aprovechar terrenos obsoletos, como ha sucedido con la reconversión urbana de unidades industriales, así como proponiendo un replanteamiento en el diseño arquitectónico y el uso de tecnologías de construcción sustentables.

THE NEW POLICIES PRETEND HOUSES ARE PLANNED TO BE EQUIPPED WITH ECOTECHNOLOGIES THAT WILL CONTRIBUTE TO SAVE ELECTRIC ENERGY, GAS, AND WATER, AND CONTRIBUTE TO GENERATE A SUSTAINABLE ENVIRONMENT.

Línea Hidráulica

Para que tu inversión no tenga fugas, elige Tuboplus.

Territorio Santos Modelo.

- Su exclusivo sistema de unión convierte tu instalación en una sóla pieza, garantizando Cero Fugas.
- Se mantiene en perfectas condiciones ya que es resistente a cualquier clima extremo.
- Impide la acumulación de sarro y garantiza agua más limpia gracias a su capa interior antibacterial.
- Alta resistencia a impactos al momento de ser trasladado e instalado en la obra.

Descarga GRATIS nuestra librería para Autocad en:
www.rotoplas.com

Atención a Clientes 01 800 506 3000
Año 2012

Tuboplus Rotoplas®

Environmental protection is an issue concerning and occupying most countries. There is currently a great need to repair and stop the damage that has been done to the environment worldwide. A way has been sought to efficiently and rationally manage natural resources, and thus improve the wellbeing of the current population, without compromising the quality of life of future generations; this is what we know as "sustainability". Sustainability has been integrated into urban planning to remedy the consequences of past and current development models that have not considered the environment; in addition, it seeks to make provisions for future generations.

Sustainability has ceased to be a utopist concept; despite having begun in the ´80s, it is currently one of the transversal axes of public policies, seeking sustainable solutions to cities' urban development. Mexican cities demand a type of planning that will help to identify the needs of their inhabitants in terms of the territory in current and future scenarios, such as housing, infrastructure, and urban equipment, as well as in cities' sustainable economy. Policies and actions have derived from this topic in an attempt to materialize the environmental discourse, which is more about efficient and responsible production and consumption of goods and services.

Cities' sustainable development must be homogeneous, in terms of both their urban structure and infrastructure. As part of the main elements that make up a city, architecture contributes to the composition of public as well as private space; in this case, buildings focused on the development of activities in various sectors, which must participate in sustainability in order to improve their inhabitants' quality of life. Currently, buildings are one of the main sources of carbon emissions. Thus, sustainable measures have been striven for since the design stage of the environment created; that is, designs that consider sunlight and ventilation, which can help reduce energy consumption in the operation and use of buildings. Likewise, an adequate waste management helps to mitigate these emissions, as does the substitution of fuels for others that are more environmentally friendly, or even favoring the use of technologies designed for sustainability. However, for the measures to really have an effect on the population's mindset, it is necessary to give wide publicity to the programs adopted, and to have an efficient awareness campaign.

MEXICO HAS SET ITSELF IN THE VANGUARD OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT, AS THE RECONVERSION OF ITS HOUSING MARKET USING GREEN CHARACTERISTICS, WHICH HAS MAINLY FAVORED THE DEVELOPMENT OF AFFORDABLE HOUSING.

To counter these effects caused by common buildings, the so-called sustainable architecture, green architecture, bioclimatic architecture, or eco-architecture has been implemented, and is starting to become a reality in our country. In the case of homebuilding, various institutions have designed programs, rules, and regulations that guide towards designing based on parameters whose goal are sustainable principles.

CONAVI (the national housing commission) has promoted various housing programs with a focus on the sustainability of the constructions, succeeding in encouraging developers to implement sustainable measures in homebuilding by making use of natural resources in a way that will minimize the environmental impact of the buildings through the implementation of "ecotechnologies". Thus, new housing complexes are expected to follow the guidelines of urban design, integration into the environment, and proper location, as well as to design a model to estimate greenhouse gas emissions in the cities of the national urban system, and the carbon footprint. Thus, houses are planned to be equipped with ecotechnologies that will contribute to save electric energy, gas, and water, and contribute to generate a sustainable environment. There are some background facts that have been strategic in the implementation of programs focused on the development of "sustainable housing".

In 2007, Infonavit began the Green Mortgage (Hipoteca Verde) program, which consists in granting an additional sum of credit to finance the implementation of ecotechnology in the homes. The goal of this type of housing is to generate savings in the economy of the families in the Institute's member base, and in turn reduce CO2 emissions by developing a culture of respect for the environment. Since 2009, in order to obtain the federal subsidies for CONAVI's Esta es tu Casa program, the new home to be acquired with the subsidy must have ecotechnology that generates savings in utilities consumption, as well as solid waste management and the preservation of green areas.

Another of the instruments that the federal government has designed to encourage sustainability in the sector is the creation of Sustainable Integrated Urban Developments (DUIS or Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables in Spanish), which fosters the development of cities where economic units, services, urban equipment, and infrastructure necessary to the development of a population's activities are integrated, resulting in a high quality of life. There are currently four DUIS that have been certified, namely: Valle San Pedro, El Rehilete, Puerta de Anza, and Villa el Cielo.

Viviendas Cero Energia (Zero Energy Housing) was another of the projects proposed in the Mexico-Canada Alliance to encourage an efficient use of resources based on greater thermal efficiency from their design and construction to the implementation of advanced telemetry systems, photovoltaic high energy generation systems using solar cells in the homes. In this program, we find the participation of the following developers: Consorcio Ara, Corporación Geo, Grupo Sadasi, Urbi Desarrollos Urbanos, and Vinte Viviendas Integrales.

Currently, CONAVI and Semarnat are developing a NAMA project (Nationally Appropriate Mitigation Action for Energy Efficiency in the Housing Sector in Mexico) for the housing sector that will make it possible to gain access to international financing to strengthen the sustainability programs for the sector.

The various programs of which we have named but a few herein—and mainly those that have had a greater impact on the housing sector—attempt to foster sustainability in urban and housing development, and position housing as a key factor in raising the quality of life both of the people and their environment.

Mexico has set itself in the vanguard of sustainable development, as the reconversion of its housing market using green characteristics, which has mainly favored the development of affordable housing, which is very appealing because it encourages the development of sustainable cities that seek to make the best use of urban land through spaces that have become obsolete within the city, such as the urban reconversion of industrial units, as well as the proposal of a new type of architecture, based on sustainable design and construction technologies. ■

PABELLÓN M

Porque queremos que formes parte de un nuevo Monterrey.
8153.6913

OFICINAS CORPORATIVAS VENTA-RENTA
CLUB EJECUTIVO Y HELIPUERTO
CENTRO DE CONVENCIONES
COMERCIOS
AUDITORIO
HOTEL

www.pabellonm.com
facebook / PabellonM
/ Pabellon_M

UNA IDEA lobatón. 9

Por **Equipo Jones Lang Lasalle, Monterrey**

IMPORTANTES TENDENCIAS DE SUSTENTABILIDAD EN 2012

Sustainable Construction in Latin America: Current Status and Perspectives

HOY, LOS LÍDERES RECONOCEN LA IMPORTANCIA DE LA ADMINISTRACIÓN DE ENERGÍA, AGUA Y BASURA EN UNA CIUDAD, YA QUE AL MEJORAR ESTOS ASPECTOS, LA CIUDAD ATRAE NUEVOS NEGOCIOS, RESIDENTES Y MEJORA LA CALIDAD DE VIDA EN GENERAL.

El movimiento global de sustentabilidad ha hecho un avance significante en los últimos 6 años, ya que empresas y ciudades han buscado estrategias que logren el balance entre sus necesidades actuales y futuras. Hoy en día, el desarrollo sustentable se encuentra empezando una nueva etapa, caracterizado por una mejor sincronización dentro de los sectores públicos y privados, así como entre ellos.

El camino hacia la sustentabilidad ha sido difícil, ya que se han presentado muchos obstáculos así como la inesperada crisis financiera mundial o los intereses políticos de algunos que impiden el estudio o la ciencia del cambio climático. Tal vez el obstáculo más grande ha sido la falta de un sistema consistente y estándares comparables que ayuden a definir y medir la sustentabilidad. A pesar de que estos problemas aún están por resolverse completamente, se han presentado muchas iniciativas organizadas en los últimos años que logran guiar a empresas y ciudades enteras hacia un camino más sustentable.

4 TENDENCIAS IMPORTANTES PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE

Transparencia- Edificios, compañías y ciudades están midiendo y publicando su uso de energía, emisiones de carbono y otra información relacionada con la sustentabilidad. Los dueños de los edificios comerciales no siempre tienen opción: 5 de las ciudades más importantes, así como 2 estados de EUA, han establecido medidas de desempeño de energía y políticas para ayudar a los inquilinos e inversionistas a tomar mejores decisiones basados en esa información. Edificios europeos están obligados a mostrar sus certificados de desempeño de energía; así mismo, en Australia están implementando requerimientos similares.

Por ley no se ha implementado que las empresas publiquen sus resultados; sin embargo, más de 3,000 empresas en 2011 -incluyendo 401 de las 500 empresas globales reconocidas-, voluntariamente reportaron sus emisiones de carbono, manejo de agua y políticas del cambio climático a la organización conocida como Carbon Disclosure Project o CDP conformada por 551 inversionistas que usan esa información para decidir dónde distribuir más de 71 Trillones de dólares para inversiones de capital sustentables.

La transparencia también comienza a ser popular a nivel de ciudades. En 2011, la organización CDP invitó a 58 ciudades en diferentes partes del mundo a publicar información relacionada con la sustentabilidad logrando respuesta de 42, de las cuales 38 decidieron difundir la información al público en general. Debido a la excelente respuesta por parte de líderes en diferentes ciudades y el conocimiento y dedicación hacia temas del cambio climático, la CDP extenderá este año su invitación a 150 ciudades. Estos líderes reconocen la importancia de la administración de energía, agua y basura en una ciudad, ya que al mejorar estos aspectos, la ciudad atrae nuevos negocios, residentes y mejora la calidad de vida en general.

Consistencia Global- La necesidad de tener instrumentos internacionales para medir la eficiencia del uso de agua, energía y otras estrategias de sustentabilidad de manera consistente, se ha intensificado debido a que cada vez más ciudades y empresas multinacionales han estado publicando sus reportes sustentables. Dado a que existe una extensa variación regional de prioridades ambientales alrededor del mundo, la meta final no será un estándar global, sino un método que

ayude a traducir las prácticas de gobiernos y empresas locales a un vocabulario global que nos ayude a medir de manera efectiva y reconocer logros sustentables.

El sistema para clasificar sustentabilidad en edificios (LEED), fue originario en los Estados Unidos, y es frecuentemente usado en muchos países para complementar sus propios sistemas y así buscar atraer inquilinos internacionales. El sistema que se usa para comparar estándares de energía (ENERGY STAR), pronto será capaz de proporcionar clarificaciones exactas en todo Norte América, gracias a un nuevo acuerdo cooperativo que se hizo con Canadá. En 2011, la Organización Internacional de Estandarización introdujo el estándar ISO 50001 para los sistemas de administración de energía, que incluyen especificaciones de medición, documentación y reporteo para el consumo de energía.

El uso consistente de los instrumentos de medición son muy importantes para las empresas, ya que se enfocan en sustentabilidad no sólo para sus operaciones, sino también para su cadena de suministros. Los miembros de la CDP no están tratando de clasificar la sustentabilidad de ciudades, pero sí están desarrollando una infraestructura global para el entendimiento de la eficiencia de estrategias sustentables que buscan diferentes ciudades.

Colaboración Privada/pública- El 2011 se destacó porque gobiernos y organizaciones diversas exploraron sus metas sustentables en común, dándose cuenta de que las iniciativas de colaboración entre el sector público y privado son -la mayor parte del tiempo- la mejor manera de superar los obstáculos que presenta la sustentabilidad.

Como una firma que brinda servicio a gobiernos y empresas privadas, Jones Lang LaSalle ve un inmenso potencial de sinergia entre estos dos sectores para lograr metas sustentables. Como uno de muchos ejemplos, los aeropuertos y otras organizaciones gubernamentales muchas veces tienen tierra de sobra que no sirve para desarrollos comerciales, pero que podría ser rentada a organizaciones privadas para el desarrollo de grandes instalaciones de energía solar.

Enfoque en la energía solar- En 2011, la industria de energía solar en los Estados Unidos tuvo un crecimiento impresionante en materia de instalaciones, y seguirá creciendo en lo que resta del 2012, aunque a una menor velocidad. Más de 1 gigawatt de capacidad de energía solar fotovoltaica fue instalada dentro del país en los primeros tres cuartos de 2011, según la Asociación de Industrias de Energía Solar (SEIA). En comparación, 887 megawatts fueron instalados en 2010 (el doble de lo instalado en años anteriores).

Las instalaciones de energía solar en propiedades comerciales fue lo que mantuvo activo el mercado y su crecimiento en 2011, pero según SEIA, la velocidad de nuevas instalaciones disminuyó en el tercer cuarto. Lo que llama la atención del 2012, es el crecimiento inesperado de instalaciones de servicios que se incrementaron un 325% del segundo al tercer cuarto.

La fuerza del mercado solar en 2012 y en los años venideros será afectada por muchas variables como la economía de la oferta y demanda, los mejoramientos tecnológicos, así como la cantidad y tipos de incentivos disponibles. Nos queda muy claro, sin embargo, que el interés en este sector seguirá incrementando mientras el costo del petróleo siga aumentando.

El tema común de estas tendencias es aquél de una industria lista para conquistar la siguiente etapa. La industria ha evolucionado rápidamente a través de las etapas iniciales de entendimiento de los costos y beneficios, la implementación de iniciativas de bajo costo, el conocimiento de estrategias sofisticadas y cómo resolver obstáculos y seguir adelante. Hoy en día, es más fácil ver las oportunidades para el dinámico progreso de ciudades, propietarios e inquilinos, pioneros de la nueva era de crecimiento y éxito sustentable.

ESTRATEGIAS EFECTIVAS PARA INVOLUCRAR A LOS INQUILINOS EN LOS TEMAS DE LA SUSTENTABILIDAD

Mientras la demanda de inquilinos incrementa y las amenazas de regulaciones crecen, los dueños y desarrolladores de edificios se ven forzados a incrementar proyectos de capital y programas operacionales para enriquecer el desempeño ambiental de sus propiedades. Sin embargo, para mantener un edificio sustentable con impacto continuo, se necesita apoyo adicional al que proporciona el dueño o desarrollador, como iniciativas de los inquilinos.

Existe información importante que ayuda a desarrollar un programa efectivo de interacción sustentable con los inquilinos, el cual ayuda a:

- Conscientizar a los inquilinos de los incentivos que se les ofrece al ser sustentables, y los beneficios que estas prácticas les brindarán.
- Motivar a los inquilinos a vivir de manera sustentable, ayudando a acelerar el proceso para obtener un edificio verde.
- Definir y lograr metas que beneficien a todos para crear una mejor relación con los inquilinos.

¿DÓNDE SE EMPIEZA?

El primer paso para lograr un edificio sustentable es, antes que nada, involucrar a todo el equipo administrativo -gerentes de mantenimiento, ingenieros involucrados en el proyecto, corredores de ventas, y aquéllos encargados de la comercialización del edificio-, discutir objetivos deseados para el programa sustentable y así mismo, pedir el apoyo de todos los inquilinos.

En esta etapa se deberá revisar el edificio para evaluar su desempeño ambiental, y una vez hecho esto, establecer y definir metas de mejoramiento y hablar sobre cómo aplicar las iniciativas acordadas. Con esto en mente, se podrá desarrollar una buena estrategia para promover nuevas ideas y motivar a los inquilinos a que cumplan con ellas.

La mejor manera de atraer la participación de los inquilinos es involucrarlos desde el principio con la creación de un comité sustentable, para el desarrollo de un plan efectivo y viable. El comité deberá estar formado por un grupo diverso de inquilinos (administrativos, técnicos, creativos, etc.) que no sólo estén interesados en la sustentabilidad, sino que también aporten diferentes puntos de vista, gustos y habilidades; así se logrará elaborar un programa más creativo, asegurando su participación y dedicación continua en el proyecto.

Los miembros del comité habrán de convertirse en representantes del programa, involucrando a más personas, como ejecutivos y empleados, para apoyar y ayudar a cumplir las metas e iniciativas. Esto le dará credibilidad al programa y aclarará la misión.

El plan deberá incluir iniciativas actuales que causen impacto, demuestren un valor real para los inquilinos y se enfoquen en los siguientes objetivos:

- Educar a los inquilinos sobre la sustentabilidad. ¿Qué es y por qué es importante?
- Inspirar a los inquilinos, ayudándolos a entender cómo pueden generar impacto.
- Cambiar las costumbres y el comportamiento de manera tal que se puedan medir los resultados.

Es importante establecer metas reales, así como mejorar el programa de reciclaje, apagando luces para conservar energía, o negociando con empresas de servicios generales para ver cómo pueden trabajar juntos. Hay que asegurarse de no crear metas inalcanzables como reducir la huella de carbono del edificio entero, ya que es muy difícil lograrlo, y aún más medirlo.

¿CÓMO DIFUNDIR LA INFORMACIÓN?

Como cualquier otro programa de mercadotecnia, es importante contactar a los inquilinos frecuentemente y por múltiples canales de comunicación. Es elemental hacer uso de los canales ya existentes así como del correo electrónico, boletines y pantallas digitales, para anunciar el programa y proporcionar noticias y avisos. También es necesario informar quiénes son los involucrados en el comité, sus contribuciones y cuáles son las metas deseadas.

A continuación se encuentran sugerencias de diversos temas y actividades atractivas:

- Dar a conocer los nuevos programas sustentables, y así mismo, publicar noticias de inversiones y mejoramientos a las instalaciones. Por ejemplo, si se llega a instalar un nuevo sistema de ahorro de energía, es necesario anunciar el proyecto, los resultados sustentables y el ahorro en costos.
- Notificar sobre los avances significativos y reconocimientos verdes del edificio.
- Discutir logros significativos de inquilinos individuales, creando una sección de reconocimiento en los boletines, y ofrecer recorridos por sus espacios sustentables.
- Publicar artículos de lo que puede hacer la población para ahorrar energía y vivir de una manera sustentable, como apagar las computadoras y ajustar las modalidades de las impresoras y/o copiadoras.

INSPIRAR PARTICIPACIÓN VERDADERA

Hay veces que es necesario salirse de los boletines cotidianos y buscar formas innovadoras de involucrar a los inquilinos, tales como:

- Crear una carta de compromiso hacia la sustentabilidad del edificio, y colocarla en recepción para que los inquilinos la firmen.
- Colocar una caja de sugerencias para conjuntar ideas sustentables e implementarlas continuamente.
- Organizar nominaciones para seleccionar a un equipo o individuo como el "Inquilino del mes".
- Crear programas asociados con eventos sustentables globales, como la "Hora de la Tierra" en marzo, "Día de la Tierra" en abril, y el "Día del Árbol".
- Organizar días de campo para los inquilinos, donde puedan sembrar árboles o limpiar algún lugar afectado por la contaminación.
- Crear un programa de reciclaje para el edificio, o si ya existe uno, mejorarlo reciclando nuevos materiales.
- Promover el uso de transportes públicos, traslados en conjunto y bicicletas.

The worldwide movement toward sustainability has made significant progress over the past half-dozen years as companies and cities have pursued strategies that balance future and current societal needs. Now, sustainable development is entering a new phase, characterized by greater alignment within and between the public and private sectors.

The road to sustainability has been plagued with roadblocks, including an unprecedented global financial crisis and attempts by entrenched business and political interests to deny climate science. Perhaps the greatest obstacle has been the lack of consistent and comparable standards for defining and measuring sustainability. Although these issues have yet to be fully resolved, many well-coordinated initiatives in recent years have pointed the way forward for companies and cities.

4 trends shaping the sustainable development movement

Transparency – Buildings, companies and cities are measuring and disclosing energy usage, carbon emissions and other information relating to sustainability. Commercial building owners don't always have a choice: Five major U.S. cities and two states have enacted energy performance measurement and disclosure policies to help tenants and investors make better informed decisions. Buildings in Europe are required to display energy performance certificates, and Australia is implementing similar requirements.

Corporations don't require legal mandates to encourage disclosure. In 2011, more than 3,000 companies, including 404 Global 500 firms, voluntarily reported their carbon emissions, water management and climate change policies to Carbon Disclosure Project in 2011, perhaps swayed by CDP's 551 investor members, who use the information in deciding where to place more than $71 trillion in investment capital.

Transparency is also on the rise at the city level. CDP invited 58 cities worldwide to report sustainability related data for the first time in 2011, and 42 responded, with 38 of them making their responses public. This year, CDP Cities is expanding its request to 150 cities and continues to see a high response rate, as well as extraordinary awareness and commitment on climate change issues by city leaders. These leaders recognize that managing energy, water and waste not only helps to attract residents and business growth but also enhances quality of life in a variety of ways.

Global Consistency – Deeper sustainability reporting by cities and multi-national corporations has intensified the need for consistent ways to measure the effectiveness of energy, water and other sustainability strategies on a worldwide basis. Given the wide regional variation in environmental priorities around the world, the end goal may not be a single global standard, but a way to translate local government and business practices into a common global vocabulary for measuring effectiveness and recognizing achievement.

LEED, the building sustainability rating system originated in the U.S., is now frequently pursued in many countries with their own systems, as owners seek to attract international tenants. ENERGY STAR, the U.S. EPA energy benchmarking standard, will soon be able to provide accurate ratings across North America, thanks to a new cooperative agreement with Canada. And in 2011 the International Organization for Standardization released the ISO 50001 standard for energy management systems, which includes specifications for measurement, documentation and reporting on energy consumption.

Consistent measurement is important to corporations as they focus on sustainability not only in their own operations but, increasingly, throughout their supply chain as well. And while CDP Cities is not attempting to rank the sustainability of cities, it is developing a globally cohesive framework for understanding the effectiveness of sustainability strategies pursued by different cities.

Public/Private Collaboration – 2011 stood out as a year when government and business organizations explored their shared green goals

Can you see it?
Your business going green.
Jones Lang LaSalle has over 700 LEED Accredited Professionals that are involved in over 20,000 sustainability projects on an annual basis. Our Energy and Sustainability team aims to help you achieve success in areas ranging from green leases and incentives to eco-friendly workplace planning to alternative energy sources. These efforts have proven to reduce not only our clients' environmental footprint, but also their operating costs.
JONES LANG LASALLE®
Real value in a changing world
For more information please visit us at www.joneslanglasalle.com.mx

and realized that public-private partnerships and collaborative initiatives are often the best way to overcome obstacles to sustainability.

As a firm that serves government and business entities, Jones Lang LaSalle sees tremendous untapped synergy between the two groups in achieving energy and sustainability goals, particularly in the area of public-private partnerships. As just one of many examples, airports and other government entities often have surplus land that's unsuitable for commercial property development but could be leased to private companies for development as large solar energy installations.

Focus on Solar Energy – Speaking of solar power, 2011 was a breakthrough year for new installations in the U.S., and continued growth is seen for 2012, albeit at a slower pace. More than 1 gigawatt of photovoltaic solar energy capacity was installed across the U.S. in the first three quarters of 2011, according to the Solar Energy Industries Association (SEIA). By comparison, 887 megawatts came online in all of 2010, which represented a doubling of the total installed base at the time.

Solar energy installations at commercial properties drove much of the market growth in 2011, but the pace of new installations dropped significantly in the third quarter, SEIA reported. The big story going into 2012 is the unprecedented rise in utility-based installations, which jumped by 325 percent from the second to the third quarter.

The strength of the solar market in 2012 and beyond will be affected by several variables, including basic supply and demand economics, technological improvements, and the amount and type of available incentives. It is clear, however, that interest in solar energy continues to grow as payback periods grow shorter and fossil fuel costs continue to rise.

The common theme to all these trends is of an industry poised to break through to the next level. The industry has moved swiftly through initial phases of understanding the basic costs and benefits, implementing low-cost initiatives, exploring more sophisticated strategies, and navigating around roadblocks. Today, it is easier to see the opportunity for dynamic progress by cities, property owners and corporate tenants that have laid the groundwork for growth and success.

Effective strategies for engaging tenants in sustainability

As tenant demand builds and the threat of regulation grows, building owners are increasingly investing in capital projects and operational programs to enhance the environmental performance of their properties. However, to maintain a green building and have a lasting impact, it takes more than a financial commitment from the building owner. For continued results, many sustainability initiatives require the support of your tenants.

This paper provides information to help develop an effective tenant engagement program that will:

- Raise awareness about your sustainability initiatives and the in-turn benefits to your tenants
- Motivate your tenants to act more sustainably, accelerating your progress towards a greener building
- Set and achieve mutually beneficial sustainability goals to build stronger tenant relationships and foster loyalty

Where Do I Start?

The first step is to engage the building team—including facility managers, chief engineers, leasing agents, property marketers etc.— to discuss objectives for the tenant engagement program and enlist their support. In this stage, you should assess the building's environmental performance, goals for improvement and green initiatives planned and underway. With this in mind, you can then develop an overarching strategy to promote your efforts and motivate your tenants to help achieve these goals.

The best way to win tenant support is to involve them from the start. To help develop an effective and actionable plan, establish a Sustainability Committee. Select a diverse group of tenant representatives who are not only passionate about sustainability, but that bring different strengths, solutions and point-of-views to the table (i.e. Corporate, ad agency, technology company etc.). By incorporating their ideas and skill sets, you will secure buy-in and establish a more creative and robust program. Ultimately, these tenant contacts become the program advocates and help rally executive and employee support around the program initiatives and goals.

The engagement plan should include initiatives that are visible, impactful and demonstrate value to all tenants and are focused on the following objectives:

- Educating tenants on what sustainability is and why it is important
- Inspiring tenants by helping them understand how they can make an impact
- Changing their behavior in real ways with measureable results

It's important to set realistic goals such as establishing or expanding a building recycling program, turning off lights for Earth Hour, or jointly negotiating rates with local ultilities. However, be careful not to set unattainable targets such as reducing the building's carbon footprint by 30%, which can be challenging to achieve and even more difficult to measure.

How Do I Spread the Word?

Like any effective marketing program, it's important to reach your tenants frequently and through multiple channels. Leverage existing tenant touch points such as e-mail communications, newsletters or capitivate screens to announce the program and provide updates. Be sure to highlight the committee members and goals. This will lend credibility to your efforts and clarify the mission. Below are some suggestions for on-going content:

- Cover new green building programs or features including capital investments or operational enhancements. For instance, if you installed a new lighting system, announce the project as well as the resulting energy and costs saved.
- Highlight notable building achievements. For example, an increase in the building's ENEGY STAR score.
- Discuss significant achievements of individual tenant organizations and their employees. For instance, if a tenant space achieves LEED® CI, highlight it in your newsletter and offer tours of their space.
- Publish articles on what individuals can do to save energy or act green, such as turning off computers and adjusting printer/copier settings.

Translate progress such as kilowatts reduced or materials saved into meaningful environmental metrics, such as number of homes that can be lit or heated for a year, or acres of forest that can be preserved. The U.S. Environmental Protection Agency provides a valuable calculator for these types of sustainability gains at

http://www.epa.gov/cleanenergy/energy-resources/calculator.html

Inspire real participation

Be sure to also think beyond newsletters and look for ways to get your tenants involved. Here are some creative ideas that cost very little to implement, but are very effective in engaging your tenants:

- Create a building pledge for green workplace behavior, and place it in the lobby for tenants to sign.
- Post a suggestion box to collect building sustainability ideas and implement good ideas whenever possible.

Promote a "Tip of the Week" in your tenant communication. A wealth of concise suggestions can be found in Jones Lang LaSalle's Green Office Guide.

- Solicit nominations for and select an organizational and/or individual "Green Tenant of the Month."
- If your building's elevators have "captivate screens" of revolving visuals, insert a different slide each week highlighting an aspect of workplace sustainability.
- Create programs linked to highly publicized environmental events such as Earth Hour in March, Earth Day in April and Arbor Day.
- Organize a tenant outing for a green event such as tree planting or neighborhood trash cleanup.
- Create a building recycling program, or enlarge an existing one to include new materials.
- Conduct "boiler room to rooftop" building tours emphasizing sustainable features, and open houses for exemplary green tenant build-outs.
- Host brown bag lunches with local sustainable experts from utilities, public groups or other sources.
- Promote and take fullest advantage of urban community resources such as public transit, carpool and bicycle lanes.
- Provide reserved preferred parking for carpool or hybrid vehicles, bike storage and a changing room for cyclists.

Over time, a strong tenant engagement program for sustainability, will help you achieve your green building goals, increase awareness and ultimately strengthen your relationships with your tenants. ■

VESTA

Industrial Real Estate Fund

Vesta is a Real Estate Holding & Development Company, specialized in leasing industrial facilities and distribution centers in Mexico.

- Site Selection
- Design & Engineering
- Spec Buildings for Lease
- Park-to-suit projects
- Build-to-Suit Projects
- Sale & Lease Back
- Acquisitions
- Asset Management

YOUR INDUSTRIAL REAL ESTATE PARTNER IN MEXICO

Mexico City
+52 (55) 5950 0070
contact@vesta.com.mx

Toluca
Guillermo Briones
+52 (722) 249 7283 / 84
gbriones@vesta.com.mx

Querétaro
Francisco Estrada
+52 (442) 240 9273 / 9274
festrada@vesta.com.mx

Tijuana
Elias Laniado
+52 (644) 972 9473 / 9594
elaniado@vesta.com.mx

Ciudad Juarez
Juan Carlos Talavera
+52 (656) 378-0330
jctalavera@vesta.com.mx

ESR EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE

www.vesta.com.mx

Por **Moisés Israel Silva Rivera**
moises.silva@cbre.com

CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN MÉXICO

LA CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE NO ES UNA MODA, NI ES ALGO QUE NADAMÁS OÍMOS QUE SUCEDE EN OTROS PAÍSES MÁS AVANZADOS TECNOLÓGICAMENTE Y CON MAYORES RECURSOS ECONÓMICOS QUE EL NUESTRO. HOY DÍA, LA CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE ESTÁ YA EN MÉXICO.

Desde hace algunos años se comenzó a construir con acciones diversas para impactar menos al medio ambiente, y hoy, la sustentabilidad toma mayor fuerza, como una respuesta de las corporaciones de responsabilidad con el medio ambiente y compromiso con los seres vivos de nuestro planeta.

La certificación de construcciones sustentables más completa y más reconocida en América, y en nuestro país en concreto, es la que expide el Consejo Estadounidense del Edificio Verde (traducción de United States Green Building Council). Dicha certificación se asocia a las siglas LEED, que significan: Leadership in Energy and Environmental Design (Liderazgo en Diseño Energético y Ambiental).

La certificación LEED consiste en la revisión y certificación por parte del US Green Building Council (USGBC), de una construcción en la que se hace constar su grado de sustentabilidad. LEED es además, un referente mundial que estandariza el nivel de sustentabilidad de una construcción. Se ponderan distintas áreas en las que se pueden tomar acciones a favor de la sustentabilidad.

Hay Certificación LEED para los siguientes tipos de Construcción:

1. LEED para Construcciones Existentes: Operaciones y Mantenimiento
2. LEED para Núcleo y Fachada
3. LEED para Construcción Nueva y Remodelaciones Mayores
4. LEED para Escuelas
5. LEED para Comercio
6. LEED para Edificios de Salud
7. LEED para Interiores Corporativos
8. LEED para Desarrollo de Barrio
9. LEED para Vivienda

Como ejemplo, la guía LEED 2009 del USGBC para Interiores Corporativos, establece un máximo de 100 puntos regulares que se pueden obtener en la evaluación del proyecto en cuestión, más 10 puntos extra por situaciones sobresalientes en el diseño o construcción del proyecto.

Las áreas de proyecto evaluadas según esta guía, con su puntuación máxima posible son:

A. Sitios Sustentables – Hasta un máximo de 21 puntos
B. Eficiencia Hidráulica – Hasta un máximo de 11 puntos
C. Energía y Atmósfera – Hasta un máximo de 37 puntos
D. Materiales y Recursos – Hasta un máximo de 14 puntos
E. Calidad Interior del Aire – Hasta un máximo de 17 puntos

Total de puntos posibles: 100
Puntos Extra:
Innovación en Diseño: 6 puntos
Prioridad Regional: 4 puntos
Total de puntos extra: 10

La calificación LEED de acuerdo al número de puntos para Construcción de Interiores de acuerdo a la Guía LEED de Interiores Corporativos 2009, yendo de grado menor de sustentabilidad al grado mayor, es:

40 – 49 puntos CERTIFICADO
50 – 59 puntos PLATA
60 – 79 puntos ORO
80 ó más PLATINO

¿QUÉ VENTAJAS TIENE OBTENER LA CERTIFICACIÓN?

Ofrecer a la sociedad una garantía incuestionable de que se han logrado las metas en cuestión de compromiso con el medio ambiente, y que la construcción objeto de la

Debemos tomar acciones inmediatas para revertir el impacto negativo que hemos tenido sobre nuestro planeta. CBRE México tiene la Gerencia de Proyecto de al menos 5 proyectos que buscan la certificación LEED, y el número va en aumento.

certificación se comporta como fue diseñada.

En algunos casos, los gobiernos dan incentivos a las entidades que optan por algún tipo de certificación como LEED. Hay casos en donde la certificación es parte de un plan general corporativo, donde hay un compromiso de sustentabilidad de la compañía con la sociedad local, así como con la humanidad.

¿QUÉ COSTOS IMPLICA CERTIFICARSE Y QUÉ AHORROS PUEDEN LOGRARSE?

El costo de la certificación varía de acuerdo al tipo de construcción que se esté certificando. Como ejemplo la de Interiores Corporativos, tiene las siguientes cuotas que se pagan al USGBC en dólares americanos (Ver cuadro Project Gloss Area).

La inversión necesaria para un proyecto LEED es mayor que la que se hace con un proyecto no certificado. Ello debido a que las acciones que se toman derivadas del proyecto sustentable, a menudo son más costosas que la práctica común de construcción. No obstante, el beneficio a futuro es para la comunidad que se relaciona con el proyecto LEED certificado, ya que se gastan recursos de manera más eficiente. Como ejemplo inmediato, tenemos el uso reducido de agua, y la disminución en el consumo de energía eléctrica. Los costos derivados de un diseño sustentable varían de acuerdo al proyecto y al número de créditos que se tenga por objetivo para lograr Certificación, Plata, Oro o Platino.

Las empresas que buscan certificar sus construcciones bajo los estándares LEED, normalmente contratan los servicios de un consultor que los guía a través del proceso. El consultor LEED trabaja con la Gerencia de Proyecto para coordinar todas aquellas acciones mediante las cuales se probará que la construcción sujeta a revisión por el USGBC, ha cumplido con los procesos de construcción sustentables y se ha llevado a cabo el proyecto de acuerdo a la intención sustentable del diseño.

Para darnos una idea de lo que puede representar el proceso LEED en la remodelación de un interior corporativo, podemos mencionar que una de las acciones comunes que tendrían que llevar a cabo los contratistas, es el registro fiel y explícito de los materiales recuperados de cualquier demolición. Se agrupan por tipo: metales, madera, vidrio, tablaroca, plafón, alfombra, luminarias, etc. Una vez agrupados ordenadamente, se pesan, se miden, se registran sus cantidades y lo que se reutilizará, se registra en una bitácora, y lo que se desecha se debe entregar a un tiradero certificado donde recibirá el tratamiento adecuado para dañar lo menos posible al medio ambiente.

En el medio inmobiliario, hay empresas que hacen Gerencia de Proyectos de Interiores y de Obra Civil. En el ámbito de los interiores corporativos, la Gerencia de Proyectos de CBRE México terminó recientemente uno de los primeros proyectos Certificados LEED para un cliente del sector bancario. CBRE reporta que tiene en puerta la certificación LEED de interiores corporativos de un proyecto más para el mismo cliente del sector bancario.

Varios clientes de CBRE son empresas nacionales e internacionales que tienen por política corporativa la certificación LEED de sus nuevos proyectos de construcción. Actualmente, CBRE tiene la Gerencia de Proyecto de un Parque Tecnológico de vinculación entre la Academia y la Industria, que abrirá sus puertas en diciembre de este año, y que buscará la certificación LEED Oro (Gold) en la especialidad Núcleo y Fachada (Core and Shell).

No podía quedarse atrás el sector de Tecnología y Comunicaciones, en el que uno de los gigantes del medio ha pedido a CBRE que haga la Gerencia de Proyecto de una construcción interior, pretendiendo también obtener la Certificación LEED Oro (Gold).

Debemos tomar acciones inmediatas para revertir el impacto negativo que los seres humanos hemos tenido sobre nuestro planeta. CBRE México tiene la Gerencia de Proyecto de al menos 5 proyectos que buscan la certificación LEED y el número va en aumento. El sector inmobiliario de nuestro país debe prepararse para atender los proyectos sustentables inminentes, mediante la preparación y acreditación de profesionales especialistas en el ramo. ■

El sector inmobiliario de nuestro país debe prepararse para atender los proyectos sustentables inminentes, mediante la preparación y acreditación de profesionales especialistas en el ramo.

PROJECT GROSS FLOOR AREA IN SQ FT (EXCLUDING ALL PARKING AREAS)				
	Less than 50,000	50,000- 500,000	More than 500,000	Expedited Review
REGISTRATION				
USGBC members	$900			N/A
Non-members	$1,200			
Standard Review	Flat rate	Per Sq Ft	Flat rate	
DESIGN & CONSTRUCTION REVIEW				
USGBC members	$2,250	$0.045/sf	$22,500	$10,000 surcharge
Non-members	$2,750	$0.055/sf	$27,500	
Split Review	Flat rate	Per Sq Ft	Flat rate	
DESIGN REVIEW				
USGBC members	$2,000	$0.04/sf	$20,000	$5,000 surcharge
Non-members	$2,250	$0.045/sf	$22,500	
CONSTRUCTION REVIEW				
USGBC members	$500	$0.010/sf	$5,000	$5,000 surcharge
Non-members	$750	$0.015/sf	$7,500	
APPEALS				
Complex credits	$800/credit			$500/credit surcharge
All other credits	$500/credit			
LEED INTERPRETATIONS				
USGBC members	$180/credit			N/A
Non-members	$380/credit			
Project CIRs	$220/credit			N/A

(Fuente: www.usgbc.org)

FINSA,

COMPROMETIDOS CON EL MEDIO AMBIENTE

En FINSA nos preocupamos por proteger el medio ambiente y lo llevamos a la práctica mediante avanzadas técnicas de diseño de infraestructura, instalaciones, arquitectura y procedimientos constructivos innovadores.

Entendemos el concepto de sustentabilidad como una responsabilidad y un compromiso con las comunidades en las que establecemos nuestros desarrollos, mejorando su calidad de vida con instalaciones e infraestructura de primera clase, que combinan armónicamente con el entorno y se apegan íntegramente a la normatividad ambiental.

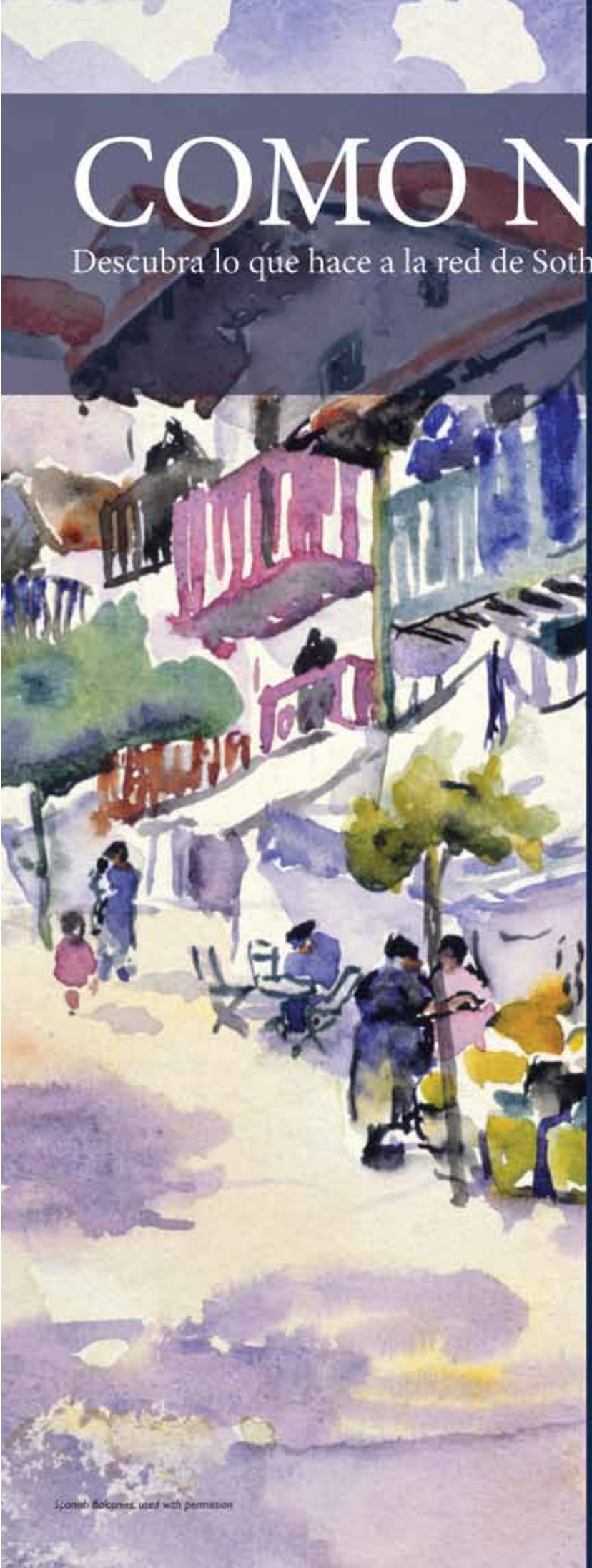
Desde que iniciamos operaciones en 1977, hemos plasmado un enfoque sustentable en todos nuestros desarrollos, a través de infraestructura y la implementación de políticas ecológicas encaminadas a minimizar nuestro impacto ambiental.

A principios de los años noventas, el Parque Industrial FINSA Iztapalapa -que es el único parque Industrial autorizado en el D.F.- obtuvo por parte de las autoridades la denominación de Parque Modelo en Ecología Banderas Verdes, por haberse desarrollado con respeto pleno al medio ambiente.

En 2008, desarrollamos el primer edificio con certificación LEED categoría Oro en el Estado de Nuevo León, iniciando así con una nueva generación de edificios inteligentes, los cuales son cada vez más en México, gracias al esfuerzo e iniciativas conjuntas de los sectores público y privado. El diseño de estos edificios integra las nuevas tendencias en materia de sustentabilidad, permitiendo una eficiente operación y reducción de consumos en aspectos de energía eléctrica, reducción de agua y reducción de residuos, dando como resultado un impacto positivo en el medio ambiente.

Más tarde, en 2010, nos convertimos en el primer desarrollador de México en obtener el "Certificado de Calidad Ambiental" que reconoce el cumplimiento con las regulaciones ambientales emitido por PROFEPA (Procuraduría Federal de Protección al Ambiente), iniciando así con el Programa Nacional de Auditoría Ambiental en busca de la Certificación Parque Limpio para todos los desarrollos de FINSA en México.

Estamos convencidos que mediante el impulso de la cultura sustentable en el ámbito empresarial se generan sinergias positivas, buscando así que nuestros socios, empleados y principalmente clientes se integren al desarrollo sustentable. ■



COMO NINGUNA

Descubra lo que hace a la red de Sotheby's International Realty® una marca

REALMENTE....ÚNICA

OPORTUNIDAD DE FRANQUICIAS

Lo invitamos a expresar su interés para la compra de franquicias de Sotheby's International Realty® en la Ciudad de México, Monterrey y otras áreas importantes del país.

Para más información contacte a:
managingdirector@sirmexico.com

t + 52 (33) 3627.6437
www.sirmexico.com

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Mexico

Spanish Balconies, used with permission

Each Sotheby's International Realty office is independently owned and operated.

Por **Carlos A. Caicedo Zapata**
carlos.caicedo@inmobiliare.com

Simplemente PABELLÓN M... LO MEJOR

Simply Pabellón M... The best

Localizado en el centro de Monterrey y con el fin de continuar con la recuperación y regeneración de la zona, Pabellón M se concibe como una obra sin precedentes en la ciudad. Sin duda, el alto estándar de calidad y su vocación de uso mixto bien pensada, marcan desde ya un parte aguas en el desarrollo inmobiliario de Monterrey.

Muchos adjetivos se podrían usar para calificar a este desarrollo de usos mixtos que se construirá en el centro de Monterrey, no obstante la palabra que mejor describe a esta obra es: EMBLEMÁTICO.

Y así es Pabellón M, un desarrollo que se construye con los más altos estándares de calidad y con una visión de prosperidad y sustentabilidad, que refleja sin duda, el progreso y el espíritu de trabajo de los Regiomontanos. Impulsa la esencia elemental con la cual fue fundada la ciudad: esfuerzo, honestidad, innovación, negocio y dedicación.

La obra se construye sobre la Avenida Constitución, la más importante vialidad de Monterrey, y es desarrollada por el Grupo Inmobiliario Nueve que cuenta con más de 30 años de experiencia, quienes en mancuerna con el arquitecto Agustín Landa y diversas firmas especializadas de clase mundial, conceptualizan y desarrollan este magnífico desarrollo de usos mixtos.

Pabellón M consiste en una imponente torre de 220 metros de altura, con 47 niveles, que albergará oficinas corporativas, un hotel business class, sky bar y helipuerto. Adicionalmente, Pabellón M contará con un auditorio de clase mundial con máxima tecnología. Un área comercial de 10,000 m^2 y un centro de convenciones de 5,000 m^2. Todos estos elementos generarán una inercia de negocio y de crecimiento en la zona más importante de la ciudad.

LAS OFICINAS

El edificio ha sido pensado para empresas y ejecutivos que creen en Monterrey y que buscan regresar al centro para operar desde un concepto corporativo global. Estas son sus características:

- 30 Niveles de oficinas (1,070 m^2)
- Posibilidad de adquirir desde 250 m^2
- 1 cajón de estacionamiento por cada 25 m^2
- Eficiencia térmica y acústica
- Acceso electrónico controlado
- CCTV y vigilancia 24/7

ZONA COMERCIAL

Esta área atenderá a visitantes y residentes del proyecto, además de traer una interesante oferta de servicios para reactivar la afluencia e intercambio en la zona. Constará de restaurantes, cafetería, deli y establecimientos de retail. Comprende un área de 10,000 m^2 en locales modulares y amplio estacionamiento.

CENTRO DE CONVENCIONES

Este componente de Pabellón M ha sido creado especialmente para traer conocimiento e intercambio cultural. Consta de:

- 5,000 m^2 de salones modulares y servicios
- Cocina industrial
- Dos niveles de doble altura
- Equipamiento para todo tipo de evento

EL AUDITORIO

Este ha sido diseñado exteriormente para convertirse en un objeto icónico de la ciudad, y en su interior contará con todo tipo de presentaciones, desde orquestas sinfónicas, conciertos, teatro, ópera y demás espectáculos culturales, artísticos y musicales, adaptado con la máxima tecnología en acústica e isóptica. Estas son sus características:

- 9,300 m^2
- Tres niveles incluyendo palcos
- Butacas para 4,100 espectadores

HOTEL BUSINESS CLASS

El Hotel de Pabellón M tiene un enfoque de negocios y turismo recreativo que invita a conocer los magníficos espectáculos de su auditorio, participar en el centro de convenciones, y descubrir los atractivos culturales que posee el centro de Monterrey. Sus características son:

- 8 Niveles
- 150 Habitaciones Business Class

SKY BAR

Se ubicará a partir del piso 45 y busca ser un punto de encuentro para ejecutivos de Monterrey, México y el mundo, aprovechando la interacción con el área corporativa, centro de convenciones y el hotel. Tiene acceso inmediato al Helipuerto.

Una obra de esta magnitud como bien lo afirman sus desarrolladores, pretende destacar la importancia que toma el Centro de una entidad como lo es Monterrey, fenómeno que ocurre en las ciudades más distinguidas del mundo.

Este proyecto cubre una necesidad importante de espacios de oficinas en el Centro de la ciudad, y se encuentra actualmente en una etapa de preventa, donde sus precios son muy competitivos.

Con Pabellón M, se brindarán espacios destinados a la difusión cultural, musical, artística, empresarial, de negocios, emprendimiento, entretenimiento, expresión, promoción y comercio.

Las grandes construcciones y desarrollos de una ciudad, son íconos que se conciben para las personas, y sin duda, Pabellón M es una obra que cambiará a Monterrey para siempre.

PABELLÓN M IS LOCATED AT MONTERREY'S DOWNTOWN TO CONTINUE WITH THE RECOVERY AND REGENERATION OF THE AREA, AND CONCEIVED AS AN UNPRECEDENTED PROJECT IN THE CITY. WITHOUT A DOUBT, ITS HIGH QUALITY STANDARD AND MIXED-USE CONCEPT SET THE DIVIDING LINE IN MONTERREY'S REAL ESTATE DEVELOPMENT.

Many adjectives could describe this mixed-use development that will be built in Monterrey's downtown area, nonetheless, the best word to define is: EMBLEMATIC.

And that is Pabellón M, a development that is constructed with the highest quality standards and with prosperity and sustainability visions, which describe for sure, progress and the work spirit of the Monterrey people. It boosts the basic essence with which the city was originally founded: effort, honesty, innovation, business, and dedication.

The project is under construction on Constitución Avenue, the most important road in Monterrey, and developed by Grupo Inmobiliario Nueve, with a 30-year experience, and along with architect Agustín Landa and other specialized world-class firms, who have conceptualized and developed this magnificent mixed- use development.

Pabellón M consists of a 220-meter-high tower, with 47 levels, that will host corporate offices, 1 business-class hotel, sky bar, and heliport. In addition, it will include one world-class auditorium with state-of-the-art technology, commercial area of 10,000 square meters, and a convention center of 5,000 m^2. All of these elements will generate a business and growth inertia in the most important area of the city.

The offices

The building has been conceived for companies and executives who believe in Monterrey, and who seek to return downtown to operate from a global corporate concept. Its features are:

- 30 office levels (1,070 m^2)
- Possibility to acquire from 250 m^2
- 1 parking spot for each 25 m^2
- Thermal and acoustic efficiency
- Electronic controlled access
- 24/7 CCTV and surveillance

Commercial area

This area will service visitors and residents of the project, in addition to an interesting service supply that will reactivate influx and exchange in the area. It will include restaurants, cafeteria, deli shop, and retail stores. It comprises a 10,000-square meter area in modular spaces and wide parking area.

Convention center

This component in Pabellón M has been especially created to attract knowledge and cultural exchange. It includes:

- 5,000 m^2 of modular rooms and services
- Industrial kitchen
- Two double-height levels
- Equipment for all kinds of events

The auditorium

Its external design has been created to become an icon in the city, and all types of presentations, from symphonic orchestras, concerts, theater, operas and other cultural, artistic, and musical shows will take place inside, furnished with avant-garde acoustic and isoptic technologies. It includes features such as:

- 9,300 m^2
- Three levels including boxes
- Seats for 4,100 members of the audience

Business Class Hotel

The Hotel at Pabellón M has a business and recreational tourism approach, which invites visitors to watch the magnificent shows presented at the auditorium, to participate in the convention center, and to discover the cultural attractions in Monterrey's downtown area. It features:

- 8 levels
- 150 Business Class Rooms

Sky Bar

It will be located on level 45 and above and will become the meeting spot for executives from Monterrey, Mexico, and the entire world. It has immediate access to the heliport.

As its developers assure, a project with this dimension seeks to highlight the importance of the downtown area in a city like Monterrey, as in the most distinguished world's entities.

The project satisfies an important need for office spaces in the city's downtown area, and it is in the pre-sale stage at the moment with very competitive prices.

Pabellón M will offer spaces for cultural, music, artistic, corporate, business, entrepreneurial, entertainment, expression, promotion and commercial diffusion.

Great constructions and developments in a city are icons for people, and Pabellón M is certainly one project that will change Monterrey forever. ■

Mayores informes:/ For further information:

www.pabellonm.com
Nueve
Calzada del Valle No. 401 L.C 1
Colonia Del Valle
San Pedro Garza García – Nuevo León
C.P. 66220
Tel. 52 + 81 – 8676 7777 / 1366 5939

Nueva línea Moen Commercial

Porque cada gota importa, fluxómetro para W.C. doble descarga…

La descarga es regulada en base al tiempo que el individuo permanece al alcance del sensor; si el usuario permanece menos de 60 segundos se activa la descarga de 1.0 gpf (3.8 lpf) y si rebasa los 60 segundos la descarga será de 1.6 gpf (6.0 lpf).

www.moencommercial.com

Atención a Clientes 01 (800) 718 43 45

Su primera opción para Inversiones en Bienes Raíces

MetLife Real Estate Investments tiene una sólida posición de capital, la fuerza financiera y la capacidad de ejecutar sus operaciones más importantes de bienes raíces con rapidez y certidumbre. Con profesionales experimentados que se han desempeñado en todo tipo de mercados y un portafolio de inversiones en deuda (financiamiento hipotecario de inmuebles comerciales) y capital de más de $50 billones de dólares, tenemos la experiencia que usted está buscando hoy en día. MetLife Real Estate Investments está comprometido con el negocio de bienes raíces desde hace más de 100 años.

- Créditos Hipotecarios de Inmuebles Comerciales a Tasa Fija y/o Tasa Variable
- Créditos Hipotecarios de Inmuebles Comerciales en Pesos o Dólares
- Precios Competitivos
- Pro-activo en Manejo de Respuestas, Eficiente en Tiempos, Accesible
- Participaciones Crediticias en Grandes Operaciones de manera Individual o con Otros Inversionistas
- Créditos con Garantías Cruzadas con Estructuras Flexibles
- Líneas de Crédito Hipotecarias
- Crédito de Construcción convertible a Crédito Permanente
- Inversiones de Capital de Manera Individual ó en Co-inversión con Otros Inversionistas

Enfoque en los Siguientes Sectores:

- Industrial
- Oficinas
- Centros Comerciales
- Hoteles
- Residencial

Visita nuestra página en: www.metlife.com/realestate

Oficina en México: +5255 5328-9318

Director Regional América Latina
Jorge Petrides
jorge.petrides@metlife.com.mx

Deuda
Andrea de Anda
andrea.deanda@metlife.com.mx
Vladimir Ramírez
vladimir.ramirez@metlife.com.mx
Federico Malo
federico.malo@metlife.com.mx

Inversiones de Capital
Bernd Wolf
bernd.wolf@metlife.com.mx

Administrador de Créditos
Cecilia Velez
cecilia.velez@metlife.com.mx

© 2012 METLIFE, INC. PEANUTS © 2012 Peanuts Worldwide

Real Estate Investments

MetLife

Your first choice for real estate capital.

MetLife Real Estate Investments has a solid capital position, and the financial strength and capacity to execute your most important real estate transactions with speed and certainty. With seasoned professionals who have seen all kinds of markets and a $50 billion commercial mortgage and equity portfolio, we have the experience you are looking for today. MetLife Real Estate Investments. Committed to the real estate business for over 100 years.

- Fixed/Floating Commercial Mortgages
- Competitive Pricing
- Responsive, Timely, Accessible
- Mexican Peso or US Dollar Commercial Mortgages
- Large Loan Participations and Co-Lending
- Forward Commitments
- Cross-Collateralized Pools with Flexible Structures
- Secured Credit Facilities
- Construction-Permanent Loans
- Equity — Wholly Owned or with Institutional Co-Investors

Sectors
- Industrial
- Office
- Retail
- Hospitality
- Residential

Visit us at www.metlife.com/realestate

Mexico Regional Office: +5255 5328-9318

Latin America Regional Director
Jorge Petrides
jorge.petrides@metlife.com.mx

Commercial Mortgage
Andrea de Anda
andrea.deanda@metlife.com.mx
Vladimir Ramírez
vladimir.ramirez@metlife.com.mx
Federico Malo
federico.malo@metlife.com.mx

Equity
Bernd Wolf
bernd.wolf@metlife.com.mx

Loan Management
Cecillia Velez
cecilia.velez@metlife.com.mx

© 2012 METLIFE, INC. PEANUTS © 2012 Peanuts Worldwide

Real Estate Investments

MetLife

Por **Carlos A. Caicedo Zapata**
carlos.caicedo@inmobiliare.com

BUSINESS REAL ESTATE SUMMIT

Evento consolidado en la comunidad inmobiliaria

A consolidated event in the real estate community

Ahora el turno fue para Monterrey, ciudad en donde se realizó el Tercer Business Real Estate Summit que organiza la revista INMOBILIARE MAGAZINE. Los temas centrales de cada panel giraron en torno a cómo puede afectar al sector inmobiliario el nuevo gobierno, también se habló de plataformas logísticas, de la responsabilidad social que implica un desarrollo sustentable, y finalmente, de la innovación en proyectos inmobiliarios.

PANEL: SITUACIÓN INMOBILIARIA DE MÉXICO FRENTE AL NUEVO GOBIERNO

Panelistas:

- Pedro Azcué – CEO Jones Lang LaSalle Latinoamérica
- Héctor Bustamante – CEO Bustamante Realty Group
- Jorge Longoria - Fundador y Director General / Long-Tree Consultoría y Desarrollo Urbano
- Javier Naranjo - Director General ANIDA México
- Moderador: Erico García – Director General Inmobiliare Magazine

La política de vivienda en los últimos sexenios ha sido buena y le ha dado certidumbre a la inversión. Es importante que en este nuevo escenario se mantenga una tasa estable que permita una adecuada oferta hipotecaria.

Los retos que asumirá el nuevo Presidente de México no son minúsculos. Se esperan las verdaderas reformas, las cuales han de hacer al país una nación más competitiva. Y en materia de infraestructura y desarrollo inmobiliario, el reto es grande; más aún cuando el plan que se trazó la administración de Felipe Calderón en materia de infraestructura no se ha cumplido en su totalidad, y en lo que resta de su mandato no se finiquitará.

En el escenario político previo a las elecciones del pasado 1 de julio, los cuatro candidatos exponían, en términos generales, propuestas como la reactivación de la economía y un apoyo grande a la industria de la construcción, decía López Obrador; seguridad jurídica, prometía Josefina Vázquez Mota; el ingreso de más competencia en sectores como el de telecomunicaciones, decía Quadri; y Peña Nieto hizo un compromiso de 21 obras de tipo estatal para mejorar la infraestructura y continuar reactivando la construcción.

Frente a este panorama, y teniendo en cuenta que el nuevo Presidente de México es Enrique Peña Nieto, los panelistas hablan de cómo afectaría en el negocio inmobiliario, este nuevo período presidencial.

"La tramitología es un problema para los desarrolladores, ya que ve se plagada de corrupción, lo cual ha frenado la inversión. Yo abogaría porque los mandatarios municipales ayuden a que los trámites sean más expeditos, sin embargo esto va a depender mucho de las reformas federales que se realicen. También es importante que se realicen filtros en los despachos, en el sentido que sólo se inicia el trámite de permiso para construir o desarrollar, una vez que la obra cumple con los requisitos mínimos", afirma Héctor Bustamante de Bustamante Realty Group.

"Cuando escuchamos a los políticos en sus campañas, dicen muchas cosas que no van a realizar. Lo mejor sería que el nuevo mandatario dé continuidad a las cosas buenas que se han realizado y que ya se tienen; que ayude a mejorar condiciones, como por ejemplo, la tasa cambiaria; y además, que realice los ajustes necesarios para mejorar las finanzas del país, preparándolas para recesiones como la de Europa", comenta Pedro Azcué, de Jones Lang LaSalle.

"La política de vivienda en los últimos sexenios ha sido buena y le ha dado certidumbre a la inversión. Es importante que en

Real Estate BUSINESS SUMMIT MONTERREY 2012

Hector Bustamante, Jorge Longoria, Pedro Azcué, y Javier Naranjo

este nuevo escenario se mantenga una tasa estable que permita una adecuada oferta hipotecaria, coincido en que el nuevo gobierno debe prepararse para crisis económicas externas que nos afectan, como la europea, aun cuando México está más influenciado por la economía americana. Si no hay cambios sustanciales en la política de vivienda, creo que las cosas marcharán bien para el sector", comentó Javier Naranjo de ANIDA.

PANEL: PLATAFORMAS LOGÍSTICAS EN EL NORTE DEL PAÍS

Panelistas:

- José María Garza Treviño – Director General GP Desarrollos y Presidente del Consejo de Interpuerto
- Bernardo Rodarte - Intermodal Operations Manager Schneider National
- Silvano Solís - Director General Interpuerto
- Juan Francisco Elías Cantú – Representante de la Secretaría de Desarrollo Económico de Nuevo León
- Moderador: Javier Lomelín - Director General Colliers International

El Nearshoring seguirá reactivando al desarrollo inmobiliario industrial de México, con una demanda alta de centros de distribución, bodegas, naves y almacenes.

El desarrollo inmobiliario industrial está muy relacionado con la logística, la distribución de mercancías y manufactura. Las empresas están instalando de nuevo sus plantas de producción cerca de los lugares de distribución, para permitir que la cadena de distribución sea más eficiente.

Hoy, los costos de la logística en México son de los más costosos entre los países de Latinoamérica, están entre el 12 y 18%, cuando en el resto de naciones están entre un 4 y 8%. Esta diferencia se ve reflejada en el costo de la operación y en el precio final del producto.

Hoy se habla de plataformas logísticas, y en ese desarrollo entran variables diversas como la ubicación, conectividad, el transporte y la misma mercancía. "Es importante decir que no todos los estados y ciudades son susceptibles al desarrollo e instalación de plataformas logísticas", afirma José María Garza Treviño, Director General de GP Desarrollos.

Por otra parte, en la industria se escucha de los Puertos Interiores, comenta Silvano Solís, Director General de Interpuerto: "la mejor manera de definirlos es como recintos donde se realizan muchas de las operaciones que normalmente se ejecutan en un puerto marítimo, transacciones u operaciones marítimas que se llevan a tierra, y que deben de estar cercanos a los centros de distribución."

"Hemos visto en la frontera norte, que el uso del intermodalismo, entendido como la combinación de transportes para el traslado de mercancías, es muy frecuente. Puertos Interiores como Salinas Victoria, San Luis Potosí y Puerta México en Toluca están muy enfocados en mover un producto desde los Estados Unidos vía terrestre, en primera instancia, y después en México, vía Ferrocarril", dice Bernardo Rodarte de Schneider National.

Otra de las figuras son los Recintos Fiscales Estratégicos. "Estos son una concesión con autorización oficial de la Secretaría de Hacienda, en los cuales se permiten operaciones de importación y exportación; de hecho, en el recinto se permiten tareas de manufactura. En este lugar, los tiempos de estancia del producto son una variable importante, ya que hay mayor laxitud", argumenta Juan Francisco Elías Cantú de la Secretaría de Desarrollo Económico de Nuevo León.

Sin duda, el desarrollo inmobiliario industrial en México, relacionado con la logística, se ha visto impactado por el comercio internacional; se habla de una apertura económica cada vez más activa, donde las piezas de un solo producto se pueden estar manufacturando en distintos lugares del mundo. "Hemos visto como el costo final se ve afectado no sólo por la fabricación, sino también por la transportación y el combustible. Vemos una globalización de la manufactura, y por ello la importancia de las plataformas logísticas, los recintos fiscalizados estratégicos y los puertos interiores", dice Silvano Solís de Interpuerto.

"Pese al aumento de la inseguridad, hay empresas extranjeras que sí tienen interés en continuar invirtiendo en México. Las tasas de exportación de Nuevo León, por ejemplo, han aumentado", afirma Francisco Elías Cantú de la Secretaría de Desarrollo Económico de Nuevo León.

"El fenómeno de Nearshoring se está suscitando en México con mayor velocidad al dado en Asia años atrás. No obstante, hay un desbalance entre lo que está llegando versus lo que está saliendo. Puedo afirmar que en un mercado como Monterrey o Coahuila, el desbalance puede ser tan fuerte como el hecho de que por cada uno o dos contenedores de entrada, hay demanda para sacar de tres a cinco, obligando a las empresas a buscar otras opciones, como el Intermodalismo. El fenómeno de regreso de la manufactura afecta de manera positiva y seguirá reactivando al desarrollo inmobiliario industrial, con una demanda alta de centros de distribución, bodegas, naves y almacenes", dice Bernardo Rodarte de Schneider National.

En opinión de los panelistas, los costos y las eficiencias son variables importantes, y por eso, hay que preparar las ampliaciones de los puertos marítimos de México, porque una vez que entre en operación la ampliación del Canal de Panamá, existirá mucha demanda y un movimiento de mercancías aún mayor. "Entiendo que de los puertos mexicanos, sólo tres están en capacidad de recibir buques Post Panamax, por lo que la competencia se incrementará frente a puertos como Miami", afirma Garza Treviño de GP Desarrollos.

Por otra parte, la importancia de los tratados o pactos económicos que México tiene con otras naciones, es un punto importante a tomar en cuenta. De manera reciente se firmó la Alianza Trans Pacífico entre Colombia, Chile, México y Perú. "Creo que no sólo este pacto, sino todos los que ha firmado la nación, tienen un efecto positivo que permite a varios manufactureros tener como base a México y atender el mercado de Estados Unidos. El TPP permitirá un intercambio aún mayor con los países que no sólo lo han firmado, sino también con aquéllos que tienen acuerdos comerciales", concluye Silvano Solís Director General de Interpuerto.

La sustentabilidad es una variable decisiva para saber qué tipo de transporte usar para los traslados de producto. "Cada tren de tipo intermodal que corre entre Estados Unidos y México quita 150 vehículos de carga de la carretera, y cada carga intermodal que se mueve equivale a disminuir una tercera parte de emisiones de carbono. Las empresas definitivamente están considerando nuevas alternativas de transporte para tener

Marinela Servitje, Raúl Berducci y José Marìa Garza Treviño

un impacto sobre la política de sustentabilidad", comenta Bernardo Rodarte de Schneider National.

"Hay un componente más que tiene que ver con la industria inmobiliaria y la logística. Cuando llega el camión al punto final de destino, no basta con que éste tenga tecnología de punta y ahorros de combustible, sino también es importante que el diseño logístico en el parque industrial sea eficiente, con vialidades, accesos y rampas de descarga buenos, para no detener a ese camión", argumenta Silvano Solís de Interpuerto.

Para José María Garza Treviño, el regreso del ferrocarril a México es un hecho y por esto, hace tanto sentido el uso de plataformas logísticas, puertos interiores y recintos fiscalizados estratégicos.

En resumen, los panelistas concluyen que la infraestructura actual en México no es suficiente, sin embargo, lo que es un hecho, es que la logística vino a revolucionar la manufactura, y por consiguiente, el desarrollo de los parques industriales. La tarea es mejorar en las carreteras, en el costo de los peajes, en las vías, en los puertos. La nueva generación de desarrolladores en el mercado industrial tiene retos grandes, como las ampliaciones de las plataformas actuales y la construcción de los nuevos parques industriales que deben ser de primer nivel, pensando en la interconexión y la complementación de las operaciones que se realizan en puertos marítimos.

CASO DE ESTUDIO: RESPONSABILIDAD SOCIAL EN UN DESARROLLO SUSTENTABLE

Panelistas:

- Raúl Berarducci - Principal Lend Lease
- Iñaki Echeverría – Director Iñaki Echeverría Arquitectos
- José María Garza Treviño - Director General GP Desarrollos
- Marinela Servitje – Presidenta Siete Colores: Ideas Interactivas Fundadora y Consejera Papalote Museo del Niño
- Moderador: Guillermo Almazo Garza – Publisher Inmobiliare Magazine

TODO LO QUE SE HAGA A FAVOR DE LA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE, SUMA. LOS GOBIERNOS NO TIENEN TODA LA RESPONSABILIDAD Y HAY QUE PENSAR EN FINANCIAMIENTOS COMPARTIDOS ENTRE GOBIERNOS MUNICIPALES Y EMPRESAS PRIVADAS.

Este panel de discusión giró en torno a una obra que marcará un parte aguas en Monterrey, el Papalote Verde Monterrey. Marinela Servitje Presidente de la compañía Siete Colores y además Fundadora y Consejera de Papalote Museo del Niño en la Ciudad de México, habla del éxito que ha tenido esta obra. "Tenemos 19 años abiertos al público con resultados impresionantes, durante este tiempo más de 40 millones de visitas se han hecho al lugar, exposiciones itinerantes y Papalote Móvil; además, es uno de los grandes museos interactivos en el mundo. Por otra parte, un gran museo tiene siempre un gran arquitecto, y en nuestro caso fue el Arquitecto Ricardo Legorreta. Papalote fue un proyecto muy bien logrado, y justamente esta experiencia nos llevó a pensar en Papalote Verde en Monterrey. Fue muy importante que el comodato de Parque Fundidora nos otorgara una hectárea de terreno."

Marinela Servitje afirma que el diseño debía ser congruente con lo que los niños van a aprender en este lugar, y además sustentable, por lo que dejaron en las manos de Iñaki Echeverría dicha responsabilidad.

La construcción de Papalote Verde en Monterrey está a cargo de GP Desarrollos. Dice Marinela: "para hacer algo extraordinario necesitas empresas de calidad, y es por esto que sumamos a GP, con quien hemos realizado una mancuerna extraordinaria. Por otra parte, invitamos a Lend Lease para administrar la obra, ellos son nuestros Project Manager."

La responsabilidad social empresarial la define Servitje como una serie de buenas prácticas al interior y exterior de la compañía en beneficio de la comunidad. "Hay que preocuparse por la calidad de vida de los colaboradores de la empresa, que el ambiente y el respeto de los empleados sea lo más importante. Y en el ámbito externo, no entrar en malas prácticas, porque finalmente el gran problema que tiene México es la corrupción; tan malo el que pide como el que permite el soborno."

La responsabilidad social también se aplica para el medio ambiente y demanda el uso racional del agua, de la energía, papel y manejo de residuos.

"Ser una empresa socialmente responsable es un distintivo que se dice fácil, pero hay que trabajar mucho para lograrlo; nosotros ya vamos por el cuarto año que lo obtenemos. Pienso que una empresa que no procure por su gente y la comunidad, no tiene la sustentabilidad del negocio, de hecho, ser una Empresa Socialmente Responsable implica el voluntariado, valores y toda una filosofía en la compañía. A nosotros, en GP Desarrollos, nos ha ayudado mucho", dice José María Garza Treviño Director General de GP.

Añade el ejecutivo que el reto impuesto por el proyecto de Papalote Verde de Monterrey es grande. "Estamos haciendo un proyecto Leed en medio de un bosque, y aplicando sistemas constructivos de vanguardia; logramos salvar alrededor de 70 árboles con más de 50 a 100 años."

En el tema Leed en México hay 234 proyectos registrados, pero sólo hay 21 certificados. Afirma Garza Treviño que no es un trabajo fácil, para aquel constructor o desarrollador que no ha construido Leed y quiere entrar en esta dinámica. "Tienes que tomar en cuenta reciclaje, cada cosa en su lugar, la seguridad de la gente es muy importante; de hecho, no puede entrar un empleado a trabajar en un desarrollo Leed si no tiene un curso de inducción. Entrar en estos temas tiene implicaciones de tiempo y costos."

El tema de responsabilidad social para el equipo de Lend Lease no es solamente de resultados, sino todo un proceso. Comenta Raúl Berarducci que ha sido esencial el trabajo de equipo, entender los valores de lo que significa ser sustentable.

"La idea de obtener un Certificado Leed no es más que una forma de tener una guía que facilite el proceso, el Leed no es el objetivo, sino todo un proceso que permita minimizar el impacto en el planeta, mientras maximizamos el confort humano", comenta Iñaki Echeverría de Iñaki Echeverría Arquitectos.

Para los panelistas, todo lo que se haga a favor de la protección al medio ambiente, suma. Por otra parte, los gobiernos no tienen toda la responsabilidad y hay que pensar en financiamientos compartidos entre Gobiernos Municipales y empresas privadas. "El rescate de parques en cada colonia, por ejemplo, debe de partir de inversiones conjuntas, sin embargo hay que colaborar, no dejar todo en las administraciones locales", dice Marinela Servitje.

PANEL: INNOVACIÓN EN PROYECTOS INMOBILIARIOS

Panelistas:

- Federico Garza Santos – Director Delta Desarrollos
- José Lobatón – Director Proyecto 9
- Juan Núñez – Socio Orange Investments
- Jaime Santa Ana - Director de Operaciones Escala

- Moderador: Javier Llaca – Vicepresidente Jones Lang Lasalle

Mientras más competido es un mercado, más complejas tienen que ser las estrategias de diferenciación y segmentación. Por lo tanto, los desarrolladores han dejado de vender productos o servicios para empezar a vender soluciones.

Federico Garza Santos, José Lobatón, Juan Núñez, Jaime Santa Ana y Javier Llaca

Cuando se habla de innovación en materia de desarrollo inmobiliario, la comunidad lo asocia con prácticas sustentables; no obstante, dice Jaime Santa Ana de Escala, que la verdadera sustentabilidad no se da en la construcción tanto como en el uso del proyecto.

"La parte de sustentabilidad debe ser mucho más integral. No es tanto tener el certificado sino más bien, qué tanto va a impactar la obra en la comunidad. En México me gustaría que la comunidad desarrolladora pensara más en la responsabilidad social que en la ambiental", afirma Jaime Santa Ana.

La innovación también se asocia con el diseño. "Hemos estado reinvirtiendo utilidades de la empresa en temas de investigación y desarrollo. Tenemos un área de Innovación + Diseño en Orange que nace como una unidad para saber si un proyecto es factible comercialmente hablando, y en una segunda instancia, orientarlo estratégicamente; sin embargo, con el tiempo, esta área se ha convertido en una dependencia de creación del conocimiento que atiende no sólo a Orange Investments, sino también a otros desarrolladores. Llevamos la parte de investigación y ciencia al desarrollo inmobiliario", comenta Juan Núñez.

De esta unidad de inteligencia de Orange han surgido metodologías aplicadas en proyectos como un Hotel Boutique en el Sureste de México, una Marina, Fraccionamientos divididos por canales navegables, y han trabajado con gobiernos municipales y estatales. Además de tener una materia o la llamada Academia Orange en el TEC de Monterrey.

En este proceso de innovación también es importante el rol que juegan las autoridades de gobierno. Por ejemplo, cuenta José Lobatón de Proyecto 9: "hay una iniciativa que realiza el municipio de San Pedro Garza García en Nuevo León, en donde quieren acercar a varios desarrolladores a través de fideicomisos, para que ellos puedan generar una unidad de negocio, partiendo de un costo de terreno razonable que se pueda pagar a largo plazo, y en ese sentido, realizar un intercambio entre gobierno e iniciativa privada para desarrollar espacios que requiera el municipio. Esto se me hace innovador y es una manera de unir recursos tanto de la empresa privada como del gobierno."

México tiene retos y oportunidades en el ámbito inmobiliario. Modelos como los suburbios han hecho daños porque alejan, desintegran y son anti sustentables por las implicaciones de transporte. "Este tipo de proyectos implican una regeneración, además de que la innovación implica desarrollos de largo plazo. En Delta estamos haciendo espacios que integren a todas las comunidades que colindan en las obras que hacemos",

dice Federico Garza Santos – Director Delta Desarrollos.

Para Jaime Santa Ana de Escala es importante instalar los mecanismos que permitan el monitoreo completo de una obra. "En el área de gerencia y administración de proyectos hemos estado viendo que la industria de la construcción está adoptando prácticas que históricamente eran de manufactura".

La innovación no se limita a la construcción de un proyecto, también hay que verlo en lo práctico y útil que puede ser éste para la comunidad.

"En Proyecto 9 estamos desarrollando una plataforma para iniciar la administración de nuestros propios proyectos con una metodología nuestra. Las áreas de oportunidad en la especialidad de administración son numerosas", comenta José Lobatón.

Federico Garza Santos, Director de Delta Desarrollos: "Nosotros vemos en el aprendizaje una innovación."

También hay nuevos métodos de construcción y procedimientos. "Hay algunos desarrolladores inmobiliarios que sí están arriesgando en probar nuevos procedimientos constructivos sobre todo en la parte estructural; sin embargo, el gran obstáculo que tiene el tema, es que muchos de esos métodos innovadores normalmente son instalados por un solo fabricante que tiene la patente, y si llega a saturarse, los tiempos de entrega se complican", argumenta Jaime Santa Ana de Escala.

Finalmente para Juan Núñez, de Orange Investments: "hemos caído en cuenta que mientras más competido es un mercado, más complejas tienen que ser las estrategias de diferenciación y segmentación. Por lo tanto, lo que pienso que ha pasado, es que los desarrolladores dejamos de vender un producto o servicio para empezar a vender una solución, y esto nos hace cambiar nuestro rol y nos hemos convertido más en estrategas."

Panel: Mexico's Real Estate Situation in the face of the new Government.

Panelists:

- Pedro Azcué – CEO Jones Lang LaSalle Latin America
- Héctor Bustamante – CEO Bustamante Realty Group
- Jorge Longoria – Founder and General Director / Long-Tree Consulting and Real Estate Development
- Javier Naranjo - General Director ANIDA Mexico
- Moderator: Erico García –General Director Inmobiliare Magazine

Housing policies during the last presidential terms have been satisfactory and have provided certainty for investments. It is important to maintain stable rates to allow an adequate mortgage supply.

The challenges that the new President of Mexico will take on are not minor. Real reforms to turn the country into a more competitive nation are expected. Regarding real estate infrastructure and development the challenge is even greater, since the plan Felipe Calderón administration had drawn, has not been accomplished in its entirety and will not be completed before the end of his administration.

The political scenario before the elections held last July 1st, presented 4 candidates whose general proposals were the economic reactivation and great support to industry according to López Obrador; Josefina Vazquez Mota promised legal security; more competitive income in some sectors, such as telecommunications, said Quadri; and Peña Nieto made a commitment to 21 state projects to improve infrastructure and to continue reactivating the economy.

In this scenario and keeping in mind that the new President of Mexico is Enrique Peña Nieto, the panelists talk about the way this new presidential term would affect the real estate sector.

"The web of bureaucratic procedures poses a hassle for developers, since it is infested with corruption and this has hampered investments; I would make a plea for the heads of municipal governments to help expedite procedures; however, this will depend greatly on the federal reforms that are carried out. It is also important to have filters in real estate agencies because permit procedures start only for constructing or developing, once the project complies with the minimum requirements", states Héctor Bustamante from Bustamante Realty Group.

"When you listen to politicians during their campaigns, what I think is that what they are saying most of the times is not what they will do. The best thing the new president could do is to give continuity to the good things that have already been started. He should help improve conditions, for instance, exchange rates, and it would also be important to make the necessary adjustments and to prepare the country's finances for a recession such as the one in Europe", mentions Pedro Azcué from Jones Lang LaSalle.

"Housing policies during the last presidential terms have been satisfactory and have provided certainty for investments. It is important to maintain stable rates to allow an adequate mortgage supply; I agree with the fact that the new government should get ready for external economical crisis that affect us, such as the European, even though Mexico might be more affected by the American economy. If there are not substantial changes in housing policies, I believe things will run smoothly for the sector" said Javier Naranjo from ANIDA.

Panel: Logistics Platforms in the Northern Area of the Country.

Panelists:

- José María Garza Treviño –General Director GP Desarrollos and President of the Board of Interpuerto
- Bernardo Rodarte - Intermodal Operations Manager Schneider National
- Silvano Solís - General Director Interpuerto
- Juan Francisco Elías Cantú – Representative of the Ministry of Economic Development (Secretaría de Desarrollo Económico) of Nuevo León
- Moderator: Javier Lomelín - General Director Colliers International

Nearshoring will continue reactivating the industrial real estate sector, with high demand of distribution centers, warehouses, industrial buildings, and storage.

Industrial real estate development is closely related to logistics, product distribution, and manufacture. Companies are setting up their production plants near distribution areas again, thus allowing distribution chains to become more efficient.

Logistics costs in Mexico are nowadays among the highest in Latin America, between 12 and 18%, while the rest of the countries are between 4 and 8%. This difference is reflected in operation costs and in the final price of the product.

The topic of logistics platforms, as well as some related variables such as location, connectivity, transportation, and even products are often talked about. "It is relevant to mention that not every state and city is suitable for developing and setting up logistics platforms", points out José María Garza Treviño, General Director of GP Desarrollos.

On the other hand, Internal Ports have often been mentioned in industry, states Silvano Solís General Director of Interpuerto: "they are best defined as warehouses to carry out many of the operations that are normally performed in a maritime port, transactions or maritime operations taken to land and that should be close to distribution centers."

"We have seen that the use of intermodal

systems in the northern borderline, understood as the combination of different transportation ways for transferring products, is very common. Internal Ports as Salinas Victoria, San Luis Potosí, and Puerta México in Toluca are focused into moving the initial product from the United States on land, in the first place, and then in Mexico, via railways", says Bernardo Rodarte from Schneider National.

Strategic Bonded Warehouses are one more feature. "These are officially licensed concessions by the Ministry of Finance (Secretaría de Hacienda) where import and export operations are authorized; in fact, manufacture operations are allowed in a bonded warehouse. The period a product can stay is an important variable in this place, because it is more flexible", points out Juan Francisco Elías Cantú from the Ministry of Economic Development of Nuevo León.

The industrial real estate development in Mexico, regarding logistics, has been affected by international trade; a more active economic liberalization, where the parts of a single product can be made in different parts of the world. "We have seen how the final cost is affected not only by manufacture, but also by transportation, fuels. We have noticed a globalization in the manufacture processes, and for this reason, logistics platforms, bonded warehouses, and internal ports are important", says Silvano Solís from Interpuerto.

Despite risen lack of security, some foreign companies are indeed interested to continue investing in Mexico. Export rates, for example in Nuevo Leon, have increased", stresses Elías Cantú from the Ministry of Economic Development of Nuevo León.

"Nearshoring in Mexico is happening in a faster way than it did some years ago in Asia; although there is some degree of unbalance between transport that comes in versus that which goes out. I can affirm that in a market like Monterrey or Coahuila, that unbalance can be so strong that for each one or two containers that come in, from three to five go out, and this drives companies to seek other alternatives, such as Intermodal systems. Manufacture nearshoring affects in a positive way and will continue reactivating the industrial real estate sector, with high demand of distribution centers, warehouses, industrial buildings, and storage", says Bernardo Rodarte from Schneider National.

According to the panel members, costs and efficiency are important variables, and for this reason, the enlargement of maritime ports in Mexico should be getting ready, because once the enlargement of the Panama Canal starts operating, there will be great demand and an even greater movement of products. "I understand that only three of the Mexican ports have the capability to receive post-Panamax vessels, and competition will be greater, for example, against Miami, whose port now receives an important amount of investment to continue expanding", assures Garza Treviño from GP Desarrollos.

Moreover, the economical treaties or agreements with other nations should be born in mind. Colombia, Chile, Mexico, and Peru signed recently the Trans-Pacific Partnership. "I think that not only this pact, but all of those that the country has signed, have a positive effect which allow several manufacturers to have a base in Mexico and service the United States market. The TPP will allow an even greater exchange not only with the countries who signed it, but also with those who maintain commercial agreements with each one of these nations", concludes Silvano Solís General Director of Interpuerto.

Sustainability is a critical factor to know what type of transportation to use for transferring products. "Every intermodal train that runs between the United States and Mexico, removes 150 vehicles from the roads. Companies are definitely thinking about considering other transportation alternatives to have lesser impact on the sustainability policy", mentions Bernardo Rodarte from Schneider National.

"There is an other element related to the real estate industry and logistics. When the truck reaches its final destination, it is not only enough to have trucks with high-end technology and fuel efficient, but also that the design, roadways, access, and unloading ramps in the industrial property should be adequate to avoid detaining the truck; these stops are due to lack of efficiency in the construction and design of the industrial property", states Silvano Solís from Interpuerto.

To José María Garza Treviño, the return of railways to Mexico is a fact, and thus, logistics platforms, internal ports and bonded warehouses make great sense.

In short, the panelists say that current infrastructure in Mexico is not sufficient; however, it is a fact that logistics came to turn around manufacture and hence, the development of industrial parks. The task is to improve roadways, toll costs, highways, and ports. The new generation of industrial real estate developers face great challenges, such as the enlargement of existing platforms and the construction of new industrial parks that should be first class, thinking of interconnections and the ability to supply or complement many of the operations that take place in maritime ports.

Study Cases: Social Responsibility in a Sustainable Development

Panelists:

- Raúl Berarducci - Principal Lend Lease
- Iñaki Echeverría – Director Iñaki Echeverría Arquitectos
- José María Garza Treviño - General Director GP Desarrollos
- Marinela Servitje – President Siete Colores: Ideas Interactivas Founder and Adviser Papalote Museo del Niño
- Moderator: Guillermo Almazo Garza – Publisher Inmobiliare Magazine

Everything that can be done to protect the environment is a benefit. The responsibility does not lie only on governments and there should be consideration for shared funding between the Municipal Governments and private companies.

This discussion panel revolved around a project that will set a dividing line in Monterrey, and that is the Papalote Verde Museum Monterrey. Marinela Servitje, President of Siete Colores and also Founder and Adviser of Papalote Museo del Niño (Children's Museum) in Mexico City, tells about the success achieved by this project. "We have been open to the public for 19 years and results have been amazing; we have received more than 40 million visitors to this place, to the traveling exhibits and Papalote

Móvil, during this period, and it is one of the largest interactive museums in the world. On the other hand, a great museum has always a great architect, and in our case, he is Ricardo Legorreta. Papalote was a very successful project, and that experience led us to think about Papalote Verde in Monterrey. It was very important to obtain a 'loan for use' contract from Parque Fundidora, by which we were granted one hectare of land."

Marinela Servitje mentions that the project design should be consistent with those things children are going to learn there as well as sustainable, so they turned the responsibility to Iñaki Echeverría.

GP Desarrollos is in charge of the construction of Papalote Verde in Monterrey. Marinela says: "in order to do something extraordinary, high quality companies are necessary, and for this reason we added GP, with whom we have made an excellent pair. Additionally, we invited Lend Lease as our Project Manager."

Servitje defines corporate social responsibility as a series of good practices inside and outside the company for the benefit of the community. "There should be concern for the quality of the workers' lives, and great importance should be given to the respect to the environment and to the company employees. Externally, bad practices should be avoided because one great problem in Mexico is corruption; it is as wrongful to ask for bribes as it is to allow them."

Social responsibility is also applied to the environment and it includes the rational use of water, energy, paper, and waste handling.

"Corporate Social Responsibility is easily said but great work needs to be done, we have been certified for four years in this regard; it implies voluntary work, values and a complete philosophy in the company. This has been very helpful to us in GP Desarrollos", says José María Garza Treviño General Director of GP.

The executive adds that the challenge for Papalote Verde Monterrey is big. "We are developing a Leed project in the middle of a forest and applying state-of-the-art constructive systems; we managed to save around 70 trees that were from 50 to 100 years old."

Regarding Leed in Mexico, there are 234 registered projects but only 21 of them have been certified. Garza Treviño states that for a constructor or a developer who has never been in contact with Leed, it is not an easy task to enter this dynamic. "Recycling needs to be taken into account, everything in its place; people's safety is very important, in fact, an employee may not go into a Leed development without having been trained. These subjects have implications of time and costs."

Social responsibility to the Lend Lease team is not only about results but also about the whole process. Raúl Berarducci mentions that teamwork has been essential, as well as understanding the values of sustainability.

"The idea of being Leed-Certified is just a way to have a guideline to ease the process, Leed is not an objective but a complete process that will enable us lessen the impact on the planet, while optimizing human comfort", says Iñaki Echeverría from Echeverría Arquitectos.

In the panelists' opinion, everything that can be done to protect the environment is a benefit. On the other hand, the responsibility does not lie only on municipal governments and there should be consideration for shared funding between the Municipal Governments and private companies. "The rescue of parks in different neighborhoods for instance, should start from joined investments, although collaboration is needed, instead of leaving everything to local administrations", states Marinela Servitje.

Innovation in Real Estate Projects

Panelists:

- Federico Garza Santos – Director Delta Desarrollos
- José Lobatón – Director Proyecto 9
- Juan Nuñez – Partner Orange Investments
- Jaime Santa Ana - Director of Operaciones Escala
- Moderator: Javier Llaca – Vice-President Jones Lang Lasalle

The more competition there is for a market, the more complicated differentiation and segment division strategies need to be. Therefore, developers stop selling products or services in order to start selling solutions.

Innovation in real estate development is commonly associated with sustainable practices; nevertheless, says Jaime Santa Ana from Escala, that the real sustainability lies not in the construction itself, but rather the use of the project.

"Sustainability should be more integral. It is not about being certified but rather, about the impact of the project on the community. The developer community in Mexico should think more about social responsibility than about the environmental one", assures Jaime Santa Ana.

Innovations are also related to the design. "We have reinvested some company's profits in research and development. We have an Innovation + Design Department in Orange, which was born as a unit to evaluate whether a project is commercially feasible, and then, to provide strategic direction to it; nevertheless, this area has turned into a department for knowledge generation that provides service not only to Orange Investments, but also to other developers. We take research and science to real estate development", says Juan Nuñez.

The methodologies applied in different projects have come up from this Orange intelligence unit, such as a Boutique Hotel in Mexico's southeast, one Marina, developments divided by navigable channels, and they have worked with municipal and state governments. There is even a subject called Orange Academy at TEC de Monterrey University.

In this innovation process, the role played by government authorities is also important. For example, tells José Lobatón from Proyecto 9: "there is an initiative by San Pedro Garza García municipality in Nuevo León to bring different developers together through trust funds so they can generate a business unit from pieces of land at reasonable costs to be paid in the long term and in that regard, to make an exchange between the government and private companies for the development of as many spaces as the municipality requires. I think this is innovative and a way to join resources from private companies and the government."

Mexico faces challenges and opportunities in real estate. Suburban models have caused harm because they cause alienation and disintegration, and they are anti-sustainable due to transportation implications. "These projects imply regeneration, and innovation considers long-term projects. In Delta we are building spaces that integrate all the adjacent communities", says Federico Garza Santos – Director Delta Desarrollos.

To Jaime Santa Ana from Escala, it is important to set up mechanisms to allow thorough monitoring of the project. "In regards to project direction and management we have observed that the construction industry is adopting practices that were historically used in manufacture".

Innovation is not limited to construction, it should be seen as something useful to the community.

"In Proyecto 9 we are developing a platform to manage our own projects with our own methodology. The opportunity areas in management are numerous", says José Lobatón.

Federico Garza Santos, Director of Delta Desarrollos: "We see innovation in learning."

There are also new construction methods and procedures. "Some real estate developers are taking a risk in trying new construction procedures, especially in the structural part, although a great obstacle in the subject is that generally, they are installed by only one manufacturer who holds the patent of these innovative methods, and if they saturate, delivery times become complicated", argues Jaime Santa Ana from Escala.

Lastly, to Juan Núñez from Orange Investments: "we have started noticing that the more competition there is for a market, the more complicated differentiation and segment division strategies need to be. Therefore, I think that what has been happening is that developers stop selling a product or service in order to start selling a solution, and this makes us change our role, turning us this way into strategists." ■

BIOCONSTRUCCIÓN Y ENERGÍA ALTERNATIVA

www.bioconstruccion.com.mx

LEED AP BD+C · LEED AP ID+C · LEED AP ND · LEED AP HOMES · LEED AP O+M · LEED GREEN ASSOCIATE

Your expert partner in Green Building

First LEED-NC **Platinum** and **Gold** in Latin America

01 800 - **BEA LEED**

BioconstruccionMX

Por **Pablo Álvarez**
pabloalvarez@beckgroup.com

DPROFILER

Innovación para la toma de decisiones inmobiliarias

BECK ES UNA COMPAÑÍA LÍDER EN LA INDUSTRIA INMOBILIARIA QUE INICIÓ OPERACIONES HACE MÁS DE 100 AÑOS BAJO EL NOMBRE HCB CONTRACTORS, LTD.

Toda industria evoluciona con el apoyo de nuevas tecnologías, y en los últimos años las soluciones tecnológicas se han dado con mayor frecuencia. En la industria inmobiliaria, las soluciones tecnológicas se han orientado al proceso de la construcción, generando ahorros importantes; pero, ¿qué solución tecnológica se ha enfocado a la toma de decisiones? ¿Qué solución se ha presentado para generar mayor certidumbre en etapas preliminares de un desarrollo inmobiliario? BECK detectó esta área de oportunidad y desarrolló DProfiler.

DProfiler es una nueva tecnología que BECK ha implementado durante más de 10 años en distintos países, y que ahora trae a México para reducir incertidumbres y estimar costos en etapas tempranas de un proyecto inmobiliario, momentos en los cuales se define cerca del 70% de los costos. (Imagen 1)

Para utilizar esta tecnología sólo se requiere una idea conceptual del proyecto; posteriormente, se genera un modelo 3D al cual se integran costos de construcción. Ahora, la idea conceptual se ha convertido en un objeto inteligente que informa costos en poco tiempo. Este objeto inteligente funciona como un punto de partida fundamentado tanto en costos como en situaciones constructivas reales y particulares de cada proyecto inmobiliario.

En Estados Unidos y México, esta nueva herramienta está siendo adoptada por desarrolladores líderes en la industria inmobi-

ESCENARIOS Y SUS COSTOS

	Escenario 1A	Escenario 1B	Escenario 1C	Escenario 2	Escenario 3	Escenario 4	Escenario 5
	Muro Cortina	Muro Cortina con parteluces horizontales en fachadas	Muro Cortina con doble cristal en fachada Oeste	Mat 1 - 60% Precolados 40% Ventanas Mat 2 - Muro Cortina	Mat 1 - 20% Louvers 80% Muro Cortina Mat 2 - Muro Cortina	Mat 1 - 60% Colado insitu 40% Ventanas Mat 2 - Muro Cortina	Muro cortina con losas extendidas en fachadas
PROYECTO A	$ 101546460.57	$ 102,917,460.57	$ 105,078,987.27	$ 97,007,406.13	$ 100,243..021.50	$ 95,134,265.30	$ 102,029,311.57
+/- escenario 2	$ 4,539,054.44	$ 5,964,054.44	$ 8,071,581.14	n/a	$ 32,356,915.37	$ (1,873,140.83)	$ 5,021,905.44
PROYECTO B	$ 110,992,573.91	$ 112,642,574.03	$ 116,622,564.20	$ 107,275,402.26	$ 110,370,438.53	$ 105,611,527.24	$ 111,936,215.03
+/- escenario 2	$ 3,717,171.65	$ 5,367,171.77	$ 9,347,162.00	n/a	$ 3,095,036.27	$ (1,663,875.02)	$ 4,660,812.77

PROYECTO A

PROYECTO B

BECK 100
A Century of Excellence

Profiler

BECK HA EVOLUCIONADO HASTA OFRECER SERVICIOS EN DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, DESARROLLO INMOBILIARIO Y RECIENTEMENTE SOLUCIONES TECNOLÓGICAS.

liaria. El valor que esta tecnología genera al negocio de cada desarrollador se materializa en la rapidez con la cual se generan costos de construcción y en la creación de escenarios.

La creación de escenarios ayuda a definir situaciones inmobiliarias tales como: retornos de inversión, flujos de efectivo, sistemas constructivos y usos de materiales, entre otras. Se logra mayor asertividad en la toma de decisiones al momento en que las situaciones son fundamentadas con un costo real y tangible del proyecto a construir, dando como resultado seguridad y confiabilidad.

En estos momentos, usted se imagina estar en la etapa conceptual de su proyecto inmobiliario -incluso antes de dar el "siga" al desarrollo de documentos de diseño- y tiene preguntas como: ¿cuánto afecta la cantidad de excavación la Proforma del proyecto? ¿Qué cantidad de cristal optimiza el Retorno de Inversión? Potencialmente, puede también encontrarse frente a un abanico de proyectos arquitectónicos, planos, maquetas, renders y naturalmente todos son atractivos; pero, ¿cuál realmente maximiza la proyección financiera del proyecto? (Imagen 2)

Sin duda, un desarrollador se lleva meses para resolver estas preguntas, mismo tiempo que representa un costo de oportunidad en un mercado cambiante e incluso un aplazamiento en el retorno de inversión. BECK presenta DProfiler para que el avance en la industria inmobiliaria se realice reduciendo tiempos de definición, y con mayor solidez.

Al mismo tiempo, es cierto que en una conversación alrededor de DProfiler podrían encontrarse desarrolladores, arquitectos y constructores. Durante esta conversación, se visualizaría, a través del objeto inteligente, cómo las consecuencias de lo que cada experto sugiere afectan el esquema económico. Como resultado logramos alinear cada arista del proyecto a un esquema financiero.

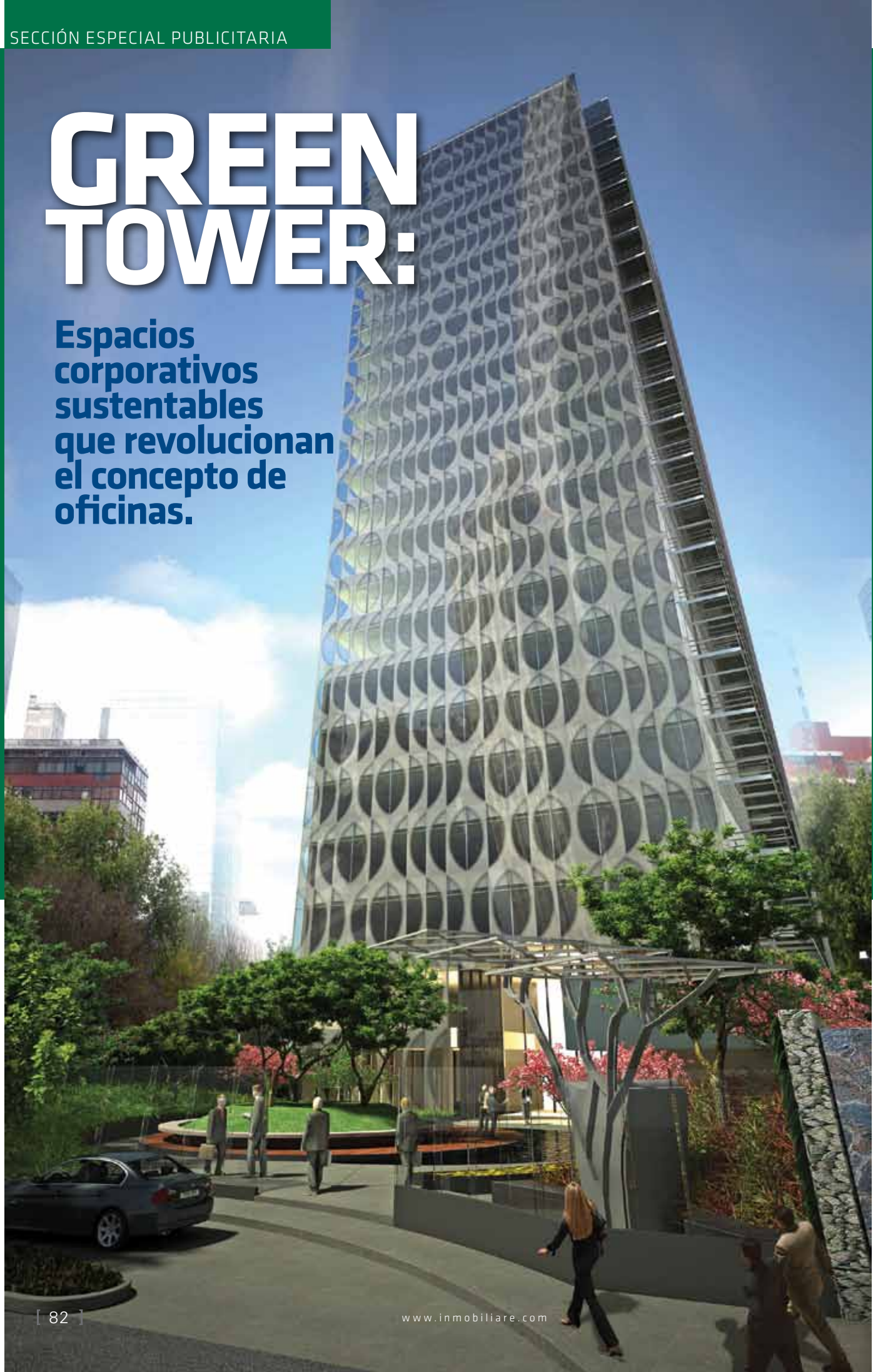
BECK es una compañía líder en la industria inmobiliaria que inició operaciones hace más de 100 años bajo el nombre HCB Contractors, Ltd. La compañía ha evolucionado hasta ofrecer servicios en diseño, construcción, desarrollo inmobiliario y recientemente soluciones tecnológicas. En 1996 fundó la subsidiaria BECK Tecnología, la cual tiene presencia en México, Brasil, Corea del Norte y Estados Unidos.

Con 20 años de experiencia en el mercado nacional, BECK México mantiene su misión de innovar en la industria inmobiliaria, apuntalando, en este caso, la toma de decisiones con soluciones tecnológicas. ■

EN 1996 FUNDÓ LA SUBSIDIARIA BECK TECNOLOGÍA, LA CUAL TIENE PRESENCIA EN MÉXICO, BRASIL, COREA DEL NORTE Y ESTADOS UNIDOS

GREEN TOWER:

Espacios corporativos sustentables que revolucionan el concepto de oficinas.



Ubicado en el corazón de la principal zona de negocios de la Ciudad, Green Tower es una gran y atractiva opción para corporativos nacionales y multinacionales que busquen contribuir y posicionarse como empresas "verdes".

Actualmente, el mercado de oficinas en la Ciudad de México vive un resurgimiento generalizado, en especial el corredor Lomas Palmas. Éste es uno de los mercados más demandados en la ciudad dada su facilidad de acceso vial, transporte urbano y concentración de servicios como bancos y centros comerciales, además de restaurantes para todos los gustos y presupuestos. Esta gran demanda se refleja en el bajo índice de disponiblidad en la zona en edificios A+ y A, con tan sólo 40 mil metros cuadrados disponibles aproximadamente (8% de desocupación).

En México, cada vez más se construyen desarrollos sustentables; hoy, la punta de lanza en Lomas de Chapultepec es Green Tower, edificio diseñado por Metrópoli Arquitectos. Green Tower es un corporativo que, desde su concepción, ha sido pensado como una alternativa "verde" de oficinas, equipado no sólo con la más alta tecnología para asegurar ahorros de agua y energía, sino también para garantizar una máxima eficiencia en la operación con plantas flexibles, sistemas inteligentes, y arquitectura e interiorismo de clase mundial.

Green Tower está diseñado para albergar a empresas AAA en 17,755 metros cuadrados de oficinas, un espectacular Sky Business Center, y una gran plaza ecológica y temática. El corporativo se inaugurará en el mes de septiembre de este año, convirtiéndose en un ícono corporativo y de sustentabilidad.

La creciente demanda de grandes y medianas empresas por espacios más flexibles, diseños arquitectónicos de vanguardia, y estándares internacionales de seguridad ha dado pie a que un edificio como Green Tower se integre al mercado para satisfacer las más altas exigencias, marcando una tendencia clara en confort, imagen corporativa y autonomía en una ubicación privilegiada, rodeada de accesos y transporte urbano.

Los edificios sustentables, a través de tecnología especializada, logran generar grandes ahorros a sus inquilinos en el consumo de recursos, comprometidos para no perjudicar al medio ambiente durante su construcción y operación. Adicionalmente, buscan el bienestar de los empleados a través de espacios abiertos, áreas verdes y zonas de esparcimiento.

Ubicado en el corazón de la principal zona de negocios de la Ciudad, Green Tower es, sin duda, una gran y atractiva opción para corporativos nacionales y multinacionales que busquen contribuir y posicionarse como empresas "verdes" en un edificio sustentable, y con las principales compañías del país como vecinos. ■

CONTACTO:
propiedades@cbcmexico.mx
T.52(55)4162 1010

Por **Carlos A. Caicedo Zapata**
carlos.caicedo@inmobiliare.com

KOI y SAQQARA

Sustentable desde sus cimientos

Internacional de Inversiones, con sus obras más recientes en proyecto: KOI Sky Residences y SAQQARA Residences, se apega estrictamente a los preceptos de sustentabilidad. Son varios los beneficios sustentables de estos desarrollos, no obstante, es de resaltar los procesos constructivos con que se están edificando. Diseñados por los despachos de arquitectura HOK – VFO y Foster + Partners respectivamente, estas dos grandes obras marcarán un parte aguas en el desarrollo inmobiliario no sólo de Monterrey sino del país.

No hay duda, la misma tendencia lo ha demostrado y en Internacional de Inversiones están convencidos, construir bajo el estándar LEED reduce considerablemente los impactos negativos que la construcción, la operación y el mantenimiento del edificio pueda tener hacia el medio ambiente.

Con KOI y SAQQARA las demandas de energía y recursos naturales van a disminuir en gran proporción, lo que genera como resultado, una disminución en los costos de operación y mantenimiento, muy por debajo del promedio de edificaciones similares.

Por otra parte, se obtiene un ambiente interior mucho más saludable para los habitantes del inmueble, ya que se cuenta con los más altos estándares en calidad de aire, además de uso de materiales y elementos no tóxicos en los procesos constructivos y de instalación de acabados.

En Internacional de Inversiones quieren dar ejemplo de lo que debe ser construir sustentablemente y la responsabilidad que tienen con la sociedad, por lo que han asumido un alto compromiso con el medio ambiente.

A continuación nombramos los compromisos de sustentabilidad que Internacional de Inversiones afronta con estas obras:

1. IMPACTO EN EL LUGAR DE CONSTRUCCIÓN

Por una parte, el predio no contribuirá a la captación de agua pluvial en los sistemas de drenaje municipales, ya que está diseñado para tener la absorción en sitio. En cuanto al diseño de paisaje, está contemplado al 100% con vegetación nativa. Además, se construirá el 100% del estacionamiento, en un espacio subterráneo, maximizando los espacios abiertos del proyecto.

El edificio atacará el efecto isla de calor, al contar con techo verde y materiales de alta reflectividad en todos los techos y cubiertas. Se reducirá la contaminación por iluminación, con un diseño en armonía con el micro - ecosistema del sitio.

2. AHORRO DE AGUA

No se gastará agua potable en riego al contar con diseño de paisaje y sistemas que la eliminarán al 100%. Se reducirá en un 40% el consumo de agua potable y se generará 50% menos volumen de aguas negras.

3. AHORROS EN ENERGÍA

Se disminuirá en más de 20% el consumo de energía en el edificio sobre una línea base establecida por el estándar ASHRAE 90.1-2007 y más de un 40% sobre edificios similares de la localidad.

Se eliminará el uso de refrigerantes nocivos para el medio ambiente y se disminuirán considerablemente la generación de gases efecto invernadero, que generan o tienen un potencial de calentamiento global.

4. MATERIALES Y RECURSOS

Internacional de Inversiones con los desarrollos KOI y SAQQARA, tendrá un plan de manejo de desperdicios generado por las actividades de la construcción y se desviarán más del 50% del desperdicio de los tiraderos. Así las cosas, se empleará más del 20% de material reciclado en los insumos para la edificación del proyecto.

5. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE INTERIOR

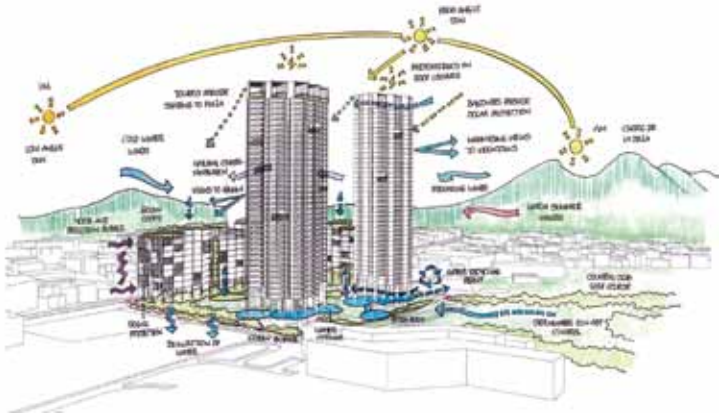
Es de destacar que todas las áreas comunes serán libres de humo de tabaco, además de tener un monitoreo permanente de la calidad de aire y de los niveles de bióxido de carbono existentes.

Se incrementará en un 30% lo sugerido por ASHRAE para ventilación con aire nuevo.

Se tendrán pinturas, adhesivos, alfombras y productos de madera, con estándares internacionales de calidad no tóxicos para la salud humana.

Se separará la ventilación de los cuartos de almacén y mantenimiento para no contaminar las áreas comunes y de vivienda y se implementarán sistemas de iluminación y aire acondicionado con sensores y controles automáticos para maximizar el confort y el desempeño de eficiencia energética.

KOI y SAQQARA contará con plena iluminación natural y vistas según estándares internacionales. ■



Por **Edgar Mojica**
edgar@kemcs.com

1. Presa 3 gargantas:
La hydroelectrica más importante del mundo.

2. The Geysers:
Serie de termoelectricas que abastecen el estado de California

3. Parque Eólico Rocose:
Uno de los parques eólicos más grandes del mundo

4. S.E.G.S.:
La planta impulsada por energía mas grande del mundo

5. Planta de Biomasa Jakobstad
Una de las plantas más importantes de producción de energía por biomasa en Finlandia

6. Rance:
Planta electrica que utiliza la energía mareomotriz

LOS PROYECTOS SUSTENTABLES MÁS DESTACADOS DEL MUNDO

El siguiente mapa muestra la localización de los proyectos sustentables más destacados del mundo, ya sea en producción eléctrica, retail, industrial o edificios de usos múltiples. Cabe destacar que muchos de ellos ya están terminados, y otros están por concluirse. El mapa tiene la intención no sólo de mostrar los proyectos, sino las regiones del planeta donde se están desarrollando los más importantes, para tener un parámetro global de la concentración de proyectos con estas características.

14. Residence Antilia

15. Burj al-Taqa

16. San Fco Civic Tower

17. Masdar

18. Khanty Mansiysk

19. Crystal Island

20. Transbay Tower

28. Edificio Deloitte

29. Roof Garde Infonavit:
El más grande de América Latina

30. Bank of America Tower

7. Horns Rev 2:
El parque eólico más grande construido en altamar

8. Planta de residuos Rozenburg

9. Parque fotovoltáico de Olmedilla:
El parque fotovoltaico más grande del mundo

10. Planta undemotriz Aguçadoura

11. Volcano Buono:
El centro comercial más sustentable de Italia

12. Sustainable Industrial Park London:
EL primer parque industrial sustentable

13. India Tower

21. CH2

22. 30 The Bond

23. Cor Tower

24. BMW Welt

25. DuBiotech

26. Clinton Presidential Library

27. Shanghai Tower

MUSEO DEL NIÑO, PAPALOTE VERDE
MONTERREY

DISEÑO ESTRUCTURAL
Knippers Helbig & González Loya

SUSTENTABILIDAD
Transsolar & Integra

DISEÑO DE FACHADAS
IBA & VITRO

ILUMINACIÓN
Gustavo Aviles

INSTALACIONES
Innovative Designs

MUSEO SUSTENTABLE CON UN ENFOQUE DINÁMICO E INTERACTIVO

Programado para abrir sus puertas en invierno del 2012, el Museo del Niño "Papalote Verde Monterrey", habrá de convertirse en el primer edificio en México con certificación LEED Platinum.

En este proyecto, el concepto de "museo" es abordado desde una perspectiva completamente distinta, ya que el propio edificio es parte de la experiencia de aprendizaje. La geometría fluida del edificio junto con sus tecnologías demostrativas enseña al usuario cómo incorporar sistemas pasivos y activos a la construcción, permitiendo así que arquitectura y museografía se fusionen.

Un museo es concebido generalmente como una serie de cuartos que explican un tema y siguen una secuencia rígida. En este caso, el tema es tratado a lo largo del museo y entendido en diversos contextos, permitiendo al visitante crear su propio recorrido.

El proyecto explora dos estrategias principales. Por un lado, la restauración de dos edificios existentes; y por el otro, la construcción subterránea del nuevo edificio. Esta última da paso a una tercera estrategia: la propuesta de paisaje; la cual permite que la edificación nueva se integre a la morfología del sitio. La restauración de las dos naves existentes permite introducir un nuevo programa a un espacio sub-utilizado y mejorar su condición actual; la estrategia subterránea, reduce el impacto en el sitio y ayuda a conservar la horizontalidad del parque.

¿Quiénes forman el equipo de trabajo?

SIETE COLORES
CEO: Marinela Servitje
Maribel Ibarra, Alejandra Creel, Alejandro Fucikovsky, Mariana Canales, Claudia Domínguez, Paulina Barrientos, Marina Molina, Jesús Acosta, Rodrigo Sánchez Mejorada

URBANISMO, ARQUITECTURA Y PAISAJE
Director: Iñaki Echeverría
Carlos Luna, Alejandra Romo, Josué Lee, Ana Lucía Ramírez, Alejandro Valencia, Anabel Chávez, David Velázquez, Emmanuel Hernández, Fabiola Vargas, Fernanda Téllez, Guillermo López, Gzregorz Leiner, Iraiz Corona, Israel Peñaloza, Iván Parra, Javier Marroquín, Jesús Santillán, Jonathan Hajar, Jorge Durán, José Lenin García, José Luis Rangel, Luis Gallardo, Marta Bono, Marta Teijeiro, Miguel Ángel Jiménez-González, Omaris Zúñiga, Osvaldo Estrada, Osvaldo Ortiz, Rafael Brioso, Roberto Fuerte, Víctor García, Xóchitl Zúñiga, Yazmin Alarcón, Ana Soberanes, Henny de Keijzer, Héctor Gaitán, Beatriz Tejeida, Pablo Kobayashi

CORPORATIVO PRADO SUR 250
CIUDAD DE MÉXICO

El pasado 6 julio, el corporativo Prado Sur 250 recibió el grado Oro de la certificación LEED. Prado Sur 250 es un proyecto de oficinas desarrollado por ABILIA, empresa que durante 20 años de trayectoria en el sector inmobiliario se ha distinguido por proyectos de altos niveles de calidad y con un compromiso sustentable.

Según el Consejo Mundial de Edificación Verde, WGBC (por sus siglas en inglés), los proyectos inmobiliarios construidos para obtener la certificación LEED contribuyen al medio ambiente en ahorros como: 40% de su consumo de agua, 30% de energía, y disminuyen del 50% al 75% sus residuos de obra, en comparación a un edificio tradicional.

En este caso, Prado Sur 250 cuenta con un sistema de aprovechamiento de agua pluvial que reduce hasta 45% el consumo de agua, y un sistema de control de automatización y equipos de alta eficiencia que reducen entre 18 y 20% el consumo de energía.

En cuestión de diseño, su fachada de cristal permite una iluminación adecuada y reduce la radiación solar, lo que compensa la cantidad de aire acondicionado necesario para el edificio, además de poseer azotea y muros verdes en las rampas de acceso.

Apegado a las nuevas tendencias de movilidad, este desarrollo promueve el uso de transporte sustentable, como la bicicleta, por lo cual dispone de racks, regaderas y vestidores para promover entre sus usuarios el uso de estos medios de transportes.

Básico, Plata, Oro y Platino son los niveles que otorga la certificación LEED; éstas se determinan con base en una evaluación de acuerdo a los siguientes aspectos: Planeación y manejo sustentable del sitio; aprovechamiento del agua, eficiencia energética y protección a la atmósfera; materiales y recursos ambientalmente preferentes; y calidad del ambiente en interiores.

Desde su concepción, este proyecto fue diseñado para eficientar el uso de energía, automatizar los servicios, y ofrecer a los usuarios espacios funcionales dentro de un entorno ecológico. Durante su construcción se logró reciclar alrededor de 60% de los residuos de construcción, y gracias a la implementación de un adecuado plan de control de erosión hubo muy poca generación de polvo durante la obra.

Prado Sur 250 es ya un emblema de ABILIA Inteligencia Inmobiliaria que, además de la certificación LEED grado Oro, buscará certificarse bajo el Programa de Certificaciones de Edificaciones Sustentables (PCES), un esfuerzo del gobierno del Distrito Federal para promover la construcción sustentable y los edificios verdes.

SOBRE ABILIA

ABILIA nace en 1991 bajo en nombre de BCBA Impulse. En 2011, toma el nombre de ABILIA gracias a una importante evolución, que marca una nueva etapa en la firma de desarrollo inmobiliario. ABILIA es experta en la conceptualización, desarrollo, comercialización y administración de proyectos residenciales y oficinas, y se distingue por su solidez financiera e innovación. Durante sus 20 años de experiencia, ha construido más de 700,000 metros cuadrados en los estados más importantes del país.

ABILIA
INTELIGENCIA INMOBILIARIA

CALL CENTER informes y ventas:

ventas@abilia.mx
www.abilia.mx
+52 (55) 5090.808
Av. Santa Fé No. 495 Piso 23,
Col. Cruz Manca,
México D.F., C.P. 05349

7-ELEVEN LAS MUSAS
MONTERREY

NOMBRE DEL PROYECTO:

7-Eleven Las Musas

Ubicación: Av. Alfonso Reyes no. 321 Contry El Tesoro, Monterrey Nuevo León, México, C.P. 64850

CLIENTE:

7-Eleven México

RESPONSABLE:

Ing. Rodolfo Heberto Enríquez

ÁREA DEL PROYECTO: 148.94 m2

CONSULTORA MEDIOAMBIENTAL Y CERTIFICACIÓN LEED: THREE Consultoría Medioambiental S.A. de C.V.

Commissioning (auditoría): K'in Energy Internacional S. de R. L.

CONSTRUCTORA: Lymosa S.A. de C.V.

Código de Registro USGBC: 1000018356

CERTIFICACIÓN: LEED para Nuevas Construcciones 2009

7-ELEVEN ABRIÓ SUS PUERTAS A UNA NUEVA SUCURSAL ECOLÓGICA

Este nuevo edificio se encuentra ubicado en la Av. Alfonso Reyes no. 321 en la colonia Contry El Tesoro, en la ciudad de Monterrey, y será uno más de los primeros en recibir la certificación LEEDTM (Líderazgo en Energía y Diseño Medioambiental) en nuestro país.

Durante meses de trabajo y mediante software especializado, se realizaron diversos análisis de ahorro de energía, agua, minimización de desechos e iluminación natural, para informar la toma de decisiones en el diseño, promoviendo el impacto positivo y manteniendo las necesidades propias del proyecto, en el cual se alcanzaron los siguientes logros:

- Es la primer tienda de conveniencia en Latinoamérica en acreditar una certificación LEED, avalándola como una construcción sostenible.
- Más del 40% del área exterior de la tienda se encuentra sombreada, reduciendo la temperatura de los alrededores.
- Se promueve el uso de transporte público, dos o más en un automóvil y del transporte en bicicleta a través de placas informativas que generan conciencia.
- El impermeabilizante del techo refleja el 95% de los rayos del sol, ayudando a reducir la temperatura del interior y el uso del sistema de aire acondicionado.
- El 100% del agua condensada por el sistema de aire acondicionado se usa para el riego de las áreas verdes de la tienda, incluyendo el nogal de 52 cm que se encuentra en su interior y que se mantuvo para respetarlo, cuidarlo y promover que otras edificaciones hagan lo mismo.
- El mingitorio de esta sucursal tiene un diseño eficiente que no consume agua.
- Comparándonos con el promedio de las edificaciones, los equipos eficientes de esta sucursal disminuyen un 45% el consumo de agua.
- Los paneles solares, aislantes en muros, equipos eficientes y buen diseño presentes en esta sucursal, ayudan a reducir el consumo energético en un 28% comparado con las primeras tiendas de 7-Eleven México.
- Se monitorea la temperatura y humedad del espacio para asegurarse que los clientes y empleados estén confortables.
- El volumen total del aire en la tienda se renueva cada 30 minutos para minimizar los contaminantes.

- Los sistemas de iluminación natural de alto desempeño permiten que ingrese luz natural sin calentar el espacio, reduciendo así el consumo energético; además, las lámparas del interior cuentan con sensores que reducen la intensidad de la luz, cuando hay suficiente luz natural.
- Los materiales utilizados en esta tienda fueron cuidadosamente seleccionados, dándole prioridad a los materiales regionales y a aquéllos con contenido reciclado.
- Los vidrios son dobles y contienen una capa especialmente diseñada para filtrar la radiación solar, y así evitar que entre excesivamente el calor.
- Todos los muros y techos están aislados térmicamente de acuerdo a las necesidades climáticas.
- Se recicló el 99% de los desechos de materiales de demolición y construcción
- Las vigas de acero fueron recuperadas en su totalidad de una construcción anterior, alargando el ciclo de vida del material.

Con este proyecto no sólo se demuestra que la sustentabilidad puede aplicarse a edificios pequeños o grandes, sino que se invita a demostrar liderazgo sustentable a través de proyectos integrales que ejemplifiquen las posibilidades que hay para transformar las prácticas convencionales en mejores alternativas.

¿QUIÉN ES THREE?

THREE es especialista en servicios de certificación LEED y consultoría tecnológica medioambiental dirigida al ramo de la construcción, mediante una ingeniería integral que aporta valores ecológicos, económicos y sociales a las edificaciones en nuestro país.

Preparamos un 'traje a la medida' de nuestros clientes, ofreciendo alternativas que ofrezcan gran rentabilidad y competitividad con alta calidad y servicio personalizado.

Calculamos el requerimiento real de recursos a través de modelos computacionales y evaluamos los costos capitales, de operación y mantenimiento, de diversas estrategias ambientales para hacer proyecciones financieras y cálculos de retorno de inversión que le ayuden al cliente a identificar estrategias que ofrezcan los mayores beneficios al menor costo.

CONTACTO
Nombre:
THREE Consultoría Medioambiental S.A. de C.V.
e-mail: hola@three.com.mx
Lugar: Monterrey, Nuevo León
Teléfono: +52 (81) 1935 3818 y 19

BASF CORPORATE OFFICE

MEXICO CITY

CLIENT

BASF

ARCHITECT

SPACE
JUAN CARLOS BAUMGARTNER

CONSTRUCTION VOLUME

5,000 SQ M

COMPLETION

DIC 2011

BASF's corporate office project consists of the ground floor and 6 levels, the second floor will be for leasing and the first floor will be developed in the future. The design program for the other floors includes spaces such as a lobby, open and private offices, meeting rooms, a dining room, rooms for informal or casual meetings, an auditorium, support areas and sites. A requirement of the client was to achieve LEED certification, so the design had to incorporate maximum parameters of energy efficiency and sustainability.

A distinguishing feature of these floors is the informal meeting space, strategically located to serve coffee and water, so that people to gather casually and watch presentations run from a laptop set on a table. The screen is wall-mounted or suspended from the ceiling as appropriate.

Each informal meeting space is decorated with a different theme, in order to bring something special to each floor.

Low partitions between the workstations allow us to create a sense of spaciousness. Unlike the ground floor where the ceilings are either smooth or in a grid, these floors have shim plates and a center soffit grid, creating more movement and depth as you can see the slab behind.

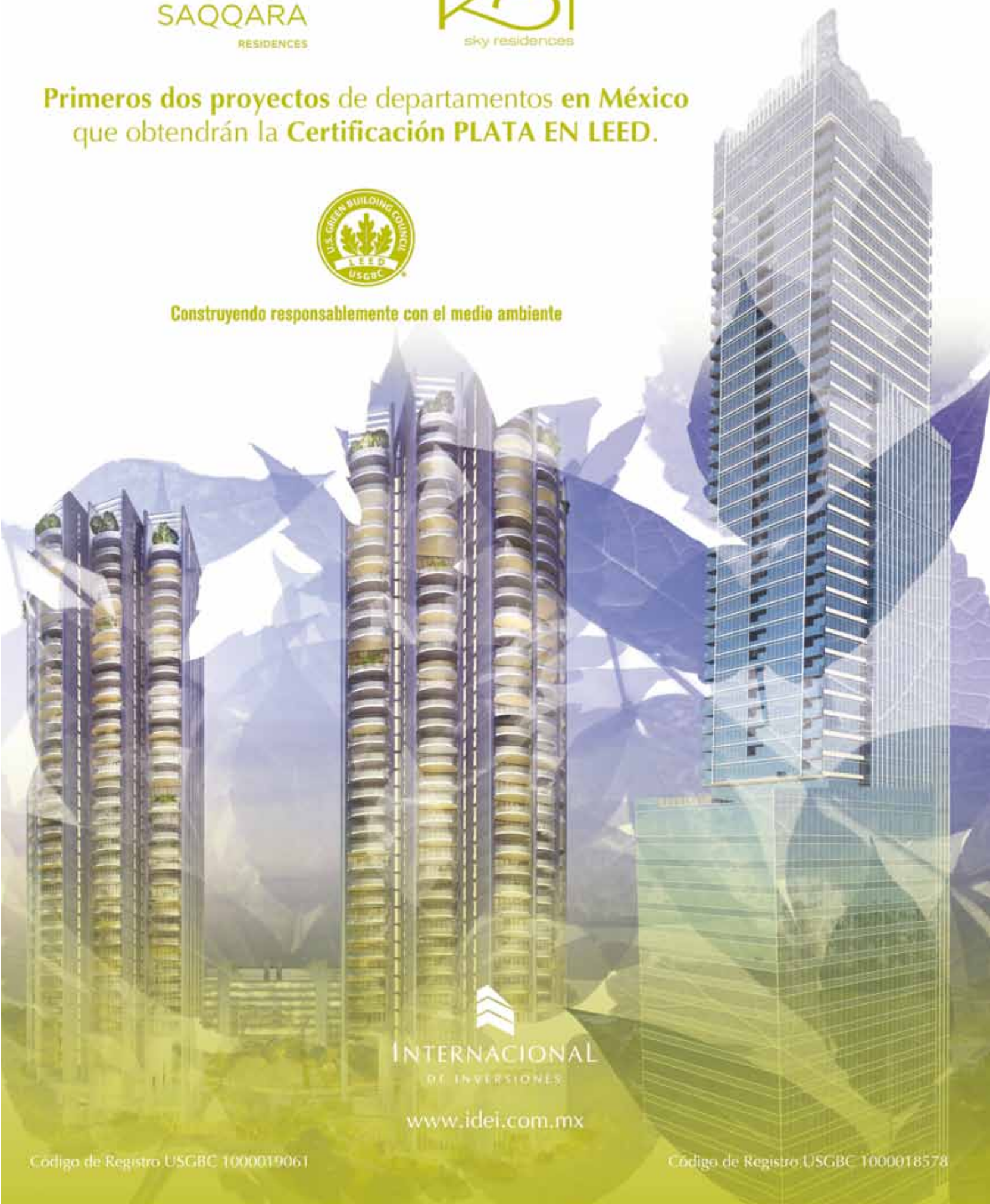
The offices are designed with operational and design sustainability in mind owing to their low energy consumption, lighting levels and standardization of materials.

SAQQARA
RESIDENCES

KOI
sky residences

Primeros dos proyectos de departamentos **en México**
que obtendrán la **Certificación PLATA EN LEED.**

Construyendo responsablemente con el medio ambiente



INTERNACIONAL
DE INVERSIONES

www.idei.com.mx

Codigo de Registro USGBC 1000019061

Código de Registro USGBC 1000018578

TORRE BBVA BANCOMER
MEXICO CITY, MEXICO

CLIENT
BBVA Bancomer

ARCHITECT
LegoRogers

CONSTRUCTION VOLUME
TBD

COMPLETION
2013

Turner, in collaboration with local partner Marhnos Engineering & Construction, has been selected to provide construction management services for Torre BBVA Bancomer, located at the intersection of Paseo de la Reforma and Calle Lieja in Mexico City. The 51-story, 183,000 sq. m. office tower will serve as the headquarters of the bank's Latin American operations.

Inspired by traditional Mexican architecture, the de- sign by an association between UK-based Rogers Stirk Harbour + Partners and Mexican firm Legor- reta + Legorreta reinterprets the conventional office layout to create a healthy and open work environ- ment for the 4,500 employees it will accommodate. All areas will have natural light, views and access to the six garden terraces integrated at various levels.

Designed with the aim of achieving LEED Gold certi- fication, sustainable elements include the geomet- ric high-tech facade offering solar protection to re- duce energy consumption.

Oficinas en venta y renta
A sólo 3 minutos de San Pedro Garza García, N.L.
Contáctanos, te esperamos

LEVANT
DINASTÍA

Un proyecto de
INSAR

Prolongación Puerta del Sol, No. 205 y 207,
Fraccionamiento Dinastía Tercer Sector,
Monterrey, Nuevo León, C.P. 64637.

T. + 52 (81) 86 25 96 10
levant.mx

f levantdinastia
t @levantdinastia

HERMITAGE PLAZA
PARIS, FRANCE

CLIENT
Groupe Hermitage

AR CHITECT
Foster + Partners

CONSTRUCTION V OLUME
Confidential

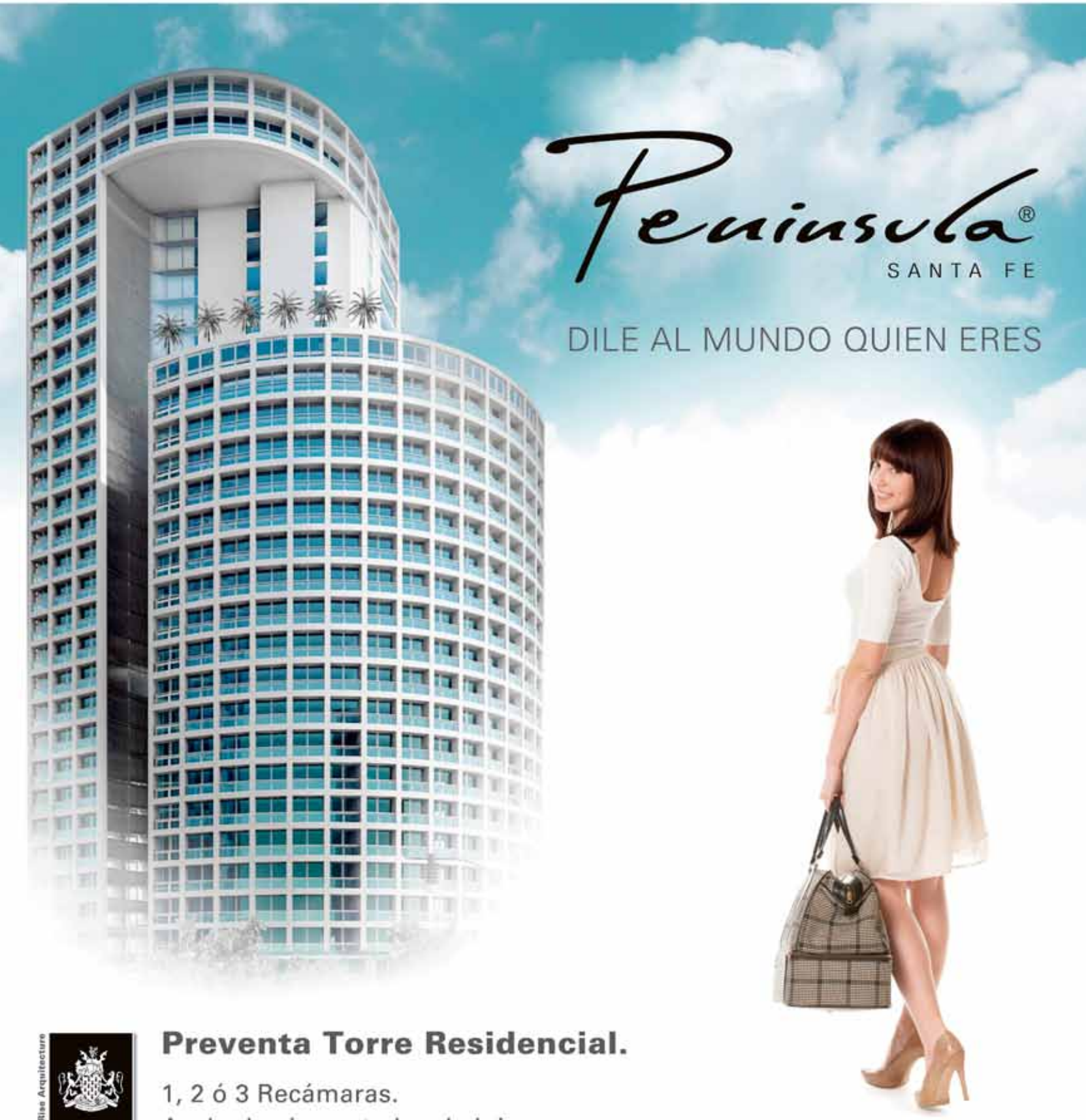
COMPLETION
2014

Turner is providing preconstruction management services for Hermitage Plaza. Set in a prime loca- tion on the left bank of the River Seine, adjacent to La Défense, Paris, Hermitage Plaza aims to create a thriving new mixed-use destination.

Consisting of two 323-meter (1,059 feet) towers, at 93 and 91 stories, the development is slated to be the tallest mixed-use tower in Western Europe. Each tower contains 63 levels of apartments offering its tenants panoramic views of the city.

Additionally, Tower 1 contains a 204-key, five-star hotel arranged over 20 floors, including a sky spa, bar and restaurant; while Tower 2 comprises 18 lev- els of office space. The podium building houses a mall with three levels of shops, restaurants, cafés and amenities which will open up the Seine river- banks to pedestrians.

This iconic structure is pursuing a BREEAM Excel- lent certification by utilizing a range of passive and active sustainable construction strategies.



Peninsula®

SANTA FE

DILE AL MUNDO QUIEN ERES

Ganador en la categoría: High Rise Arquitecture

INTERNATIONAL PROPERTY AWARDS in association with Bloomberg TELEVISION 2010

Preventa Torre Residencial.

1, 2 ó 3 Recámaras.
Acabados importados de lujo.
Aire acondicionado y calefacción.
Amenidades únicas en su clase.

Visita departamentos muestra.

T. 5292 1767

peninsula.mx

Av. Santa Fe 562

VIETINBANK TOWER
HANOI, VIETNAM

CLIENT
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank)

ARCHITECT
Foster + Partners

CONSTRUCTION VOLUME
Confidential

COMPLETION
2014

Turner is providing project management and construc- tion supervision services for VietinBank Tower. De- signed by renowned London-based architectural firm Foster + Partners, the 300,000 sq. m. mixed-use devel- opment will consist of 68- and 48-story towers joined by a seven-level podium.

The 68-story office tower, standing at 362 meters tall, will serve as the headquarters of the Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (Vietin- Bank). The second tower will house a five-star hotel, serviced apartments and spa. The podium will include conference facilities, retail, restaurants and cafés, and rooftop gardens.

The project incorporates numerous innovative and high-impact sustainable design methodologies and technology. A combined heat and power plant, for ex- ample, will supply domestic hot and heating water sup- plied by waste heat from the CHP. Other examples in- clude the use of groundwater cooling, groundwater and rainwater recycling, desiccant dehumidification and an integrated daylighting system. Lastly, an innovative "green spine" concept uses water features, plantings and recycled dehumidified air to cool and improve the air quality in the atria and podium spaces.

Executive Suites ideal for long stays

Suites Ejecutivas ideales para larga estancia

1 ó 2 recámaras	1 or 2 Bedrooms
Cocina completamente equipada	Full equipped kitchen
Sala	Living room
Comedor	Dining room
Centro de lavado	Laundry center
Internet Inalámbrico de Alta Velocidad	Wireless high speed Internet
Room Service	Room Service
Gimnasio totalmente equipado	Full equipped Gym
Altos estándares de seguridad con CCTV	High Security System
Centro de Negocios	Business Center

Nunca tan lejos estuvo tan cerca

Your home away from home

STADÍA SUITES

(55) 5004.2027 www.stadiasuites.com 01.800.444.9999

EVOLUTION BUSINESS PARK
MUMBAI, INDIA

CLIENT
Neptune Group

ARCHITECT
Foster + Partners

CONSTRUCTION VOLUME
US $100,000,000

COMPLETION
2012

Turner is providing project management consultan- cy services for the preconstruction and construction stages of Phase I of the Evolution Business Park in Kurla, Mumbai.

Evolution is a 1.2 million square feet corporate business development located adjacent to one of the largest central business districts in India. The seven story structure features a terrace design with rooftop gardens on each level, exposed interior pre-cast elements and a "bull nose" feature along the perimeter that houses the A/C ducting and other utilities.

The iconic project, which is targeting LEED Gold cer- tification, incorporates sustainable elements such as the use of double glass units (DGU) to reduce noise pollution and electricity consumption, energy efficient lighting, zero waste discharge, rain water harvesting, a gas-based cogeneration plant, and the utilization of natural light.

La conferencia de bienes raíces más completa de Latinoamérica

2-3 de octubre 2012, Miami, FL

Únase a nosotros y aprenda de los líderes de la industria de bienes raíces en Latinoamérica. Aproveche de más de 6 horas de networking para formar nuevas relaciones y hacer negocios.

Más de 30 oradores están confirmados:

Chaim Katzman
Chairman
Gazit-Globe

Vijay Jayaraman
Senior Vice President, Investments
Equity International

José Urbano Duarte
Vice President, Government
Caixa Econômica Federal

Reserve su puesto ahora. Use el código IAD0207 para asegurar el mejor precio.

¡Inscríbase ahora- a través de su teléfono!

Escanee este código QR con la camera de su smartphone y inscríbase para Real Estate Investment World Latin America.

¿No tiene una aplicación de código QR? Puede descargarlo gratis en la tienda de Apps.
¿No tiene un Smartphone? Puede inscribirse directamente en nuestro sitio: www.terrapinn.com/reiwlatam
No olvide usar el código IAD0207

REAL ESTATE INVESTMENT WORLD
LATIN AMERICA 2012

www.terrapinn.com/reiwlatam

2012 patrocinadores

RITCH MUELLER

created by terrapinn
use your brain

Por **Fabian Hellbusch**
fabian.hellbusch@union-investment.de

UNION INVESTMENT CUIDA EL AMBIENTE

Union Investment takes care of the environmental

Union Investment es uno de los primeros administradores de bienes raíces que han conducido un análisis vasto de su portafolio global de fondos de propiedades según los criterios de sustentabilidad. Los resultados fueron revelados el pasado mes de mayo en Berlín, en la Federación Alemana de la Propiedad (Zentraler Inmobilien Ausschuss e.V., ZIA), en el Día de la Industria inmobiliaria (Real Estate Industry Day).

"Este análisis nos da la primera visión general detallada de emisiones y fuente de consumo dentro de un portafolio amplio. Siendo representativos de nuestras más grandes propiedades, estos datos estarán disponibles para propósitos de benchmarking profesional", dice el Dr. Reinhard Kutscher, Chairman de la Junta de Administración de Union Investment Real Estate GmbH, con sede en Hamburgo.

Union Investment usó su Control de Inversión Sustentable en 2009 y 2010 para examinar cualitativamente su portafolio y adquisiciones de propiedades en términos de sustentabilidad económica, ecológica y sociocultural. Además, la compañía administradora de inversión inmobiliaria ha creado su propio sistema de clasificación cuantitativa para mostrar emisiones y fuentes de consumo, provenientes de su portafolio, basado en datos de consumo actual, y permitiendo una cobertura regular. "Incluir el sistema en nuestro activo estándar y en los procesos de manejo de propiedad permite el constante monitoreo de los datos de consumo de la construcción. Esto también nos permite administrar efectivamente, y seguirle la pista al impacto de nuestras mejoras de sustentabilidad en nuestras construcciones ya existentes," añade Kutscher.

EL 78 POR CIENTO DEL PORTAFOLIO GLOBAL DE BIENES RAÍCES VALUADO SE BASÓ EN DATOS DE CONSUMO.

ADMINISTRACIÓN DEL PORTAFOLIO SUSTENTABLE, EL PRÓXIMO PASO

Con el objetivo de mejorar aún más el desarrollo ambiental de sus propiedades diversificadas internacionalmente, en la pasada primavera, Union Investment contaba con un total estimado de 187 propiedades -entre oficinas, ventas al menudeo, hoteles y logística- de sus fondos inmobiliarios sin plazo definido, con relación a aspectos ecológicos. El portafolio seleccionado tiene un valor de mercado de unos 14 billones de euros y contiene 4, 274, 253 metros cuadrados de piso, equivalente al 78 por ciento del total del portafolio de la compañía. En términos de composición –usos, antigüedad de las propiedades, regiones y análisis del fondo- esto es representativo del total del portafolio inmobiliario de Union Investment (avalúo: 18.7 billones de euros; 5, 459, 181 metros cuadrados). El avalúo se realizó tomando en cuenta cinco indicadores clave de desempeño (KPIs): consumo final de energía, consumo de energía primaria, emisiones de bióxido de carbono, consumo de agua y volumen de desperdicio producido. Extrapolado por el portafolio completo de 282 propiedades, esta primera auditoría exhaustiva da una huella de monóxido de carbono de 351,487 toneladas por año. La huella de agua es de aproximadamente 2, 356, 006 metros cúbicos por año.

"Esta primera auditoría exhaustiva de nuestro portafolio subraya su calidad desde un punto de vista de eficiencia energética y ecológica. Basados en datos extremadamente detallados, ahora podremos identificar el potencial para la optimización y formular un plan de acción para finales de 2012, el cual ofrecerá mejoras continuas medibles

La métrica sirve como referencia para el portafolio global de 282 propiedades con un valor de mercado estimado en 18.7 billones de euros.

en el avance del desempeño ambiental de nuestras construcciones y portafolio," dice Kutscher.

Union Investment pretende publicar un reporte anual sobre su progreso: "Nosotros queremos que dicho reporte refleje nuestro rol de pioneros en lo que a sustentabilidad se refiere." Union Investment es una de las primeras compañías en haber presentado un reporte de sustentabilidad que reúne los requerimientos en este rubro de la Federación Alemana de la Propiedad (ZIA), en su código de sustentabilidad para la industria de la propiedad.

CONTACTO DE PRENSA

Union Investment Real Estate GmbH
Jefe de Mercadotecnia Inmobiliaria, Comunicación (Head of Real Estate Marketing, Communication)
Fabian Hellbusch
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg Germany
Tel: +49 40 3491 94160,
fax: +49 40 3491 95160
E-mail:
fabian.hellbusch@union-investment.de
Internet:
www.union-investment.com/realestate
www.sustainable-realestate-investments.com

Union Investment is one of Germany's first major property portfolio managers to have conducted a comprehensive analysis of its global real estate fund portfolio according to sustainability criteria. The results were unveiled in Berlin last May, at the German Property Federation (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., ZIA) Real Estate Industry Day.

"This analysis gives us the first detailed overview of emissions and resource consumption within a major portfolio. Representative of our wider holdings, we will be making this data available for professional benchmarking purposes," says Dr. Reinhard Kutscher, Chairman of the Management Board of Hamburg-based Union Investment Real Estate GmbH.

78 per cent of global real estate portfolio assessed based on consumption data.

Union Investment previously used its Sustainable Investment Check in 2009 and 2010 to qualitatively examine its portfolio and property acquisitions in terms of their economic, ecological and sociocultural sustainability. In addition, the real estate investment management company has created its own quantitative rating system in order to show emissions and resource consumption stemming from its real estate portfolio based on actual consumption data, enabling regular reporting. "Embedding the system into our standard asset and property management processes allows ongoing monitoring of building-level consumption data. It also enables us to track and manage the impact of our sustainability upgrades to existing buildings effectively," adds Kutscher.

Sustainable portfolio management the next step

With the aim of further improving the environmental performance of its internationally diversified holdings, in spring 2012 Union Investment assessed a total of 187 office, retail, hotel and logistics properties from its open-ended real estate funds with regard to ecological aspects. The portfolio selected has a market value of some EUR 14 billion and contains 4,274,253 square metres of floor space, equivalent to 78 per cent of total space in the company's portfolio. In terms of composition – uses, property age, regions and fund breakdown – it is representative of the overall Union Investment real estate portfolio (valuation: EUR 18.7 billion; 5,459,181 square metres). The evaluation drew on five key performance indicators (KPIs): final energy consumption, primary energy consumption, CO2 emissions, water consumption, and the volume of waste produced. Extrapolated for the complete portfolio of 282 properties, this first in-depth audit gives a CO2 footprint of 351,487 tonnes per year. The water footprint is some 2,356,006 cubic metres per year.

Metrics serve as reference for overall portfolio of 282 properties with a market value of EUR 18.7 billion.

"This first in-depth audit of our portfolio underlines its quality from an energy-efficiency and ecological standpoint. Based on extremely detailed data, we will now identify potential for optimisation and formulate an action plan by the end of 2012 that will deliver continuous, measurable improvements in the environmental performance of our buildings and portfolio going forward," says Kutscher.

Union Investment intends to publish an annual report on its progress: "We want our reporting to reflect our pioneering role on the sustainability front." Union Investment is one of the first companies to have submitted a sustainability report that meets the reporting requirements of the German Property Federation's (ZIA) sustainability code for the property industry. ■

Press contact

Union Investment Real Estate GmbH
Head of Real Estate Marketing, Communication
Fabian Hellbusch
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg Germany
Tel: +49 40 3491 94160, fax: +49 40 3491 95160
E-mail: fabian.hellbusch@union-investment.de
Internet:
www.union-investment.com/realestatewww.sustainable-realestate-investments.com

Por **Antonio Zamora**
Director de Desarrollo de Negocios, VFO arquitectos
antonio.zamora@v-fo.com

ESTADIOS VERDES

La sustentabilidad llega al deporte

GREEN STADIUMS, Sustainability reaches sports facilities

EL ESTADIO OMNILIFE INTEGRA LAS MEJORES PRÁCTICAS DE DISEÑO SUSTENTABLE EN BENEFICIO DEL MEDIO AMBIENTE, Y PARA SU PRODUCCIÓN SE UTILIZÓ TECNOLOGÍA DE VANGUARDIA, QUE PRODUCE VENTAJAS DE COSTO Y EFICIENCIA EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO.

La conciencia respecto a la conservación del medio ambiente se ha extendido a todos los campos del desarrollo inmobiliario, y los estadios están llevando a cabo acciones encaminadas a reducir el alto impacto de su emplazamiento y operación; muestra de ello son las instalaciones de los juegos olímpicos de Londres.

Sin tener la exhibición mundial que les da la justa deportiva, equipos de futbol y beisbol -que son los que demandan estadios de mayor tamaño- están tomando medidas en sus instalaciones existentes o en proyecto. De hecho se ha constituido una "Alianza de Deportes Verdes" que promueve principios de sustentabilidad en la construcción y operación de los estadios.

Debido al alto impacto de su operación, originado por la frecuente concentración de 50,000 personas en promedio, las acciones que la mayoría de los estadios pertenecientes a esta corriente de sustentabilidad están llevando a cabo, se refieren a programas de educación ambiental de sus fanáticos, y a la adquisición, manejo y disposición de los bienes y servicios demandados durante el espectáculo.

En VFO estamos orgullosos de haber diseñado y colaborado con el contratista general, en la materialización del estadio OMNILIFE del club de fútbol Guadalajara, pues en su diseño, integramos soluciones de sustentabilidad que lo mantendrán a la vanguardia por varios años, más allá de los aspectos operativos del mismo.

La idea original del propietario del equipo fue crear un recinto para la afición, donde prevaleciera un sentido de unidad y energía positiva alrededor del equipo y del evento, lo que se manifiesta en un gran atrio de acceso único para todos los asistentes, y al interior, la percepción de un espacio de continuidad y sin barreras visuales entre los espectadores, ni entre estos y el evento.

Enclavado en un pequeño valle, al pie del cerro de La Primavera, la imagen del edificio desaparece y se funde en el entorno, tratando de irrumpir lo menos posible en el paisaje natural. Este aspecto único, evita que el edificio "muera" los días que no hay evento, mientras que el día del partido se enciende como un volcán en erupción que emana energía, la energía positiva de los aficionados que se congregan con un solo propósito: el partido de fútbol.

Con base en estas ideas, el concepto formal -generado de inicio por el Studio Massaud / Pouzet de Paris- culminó con la propuesta de un cuerpo cónico truncado recubierto de pasto envolvente que asemeja una montaña o un volcán, y es coronado por la cubierta conformada por una elipse que cubre el graderío y parece una nube o una fumarola que flota sobre el volcán.

En VFO (Antes HOK México) adoptamos esas ideas y las llevamos a conceptos arquitectónicos y de ingeniería que pudieran materializarse constructivamente, aportando nuestro conocimiento y experiencia en la solución de proyectos complejos, habiendo diseñado un estadio que cumple con todos los estándares de nivel internacional.

Aun cuando el estadio no fue construido con el objetivo de lograr una certificación ambiental, su diseño integra las mejores prácticas de diseño sustentable en beneficio del medio ambiente, y para su producción se utilizó tecnología de vanguardia para la generación de proyectos, que produce ventajas de costo y eficiencia en el proceso constructivo.

La sobria estructura se prefabricó en el sitio mismo, y los escasos materiales de recubrimiento son locales o fabricados con procedimientos y materias primas no contaminantes, y colores que no contribuyan a la generación de gases de efecto invernadero

por la generación de "islas de calor", lo que es reforzado por la construcción de un estacionamiento para los propietarios de los palcos, en toda el área útil debajo de las gradas.

El diseño de las áreas de servicio incluye espacios acondicionados para la recolección y almacenamiento temporal de residuos orgánicos e inorgánicos que puedan ser reciclados posteriormente.

La demanda, utilización y disposición del agua es el segundo tema en el que se tuvo particular atención. El estadio no genera una demanda adicional a la red municipal de agua potable pues la cantidad que utiliza, la obtiene de un pozo dentro del mismo predio. Aún esta disponibilidad, la demanda es 70% menor que un edificio similar con un diseño tradicional, debido a que en los baños sólo los lavabos usan agua potable del pozo, los mingitorios son secos, y los excusados son servidos por agua tratada dentro del mismo proyecto.

El agua servida por los usos del estadio es tratada en sus propios humedales, y el agua de lluvia y escurrimientos es canalizada y almacenada en los tanques de tormenta diseñados exprofeso. Esta es el agua que se utiliza para riego de la cancha, el volcán y las áreas verdes que lo rodean.

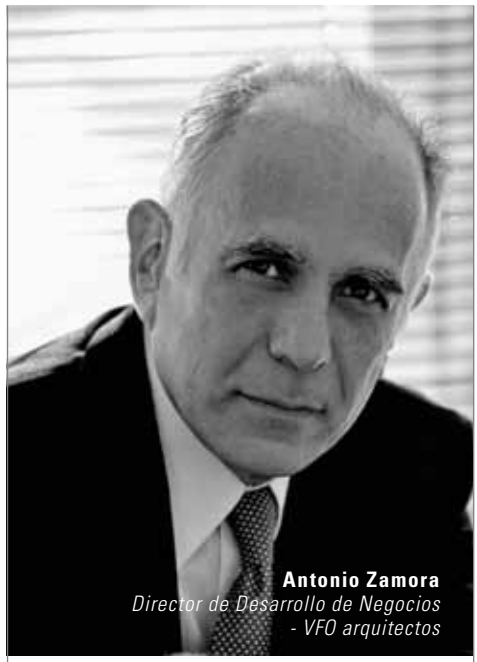
En lo referente a la demanda y uso de la energía, el estadio también tiene un desempeño superior a estadios en proceso de diseño hoy en día. El estadio está diseñado de manera que puede operar conforme a las normas de la FIFA, con iluminación adecuada para encuentros locales, con la energía generada por sus propias plantas, y sólo requeriría hacer una demanda adicional a la red municipal para llevar a cabo encuentros internacionales (niveles 5 ó 6), o en eventos excepcionales como los suscitados durante los juegos Panamericanos.

Lo anterior se logra mediante el diseño y utilización de sistemas de control y automatización, y equipos de iluminación de última generación, los que permiten tener el nivel de iluminación requerido para cada ocasión tanto en la cancha como en las áreas públicas y los palcos, con sólo el 50% de los luminarios que requeriría un proyecto convencional, lo que genera ahorros de energía superiores al 60%.

Estos logros son producto de la ejecución del proyecto conforme a principios de "Formulación de Proyecto Integrado" (Integrated Project Delivery ó IPD) alrededor de la tecnología para crear Modelos de Información para la Construcción (Building Information Modeling ó BIM).

El primero consiste en la participación de todos los que tienen alguna responsabilidad en el proyecto, dándoles la oportunidad de participar en la toma de decisiones en temas sobre los que tenga alguna experiencia o que afecten su propio desempeño, así como de retroalimentar las decisiones de los demás miembros del equipo integrado.

De esta forma se expedita la ejecución del proyecto, pues se eliminan los bucles tradicionales en un proceso tradicional de generación de proyectos, en el que cada participante desarrolla su tema de manera aislada, para después, con un grado de avance considerable, darlo a conocer al resto del equipo, quien emite sus opiniones promoviendo revisiones al integrar información de sus propias especialidades.



Antonio Zamora
Director de Desarrollo de Negocios - VFO arquitectos

Comúnmente, esto genera un proceso iterativo que alarga los tiempos de ejecución y provoca la inexistencia de un consenso, así como el compromiso de todos con alguna solución, lo que abre la puerta a que siempre alguien tenga una mejor alternativa, y genere incertidumbre al cliente para la toma de decisiones al momento de la ejecución de la obra.

Este enfoque de proyecto integrado lo llevamos a cabo mediante la utilización de un sistema de programas de cómputo (REVIT) que tiene, entre otras virtudes, la de facilitar la participación concomitante de todos los involucrados en la generación del proyecto. De esta forma, todo el equipo puede avanzar de manera paralela, con información actualizada de los demás temas, al tiempo que aporta información para facilitar el avance acertado del resto del equipo, con el fin de que todos lleguen en un menor tiempo y con información consensuada a la terminación del proyecto, y utilizando de manera más eficiente los recursos del cliente.

Awareness about environmental conservation has increased to all areas of real estate development, and the stadiums are taking actions to reduce the high impact of their location and operation, which are shown in the facilities in the London Olympics.

Without the global exhibition that gives them the aforementioned event, football and baseball teams which are those who demand larger stadiums, and are taking steps in their existing or planned facilities. In fact the "Green Sports Alliance" has been recently constituted and promotes principles of sustainability in the construction and operation of sports facilities.

Due to the high impact of its operation, caused by the frequent concentration of 50,000 people on average, most of these stadiums belonging to this stream of sustainability are taking actions oriented to environmental education programs of their fans, and acquisition, management and disposal of goods and services required during the sports event.

In VFO we are proud to have designed and collaborated with the contractor, on the realization of the stadium OMNILIFE (Guadalajara soccer club). In the design, we integrated sustainability solutions that will keep it at the vanguard for several years.

The Stadium originates from the idea of team owner to create an enclosure for the fans where prevailed a sense of unity and positive energy around the team and the event, which is manifested in a large atrium and single access for all attendees, and in the interiors perception of an area of continuity without visual barriers between the audience, and between these and the event.

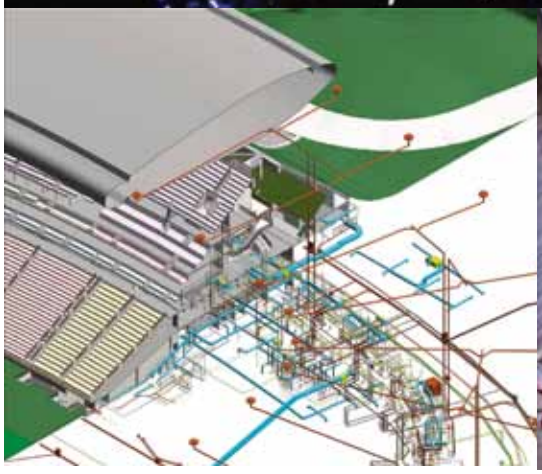
Located in a small valley at the foot of La Primavera hill, the image of the building disappears and merges into the environment, trying to break as little as possible on the natural landscape. This unique feature prevents the building "die" on days there is no event, while the day of the match it will lit up like a volcano eruption that exudes energy, positive energy of the fans that come together for one purpose: the football game.

Based on these ideas, the formal concept by Studio Massaud / Pouzet, Paris, led to the proposal of a truncated conical body covered with grass surrounding the stadium structure that resembles a mountain or a volcano, and is crowned by an ellipse covering the stands and looks like a cloud or a fumarole floating above the volcano.

In VFO (before HOK Mexico) we adopted these ideas and translated them to architectural and engineering concepts that might materialize constructively, contributing with our knowledge and experience in solving complex projects, having designed a stadium that meets all international standards.

Although the stadium was not built with the intent of achieving an environmental certification, the design integrates the best practices in sustainable design, and for its development

OMNILIFE Stadium integrates the best practices in sustainable design, and for its development cutting-edge technology was used, which produces cost and efficiency benefits in the construction process.



cutting-edge technology was used. These produce cost and efficiency benefits in the construction process.

The sober prefabricated structure was built on the site itself and the few coating materials are local, or fabricated through processes and using raw materials, and colors that do not contribute to the generation of greenhouse gases because of the generation of " heat islands"; this is reinforced by the construction of a parking lot for the owners of the suites throughout the area under the bleachers.

The design of service areas includes space set aside for collection and temporary storage of organic and inorganic waste to be recycled later.

The demand, use and disposal of water is the second issue to which we paid particular attention. The stadium does not generate additional demand for municipal potable water as the amount it uses is obtained from a well in the same location. Even this availability, the demand is 70% lower than in a similar building with a traditional design because in the bathrooms only basins use water from the well, toilets are served by treated water within the same project, and urinals are dry. The water served by the use of the stadium is treated on its own wetlands, and rainwater runoff is channeled and stored in storm tanks designed for that purpose. This is the water used to irrigate the field, the volcano and the surrounding green areas.

Regarding the demand and energy use, the stadium also has a superior performance related to stadiums designed today.

The stadium is designed so that it can operate under the rules of FIFA, with adequate lighting for local meetings, with energy generated by their own plants, and only requires additional requests to the municipal system to conduct international meetings (FIFA levels 5 and 6) or exceptional event as it was during the Pan American Games.

This achievement is possible through the design and use of automation and control systems, and lighting equipment of last generation, that allow the light level required for each occasion, both on the court and in public areas and the suites with only 50% of the fixtures that require a conventional project, generating energy savings of over 60%.

These achievements are the result of project implementation in accordance with principles of "Integrated Project Delivery (IPD) around the technology to create Information Models for Construction (Building Information Modeling or BIM).

The first is the participation of all who have some responsibility for the project throughout the formulation of the same, so you have the opportunity to participate in decision-making in the subjects that have any relation with your own work, and to know and provide feedback on the decisions of other members of the integrated team on themes where you have some experience or that affect your own performance.

This will expedite the implementation of the project as it eliminates the traditional loops in a traditional process of generating projects, in which each participant develops his theme in isolation, and with a substantial degree of progress makes it known to the team, which issues its opinions, this usually results in revisions to integrate information from their own specialties.

Usually this creates an iterative process that lengthens the execution time and causes no consensus, nor commitment of everyone with a solution; leaving the possibility open to everyone's better alternative, creating uncertainty for customer's decision making at the time of execution of the work.

We implement this Integrated Project Delivery approach through the utilization of a System of computing programs (REVIT) that facilitates the collaborative participation of all those involved in developing the project.

In such way every member in the project team may proceed in parallel with updated information about the rest of the specialties linked with his own, at the same time he can provide information to facilitate the accurate progress of the rest of the team, reaching all in less time and with consensus information to project completion.

In this way the entire project team can proceed in parallel with updated information of the other topics which are linked his own, while providing information to help feed the rest of the team successful getting all in less time and with consensus information to complete the project in less time and with greater certainty that the implementation will be expedited by reducing the time and making more efficient use of client resources. ■

XX EDICIÓN

THE GREEN EXPO

CONIECO

25-27 Septiembre 2012 • WTC Ciudad de México

Soluciones para un Desarrollo **Económicamente Sostenible**

Horario Exposición: 13:00 a 20:00 hrs. ACCESO SIN COSTO • Mayores de 21 años. Horario Conferencias: 8:00 a 19:00 hrs.

Enviro Pro

El foro internacional para el sector del Medio Ambiente en México, que atrae empresas nacionales e internacionales con soluciones para minimizar la contaminación en los procesos de producción.

Powermex Clean Energy & Efficiency

Exposición que presenta empresas de talla internacional con soluciones para el aprovechamiento eficiente de energía y la generación de energías a partir de fuentes renovables, así como soluciones para el ahorro de energía y eficiencia energética.

Water Mex

Empresas que presentan prácticas tecnológicas para lograr el uso sustentable del agua, así como las que brindan servicios, soluciones para su tratamiento, el uso, rehúso y tratamiento sustentable para operaciones industriales, y saneamiento de cuencas.

Green City

Segmento de la exposición que muestra tecnologías de punta e información relevante para el desarrollo de obras verdes, ahorro de energía, transportación, cuidado del aire, diseño, además de la implantación paulatina de mejores prácticas ambientales y proyectos sustentables

Conozca los PROGRAMAS INTERNACIONALES DE CONFERENCIAS en línea

REGISTRO EN LÍNEA SIN COSTO PARA VISITAR LA EXPO

www.thegreenexpo.com.mx

Síganos en: @thegreenexpomx The GREEN Expo

Organizado por: E.J. Krause de México, CONIECO

Certificado por: Canadá

Informes Exposición:
Angélica Rodríguez Dufau
Tel. (52.55) 1087.1650 Ext. 1159 • angelica@ejkrause.com

Informes Conferencias:
conferencias@ejkrause.com
Tel. (52.55) 1087.1650 ext. 1109 • SIN COSTO 01800 017 6400

Por **César Ulises Treviño ***
utrevino@bioconstruccion.com.mx

EDIFICACIÓN SUSTENTABLE EN AMÉRICA LATINA:
Estado Actual y Perspectivas

Sustainable Construction in Latin America: Current Status and Perspectives

NUEVOS PARADIGMAS 'VERDES' O 'ECOLÓGICOS' OFRECEN UN INAGOTABLE Y ATRACTIVO ABANICO DE OPCIONES PARA INVERSIONISTAS Y PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

Durante el último lustro, la industria de la construcción en Latinoamérica ha vertido notable atención a los temas de protección ambiental, eficiencia energética y compromiso social.

Los nuevos proyectos de edificación e infraestructura, por normativa o por competitividad de mercado, buscan incorporar preceptos de diseño, soluciones constructivas y sistemas operativos que garanticen un menor impacto negativo en el entorno natural, siendo a la vez, viables económicamente.

Con mayor frecuencia encontramos conceptos que, directa o indirectamente, están ya impactando la forma en la que planeamos, diseñamos, construimos y operamos nuestras ciudades. Ciclo de Vida, Huella Ecológica, Diseño Integrador, Construcción Esbelta, Biomimética, Modelación Energética, Edificación Regenerativa, Certificación LEED, Manejo Integrado de Proyectos, Energía Neta Cero, entre otros, empiezan a incorporarse dinámicamente en nuestro léxico gremial. Y ello no en balde: estamos efectivamente modificando nuestra forma de pensar y actuar en relación a nuestra participación, como protagonistas de la creación de nuestro entorno construido.

La tecnología de materiales y sistemas de alto desempeño han avanzado dramáticamente en los últimos años. Nuevos paradigmas 'verdes' o 'ecológicos' ofrecen un inagotable y atractivo abanico de opciones para inversionistas y los profesionales de la construcción. La sustentabilidad, es hoy día, la corriente con mayor desarrollo dentro de la industria de la construcción. Nos alineamos entonces con las prioridades de las otras industrias que, conjuntamente, tienen el mayor impacto en los efectos globales del cambio climático.

América Latina responde a este enorme compromiso y reto. Los líderes y protagonistas del sector en los países latinoamericanos han adquirido sensibilidad hacia los temas de sustentabilidad. Se han identificado con claridad las barreras y limitantes que obstaculizan una construcción más eficiente, respetuosa de la naturaleza y del mismo ser humano. Propiciamente, en igual medida, se han dimensionado los cuantiosos beneficios derivados de una edificación sustentable o *green building*.

Empecemos por recordar que, de entre todas las industrias a nivel mundial, la edificación es la que ostenta el mayor potencial de revertir su impacto negativo en la emisión de gases efecto de invernadero, en el menor plazo y al menor costo. No sólo tenemos la mayor oportunidad, sino la mayor responsabilidad de contribuir a un nuevo orden que impulse el modelo de desarrollo sustentable en el planeta.

Regresando a las actuaciones innovadoras que podrían vencer la fricción estática que detiene el crecimiento de prácticas sustentables en México y América Latina, sin duda encontramos oportunidades de cambio en los marcos regulatorios y los esquemas financieros vigentes.

En agosto de 2011, el *Mexico Green Building Council*, en colaboración con el World Green Building Council y la *Iniciativa de Edificación Sustentable y Cambio Climático de las Naciones Unidas*, fueron anfitriones del primer Congreso Continental con enfoque en el intercambio de mejores prácticas de política pública y modelos económicos.

Los 10 principales retos que fueron identificados por docenas de especialistas de la región LatAm son:

1. Planeación Urbana y Administración Territorial.
2. Adaptación y Recuperación ante Desastres Naturales.
3. Movilidad y Transporte en Zonas Urbanas.
4. Manejo de Residuos Sólidos.
5. Calidad del Aire y Emisión de Gases Efecto Invernadero.
6. Uso Eficiente de Agua y Energía.
7. Actualización y Aplicación de Normas y Códigos.

César Ulises Treviño
MSc LEED AP Mexico Green Building Council/ Presidente FundadorBioconstrucción y Energía Alternativa / Director General

8. Vivienda Económica.
9. Etiquetado Ecológico de Productos y Materiales.
10. Agendas Nacionales y Regionales de Edificación Sustentable.

Derivado de lo anterior, se han propuesto 6 acciones estratégicas para la América Latina:

I. Emprender una 'Cruzada Regional' de promoción y educación en Edificación Sustentable.
II. Realizar Diagnósticos Nacionales y Sub-Continentales sobre el Estado Actual y Visión a Futuro del *Green Building*.
III. Ejecutar proyectos emblemáticos de construcción/infraestructura ecológica y socialmente responsable en las principales ciudades de la región.
IV. Desarrollar Normativas, Reglamentaciones y Certificaciones bajo protocolos estandarizados.
V. Crear Incentivos basados en la eficiencia de Tecnologías 'Limpias'.
VI. Establecer Centros Regionales de I+D para fomentar capacidad y comunicación en la materia de Edificación Sustentable.

Es digno de celebración –e imitación- la puesta en marcha de diversos programas y proyectos, mancomunados por la iniciativa privada y el sector público. En Argentina, Brasil, Chile, Colombia, México y Perú pueden destacarse proyectos discretos de carácter nacional o local que incentivan la edificación sustentable. Puede localizarse esquemas colaborativos vanguardistas tales como bonos de densidad, exenciones fiscales, tramitología expedita, acceso a fondos o préstamos preferenciales, descuentos y reembolsos, exposición mediática y reconocimientos públicos, etc.

Algunos modelos de programas públicos sobresalientes son: el 'Sello Verde' Colombiano para edificaciones sustentables; la 'Bolsa Verde' de Río de Janeiro y la iniciativa de estadios certificados LEED™ para la Copa del Mundo 2014; los programas federales de apoyo a la Vivienda y Desarrollos Urbanos Sustentables, así como la emergente Norma para Edificación Sustentable en México, entre otros.

En el caso particular de los Estados Unidos Mexicanos, la recientemente aprobada ley para proyectos de inversión público-privados presenta un apetecible panorama a los desarrollos inmobiliarios con visión sustentable. Puede ahora contarse con mayor certeza y el blindaje jurídicos necesarios para afianzar la factibilidad y rentabilidad económica de proyectos a largo plazo.

Se vislumbra el emprendimiento de trascendentes acciones con involucramiento de todos los actores de la sociedad, tendientes a crear escenarios que impulsarán la concepción de edificios y ciudades más resilentes. Será éste parte del andamiaje de una economía global verde, que redunde en mejor calidad de vida para todos.

Seamos parte de esta necesaria e inaplazable transformación.

Bioconstrucción y Energía Alternativa es la empresa líder y pionera en América Latina de consultoría especializada, certificación LEED™ y ecotecnologías para la construcción. Su socio experto en edificación sustentable.

www.bioconstruccion.com.mx
01-800-BEA LEED

* César Ulises Treviño Treviño, MSc LEED AP
Bioconstrucción y Energía Alternativa
/ Director General
Mexico Green Building Council
/ Presidente Fundador
World Green Building Council
/ Ex-Secretario y Tesorero
utrevino@bioconstruccion.com.mx

La sustentabilidad, es hoy día, la corriente con mayor desarrollo dentro de la industria de la construcción. América Latina responde a este enorme compromiso y reto.

During the past lustrum, Latin America's building and construction industry has given significant attention to topics relevant to environmental protection, energy efficiency and social responsibility.

New building and infrastructure projects, due to norms or market competition, seek to incorporate design concepts, constructive solutions and operating systems that guarantee a reduced negative impact on their natural surroundings, while being economically viable.

Most frequently, we find concepts which directly or indirectly, are already modifying the way we plan, design, build and operate our cities. Life Cycle, Ecological Footprint, Integrated Design, Sleek Building, Biomimetism, Energy Modeling, Regenerative Construction, LEED Certification, Integrated Project Management,

Sustainability is today's emerging and most developed field in the building and construction industry. Latin America responds to this enormous commitment and challenge.

New "green" and "eco" paradigms offer an attractive and unlimited array of options for investors and building professionals.

Net Zero Energy, amongst other concepts, are beginning to incorporate themselves dynamically to our gremial lexicon. And this is not in vain; we're effectively changing our way of thinking and behaving in relation to our participation as protagonists in the creation of our built environment.

High performance systems and materials technologies have advanced dramatically during the past years. New "green" and "eco" paradigms offer an attractive and unlimited array of options for investors and building professionals. Sustainability is today's emerging and most developed field in the building and construction industry. Thus, we're setting our priorities in tune to those of other industries which, as a whole, have a large impact on the global effects of climate change.

Latin America responds to this enormous commitment and challenge. The sector's leaders and protagonists in the region have acquired a sensibility for sustainability topics. Clear boundaries and barriers that halt a more efficient construction, one respecting nature and human beings, have been identified. Along the same lines, in equal measure, the numerous benefits from sustainable construction or green building have been accounted for.

We can begin by recalling the fact that, amongst all industries on a global scale, it's building and construction where we have the greatest potential for diminishing the negative impact on greenhouse gas emissions, in the shortest time frame and with the lowest cost. Not only do we hold a great opportunity, but also a major responsibility to contribute in constructing a new order that will impulse the model for sustainable development on our planet.

Going back to our innovative actions that could defeat the static friction stopping sustainable practices in Mexico and Latin America, we find, without a doubt, opportunities for change in regulatory framework and current financial schemes.

In August 2011, Mexico's Green Building Council, in collaboration with the World Green Building Council and UNEP's Sustainable Building and Climate Initiative, hosted the first Continental Summit focused on the exchange of best practices in public policy and economic models.

The top 10 challenges identified by dozens of specialists from the Latin America region include:

1. Urban Planning & Land Management.
2. Natural Disaster Adaptation and Recovery.
3. Mobility & Transport in Urban Areas.
4. Solid Waste Management.
5. Air Quality and Green House Gas Emissions.
6. Efficient Use of Energy and Water.
7. Update and Enforce of SB Norms & Codes.
8. Tax Incentives: Focus on Affordable Housing.
9. Labeling for Green Products & Materials.
10. Country-level Vision (National Agendas) for SB.

Deriving from the previous list, 6 Strategic Actions have been proposed for Latin America:

I. 'Regional Cruzade' for Awareness, Promotion, Education and Training in Sustainable Building (SB).
II. Country/Regional Diagnosis (state of play and future vision) and National Agendas for SB.
III. Deploy Urban Planning Best Practice in LatAm's Major Cities.
IV. Create B&C Norms, Regulations and Certifications under Standardized Protocols.
V. Incentives based on green technology's efficiency.
VI. Establish Regional R&D Centers to Enhance SB Capacity and Collaboration.

It's worthy to celebrate - and imitate – the startup of diverse programs and projects, joint by private initiative and the public sector. In Argentina, Brazil, Chile, Colombia, Mexico and Peru it is possible to find discreet national and local projects that incentivize sustainable building. Collaborative schemes on the forefront that can be found include tax exemptions, density bonuses, awards and media exposure, speedy permit authorization, preferential funds or loans, discounts and reimbursements, etc.

Some outstanding model public programs include: Colombia's Green Building Code + Sustainable Building Seal; Brazil's 'Bolsa Verde' in Rio de Jamaica and the incentive for LEED certified stadiums for the World Cup 2014; Mexico's Integrated Sustainable Urban Developments Federal Program, Sustainable Building Norm NMX-ES (in progress), amongst others.

In Mexico's specific case, the recently approved law for public-private investment projects presents an attractive panorama for housing developments with a sustainable focus. It can now count on greater certainty and a jurisdictional shield necessary to secure feasibility and financial payoff for long-term projects.

It's possible to visualize the implementation of transcendental actions which involve all players in society, leaning towards creating scenarios which can catapult more resilient building and cities. This will represent the necessary scaffolding for a global green economy, one which results in improved quality of life for all.

Let's form part of this necessary and unstoppable transformation…

Bioconstruccion y Energia Alternativa is Latin America's leading and pioneer consulting firm, specialized in LEED certification and ecotechnologies for construction.
Your expert partner in sustainable building.
www.bioconstruccion.com.mx
01-800-BEA LEED

* César Ulises Treviño Treviño, MSc LEED AP
Bioconstrucción y Energía Alternativa / General Director
Mexico Green Building Council / Founding President
World Green Building Council / Former Secretary and Treasurer
utrevino@bioconstruccion.com.mx

EXPO CIHAC

LA MEJOR EXPOSICIÓN EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

16 al 20 de octubre 2012
Centro Banamex . Ciudad de México

¡Reserve su espacio ahora!

¡Únase al evento más importante en la industria de la construcción, donde cada año más de 57,000 profesionales de la industria hacen negocio con las mejores empresas del sector!

T. 01800 . 06 . CIHAC
T. 52 (55) 4738 . 6200

reservaciones@cihac.com.mx
www.expocihac.com.mx

››› Conferencias y Foros Internacionales

INNOVACCION
PREMIO eco CIHAC 2012
eco ZONA
PABELLÓN TCNA MEXICO 2012
marco M
V FORO INTERNACIONAL Desarrollo Urbano Sustentable

Por **Pedro Morales – Asociado de la firma Baker & McKenzie**

LA NORMATIVIDAD DE EDIFICACIONES SUSTENTABLES EN MÉXICO

Rules and Regulations for Sustainable Building in Mexico

La sustentabilidad es un tema que cada vez cobra mayor relevancia en todos los ámbitos, incluyendo el inmobiliario. Ante el crecimiento urbano que existe a nivel global, es necesario ver la factibilidad de dicho crecimiento sin comprometer la calidad de vida y el medio ambiente.

Varios son los ordenamientos, programas y normas técnicas que han sido emitidos en esta materia. No obstante, a nivel federal, el que quizás guarda una mayor importancia es el de eficiencia energética, al ser no solamente una materia con claros beneficios ambientales, sino que también representa una oportunidad clara para efectos de reducir gastos. Además, por lo que a desarrollo normativo respecta, es un tema que compete claramente a la Federación, pues otros temas relevantes en materia de edificaciones son regulados a nivel estatal y/o municipal, mediante leyes y reglamentos de desarrollo urbano y construcción.

Esto último constituye un problema para conformar una legislación uniforme en materia de sustentabilidad, ya que al ser el tema de la construcción de carácter principalmente local, la elaboración de un ordenamiento federal se dificultaría por no entrar diversas materias dentro del ámbito de su competencia.

Tal es el caso, por ejemplo, de los residuos de la construcción, que al no ser considerados como peligrosos, serán considerados de competencia estatal (como residuos de manejo especial) o municipal (residuos sólidos urbanos), dependiendo del tipo específico de residuo.

Es importante destacar también que para ciertas cuestiones resulta importante que la normatividad en materia de construcciones sea de competencia local, ya que con ello se atienden problemas o condiciones ambientales específicas del lugar, que no podrían atenderse en una norma general para todo el país.

De tal manera, la elaboración de programas de ordenamiento ecológico del territorio, al igual que los planes de desarrollo urbano (dependiendo la ubicación del inmueble a desarrollar) atienden a las características de una zona determinada para establecer elementos y requisitos de sustentabilidad que deberán ser implementados durante la construcción y vida del inmueble. Esto es significativo, pues lo que puede ser sustentable para una edificación en una cierta zona, puede no serlo para otra.

Dicho lo anterior, debemos reiterar que a pesar de que los gobiernos locales se reservan muchas facultades reglamentarias en materia de edificaciones, sí existen espacios para emitir normas aplicables a todo el país, destacando en los últimos años las relacionadas con eficiencia energética, que ha sido prioritaria en la actual administración federal. Dicha prioridad puede comprobarse con el establecimiento de la actual Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía (CONUEE) y la emisión de diversos ordenamientos, partiendo de la Ley para el Aprovechamiento Sustentable de la Energía (LASE), la cual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2008, así como su Reglamento y el Programa para el Aprovechamiento Sustentable de la Energía 2009-2012 (PRONASE).

El PRONASE identifica diversas áreas de oportunidad costo-efectivas para aumentar la eficiencia energética del país y reducir el consumo de energía en el mediano y largo plazo. Dentro de dichas áreas de oportunidad, se encuentra precisamente el de las edificaciones, abordando las oportunidades de ahorro de energía derivado de mejoras en las prácticas de construcción. Para ello se contempla la elaboración de normas en la materia.

La eficiencia energética en las edificaciones resulta de importancia considerable,

especialmente en la zona norte y costera del país, en donde, dadas las condiciones climáticas, el consumo de aire acondicionado representa un consumo energético significativo. El contribuir a una disminución en el consumo energético representa grandes beneficios ambientales (entre ellos, una disminución de gases de efecto invernadero, y por lo tanto se logra coadyuvar en los esfuerzos por mitigar el cambio climático), así como económicos (principalmente si se consigue salir de la tarifa de alto consumo).

Derivado de ello, la CONUEE se ha avocado a elaborar diversos proyectos de normas oficiales mexicanas (NOMs) en materia de eficiencia energética, y algunas de ellas específicamente para el sector inmobiliario o de trascendencia para el mismo. Entre estas normas se encuentran aquéllas referentes a la eficiencia energética del envolvente de edificios residenciales y no residenciales, de aislantes térmicos para edificaciones; de lámparas para uso general y LEDs, así como sistemas de alumbrado; de aires acondicionados; de calentadores para uso doméstico y comercial, entre otros.

Así mismo, en el Programa Nacional de Normalización 2012 se encuentra contemplada la elaboración de una norma oficial mexicana referente a características térmicas y ópticas del vidrio y sistemas vidriados para edificaciones.

Es importante comentar que aparentemente, en un campo en el cual impera la innovación tecnológica y de diseño, como es la eficiencia energética o la sustentabilidad en general, pareciera que regular esta materia mediante NOMs de carácter obligatorio no representa una buena estrategia, pues se pensaría que los desarrolladores deben implementar forzosamente las directrices técnicas de las normas.

No obstante, en atención a esto muchas NOMs determinan solamente resultados y no forzosamente el empleo de alguna tecnología específica, además que el artículo 49 de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización (ley que precisamente regula la actividad de normalización por parte de las dependencias federales) establece que cuando una NOM obligue al uso de materiales, equipos, procesos, métodos de prueba, mecanismos, procedimientos o tecnologías específicos, los destinatarios de las normas pueden solicitar la autorización a la dependencia que la hubiere expedido para utilizar otros alternativos. Naturalmente, para ello se debe demostrar que con la alternativa planteada se da cumplimiento a las finalidades de la norma respectiva, y que no tan sólo se trate de un procedimiento sencillo.

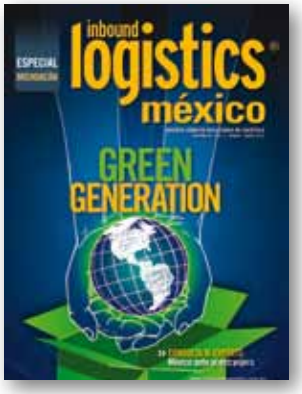
Además de eficiencia energética, existen otras NOMs de relevancia para edificaciones sustentables, tales como aquéllas que regulan descargas de aguas residuales o eficiencia en consumo de agua. Estas normas son emitidas por una diversidad de autoridades, y lamentablemente en ocasiones pueden resultar inclusive contradictorias entre ellas.

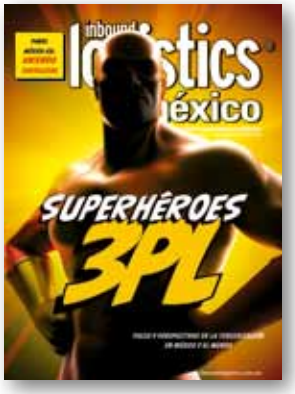
Finalmente, es importante recordar que

A pesar de que los gobiernos locales se reservan muchas facultades reglamentarias en materia de edificaciones, sí existen espacios para emitir normas aplicables a todo el país, como la actual Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía (CONUEE).

aunque las NOMs no incluyen sanciones (pues legalmente no lo pueden hacer), su incumplimiento se sancionará de conformidad con las disposiciones de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, independientemente de otras sanciones que procedan en virtud de alguna otra ley específica. Es muy frecuente que desarrolladores no atiendan a las NOMs, por considerar que son de cumplimiento voluntario o que no determinan sanción, y posteriormente ven afectados sus proyectos al ser sancionados mediante una multa o clausura en algunos casos.

inbound logistics méxico
INMOBILIARE Magazine
SaborearTe
El placer de vivir consentido





Providing decision support any way our readers want it

PRINT+WEB+DIGITAL+NEWSLETTER+NETWORKING+SUMMIT

contacto@inmobiliare.com

☎ +52 (55) 55147914

PRÓXIMA EDICIÓN DE INMOBILIARE: ESPECIAL INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA

Sustainability is a topic, which is gaining continuous relevance every day in all fields, including the real estate sector. In view of the urban growth existing worldwide, we need to see such growth practicability without jeopardizing the quality of life and the environment.

There are several regulations, programs, and technical standards that have been issued on this matter. However, at the Federal level, the regulations that are deemed perhaps the most important are those referring to energy efficiency, since they provide not only evident environmental benefits, but also represent a marked opportunity to reduce expenses. In addition, with regard to the development of regulations, this subject is of Federation jurisdiction, since other subjects pertaining buildings are regulated at state and/or municipal level through the urban development and construction laws and regulations.

This represents a problem for having a uniform legal system regarding sustainability, since the construction is mainly of local competence. Therefore, the enactment of a Federal law would be difficult, given that several topics do not fall within its jurisdiction.

For example, in the case of construction waste, the same is not deemed as hazardous and therefore will fall within state jurisdiction (as special management waste) or of municipal jurisdiction (urban solid waste) depending on the specific type of waste.

Please bear in mind that for certain effects, it is important for regulations regarding construction to be of local jurisdiction. This helps to attend environmental issues and conditions that are specific of a certain region or location, which could not be attended to with a general law or regulation for the entire country.

Therefore, the development of environmental and urban land use regulations and programs (depending on the place where the real state will be developed) focuses on the characteristics of a determined zone to establish sustainability elements and requirements that should be implemented during the property construction and occupation. This is important, because what may be sustainable for a building in a specific zone may not be sustainable for another region.

Despite the above, we must emphasize that, although local governments reserve many regulatory powers in construction matters, there are areas of opportunity for issuing national general regulations, such as those relating to energy efficiency, which have actually been a priority of the current Federal administration. Such relevance may be evidenced with the creation of the National Commission for Energy Efficiency ("CONUEE" for its Spanish initials) and the issuance of a variety of laws and regulations, beginning with the Law for the Sustainable Use of Energy ("LASE" for its Spanish initials), which was published in the Federal Official Gazette on November 28, 2008, as well as its Regulations and the 2009-2012 Program for the Sustainable Use of Energy (PRONASE for its Spanish initials).

The PRONASE identifies several cost-effective areas of opportunity to increase the country's energy efficiency and reduce the national energy consumption in the middle and long term. Some of those areas of opportunity are given precisely in the construction field, dealing with opportunities of energy saving as a result of an improvement in construction practices. For those purposes, the development of construction regulations is being contemplated within PRONASE.

Energy efficiency in buildings is considerably important, especially in the northern and coastal zones of the country where the consumption of electricity for air conditioning represents significant energy costs due to climate conditions. Contributing to reducing energy consumption represents great environmental benefits (such as a reduction of greenhouse gases –GHGs-, helping therefore to mitigate climate change) and economic benefits (mainly if it is possible to avoid the high consumption tariff).

As a result, the CONUEE has channeled its efforts into developing several projects of Mexican official standards (NOMs for its Spanish initials) concerning energy efficiency, some of them specifically in the real estate sector or others that are related. Some of these standards attend to energy efficiency requisites for residential and non-residential buildings, buildings' thermal insulation, general purpose lamps and LEDs, as well as for lighting systems, air conditioning and heating for domestic and commercial use, among others.

Likewise, in the 2012 National Standardization Program, a NOM concerning thermal and optical characteristics of glass and glass systems for buildings appears as a project to be discussed for this year.

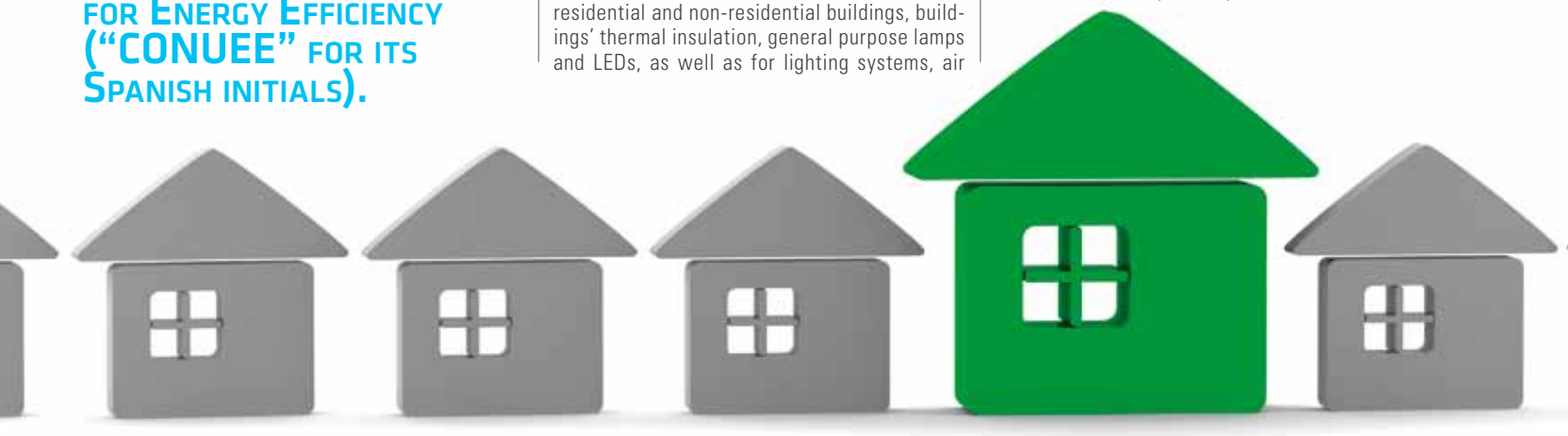
It is important to comment that in a field where technology and design innovation prevail, as in the case of energy efficiency or sustainability, it would appear that regulating this matter through mandatory official standards is not a good strategy, since one could think that the developers must implement the technical guidelines of these official standards by the book, as specified in the standards.

However, in view of the above, many NOMs determine only expected results, and not exactly the use of a specific technology. In addition, article 49 of the Federal Law on Metrology and Standardization (law regulating precisely the elaboration and issuance of standards by Federal ministries) establishes that when a NOM requires the use of materials, equipment units, processes, testing methods, mechanisms, or specific procedures or technologies, the recipients of such official standards may request authorization from the agency that issued the official standard to be able to use other options. Naturally, they will need to prove that their alternative methods or technologies it will be feasible to comply with the purposes of the official standard in question, and that procedure may be long and complicated.

In addition to the NOMs on the subject of energy efficiency, there are other NOMs that are important for sustainable buildings, such as those that regulate wastewater discharges or water consumption efficiency. These official standards are issued by various authorities, and unfortunately they may result even contradictory between them in certain cases.

Finally, please remember that NOMs do not include penalties (as they cannot do that in strict legal terms), so lack of compliance will be punished pursuant to the provisions of the Federal Law on Metrology and Standardization, irrespective of the existence of other penalties that may proceed in view of any other specific law. It is common for many developers to not comply with the requirements of applicable NOMs, as they may deem them of voluntary compliance or given that they do not determine a penalty, but then they see their projects affected when sanctions, such as fines or even a closure in some cases, are imposed by the authorities. ■

ALTHOUGH LOCAL GOVERNMENTS RESERVE MANY REGULATORY POWERS IN CONSTRUCTION MATTERS, THERE ARE AREAS OF OPPORTUNITY FOR ISSUING NATIONAL GENERAL REGULATIONS, SUCH AS THE NATIONAL COMMISSION FOR ENERGY EFFICIENCY ("CONUEE" FOR ITS SPANISH INITIALS).



Presentado por

HSBC

World Business Forum MEX

People

Marketing

Strategy

Global Trends

Sustainability

Innovation

Leadership

Entrepreneurship

14 y 15 de noviembre

Expo Santa Fe, México D.F.

5002 3232 o 01800 083 0025 | wobi.com/wbfmex | info.mx@wobi.com

PATROCINADORES

SONY make.believe

Presidente InterContinental

pwc

GTO Puerto Interior

telcel

ATENTO

ORACLE

Manpower

ACURA

COLABORADORES

AVAYA zonajobs.com occmundial.com UNITED

ALIADO ESTRATÉGICO

MEDIOS ASOCIADOS

WOBI | Powered by HSM

Por **Adriana Leal Holohlavsky**
adriana@inmobiliare.com

MÉXICO VERDE, DESDE EL JADE Y EL QUETZAL

Green Mexico, from jade and the quetzal

¿Qué pudo hacer que la ciudad de los extintos teotihuacanos inspirara a los Aztecas el nombre de "Ciudad de los dioses"? ¿Qué pudo maravillar tanto a lejanos y extraordinarios pueblos como los mayas, a visitar desde tierras tan lejanas a Teotihuacan? ¿Qué pudieron admirar tanto los pueblos mesoamericanos de esta misteriosa civilización como para adquirir valiosas piezas de su expresión artística, y llevarlas a lugares tan remotos como el Perú? Sólo una civilización con un espíritu sustentable tan esplendoroso como el mismo jade: Teotihuacan

Dichosamente, el tema de la sustentabilidad que hace una década parecía formar parte de la moda, al cabo de los años se ha mostrado decidido a permanecer entre nosotros. Ya sea la necesidad coyuntural o la mera conveniencia mercadológica, el fin bien justifica el medio, si con ello hemos de lograr conformar la conciencia sustentable que parecíamos nunca antes haber tenido. Sin embargo, para muchos pudiera ser sorpresivo tanto como lo ha sido para mí -tras deleitarme con el curso de Arte Prehispánico, del Dr. Armando Viesca Segura- el profundo compromiso que las antiguas civilizaciones de México tenían para con la sustentabilidad, no sólo ecológica, sino también urbana y social.

En estos tiempos postelectorales, en los que la dignidad mexicana vuelve a atropellarse con la imposición y el autoritarismo, bien nos hace destacar los aspectos positivos de las civilizaciones que nos dieron origen, y levantar nuestro ánimo enorgulleciéndonos por el ejemplar espíritu de sustentabilidad que tenían, el cual hemos de esforzarnos por rescatar, liberándonos cada vez más de esa sensación inconsciente de minusvalía y autodesprecio que el paso de los siglos fue enquistando en la personalidad del mexicano, como producto de la destrucción que los conquistadores hicieran sobre la filosofía prehispánica.

Ciertamente, el crimen que la Conquista cometiese en aras del nuevo orden político, económico, social y religioso no sólo quedaría en el exterminio del alma de aquellas civilizaciones, sino en la tergiversación que la historia haría respecto a la idiosincrasia real de las mismas, sobre la cual normalmente se destaca el aspecto "salvaje" del sacrificio humano y el espíritu guerrero y bárbaro, particularmente de los pueblos del periodo post-clásico. Pero, los estudios e investigaciones arqueológicas y antropológicas nos revelan aspectos contrastantes, como el de un profundo respeto, amor y cuidado hacia la naturaleza, en aras de un profundo compromiso con la sostenibilidad de la vida misma. El mismo sacrificio humano –presente en la mayoría de las civilizaciones antiguas del mundo- era una manera (en su particular concepción) de buscar el favor de los dioses y perpetuar la vida del hombre como raza, conscientes de la finitud del mismo sobre la tierra, y de la indisoluble relación vida-muerte.

Empero, siendo tan extenso el abanico cultural de dichas civilizaciones y pudiendo hablar tanto sobre cada una de ellas, me limitaré a destacar los aspectos sustentables de la civilización Teotihuacana, los cuales han capturado mi atención sobremanera. Ahora que los urbanistas mexicanos contemporáneos se avocan a la construcción de ciudades auto-sustentables, quizá sea interesante reconocer el extraordinario trabajo que los teotihuacanos desarrollaron durante ocho siglos en lo que debió ser aquella majestuosa ciudad de aproximadamente 22.5 km cuadrados.

Mientras el Imperio Romano se consolidaba, volviéndose dueño de la cuenca del Mediterráneo tras dominar Macedonia, Grecia, África Septentrional, España, Galia Cisalpina y Liguria, en Mesoamérica -durante la

LATINFINANCE

5TA CUMBRE DE LA INFRAESTRUCTURA Y FINANZAS SUB-NACIONALES EN MÉXICO

20-21 DE SEPTIEMBRE | PUEBLA | CENTRO EXPOSITOR PUEBLA

La Cumbre de la Infraestructura y Finanzas Sub-Nacionales en México es el encuentro principal de Secretarios de Finanzas estatales y municipios, inversionistas de infraestructura, desarrolladores, operadores, contractores, y consultores, enfocado en las finanzas Mexicanas al nivel sub-nacional.

Por 2 días hablaremos de las detalles de este segmento creciente, y las oportunidades de inversión y financiamiento que presenta. Unase con nosotros en Puebla el 20 al 21 de Septiembre para conectarse con los lideres que toman decisiones de los sectores privados y públicos Mexicanos.

Oficiales federales, estatales y municipales calificados se inscriben sin tarifa de inscripción.

Para mayor información sobre la inscripción y el patrocinio, visite www.latinfinance.com/mexsubsov o contactese con Alex Rubin al +1.305.428.6280, email arubin@latinfinance.com

Lead Sponsor

Banco Interacciones

Sponsors

CHADBOURNE & PARKE SC

Currie & Brown

KPMG cutting through complexity

Moody's Investors Service

Santamarina y Steta

Scotiabank

época Clásica- se levantaba una ciudad esplendorosa, la segunda más grande después del Imperio Inca en Perú.

"Pocas ciudades en el mundo antiguo han llegado a poseer simultáneamente la cantidad de templos y edificaciones que tuvo Teotihuacan", señala Paul Gendrop en su libro *Compendio de Arte Prehispánico*. "Fenómeno único entonces en el continente americano, una verdadera ciudad en toda la acepción de la palabra, se construía alrededor del inmenso conjunto ceremonial cuyo eje era la amplia Calzada de los Muertos. A lo largo de dos kilómetros, desde la Plaza de la Luna hasta la mal llamada Ciudadela, se suceden uno tras otro los templos y los grandes complejos ceremoniales…"

Pero, sin duda, y tal como lo refiere el Dr. Viesca Segura, no fue sólo la rigurosa proyección del magno conjunto ceremonial lo que hace de esta ciudad una joya de la antigüedad, sino el adelanto urbanístico que presentaba al planear cuidadosamente construcciones y servicios sustentables, entre los cuales destacan: la canalización de ríos y arroyos, sometiéndolos a los imperativos del trazo urbano; el control del incremento de las zonas residenciales mediante una cuadrícula regular de calles y avenidas, rigurosamente trazadas en ángulos rectos y respetando siempre la orientación dada por la pirámide del Sol; la construcción de grandes depósitos para almacenar agua de lluvia; además, la construcción particular de áreas para talleres especializados en la manufactura de ciertos productos, silos, mercados públicos al aire libre, teatros, casas de hospedaje para peregrinos, áreas destinadas al tradicional juego de pelota, conjuntos de edificios de carácter administrativo, y lugares de áreas verdes para el esparcimiento, tal como lo han mostrado las maravillosas pinturas murales que generosamente sobrevivieron al tiempo para revelarnos el estilo de vida de esta misteriosa civilización.

Para sorprendernos un poco más, importante resulta comentar sobre los recientes descubrimientos de los arqueólogos. Al parecer, la pirámide del Sol, destinada originalmente a Tláloc, fue edificada sobre un manantial desde el cual emanaba un canal de agua pura y cristalina que recorría las calles de la ciudad proveyendo del vital líquido a la ciudadanía. Asimismo, conscientes de la importancia de mantener salubre a la ciudad misma, un avanzado sistema de drenaje semiprofundo bordeaba las calles separando las aguas negras de las blancas. Y todo esto, a mil quinientos años antes de que las contaminadas e infestadas calles de las ciudades europeas de la Edad Media, carentes de drenaje, provocaran la temida Peste Negra.

Por si poco fuera, la sensibilidad artística de los teotihuacanos, plasmada sobradamente en sus vestigios, no podía exentarse de la arquitectura paisajista, la cual en absoluto ignoraba la majestuosa e imponente presencia de la naturaleza circundante. El contenido celestial y el terrenal se fundían en el horizonte junto con las edificaciones, conformando un todo, en una composición armónica. Así, el sol se ocultaba justo detrás

de su templo, y las montañas enmarcaban las pirámides coloridas con sus cimas colmadas del verde de sus bosques. La obra del hombre se hermanaba perfectamente con la de Ometéotl, el dios creador.

"El verde no solamente era el color de las largas y hermosas plumas del pájaro Quetzal o del jade –dos objetos considerados entre los más preciosos en el mundo mesoamericano- sino que puede asociarse también con la nueva y tierna vegetación que año tras año cubre la tierra…", remarca Gendrop. Una civilización tan extremadamente sustentable como la teotihuacana tampoco ignoraría la importancia de la sustentabilidad alimentaria. El maíz, su sustento, también ocuparía un lugar prioritario en su planeación urbana. Una ciudad basada en la agricultura no podía menos que reservar un lugar para las tierras de cultivo, las cuales cuidaría con el mismo sacro-empeño con el que cuidaría sus templos y centros ceremoniales.

De todos los elementos naturales, los teotihuacanos parecían en extremo conscientes de la importancia del agua (Tláloc-Chalchiuhtlicue) y el sol (Tonatiuh). Deidificarlos no era otra cosa que valorar su presencia para la sustentabilidad del hombre. Todo aquello que ellos consideraran valioso para tal fin, sería elevado a esta misma categoría, aunque el teo-rango variara.

La pintura mural teotihuacana -al parecer presente en casi todas las edificaciones según lo revelan las excavaciones- gira en torno al mar, a la lluvia, al viento, al maíz, a los animales, a la abundancia, y a la armoniosa convivencia humana que al abrigo de la naturaleza se daba, connotando no sólo el profundo amor y respeto a la misma, sino también el origen de la llamada P*ax Teotihuacana* (Jiménez Moreno). Me atrevo a pensar que sólo esta inseparable fusión entre hombre y creación divina fuera la clave que durante siglos mantuviera el balance político y cultural de Teotihuacan, y de otras culturas del periodo clásico mesoamericano, las cuales desarrollaron libremente sus propias características, respetando la autonomía de cada ciudad-estado.

"Grande ha de haber sido el asombro de los otros pueblos –incluidos los refinados mayas-, cuando llegaban de sus lejanas tierras para participar en las procesiones y otras celebraciones que se llevaban a cabo en Teotihuacan", exclama Gendrop.

Si hoy en día, a pesar del avanzado estado de destrucción, Teotihuacan sigue asombrándonos al visitarle, imaginemos el espectáculo que entonces brindaba la enorme calzada de dos kilómetros, repleta de múltiples y coloridos santuarios, envueltos en espesas nubes de copal, a cuyos lados se podían observar las lineales perspectivas de sus calles abastecidas de casas majestuosas, cuya arquitectura también es digna de comentar. No por nada los Aztecas, al conocer la ciudad cuatro o cinco siglos después de su abandono, suponían que sólo los dioses podían haberla concebido y construido, y que sólo en una ciudad tan digna como esa, podían haber nacido ellos mismos, el dios Sol y la diosa Luna, tal como la leyenda heredada lo relata.

Parcialmente destruida por un incendio hacia el año 650 de nuestra era, y sobreviviente un siglo más hasta ser abandonada casi totalmente entre los años 750 y 800, Teotihuacan sucumbió a la ciclicidad natural de todo lo existente. Tras nacer y desarrollarse tan magnificentemente, finalmente decayó junto con el mundo clásico mesoamericano.

¿Acaso nosotros somos invencibles? ¿Acaso no podríamos sucumbir a la misma ciclicidad natural de todo lo existente? ¿Qué dirían nuestros vestigios de nosotros? ¿Acaso podríamos inspirar la misma honorabilidad que nuestros ancestros?

HACIENDA
CANTALAGUA
HOTEL & COUNTRY CLUB

36 MESES
SIN INTERESES

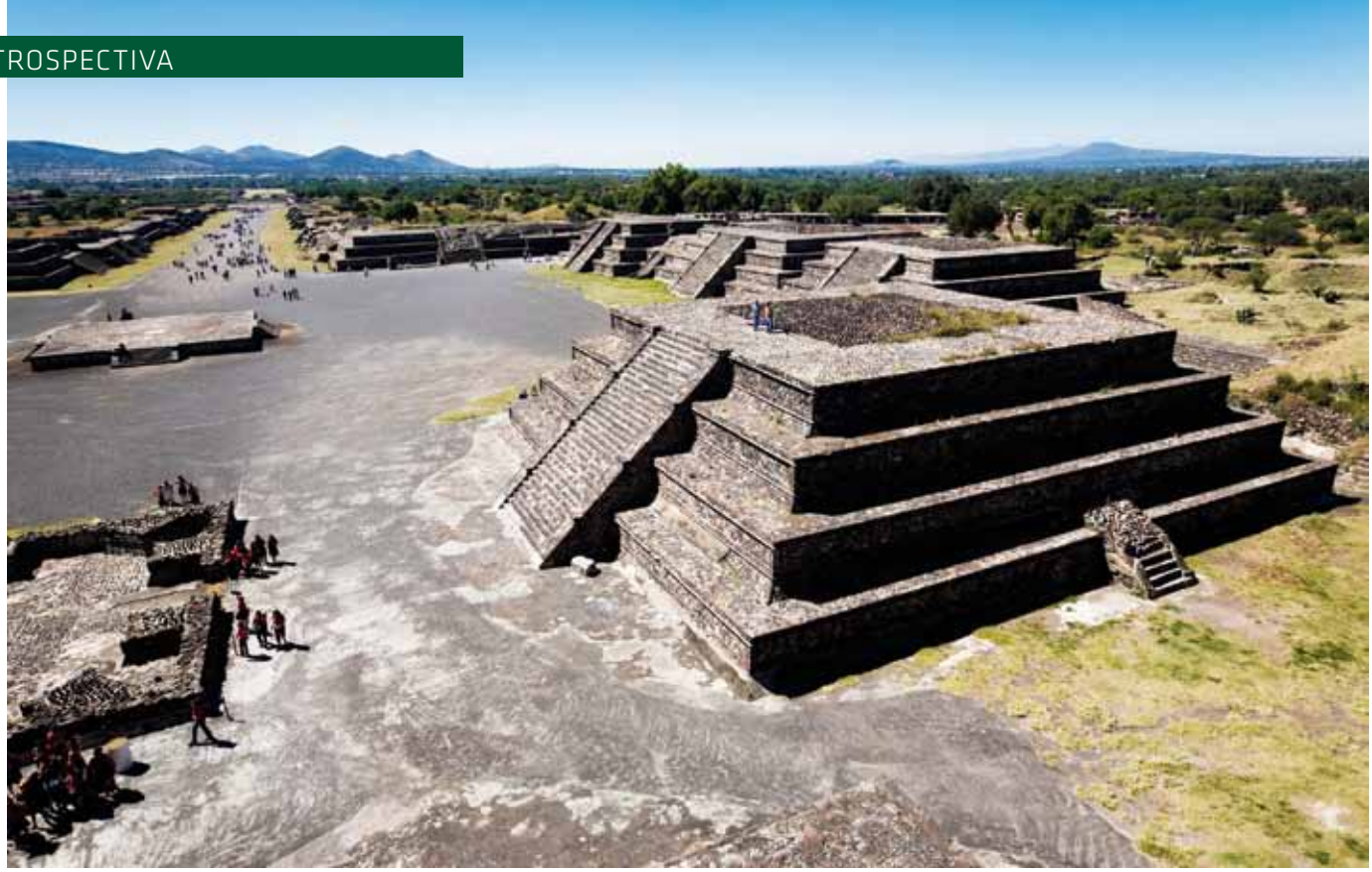
Lotes Residenciales

EL SECRETO MEJOR GUARDADO DE MÉXICO

- Campo de Golf 18 hoyos
- Casa Club
- Seguridad
- Alta Plusvalía
- Infraestructura Totalmente Terminada

HACIENDA
CANTALAGUA
HOTEL & COUNTRY CLUB

haciendacantalagua.com 044 (55) 4129.8866



La extrema sensibilidad de los teotihuacanos proyectada en su arquitectura, escultura y pintura mural, no puede más que hablarnos de una cultura viva, con un alto grado de dignidad, y con una visión muy clara del orden que el hombre ocupa en el cosmos; un orden cuyo producto sólo puedo concebir bajo un concepto: feliz armonía. ¿Es ésta acaso nuestra realidad?

"¿Cómo hacer para que nuestro pasado se convierta en nuestro presente para vivir mejor?", pregunta Armando Viesca... Sin duda, dignificando la memoria de estas civilizaciones y perpetuando su legado en las nuevas generaciones, pero sobretodo, emulando su filosofía de amor y respeto a la naturaleza.

What could have been the reason for the city of the extinct Teotihuacan people to inspire the Aztecs to name it the "City of Gods"? What was it that astonished many remote and extraordinary cultures such as the Mayan that beckoned them from far-away lands to Teotihuacan? What did Mesoamerican people admire so greatly about this mysterious civilization, as to acquiring valuable pieces from its artistic expression and taking them to distant places like Peru? Only a civilization with a sustainable spirit so splendorous as jade itself: Teotihuacan.

Happily, sustainability that a decade ago seemed to be a fashionable concept, through the years has shown its determination to stay among us. Whether due to a temporary need or a mere marketing convenience, the ends indeed justify the means if it shapes up the sustainable awareness we did not seem to have before. Nevertheless, it could be surprising for many as it is for me – after enjoying the Pre-Hispanic Art course, by Dr. Armando Viesca Segura – the profound commitment of ancient Mexican cultures to sustainability, not only ecological, but also urban and social.

These postelection times, when Mexican dignity has again been violated by imposition and authoritarianism, have lead us to point out those positive aspects of the civilizations that gave us birth, and to uplift our spirits by feeling proud of the exemplary sustainable spirit they showed; we should therefore strive to rescue it, freeing ourselves from unconscious feelings of worthlessness and self disdain that with the passing of time have encysted in Mexican personality, as a result of the destruction of Pre-Hispanic philosophy by conquerors.

Certainly, the crime committed by the Conquest for the sake of new political, economical, social, and religious orders, not only did it cause the extermination of the soul of those civilizations, but also, the distortion of their real idiosyncrasy throughout history, where the "savage" aspect of human sacrifices and the warrior and barbarian spirit, are usually highlighted, especially in cultures of the post-classical period. However, archaeological and anthropological studies and research reveal contrasting aspects, such as deep respect, love, and care of nature, in the sake of a profound commitment with sustainability of life itself. Even human sacrifice – present in most of the world's ancient civilizations – represented a way (in their particular philosophy) of seeking their gods' favors and to perpetuate human life as a race, aware of its finite nature on this earth, and of the undeniable life-death relationship.

Nonetheless, with such a wide range of these cultures and so much to talk about every single one of them, I will limit myself to the sustainable aspects of the Teotihuacan civilization, which, have greatly caught my attention. Today when contemporary Mexican urban planners are devoted to the construction of self-sustainable cities, it might be interesting to recognize the extraordinary work that Teotihuacan people developed over eight centuries in what must have been a majestic city of approximately 22.5 square kilometers.

While the Roman Empire was being consolidated, becoming the owner of the Mediterranean Basin after dominating Macedonia, Greece, Northern Africa, Spain, Cisalpine Gaul, and Liguria, in Middle America – during the Classical period – a splendorous city was being built, the second most important one after the Inca Empire in Peru.

"Only a few cities in the ancient world have managed to have the amount of temples and edifications simultaneously, as Teotihuacan", states Paul Gendrop in his book "Compendio de Arte Prehispánico." "A unique phenomenon then in the American continent, a true city in every sense of the word was being built around the enormous ceremonial complex, whose axis was the wide "Calzada de los Muertos" (Avenue of the Dead). Along 6 kilometers, from the Plaza de la Luna (Plaza of the Moon) to the miscalled "Ciudadela", temples and great ceremonial centers follow one another..."

But indeed, and just the way that Dr. Viesca Segura refers to it, it was not only the strict projection of this great ceremonial complex what makes this city a jewel of antiquity, but the early urban planning it represented

Al Llamado Del Tiburón

pelagic life

pelagiclife.org

A CORTO PLAZO

Liberar 100 tiburones enganchados en la península de Baja California.

A MEDIANO PLAZO

Desarrollar un **turismo sustentable** en la zona.
Enseñarle a los pescadores que un **tiburón vale más vivo que muerto** y ofrecerles una fuente alterna de ingresos.

A LARGO PLAZO

Convertir a México en un santuario de tiburones logrando la protección y conservación de los mismos en aguas nacionales.

¿Por qué los tiburones?

Como depredador Apex de los océanos, se encargan de regular los ecosistemas marinos, que a la vez controlan el clima y la producción de oxígeno en todo el planeta. Cada año mueren 73 millones de tiburones a manos del hombre, en gran medida por sus aletas, ingrediente clave en la preparación de la sopa de aleta de tiburón, considerada en China como una delicadeza y símbolo de status social.

xooc.org @somosxooc

distributing nature

XOOC
blue is the new green

when constructions and sustainable services were carefully planned, and among which, the most outstanding ones are: river and stream systems, restrained into the urban design demands; growth control of residential areas by means of a regular grid of streets and avenues, strictly laid out at right angles and always facing the Pyramid of the Sun; the construction of large containers to collect rain water; in addition, the particular construction of areas for specialized workshops to manufacture different products, silos, open public markets, theaters, pilgrim hostels, areas for the traditional ball game, administrative building complexes, and green areas for leisure, as depicted in the wonderful mural paintings that have generously survived through time, to reveal the life style of this mysterious civilization.

Even more surprising are the recent archaeological discoveries. Apparently, the Pyramid of the Sun, originally devoted to Tláloc, was built over a spring from which a brook of crystal clear water spouted and traveled along the city streets, providing the vital liquid to the people. Likewise, aware of the importance of maintaining the city's health, an advanced semi-deep drainage system surrounded the streets, separating black sewage from storm-water drainage. And this took place more than 1,500 years ago, before the Middle Age period, when the polluted and infested streets of European cities without drainage, caused the Black Plague.

As if it were not enough, the artistic Teotihuacan sensibility, expressed only too well in their remains, could not be exempt in landscape architecture, which did not ignore the majestic and impressive presence of the surrounding nature. The celestial and earthly content merged in the horizon with the edifications, conforming a whole unit in a harmonious composition. Hence, the sun would hide behind its temple, and the mountains would frame the colorful pyramids with forests filling their tops with luscious green. Man's work matched that of Ometeótl, god of creation.

"Green was not only the color of the long and beautiful feathers of the Quetzal bird or jade – two objects considered among the most precious in the Middle American world – but it could also be associated with the new and young vegetation that covers the earth year after year..." stresses Gendrop. An extremely sustainable civilization as the Teotihuacan would not ignore the relevance of food sustainability either. Corn, their sustenance, would also occupy a priority level in their urban planning. An agriculture-based city could not have done less than to reserve a place for farmlands, which it would take care of with the same sacred determination as it did for its temples and ceremonial centers.

From all the natural elements, Teotihuacan people seemed to be extremely conscious about the importance of water (Tláloc-Chalchiuhtlicue) and of the sun (Tonatiuh). To deify them was nothing less than to value their presence for man's sustainability. Everything they considered worthy to that end would be raised to the same category, although the hierarchy would vary.

Teotihuacan mural paintings – apparently present in almost all of their constructions, as excavations reveal – revolved around the sea, wind, corn, animals, abundance, and harmonious human coexistence that would take place under nature's shelter, evidencing, not only their deep love and respect for it, but also the birth of the so called Pax Teotihuacana (Jiménez Moreno). I could say that only this inseparable fusion between men and divine creation could be the key that for centuries maintained political and cultural balance of Teotihuacan, as well as of other cultures of the Middle American classical period that freely developed their own features, respecting the autonomy of every city-state.

"The astonishment of other peoples must have been great – including the refined Mayans -, when they arrived from far away lands to participate in processions and other celebrations that took place in Teotihuacan", exclaims Gendrop.

If today, despite its advanced destruction condition, Teotihuacan keeps on astonishing visitors, let us imagine the spectacle the 2-kilometer Avenue could offer then, full of multiple and colorful sanctuaries, wrapped in dense copal clouds, and on each side, the linear perspectives of their streets full of majestic houses whose architecture is also worth mentioning, could be observed. It is not without good reason that when the Aztecs met the city four or five centuries later, after it had been abandoned, they assumed that only the gods could have envisaged and built it, and that only in a dignifying city such as that one, could they, the Sun god and the Moon goddess have been born, as the inherited legend tells.

Partially destroyed by a fire in the year 650 of our times, and surviving for one more century until it was abandoned almost completely around the years 750 and 800, Teotihuacan succumbed to the cycle of what existed. After being born and developed in such a magnificent way, it finally declined along with the classical Middle American world.

Could it be that we are invincible? Could we not succumb to the same natural cycle of what exists? What would our remains tell about us? Could we inspire the same honorability as our ancestors?

The extreme sensibility of the Teotihuacan people projected in their architecture, sculpture and mural paintings, could only tell us about a live culture, with a high degree of dignity, with a very clear vision of the order occupied by man in the cosmos; an order whose product could only be conceived under one concept: happy harmony. Is this our reality?

"How could we achieve that our past becomes our present in order to live better?" asks Armando Viesca... Undoubtedly, by dignifying the memory of these civilizations and immortalizing their legacy in the new generations, but above all, by emulating their philosophy of love and respect for nature. ■

EL GRANERO GRILL

EL PLACER DE SERVIR

RESTAURANT BAR

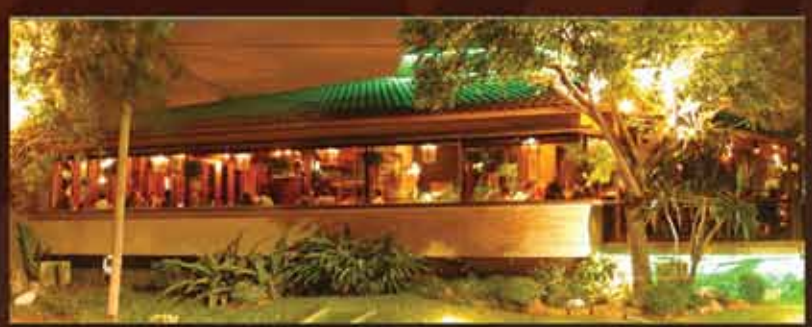
DESDE 1977

INTERNATIONAL CUISINE

De Negocios o de Placer ?

¡ nos vemos en El Granero !

Olé



Calzada del Valle 333 Ote. Col. Del Valle. San Pedro, Garza García

Tel. 1257.3950

Lunes a Domingo 12:30 pm a 12:30 am

www.elgranero.com.mx

HACIENDA REAL 1800
RESIDENCIAL & COUNTRY CLUB

si quieres calidad de vida puedes!

Hacienda Real 1800 está diseñado para ti que buscas adquirir una propiedad de fin de semana, salir de la monotonía de la Ciudad e integrar a tu familia en una atmósfera segura y relajada.

60 MESES SIN INTERESES

preventa de terrenos Huichapan, Hgo.

haciendareal1800.com · 5819 1800

VEN Y CONOCE LA NUEVA OPCIÓN DE HACER NEGOCIOS EN EL AEROPUERTO

Encuéntranos en Terminal 1 en llegadas internacionales

- Puente de acceso exclusivo a un costado de la Terminal Terrestre
- Internet inalámbrico de cortesía
- Transportación sin costo desde y hacia la Terminal 2
- Travelers Lounge para pasajeros en tránsito
- Estacionamiento con las mejores tarifas
- PARK N' FLY Conexión directa con la Terminal 1 del Aeropuerto Internacional Ciudad de México

Sinaloa 31
Col. Peñón de los Baños
C.P. 15520 México, D.F.
(52-55) 4631-4000
www.marriott.com/MEXCY

COURTYARD Marriott
MEXICO CITY AIRPORT

Intramerica
Real Estate Group
a GE Capital Real Estate Company

Creemos en un mundo distinto

Para hacerlo realidad, integramos y apoyamos a nuestros clientes en la implementación de prácticas de sustentabilidad, estrategias de ahorro de energía y cuidado del ambiente.

Completamos así el círculo de servicios orientados a satisfacer sus requerimientos operacionales y de soporte en bienes raíces, construyendo sociedades de largo plazo que trabajan juntas para preservar el planeta.

Somos Intramerica, su socio en bienes raíces.

Intramerica ofrece a sus clientes:

- Asesoría y entrenamiento en temas ecológicos esenciales
- Foros ambientales especializados
- Consultoría en regulación de medio ambiente
- Guía profesional para el ahorro energético

GE imagination at work

Intramerica Real Estate Group
Calzada del Valle # 205
Colonia del Valle, San Pedro Garza García
Nuevo León, México 66220
intramerica.com.mx
+52 (81) 8153 6430

Oficinas en: Chihuahua, Distrito Federal, Juárez, Laredo, Matamoros, Monterrey, Puebla, Reynosa, Querétaro, Saltillo y Tijuana.