NEGOCIOS INMOBILIARIOS / REAL ESTATE BUSINESS

INMOBILIARE® LATAM

13 ANIVERSARIO

SUME
Sustentabilidad para México

SUME: Sustainability for Mexico

Raúl Berarducci, Darío Ibargüengoitia, Severo López Mestre

Proyectos verdes más destacados de latinoamérica

Latam Outstanding Green Projects

Edificios Inteligentes = Negocios Inteligentes

Smart Buildings = Smart Business

B2B media

AÑO 13 - NÚMERO 78
$90 PESOS

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**

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 we have transactions capabilities in Mexico, Brazil, Argentina, and Chile.

Today PREI® Latin America has over 45 investment professionals operating in three offices in Mexico City, Miami and Sao Paulo. Its gross assets under management in Latin America is of over $3.7 billion and net asset value over $2.5 billion as of March 31, 2013.

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

© 2013 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

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

Marhnos Real Estate
Contact: Fernando Salgado
fsalgado@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℠

GRUPO GP®

It's all about

BUILDING THE PRESENT, PLANNING THE FUTURE

GP desarrollos®

GP construcción®

GP servicios®
Property Management

MEX: 01-800-3666-G4G4P7 · USA: 1-855-3666-G4G4P7

grupogp.com.mx

Customized Solutions

GP desarrollos®

GP Desarrollos is Grupo GP's real estate branch. In recent years the regional socio-economic growth has generated the need for spaces that comply with upscale features, and consequently, GP Desarrollos conceives real estate projects on the following markets: Industrial, Retail, Commercial, Mix Use and Residential.

@INMOBILIARE

Estimados amigos:

En *Inmobiliare Magazine* estamos conscientes de los procesos que se necesitan para poder trabajar en beneficio del cambio climático. El mundo trabaja a favor de la sustentabilidad desde el histórico reporte de la ONU en 1987. A partir de entonces, el mundo comenzó a asimilar en su cultura diaria, y sobre todo en su conciencia, la necesidad de sumar esfuerzos por un futuro común.

El mensaje está claro y cada vez es mas fuerte. Lo que en un principio se vio como una propuesta, hoy es una realidad. Los países mas avanzados implementan mecanismos sustentables para sus desarrollos inmobiliarios desde la planeación, y con un responsable uso de la tierra.

En el caso de México, hay un gran avance por alcanzar los estándares mundiales verdes y poder contribuir a esta tarea en la que todos estamos involucrados. Hoy tenemos más de 155 proyectos en vía de certificación, y la empresas institucionales implementan las políticas verdes desde su origen.

En el contexto de este entusiasmo, nos hemos dado a la tarea de preparar un especial de aniversario dedicado al desarrollo de la cultura sustentable en el ámbito inmobiliario, conjuntando las voces de los principales actores. Desarrollo Sustentable Global, Tendencias y Responsabilidad Social son sólo algunos de los temas plasmados con el fin de sumar voluntades a favor de un México Verde.

Dear friends:

At *Inmobiliare Magazine* we are conscious of the processes needed to work on the climate change's benefit. The world is working in favor of sustainability since the ONU's historical report in 1987. After that, the world started to understand in its dairy culture and above all, in its conscience, the necessity of joining efforts for a common future.

The message is clear, and it is becoming stronger and stronger. At the beginning it seemed to be a suggestion, but today it is a reality. The most advanced countries implement sustainable mechanisms for their real estate development from planning jointly to a responsible land's use.

Concerning Mexico's case, there is a big progress to reach green world standards so that we can contribute to this task where everybody is involved in. Nowadays, we have more than 155 projects to be certified and institutional enterprises establish green policies since the beginning.

Within the context of this enthusiasm, we have worked on preparing a special edition of anniversary dedicated to sustainable culture's development in the real estate sector, adding the main actors' voices. Global Sustainable Development, Trends and Social Responsibility are just some of the subjects expressed in order to join wishes in favor of a Green Mexico.

Guillermo Almazo Garza
Publisher & CEO Inmobiliare Magazine

@inmobiliare

Distribuido en locales cerrados por: Pernas y Cía. Poniente 134 N° 650 Col. Industrial Vallejo Del. Azcapotzalco México, D.F. Imprenta: Preprensa Digital. Caravaggio n° 30, Col. Mixcoac, México D.F. Editada por Editorial Mexicana de Impresos; Oaxaca 86-402, Colonia Roma, C.P. 06700; México D.F. Número 78 año 13. Publicación bimestral Junio-Julio 2013. 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 CIA

A world of expertise built around you

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.

joneslanglasalle.com.mx

Consulting • Finance • Leasing • Management • Outsourcing • Sales

JONES LANG LASALLE®

Real value in a changing world

Contenido/*Content*

10 Rascacielos / Skyscrapers
La Torre World One busca alcanzar los cielos
The World One Tower Reaches for the Sky

14 Estrategia Comercial
El momento de la verticalización en México

18 Edificación Sustentable / Green Building
Sustentabilidad: Un nuevo imperativo del negocio inmobiliario global
Sustainability: A New Imperative of the Global Real Estate Business

22 Inversiones Sustentables / Sustainable Investments
Edificios inteligentes = Negocios inteligentes
Smart Buildings = Smart Businesses

30 Inversión ProMéxico
México, un destino ejemplar para el desarrollo de energías limpias

34 Georeferenciación
Proyectos Verdes más destacados de Latinoamérica

38 Energía Cero
Energías renovables: urgente llamado a la inversión privada

42 Certificación / Certification
LEED en el mercado industrial
LEED in the Industrial Market

48 Reporte Softec / Softec Report
Elementos "Verdes" en la producción de vivienda nueva terminada
Green Elements in the Production of Finished New Housing

54 Desarrollo Verde
Edificios Verdes = Edificios Vivos

58 En Portada / On Cover
SUMe: Sustentabilidad para México
SUMe: Sustainability for Mexico

66 Desarrollo LATAM / LATAM Development
Desarrollos sustentables en México y América Latina
Sustainable Industrial Developments in Mexico and Latin America

72 Desarrollo Sustentable / Sustainable Development
PROLOGIS: Construyendo un mejor futuro
PROLOGIS: Building a Better Future

78 Responsabilidad Social / Social Responsability
PROLOGIS: salud, seguridad y bienestar
PROLOGIS: Health, Safety and Welfare

80 Responsabilidad Social / Social Responsability
Día del Impacto en Prologis
Prologis Impact Day

82 Responsabilidad Social / Social Responsability
Acciones de responsabilidad social FINSA
FINSA Social Responsability Actions

84 Tecnología
La tecnología como pieza clave para el crecimiento sustentable

86 Servicios
Central: profesionalismo, servicio e innovación

90 Desarrollo Residencial
Loma Desarrollos: Crecimiento en proyectos residenciales

94 Construcción Sustentable / Sustainable Construction
HSBC, Proyecto icónico de compromiso sustentable
HSBC, Iconic Project of Sustainable Commitment

98 Legal / Legal
Cambio de uso de suelo en terrenos forestales
Forest Land Use Change

102 Valuación
La valuación de proyectos sustentables

106 Ecotecnología / Ecotechnology
Sustentabilidad Inmobiliaria
Real Estate Sustainability

110 Comparativo Hipotecario
Esquemas de financiamiento para construcción

112 Evento ADI
México, en su mejor momento

118 Arte
July Martínez

120 Directorio SUMe 2013

@INMOBILIARE
facebook.com/inmobiliare.magazine
linkedin.com/company/inmobiliare

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

COMPARTE ESTA REVISTA

Alianzas:

ADI ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS A.C.
ampip
International Council of Shopping Centers, Inc. México & Centroamérica
Urban Land Institute ULI Mexico

INMOBILIARE LATAM

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 / Héctor Ibarzabal / Augusto Arellano
Sergio Argüelles / Juan Pablo Arroyuelo
Jorge Ávalos / Pedro Azcué
Yamal Chamoun / Alberto De la Garza Evia / Adrián García Iza
José Ma. Garza Treviño / Eduardo Güemez / Luis Gutiérrez
Víctor Lachica / Javier Llaca
Gonzalo Montaño / Javier Barrios
Rafael Posada Cueto / Jaime Lara
Blanca Rodríguez / Alejandro Sepúlveda
Silvano Solís / Eugene Towle
Humberto Treviño / David Jaime

Traducciones
Ma. De los Ángeles Hernández
Carlota Orellana

B2B media

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

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

Monterrey
Cordelia Farías
cordelia.farias@inmobiliare.com
+52(81)80007150

Zona Bajío
Salomón Faz
salomon.faz@inmobiliare.com

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 Miami
Samantha Scott

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

Corporativo B2B MEDIA
México
+52(55) 5514 7914
+52(55) 5514 2077
Monterrey:
+52(81) 8000 7150

Aproveche al máximo la energía de su edificio: incremente su visibilidad, capacidades de gestión y ahorros energéticos

¿Por qué gastar mañana en lo que puede ahorrar hoy?

¿En la actualidad, cuánto dinero destina al pago de su factura eléctrica?

El incremento en las tarifas eléctricas y las nuevas regulaciones han hecho que las empresas tomen conciencia sobre su consumo energético y que aprendan que desperdiciar energía es desperdiciar dinero. Afortunadamente, existe un socio de negocios capaz de mostrarle cuánta energía consume su edificio y cómo puede empezar a ahorrar — energía y dinero — de manera inmediata.

Nuestros servicios energéticos agregan gran valor a su negocio

Incrementar la eficiencia energética reduce los costos totales de la energía por metro cuadrado a lo largo de todo el ciclo de vida de sus instalaciones. Sólo nosotros podemos proveerle el conocimiento de un arquitecto certificado en energía, la arquitectura activa de administración de la energía EcoStruxure™ y un amplio portafolio de productos y soluciones de eficiencia energética capaces de disminuir su consumo energético hasta en un 30%, empezando hoy mismo.

30% menos en su factura eléctrica es sólo el principio

Como especialista global en administración de la energía, somos el único proveedor capaz de ofrecerle servicios completos y una arquitectura sistémica abierta que garantice la compatibilidad de todos los dominios de administración de la energía; distribución eléctrica, centros de datos, procesos y máquinas, edificios y seguridad, permitiéndole a las empresas mejorar sus índices de ahorro energético e incrementando la eficiencia de todas sus instalaciones a nivel empresarial.

No es ninguna sorpresa que cerca del 75% de las empresas pertenecientes a las Fortune 500 hayan seleccionado a Schneider Electric™ como su socio estratégico de negocios, capaz de ayudarles a superar sus necesidades energéticas. Con una oportunidad de ahorro como ésta, las organizaciones preparadas para hacer frente al futuro, saben que las iniciativas en eficiencia que no pudieron implementar en el pasado, son proyectos que no pueden darse el lujo de postergar ni un solo día más.

Schneider Electric es su socio ideal en administración de la energía y sustentabilidad para estos entornos y más:

Complejos Médicos
Incremente el cuidado de los pacientes mientras controla costos, elimina desperdicios y aprende a hacer más con menos.

Hoteles
Maximice el confort de los huéspedes mientras reduce el OpEx, disminuye su huella de carbono y mejora la seguridad de sus instalaciones.

Centros Comerciales/Supermercados
Reduzca costos e incremente la seguridad y el confort de sus clientes mientras cumple con las normas e iniciativas medioambientales.

Edificios Corporativos
Eleve su productividad mientras incrementa la vida útil de sus activos y cumple con las normas e iniciativas medioambientales.

Complejos Educativos
Haga de los edificios y campus educativos entornos seguros y eficientes al proveer de un ambiente de aprendizaje sustentable y productivo.

Centros de Investigación
Cree un negocio sustentable mientras cumple con las normas, reduce tiempos de entrega e incrementa la seguridad de sus colaboradores y activos.

¡Comience ahorrar energía con los expertos!

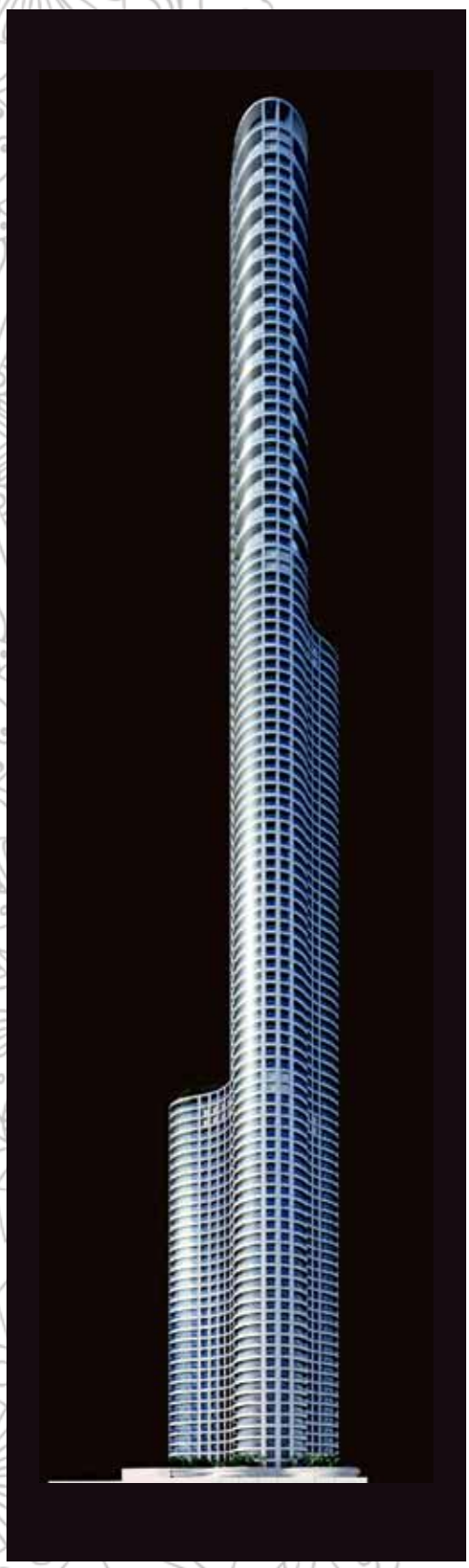
¡Descargue **GRATIS** nuestro documento técnico y participe por el sorteo de un Samsung Galaxy Note II!

Visite www.schneider-electric.com/mx Código 15470H

Schneider Electric

©2013 Schneider Electric. All Rights Reserved. Schneider Electric and EcoStruxure are trademarks owned by Schneider Electric Industries SAS or its affiliated companies.
All other trademarks are the property of their respective owners. www.schneider-electric.com • 998-3881_MX_Galaxy

Por **J. Isaac Pérez Serrano***
j.isaac.serrano@gmail.com



LA TORRE WORLD ONE

busca alcanzar los cielos. Mumbai, la capital financiera de India

The World One Tower reaches for the sky. Mumbai, India's financial capital

Mumbai, o Bombay como se le conocía anteriormente, es una de las ciudades más grandes del mundo y la capital financiera de India. La ciudad está localizada en la costa oeste del país y es la capital del estado Indio de Maharashtra. Cuenta con un puerto natural y se encuentra frente al Mar Arábigo, y es la ciudad que ejemplifica mejor el dinamismo económico de India, ya que tiene el PIB más alto del país y uno de los más altos de la región. La ciudad alberga las oficinas centrales de la mayoría de los bancos y numerosas firmas, así como a la industria cinematográfica más grande del mundo [en términos de films producidos]; además, tiene una arquitectura muy rica y cuenta con muchos edificios icónicos como la estación del tren Chhatrapati Shivaji Terminus [antes conocida como Victoria Terminus], la Torre Rajabai, el Hotel Taj Mahal y el edificio de la Corte de Mumbai. La ciudad es también un lugar de contrastes donde la riqueza y la pobreza coexisten, por lo que en ella se encuentran tanto zonas residenciales –de las más costosas del mundo- así como uno de los barrios marginales–slums- más grandes de Asia: Dharavi. Aunque la ciudad todavía enfrenta retos importantes, Mumbai es una ciudad única con un atractivo muy especial. Mumbai es también un centro urbano clave en India y Asia y es ahora también un sitio central para la construcción de desarrollos y rascacielos.

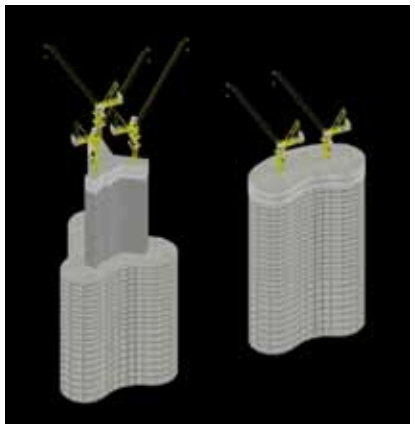
Los edificios más altos en India están en Mumbai. Las Imperial Towers 1 y 2 con sus 254 metros de altura son las torres más altas de la ciudad y del país hoy en día. A pesar del éxito económico de India, el país no había sido un actor importante en la construcción de los edificios más altos, especialmente vis-à-vis otros países en Asia como los Emiratos y China. Sin embargo, un nuevo proyecto viene a redefinir la posición de India en el escenario mundial de la construcción de rascacielos: The World One Tower. Este desarrollo estará localizado en Upper Worli en el Sur de Mumbai. World One tendrá una altura de 442 metros, lo que lo convertirá,

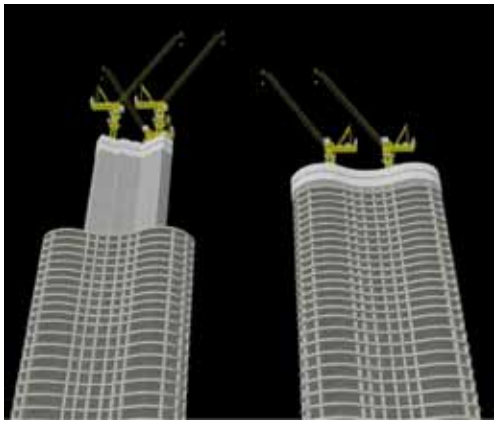
al terminarse su construcción, en el edificio residencial más alto del mundo, superando a Princess Tower en Dubai que tiene 413 metros de altura. La torre de 117 pisos será más alta que el edificio Empire State [381 m. altura al techo] —que tuvo el título del edificio más alto del mundo por varias décadas y las Torres Petronas en Kuala Lumpur [378 m. altura al techo]— que fueron los edificios más altos del mundo de 1998 al 2006. La Torre World One, diseñada por Pei Cobb Freed and Partners y desarrollada por Lodha Group, contará también con la certificación LEED Gold.

World One será un nuevo ícono de Mumbai, pero también un recordatorio de las disparidades entre la riqueza y la pobreza, polarización socio-económica característica de India. La Torre World One se construye en una ciudad que enfrenta todavía retos importantes en términos de provisión de servicios e infraestructura, pero que también parece tener la capacidad para superar algún día esos desafíos, pues si hay una ciudad en India donde uno puede ver un gran potencial para lograr exitosamente el desarrollo socio-económico y sorprender al mundo, esa es Mumbai.

La capital financiera de India —Mumbai— destaca ahora como una ciudad de dinamismo y poder económico, riqueza arquitectónica, cultura y color, y la Torre World One suma a la atractiva complejidad de la ciudad, redefiniendo la posición de Mumbai en la búsqueda por alcanzar el cielo.

**J. Isaac Pérez Serrano es B.A. en Ciencias Sociales y M.S.c. Geografía Humana y Planeación por la Universidad de Utrecht.*





Mumbai, or formerly known as Bombay, is one of the largest cities in the world and India´s financial capital. The city is located in the west coast of the country and it is capital of the Indian state of Maharashtra. The city has a natural harbour and it faces the Arabian Sea. Mumbai exemplifies best India's economic dynamism as the city has the highest GDP in the country and among de highest in the region. Most banks and numerous firms also have their headquarters there. The city also hosts the largest film industry in the world [in terms of films produced]. In addition, the city has a very rich architecture and hosts many iconic buildings such as the railway station Chhatrapati Shivaji Terminus [formerly known as the Victoria Terminus], the Rajabai Tower, the Taj Mahal Hotel and the Mumbai High Court Building. Mumbai is also a place of contrast where wealth and poverty coexist. While Mumbai has residential areas that rank among the most expensive in the world, the city is also home to one of the largest slums in Asia: Dharavi. Although the city still faces important challenges, Mumbai is a very unique city with a very special allure. Mumbai is also a key urban centre in India and Asia and it's also now a key site for developments and high-rise construction.

The tallest buildings in India are in Mumbai. The Imperial Towers 1 and 2 stand 254 metres tall which makes them the tallest buildings in the city and the country today. Despite India's economic success, the country had not been a major actor in the construction of the tallest buildings in the world particularly vis-à-vis other countries in Asia such as the Emirates and China. However, a new project will now redefine India's position in the world scenario of high-rise construction: The World One Tower. This high-rise is part of the World Towers complex, which also includes the World Crest Tower. The development will be located in Upper Worli in South Mumbai. World One will stand 442 metres tall making it the tallest residential building in the world by the time of completion surpassing Princess Tower in Dubai which stands 413 metres tall. The 117 story-tower will be taller than the Empire State building [381 m. roof height] —which hold the title of the tallest building in the world for several decades— and the Petronas Towers in Kuala Lumpur [378 m roof height] which hold the title of the tallest buildings in the world from 1998 until 2006. The World One Tower, designed by Pei Cobb Freed and Partners and developed by Lodha Group, will also be LEED Gold Certified.

World One will be a new icon for Mumbai, but also a reminder of India's wealth disparities and socio-economic polarization. The World One Tower is built in a city that still faces important challenges in terms of service delivery and infrastructure, but it also seems to have the capacity to one day overcome those challenges. If there is a city in India where one can see great potential to successfully achieve socio-economic development and surprise the world that is Mumbai.

India's financial capital —Mumbai— stands out as place of economic power and dynamism, architectural richness, culture and colour. The World One Tower adds to the city's allure and complexity and redefines Mumbai's position in the quest to reach the sky. ■

**J. Isaac Pérez Serrano holds a B.A. in Social Science and an M.S.c. in Human Geography and Planning from the Utrecht University.*

Su primera opción para Inversiones en Bienes Raíces.

MetLife 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. 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
- Tasas Competitivos
- Pro-activo en Manejo de Respuestas, Eficiente en Tiempos, Accesible
- Créditos Hipotecarios de Inmuebles Comerciales en Pesos o Dólares
- 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

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

Deuda
Andrea De Anda
andrea.deanda@metlife.com.mx
Vladimir Ramirez
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

Oficina en México: +5255 5328-9318

© 2013 METLIFE, INC. © 2013 Peanuts Worldwide LLC

Real Estate Investors

MetLife

Your first choice for real estate capital.

MetLife 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. 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

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

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

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

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

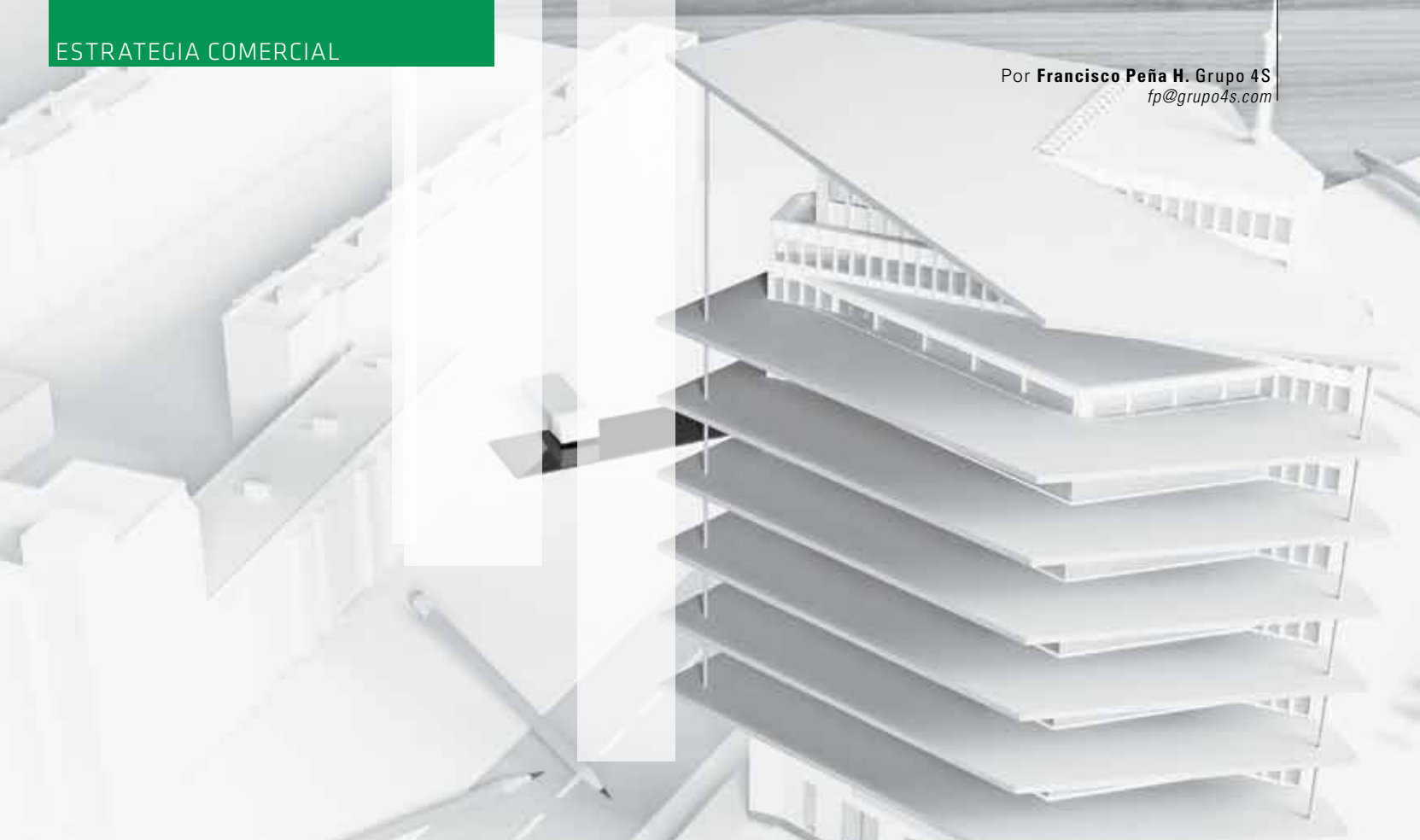
Mexico Regional Office: +5255 5328-9318

© 2013 METLIFE, INC. © 2013 Peanuts Worldwide LLC

Real Estate Investors

MetLife

Por **Francisco Peña H.** Grupo 4S
fp@grupo4s.com



EL MOMENTO DE LA VERTICALIZACIÓN EN MÉXICO

Grupo 4S ha creado los modelos de proyectos inmobiliarios que han retado las premisas actuales: departamentos y oficinas sin cajones de estacionamiento; departamentos hasta de 25 m^2; absorción de comunidades planeadas verticales.

El mensaje de la administración federal en términos de planeación urbana es claro: Ciudades Compactas. Desarrolladores inmobiliarios, profesionales del diseño arquitectónico y urbanistas también coinciden en que se requiere un cambio de paradigma de ciudades. Pero entonces, ¿qué nos detiene?

Grupo 4S ha estudiado en múltiples mercados el tema de la verticalización, siguiendo las tendencias comerciales, residenciales y de oficinas. Es claro que la realidad que se vive en la ciudad de México, no tiene relación con el resto de las ciudades –medianas y grandes- de nuestro país.

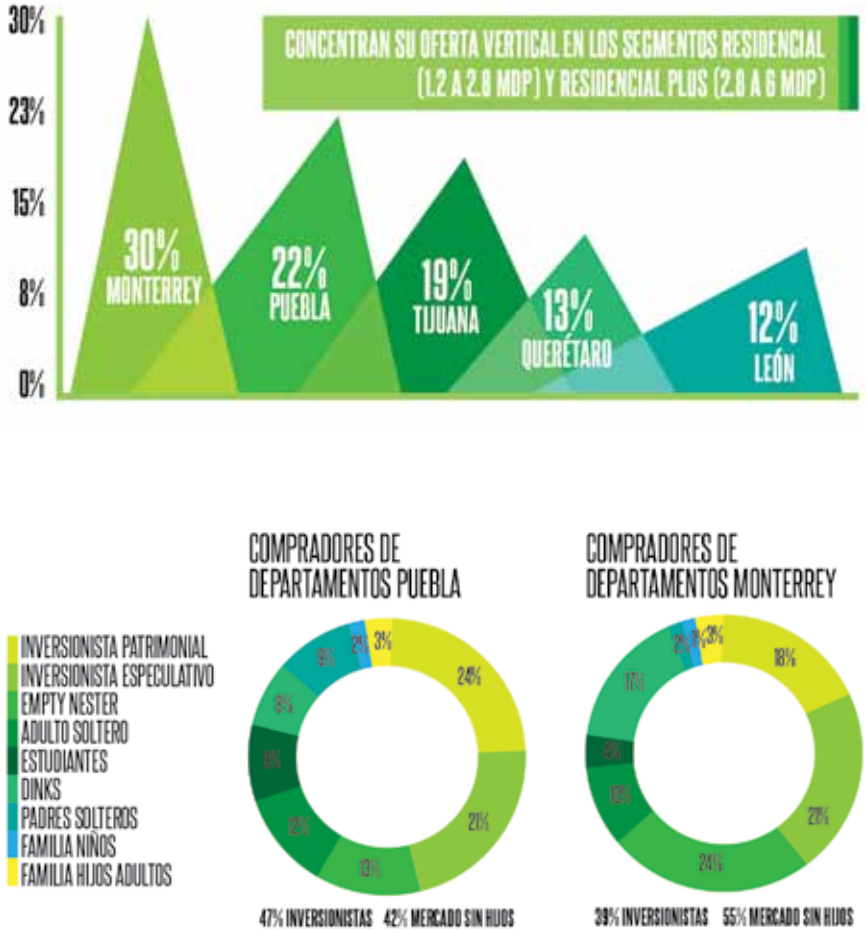
En nuestra visión, la respuesta al acertijo está en la relación simbiótica que existe entre los lineamientos urbanos municipales y la percepción del mercado (la población general). Las reglas de gran parte de las ciudades del país están creadas para mantener el control de la vivienda horizontal, y por tanto son poco útiles para quienes buscan rasguñar el cielo. Los conservadores argumentan que la densidad y altura deben limitarse porque puede provocar que colapsen los sistemas viales y de infraestructura. La respuesta de la nueva generación de jóvenes urbanos es que si se crearan distritos mixtos vibrantes ni siquiera habría necesidad de autos, descartando así el argumento de saturar las calles de automóviles.

En oficinas y zonas comerciales exigimos cada día más cajones de estacionamiento. Estamos contaminando los paisajes urbanos con los mega-estacionamientos aéreos que son frecuentes en ciudades en que la tierra no vale lo suficiente como para excavarla.

Hoy estamos atorados en un momento crítico. Los lineamientos municipales crean condiciones adversas para el desarrollo vertical, con lo que los productos de ese tipo de construcción son poco atractivos a los ojos de muchos compradores. Para medir este fenómeno, Grupo 4S creó el índice de verticalización residencial, en el que se mide la propensión de la población que está dispuesta a CONSIDERAR la posibilidad de invertir en vivienda vertical. Este índice se mide a partir de nivel medio y demuestra como la enorme mayoría de la población ni siquiera está abierta a considerar esta opción.

ÍNDICE DE VERTICALIZACIÓN RESIDENCIAL DE VARIAS CIUDADES CLAVE

(Representa el % de la población que está dispuesto a CONSIDERAR la posibilidad de invertir o habitar en vivienda vertical)



LA EVIDENCIA DE MERCADO TIENE LA SOLUCIÓN

Una revisión a profundidad de una muestra de más de 1,000 unidades departamentales ya ocupadas de las cinco ciudades que aparecen en la gráfica mostró que en menos del 10% de las unidades hay niños. Esto quiere decir que los departamentos se han convertido, al interior de nuestro país, en una solución para ciertos demográficos específicos: los de solteros jóvenes o parejas sin hijos, o el otro polo de nido vacío o solteros adultos cuyos hijos ya están fuera de casa. (Aquí no consideramos las unidades de uso vacacional).

Este tema incluso ha empujado también al crecimiento del segmento de inversionistas en temas verticales, ya que son los mercados más atractivos de rentas.

A nivel internacional no estamos solos: Canadá vive una situación de preferencias de mercado similar a la nuestra. Los jóvenes y los adultos sin hijos prefieren zonas compactas, típicamente con usos mixtos y con ubicaciones estratégicas. Las familias buscan alejarse del caos de los centros urbanos y ubicarse donde los niños puedan crecer rodeados de extensas áreas verdes.

La diferencia entre el modelo Canadiense y el Mexicano es que en el caso de nuestro vecino del norte el epicentro de valor usualmente se ubica en el centro de la ciudad. Ahí se concentran núcleos de oficinas y comercio que hacen muy atractiva la vida social. En contraparte, en nuestro país los centros históricos son barrios poco densos, maltratados y generalmente no son atractivos para los segmentos socioeconómicos altos de la población. A diferencia de Canadá, nuestro epicentro de valor se ubica en la intersección del centro comercial más novedoso con el club de golf de más alta categoría y cerca de la colonia donde vive la gente de sangre azul. Ahí es donde se quiere la densidad y la altura.

LA SOLUCIÓN

La solución parte de romper el círculo vicioso entre lineamientos gubernamentales y percepción de mercado. Necesitamos entender claramente las preferencias de la gente y crear un modelo de zona que haga sentido financiero para desarrollar –y que cuadre con las preferencias de los usuarios.

Necesitamos planear una zona vertical en papel, tal como planeamos nuestros proyectos individuales. Una vez que tengamos este modelo, validar que se cumplan las premisas que fundamentan el cambio de paradigma de ciudad. ¿Realmente bajaremos al mexicano de niveles A/B, C+ del carro? ¿Realmente se absorberán las áreas comerciales, residenciales y de oficinas?

Este es el modelo con el que todos los principales actores interesados (desarrolladores y gobierno federal) deberían presionar la liberación de nuevos lineamientos municipales para desarrollo vertical. Proponemos la idea de Zona Vertical Estratégica (ZVE).

Grupo 4S ha creado los modelos de proyectos inmobiliarios que han retado las premisas actuales. Ejemplo de ello es la venta tanto de departamentos como oficinas sin cajones de estacionamiento; el éxito rotundo en la comercialización de departamentos hasta de 25 m2; la adecuada absorción de comunidades planeadas verticales, entre muchos otros casos.

Hoy 4S es dueño de la evidencia, a una escala micro, de que es posible lograr el cambio tan trascendental que requieren nuestras ciudades. ■

DESDE HACE 65 AÑOS
RECOBRANDO EQUILIBRIO...
CON PLANIMAGINACIÓN
+ de 1,200 Proyectos
+ de 500 estudios de planeación inmobiliaria
+ de 5 millones de m2 de espacios habitables
México - Centroamérica - Caribe

Av. Lomas de Sotelo 1112-2. Col. Loma Hermosa, México, D.F. C.P. 11200
t. (52 55) 55.80.39.58 // contacto@planimaginacion.com
Mac-arquitectos-consultores // www.planimaginacion.com

Mac
ARQUITECTOS CONSULTORES

PLANEACIÓN / ARQUITECTURA / GERENCIA DE DESARROLLO

Por **César Ulises Treviño Treviño, MSc LEED Fellow**
Bioconstrucción y Energía Alternativa, S.A. de C.V./ CEO
World Green Building Council / Ex-Secretario General
utrevino@bioconstruccion.com.mx
Colaboró: Ana María Esquivelzeta Rabell , MArq LEED AP

SUSTENTABILIDAD: un nuevo imperativo del negocio inmobiliario global

Sustainability: A New Imperative of the Global Real Estate Business

A MEDIDA QUE AUMENTE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE EDIFICIOS VERDES, LOS EDIFICIOS CONVENCIONALES TENDRÁN MENORES INGRESOS, COSTOS OPERATIVOS MÁS ELEVADOS, Y EN UN FUTURO PRÓXIMO, ACCIONES LEGALES POR INCUMPLIMIENTOS NORMATIVOS.

A nivel mundial, la edificación sustentable ha ido en aumento por diversas razones: reducción de costos operativos, la nueva percepción del consumidor, estrategias de gobierno corporativo, relaciones públicas, y recientemente por la presión de la cadena de valor.

En la última década, el monitoreo de edificios de alto desempeño y de estrategias orientadas hacia la responsabilidad social corporativa han establecido las métricas que justifican los beneficios, no sólo en términos de productividad de los usuarios y costos operativos reducidos, sino también financieros que han hecho de esta tendencia el referente de la edificación comprometida con el medio ambiente y la sociedad, proyectando para el 2015[1] un aumento del 60%.

RAZONES POR LAS QUE LA EDIFICACIÓN SUSTENTABLE ES UN IMPERATIVO

1. Nuevo diferenciador de mercado: Goldman Sachs reportó que empresas líderes en sustentabilidad y responsabilidad social aumentaron un 25% sus acciones con respecto a la competencia. Bauer and Hahn confirma que compañías con un mejor desempeño ambiental presentan menores costos de financiamiento de deuda, y aquéllas socialmente responsables tienen mayor valor y menor riesgo. La promoción gratuita y los reconocimientos públicos a los que se hacen acreedores estos proyectos aumenta en un 30% la decisión de perseguir los estándares de edificación sustentable.

En México, a pesar de no contar con una regulación ni incentivos ad hoc que fomenten este tipo de construcciones, el principal factor es la creciente demanda del mercado por "Green Building".

2. Nuevos consumidores comprometidos con el medio ambiente: el Greendex 2012[2] posiciona al ciudadano mexicano en el primer lugar de los 17 países encuestados, considerando los problemas ambientales como prioritarios y percibiéndose como un consumidor "green". El 62% de los mexicanos están dispuestos a pagar más por un producto de alta eficiencia, y 55% de los mexicanos deciden vivir cerca de los destinos habituales para reducir el impacto del transporte en el medio ambiente.

3. Nuevas condiciones económicas: el aumento en la oferta y demanda de productos ambientalmente preferentes han reducido los sobrecostos de inversión inicial para un edificio sustentable, y el aumento en los precios de energéticos permiten retornos de inversión más atractivos.

4. Vacuna contra la obsolescencia: Estudios demuestran que portafolios inmobiliarios verdes tienen mejor desempeño y están menos expuestos a los riesgos de mercado, regulatorios, físicos, y tecnológicos. Más aún, en mercados maduros donde la sustentabilidad es el estándar, se están aplicando "*brown discounts*" o penalizaciones fiscales para la venta o renta de edificios no sustentables. La adaptabilidad de los edificios sustentables en cuanto a fuentes limpias de energía (in site/off site), medición y monitoreo, flexibilidad para reconfigurar el layout, mejorar el desempeño energético de la envolvente, permite garantizar su vigencia ante los inevitables cambios tecnológicos y climáticos. A medida que aumente la oferta y la demanda de edificios verdes, los edificios convencionales tendrán menores ingresos, costos operativos más elevados, y en un futuro próximo, acciones legales por incumplimientos normativos.

5 Verdades de la edificación sustentable[3]

1. **No cuesta más.** El sobre costo de una construcción de alto desempeño energético y bajo impacto ambiental es de un 0 a un 4%, y éste se recupera entre 3 y 5 años. Para proyectos existentes, el sobrecosto de un *Green Retrofit* de mejor costo-beneficio es de un 0.3 a un 12.8%. Una inversión adicional de 2% sobre la inversión inicial logra ahorros 10 veces mayores en un ciclo de vida de 20 años.
2. **Mayor Plusvalía:** ventas entre 15 y 27.7% por encima de edificios de características similares pero no verdes; renta incrementada en un 3% por nivel de certificación sustentable.
3. **Mayores Tasas de Ocupación:** Los beneficios y atractivos de los edificios verdes aumentan hasta en un 23.1% la tasa de ocupación.
4. **Menores Costos Operativos:** 30% ahorro de energía y 40% ahorro de agua en construcción nueva. 17% ahorro de energía para *retrofits* o remodelaciones mayores.
5. **Productividad y Salud de los Usuarios.** El diseño integrado sustentable permite lograr la calidad de ambiente en interiores relacionada a colaboradores sanos, felices, satisfechos y, por lo tanto, más productivos. Colaboradores de un *call center*, por ejemplo, en espacios laborales con vistas al exterior, tienen un 25% de desempeño por encima de aquéllos ubicados en estaciones sin vistas al exterior; pacientes en habitaciones con luz natural y vistas al exterior requieren 22% menos sedantes; y alumnos en aulas con iluminación natural obtienen 14% mejores calificaciones.

La interacción y conexión con la naturaleza es un calmante natural, reduce la presión arterial y la frecuencia cardíaca. La iluminación natural controla el ritmo circadiano, y los niveles de serotonina y melatonina, por lo tanto, el estado de ánimo y el sueño.

Un ambiente interior saludable resulta en mayor satisfacción, participación, compromiso laboral, motivación, y menor ausentismo. En años recientes, *Pacific Northwest National Laboratory* remodeló sus oficinas y monitoreó la rotación y ausentismo del personal, el resultado: 60% menor rotación y 46% menor ausentismo.

6 Retos de la edificación sustentable

1. **Falta de conocimiento.** Muchos profesionales del diseño y la construcción siguen ajenos a la edificación sustentable y sus realidades.
2. **Falta de información para lograr el objetivo al menor costo.** Innovadoras metodologías y sistemas permiten elegir las estrategias adecuadas para cada proyecto.
3. **Operación y mantenimiento efectivos.** Es la forma óptima de obtener los beneficios proyectados. El *Commissioning* es una de las mejores prácticas para reducir los costos operativos, de mantenimiento y reparaciones, identificando las áreas de oportunidad para ahorro energético y optimización de los sistemas. Los servicios profesionales de *commissioning* pueden representar una inversión del 0.3 al 4% del costo de construcción, y los ahorros energéticos que se logran entre un 13% a 16%.

7 Estrategias de reducción de costos de inversión

1. Definición de estrategia integral de sustentabilidad, desde diseño conceptual y presupuesto preliminar.
2. Integración de un equipo de diseño y construcción especializado en edificación sustentable.
3. Desarrollo de un proceso de diseño integrado desde la concepción del diseño, construcción y operación, con participación activa del cliente.

La tendencia mundial sobre edificación sustentable es la estandarización de edificios de alta calidad y la evaluación de portafolios mediante el *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB). Actualmente, más de 40 compañías de fondos de inversión –aseguradoras, inversionistas y más de 450 empresas inmobiliarias- están evaluando sus portafolios de bienes raíces mediante el GRESB. Esta herramienta permite comparar anualmente indicadores como consumo energético, consumo de agua, gestión de residuos sólidos, satisfacción del inquilino, entre otros. Esta base de datos permitirá analizar los beneficios de la edificación sustentable a lo largo del ciclo de vida, y ofrecerá valuaciones inmobiliarias más acertadas, transformando el "Business As Usual" del sector inmobiliario.

1 McGraw-©Hill Construction, World Green Building Trends SmartMarket Report, 2013
2 NGS_2012_Final_Goblal_report_Jul20-cb1343059672
3 World Green Building Council: The Business Case for Green Building 2013

César Ulises Treviño Treviño, MSc LEED Fellow
Bioconstrucción y Energía Alternativa, S.A. de C.V./ CEO
World Green Building Council / Ex-Secretario General

Reasons why green building is an imperative

Worldwide, green building's popularity has been increasing for several reasons: reduction of operating costs, consumer awareness, corporate governance strategies, and recently public relations modified by pressure from the value chain.

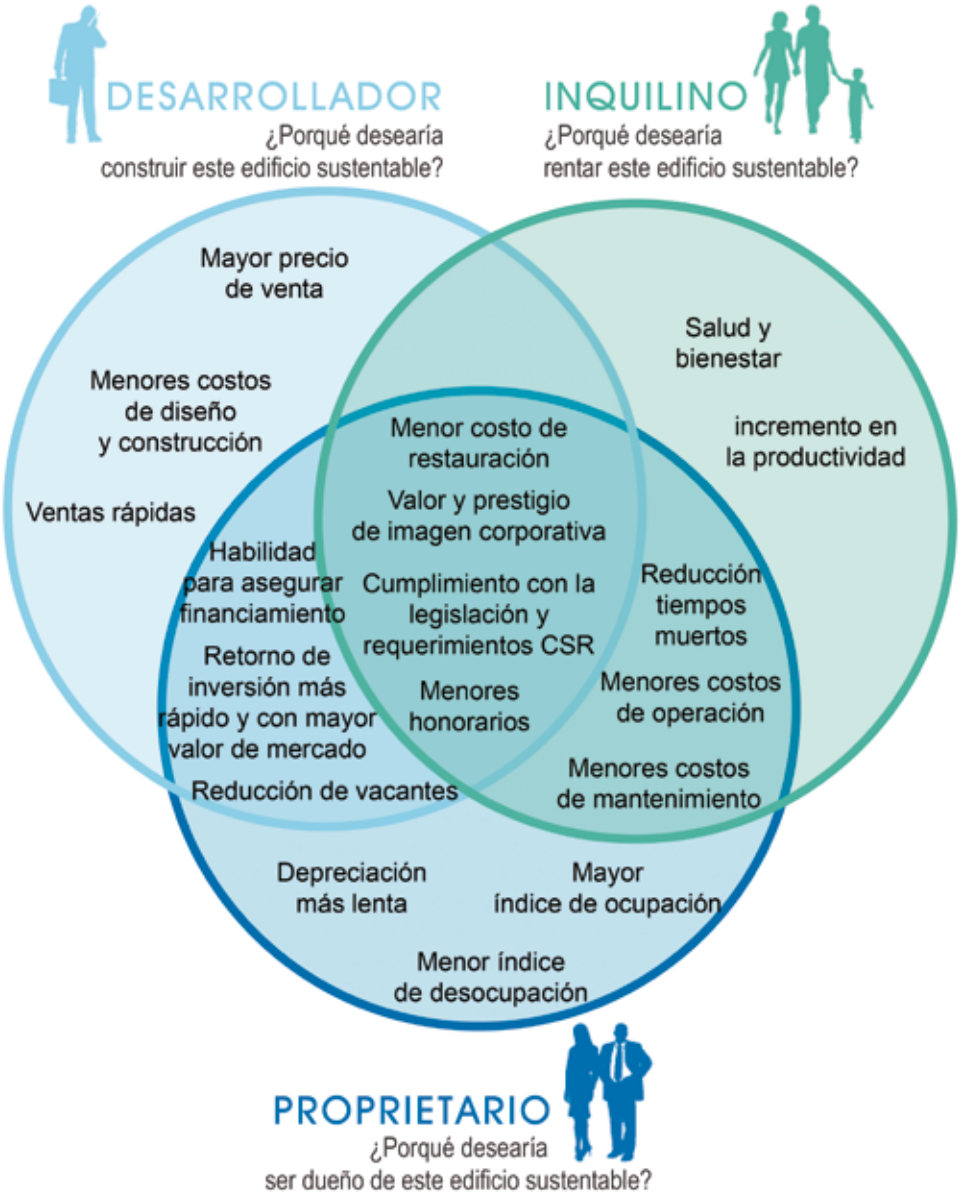
Over the past decade, monitoring of strategies oriented towards corporate social responsibility and high performance buildings has established metrics that justify the benefits, not only in terms of user productivity and reduced operating costs, but also financial benefits which have made this trend relevant in the context of an environmentally committed construction industry and society, with projected growth of 60% by 2015[1].

1. New market differential: Goldman Sachs reports leading firms in sustainability and corporate social responsibility have increased their stock value by 25% when compared to their competition. Bauer and Hahn reaffirms companies with improved environmental performance have lower debt financing costs, and those socially responsible have greater value and lower risk. Public recognition and free publicity given to these projects increase green building standard's demand by 30%. In Mexico, even though there are no incentives or ad hoc regulations for these buildings, the main growth factor for this market is the current demand increase.

2. New consumers committed to the environment: Greendex 2012[2] places Mexicans first amongst the rankings of 17 surveyed countries, as most concerned with environmental issues and self-perceived as "green" consumers. 62% of Mexicans are willing to pay more for a highly efficient product and 55% of Mexicans choose to live close to their usual destinations in order to reduce transportation and environmental impacts.

3. New economic conditions: an increase in supply and demand of environmentally friendly products has reduced initial investment overcost for green buildings and an increase in energy prices has made return of investment figures even more attractive.

4. Immunity against obsoleting: Studies show portfolios of green real estate projects



have improved performance and are thus less exposed to market, regulatory, fiscal and technological risks. In addition, mature markets where sustainability is the standard, "brown discounts" or fiscal penalties are being applied in the sale and rent of non-sustainable buildings. Adapting existing buildings in terms of cleaner energy (in site/off site), measuring and monitoring equipment, lay-out reconfiguration, improved energy performance of building envelope, allows for guaranteed adaptability in face of technological and climate change. Due to the increase in supply and demand of greener buildings, existing traditional buildings will perceive lower incomes, elevated operational costs and a near future of legal actions due to unreachable norm standards.

5 Green Building Truths[3]:

1. *It's Not Overly Expensive:* The overcost of a high energy performance building with a small environmental footprint is between 0 and 4% and this can be recovered from in a 3 to 5 year period. For existing buildings, the overcost of a Green Retrofit with greatest cost-benefit standards ranges from .3% to 12.8%. Additional investment of 2% over original investment achieves savings 10 times greater in a 20 year life cycle.
2. *Increased Capital Gain:* sales between 15% and 27.7% over similar non-green buildings; increased rent value of 3% as certification level increases.
3. *Increased Occupancy Rates:* Green building benefits and attractiveness increase occupancy rates by 23.1%
4. *Lower operating costs:* 30% energy and 40% water savings for new construction. 17% energy savings for retrofits and major renovations.
5. *User Health and Productivity:* Integrated sustainable design fosters improved interior environmental quality related to healthier, happier, more satisfied and more productive workers. Workers in call center type spaces with outdoor views, for example, improve their performance by 25% when compared to those in stations without exterior views; patients in rooms with outdoor views and daylighting require 22% less sedatives; students in classrooms with daylighting improve their grades by 14%.

Interaction and connection with nature is a natural tranquilizer, reducing blood pressure and heart rate. Daylighting helps control circadian rhythms, and serotonin and melatonin levels, thus improving sleep and mood.

A healthy interior environment results in greater satisfaction, motivation, preparation, job commitment, and lower absence rates. In recent years, Pacific Northwest National Laboratory remodeled its facilities and obtained: 60% lower employee rotation y 46% les absenteeism.

6 Green Building Challenges

1. *Lack of existing data* on construction practices and costs, and building energy consumption.
2. *Lack of training and information to reach lower costs.* Innovative systems and methods allow for choosing adequate strategies for each project.
3. *Efficient operation and maintenance is the best way to obtain benefits.* Commissioning practices are key for system optimization. There is evidence that resulting savings more than pay for the cost of commissioning for both green and non-green buildings. Costs for commissioning have been found to range from 0.3% to 4% of construction costs, while the subsequent reduction of operations and maintenance costs was estimated to be in the range of 0% to 25%.

7 Strategies for Reducing Investment Costs

1. Defining an integral sustainability strategy, from design to preliminary budget.
2. Integrating a specialized design and construction team.
3. Developing an integrated design process starting from concept design, construction and operation, with active client participation.

Global trends in green building include the standardization of high quality building and portfolios evaluated by the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Currently, over 40 investment firms, insurance firms, and over 450 real estate companies are evaluating their real estate portfolio using GRESB. This tool allows for comparing rates in energy consumption, water use, solid waste management, occupant satisfaction, amongst others. This database permits the analysis of green building benefits a long a life cycle and offers more accurate real estate valuing, transforming the "Business As Usual" motto of the real estate sector. ■

1 McGraw-°© Hill Construction, World Green Building Trends SmartMarket Report, 2013

2 NGS_2012_Final_Goblal_report_Jul20-cb1343059672

3 World Green Building Council: The Business Case for Green Building 2013

Vive con arte • Vive tranquilo

Visita nuestro Show Room en Pb
del Centro comercial Plaza Carso Local 18-A
Residencial Plaza Carso: Lago Zúrich 245,
Col. Ampliación Granada
C.P. 11529 México, D.F. Tel.- 5250-3999

plaza carso

Por **PREI Latin America Sustainability Committee**

PREI® VISIÓN SUSTENTABLE EN BIENES RAÍCES:

EDIFICIOS INTELIGENTES = NEGOCIOS INTELIGENTES

PREI® Sustainable Real Estate Vision: Smart Buildings = Smart Business

PREI ESTA CONSCIENTE DE QUE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS SON PARTE FUNDAMENTAL DEL DESEMPEÑO DEL NEGOCIO, Y MÁS IMPORTANTE, EN LA DISMINUCIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO GLOBAL

Los edificios comerciales y residenciales que utilizan sistemas de calefacción a base de combustibles fósiles y que son alimentados por medio de electricidad son de los principales contribuidores de emisiones de CO_2. Los países latinoamericanos están comenzando a dedicar tiempo y recursos a la solución de este problema. Estudios del Banco Interamericano de Desarrollo demuestran que el establecimiento de medidas de sustentabilidad para disminuir las emisiones de carbono en Latinoamérica podría ahorrar 36 mil millones de dólares durante los próximos 10 años. Y como líder mundial en bienes raíces, Prudential Real Estate Investors Latin America, ha logrado grandes avances para llegar a ser un líder en sustentabilidad en dicha región.

PREI ha desarrollado una estrategia para incorporar prácticas sustentables, políticas sociales adecuadas, y políticas de dirección empresarial corporativa en la toma de decisiones sobre inversión. El objetivo principal de PREI es alinear sus responsabilidades fiduciarias con los clientes con el deseo de ser buenos ciudadanos corporativos. PREI trabaja continuamente con sus socios para desarrollar estándares que puedan beneficiar a sus inversionistas, inquilinos, medio ambiente y sociedad, consciente de que hoy en día las organizaciones en todo el mundo buscan que sus edificios proyecten su marca, conserven a sus empleados, muestren una operación y desempeño eficientes, y proyecten visiblemente la manera en que llevan a cabo los negocios.

Como ejemplo de los esfuerzos de PREI, en 2010 la empresa se fijó como desafío para 2011 que el beneficio de los programas sustentables fuera equivalente a 50 millones de dólares. PREI alcanzó la meta mediante iniciativas de ahorros en costos que incrementan el ingreso neto de las propiedades y, como consiguiente, su valor. Ahora la empresa ha extendido la iniciativa y se ha comprometido a agregar 100 millones de dólares para el periodo 2012-2013.

Durante los años recientes, PREI, junto con sus socios y agentes inmobiliarios, comenzó por hacer mejoras relativamente sencillas a las propiedades, y ahora está enfocada en lograr sus objetivos con mayor creatividad y planificación.

Allen Smith, CEO de PREI, menciona: "Cuanto más éxito tengamos, más difícil será demostrar una mejoría marginal. Por esta razón, podría ser difícil percibir o cuantificar nuestro logro más importante hasta la fecha: hemos integrado la sustentabilidad en nuestra toma de decisiones y en todas las áreas de nuestro negocio. Incluso, cambiar una bombilla puede contribuir un poco a la reducción del impacto ambiental. El cambio de nuestro enfoque, de nuestra forma de pensar y de nuestra actitud puede hacer una gran diferencia".

OBJETIVOS	ESTRATEGIAS
PREI buscará: • Reducir el impacto ambiental de su cartera de clientes. • Continuar mejorando el desempeño financiero de los fondos de sus clientes mediante la reducción de gastos operativos y el incremento de sus activos mediante la reducción de gastos operativos y el incremento del valor de sus activos . • Continuar incrementando el bienestar de nuestros inquilinos, residentes y empleados, ofreciendo lugares más verdes para trabajar y vivir. • Educar a sus socios, empleados y vendedores en cuanto a los beneficios de los esfuerzos sustentables. • Comunicar los resultados de sus esfuerzos a los inversionistas y a sus asesores.	Los negocios y propiedades de PREI deberán: • Identificar y unirse a las organizaciones y foros adecuados para involucrar a la administración de PREI con un pensamiento sustentable, y relacionarlo con la industria de la administración de inversiones de bienes raíces. • Motivar a sus empleados para que desarrollen experiencia en sustentabilidad. • Aprovechar el talento existente en el campo, colaborando con administradores externos de propiedades para obtener experiencia en el campo y resultados tangibles. • Llevar a cabo capacitaciones para el equipo de PREI, administradores externos de propiedades, y demás grupos que puedan influir en el éxito de la iniciativa de sustentabilidad. • Identificar y buscar certificaciones, premios y otras oportunidades de reconocimiento. • Crear criterios para revisar los desembolsos de capital que consideren los costos de ciclos de vida y de utilización de energía en la toma de decisiones para compra de equipo. • Considerar y evaluar la disminución de riesgos en cambios climáticos a medida que surjan. • Trabajar con los propietarios de las tierras de PREI para que los espacios en los que trabajan nuestros empleados sean más verdes.

PREI LATINOAMÉRICA

El Comité de Sustentabilidad de PREI Latinoamerica (LASC, fotografía 2), se enfoca en el fortalecimiento del establecimiento de los Criterios de Sustentabilidad para Latinoamérica, estrategia que incluye todas las acciones sustentables que se llevan a cabo para obtener beneficios ambientales, sociales y económicos que disminuyan riesgos y creen un valor dentro de la empresa, los empleados, socios empresariales, inversionistas y comunidad (los detalles se describen posteriormente). Los Criterios de Sustentabilidad se aplican a todas las carteras de propiedades, al igual que los demás esfuerzos del Comité Global de Sustentabilidad de PREI, para agregar valor a nuestros activos y disminuir el riesgo e impactos ambientales.

ESTRATEGIA DE SUSTENTABILIDAD DE PREI LATINOAMÉRICA

Los Criterios de Sustentabilidad de PREI Latinoamérica, creados en 2010, forman la base de la estrategia de sustentabilidad. Dichos criterios se establecen en los procesos de desarrollo y de operación de los activos de PREI Latinoamérica, con el objeto de reducir costos, disminuir riesgos y atenuar el impacto ambiental. Los criterios se dividen en las siguientes 5 áreas: energía, agua, desechos, calidad social y de vida, y prevención de riesgos.

Como complemento de los Criterios de Sustentabilidad, y de acuerdo con la estrategia global de sustentabilidad de la empresa, PREI Latam adaptó los Lineamientos de Operación de Estándares Sustentables de PREI (SSOGs, por sus siglas en inglés), para su aplicación en México. Dichos lineamientos se pusieron a disposición de todos los socios y agentes inmobiliarios de PREI Latam. Estos tienen un enfoque concluyente para identificar soluciones eficientes en cuanto a la iluminación, agua, niveles de temperatura, manejo de espacio vacío y auto-evaluaciones para mejorar la eficiencia operativa y las certificaciones ambientales potenciales. Los lineamientos permiten a los grupos de agentes inmobiliarios identificar con rapidez los métodos para eficiencia de costos, y así poder reducir el impacto de cada propiedad sin llevar a cabo un costoso y detallado análisis.

RECONOCIMIENTOS EN SUSTENTABILIDAD PARA PREI LATINOAMÉRICA

Debido a los esfuerzos en sustentabilidad de PREI Latam, se obtuvieron los siguientes reconocimientos a nivel mundial:

GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark

Durante 2011 y 2012, el fondo de PREI Latinoamérica obtuvo el prestigioso nombramiento "Green Star" de la Fundación GRESB. El Informe GRESB Research Report establece que Green Star mantiene un "enfoque organizacional integrado hacia las medidas y administración de los principales indicadores de desempeño ambiental, que llevan a una reducción en el consumo de recursos, así como a una innovación en las medidas por encima de la eficiencia energética (por ejemplo, productividad y comportamiento de inquilinos)."

PREI considera que la designación Green Star sirve como una de sus "señales de responsabilidad," PREI está consciente que siguen existiendo oportunidades para integrar la sustentabilidad en toda la organización y mejorar sus procesos. PREI está resuelto a continuar con sus esfuerzos para reducir su impacto ambiental al mismo tiempo que ofrece un óptimo rendimiento ajustado al riesgo, a sus inversionistas.

NET IMPACT

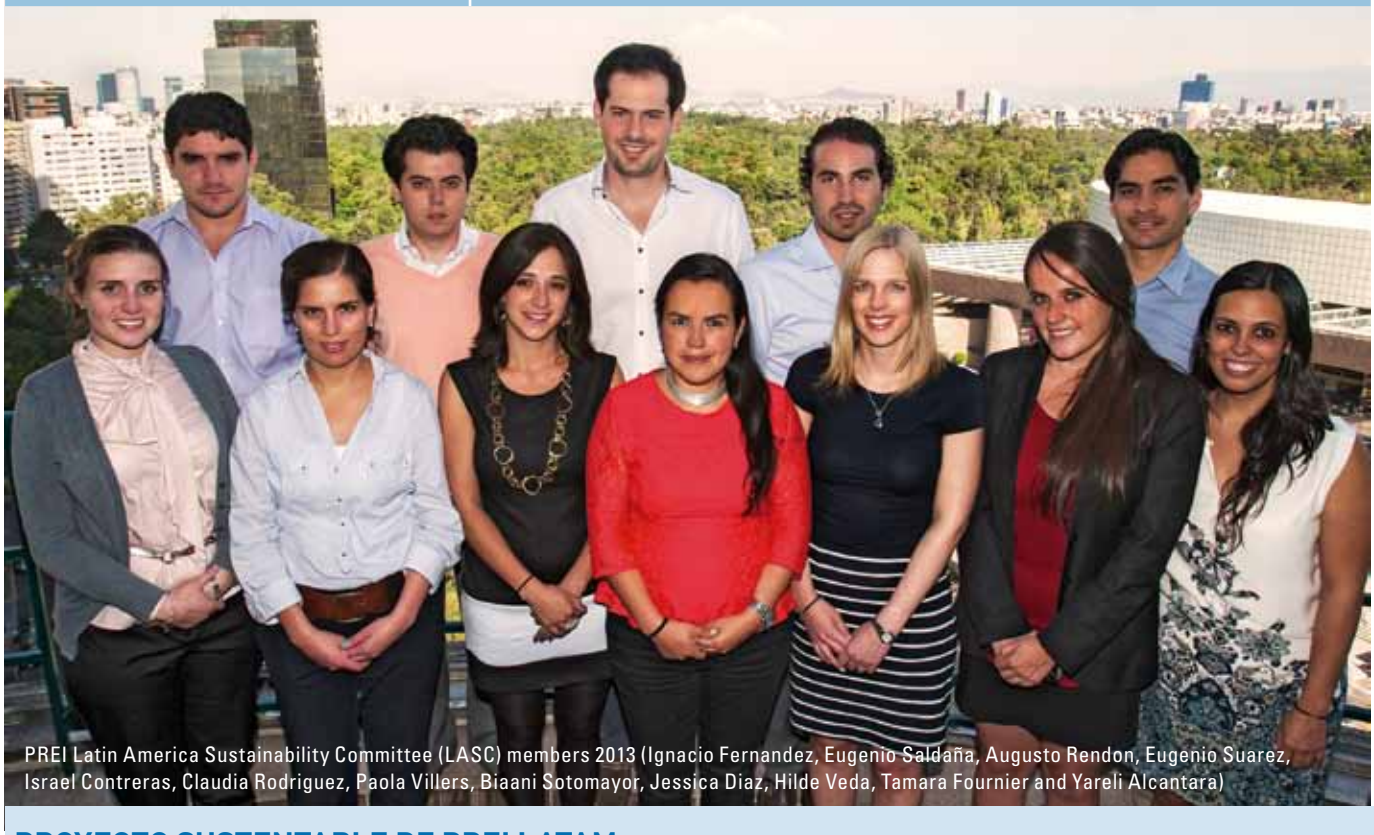
La creación del cambio real y duradero requiere de dedicación por parte de los individuos, equipos y organizaciones. El Comité de Sustentabilidad de PREI Latinoamérica ha sido especialmente proactivo. El líder del equipo, Jessica Díaz, fue seleccionada como la Primera Finalista en la categoría Professional Chapter en 2011, para recibir el reconocimiento Net Impact Force for Change Award (http://netimpact.org/learn/forcefor- change).

En colaboración con el comité, Díaz encabezó un proyecto para construir una estrategia de sustentabilidad que incluyó el desarrollo y la puesta en práctica de los criterios de sustentabilidad de PREI Latinoamérica, así como los lineamientos de desarrollo sustentable elaborados especialmente para el mercado latinoamericano. Net Impact, una comunidad sin fines de lucro formada por más de 25,000 creadores de cambio -que utilizan sus empleos para enfrentar los problemas más complicados del mundo-, instauró el Premio Force for Change Award, para reconocer los impactos individuales de "emprendedores" que están logrando un impacto positivo en el mundo a través de su trabajo.

Premio a la Empresa Socialmente Responsable 2012, ESR CEMEFI

PREI Latinoamérica - México ha obtenido la distinción de Empresa Socialmente responsable (ESR 2012), la cual es una iniciativa de AliaRSE (Alianza para la Responsabilidad Social en México), promovida por el CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía). Esta distinción reconoce los esfuerzos y el compromiso diarios que ha mostrado PREI con la sociedad y con el medio ambiente, y en especial las competencias de liderazgo de PREI, pudiendo documentar mediante políticas y procedimientos, que todos ellos son lineamientos centrales en la organización. Esta iniciativa se une a los esfuerzos globales para estimular las acciones de PREI relacionadas con la responsabilidad social y la sustentabilidad, llevándolos a mantenerse como una empresa sólida con menores riesgos, asegurando una visión y estrategia a corto y largo plazos, con una visión ética del bienestar económico, de la comunidad y del ambiente, para así poder, en un futuro cercano, y ofrecer los más altos estándares internacionales, como los de la iniciativa Global Reporting Initiative (GRI).

OBJECTIVES	STRATEGIES
PREI will strive to: • Reduce its portfolio's environmental impact. • Continue to improve the financial performance of its clients' funds by reducing operating expenses and increasing asset values through strategic energy and resource management. • Continue to enhance the well-being of our tenants, residents, and employees by providing greener places to work and live. • Educate its partners, employees and vendors as to the benefits of sustainability efforts. • Communicate the results of its efforts to our investors and their consultants	PREI's business and all properties shall: • Identify and join appropriate organizations and forums to engage PREI management with current sustainability thinking as it relates to the real estate investment management industry. • Encourage its employees to develop sustainability expertise. • Leverage field talent, collaborating with third-party property managers for on-the-ground expertise and tangible results. • Conduct training for PREI staff, third-party property managers, and other groups that can influence the success of the sustainability initiative. • Identify and pursue appropriate certifications, awards, and other recognition opportunities. • Create capital expenditure review criteria that consider that life cycle costs and energy use are included in equipment purchasing decisions. • Consider & evaluate the mitigation of climate change risks as they evolve. • Work with PREI's landlords to green the spaces in which our employees work.



PREI Latin America Sustainability Committee (LASC) members 2013 (Ignacio Fernandez, Eugenio Saldaña, Augusto Rendon, Eugenio Suarez, Israel Contreras, Claudia Rodriguez, Paola Villers, Biaani Sotomayor, Jessica Diaz, Hilde Veda, Tamara Fournier and Yareli Alcantara)

PROYECTO SUSTENTABLE DE PREI LATAM: PROGRAMA DE EFICIENCIA DE ENERGÍA PARA MINORISTAS – GVO

Galerías Valle Oriente (GVO) es un centro comercial de moda, ubicado en la exclusiva zona de Valle Oriente en Monterrey, Nuevo León, a lo largo de la avenida principal que recorre el valle, y muy cercano a una cantidad considerable de desarrollos nuevos de oficinas y hoteles. La propiedad incluye una tienda ancla departamental, Liverpool, y un complejo de 18 salas de cine de la empresa Cinépolis.

GVO está posicionado como uno de los centros comerciales más importantes en Monterrey. Cuenta con una mezcla atractiva de inquilinos, que atrae a una base de clientes diversos, con un fuerte flujo entre semana y a la hora del almuerzo, debido a los negocios que lo rodean.

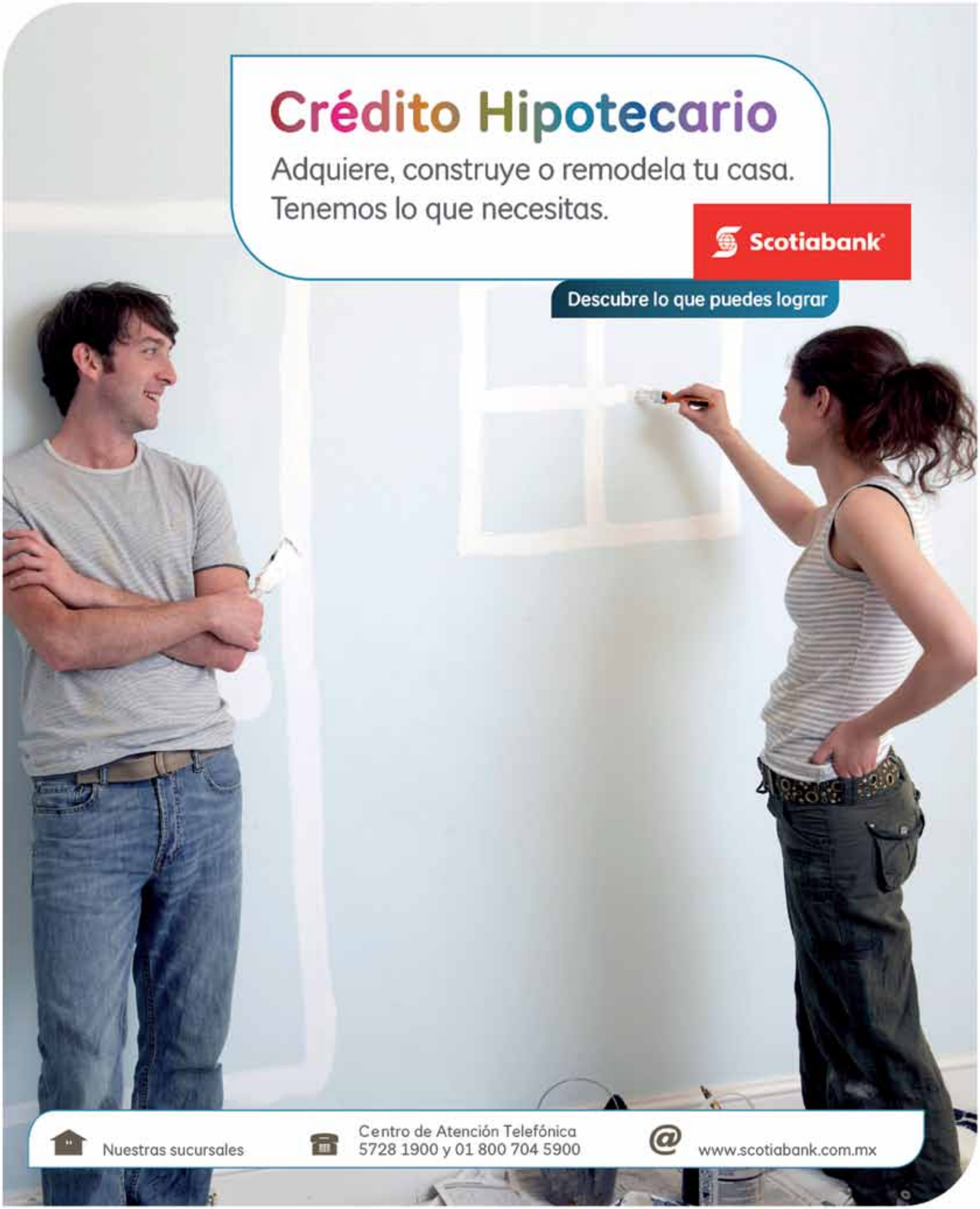
Los minoristas exitosos crean atractivos espacios para que sus clientes puedan gozar de agradables experiencias y deseen regresar. Los detalles como la atractiva señalización y el despliegue de mercancía, son importantes; sin embargo, estos consumen grandes cantidades de energía. Dichos detalles, combinados con las necesidades de calefacción y de aire acondicionado, generan costos elevados de energía en las construcciones minoristas. Los inmuebles comerciales de alto desempeño pueden consumir 50 por ciento menos energía que las construcciones equivalentes, por medio de diseños que integran sistemas de alumbrado eficientes con sistemas de alumbrado natural, para reducir de manera sustancial las necesidades de iluminación eléctrica y de enfriamiento. El primer paso para implementar este tipo de tecnología es el de establecer el control y automatización de los sistemas de energía.

Esto implica la integración de niveles y controles en los sistemas de ventilación, calefacción y enfriamiento para utilizar únicamente la energía necesaria en un espacio comercial, junto con las mejores prácticas de administración en los sistemas de iluminación, sin sacrificar un ambiente confortable.

El proyecto incluye lo siguiente:

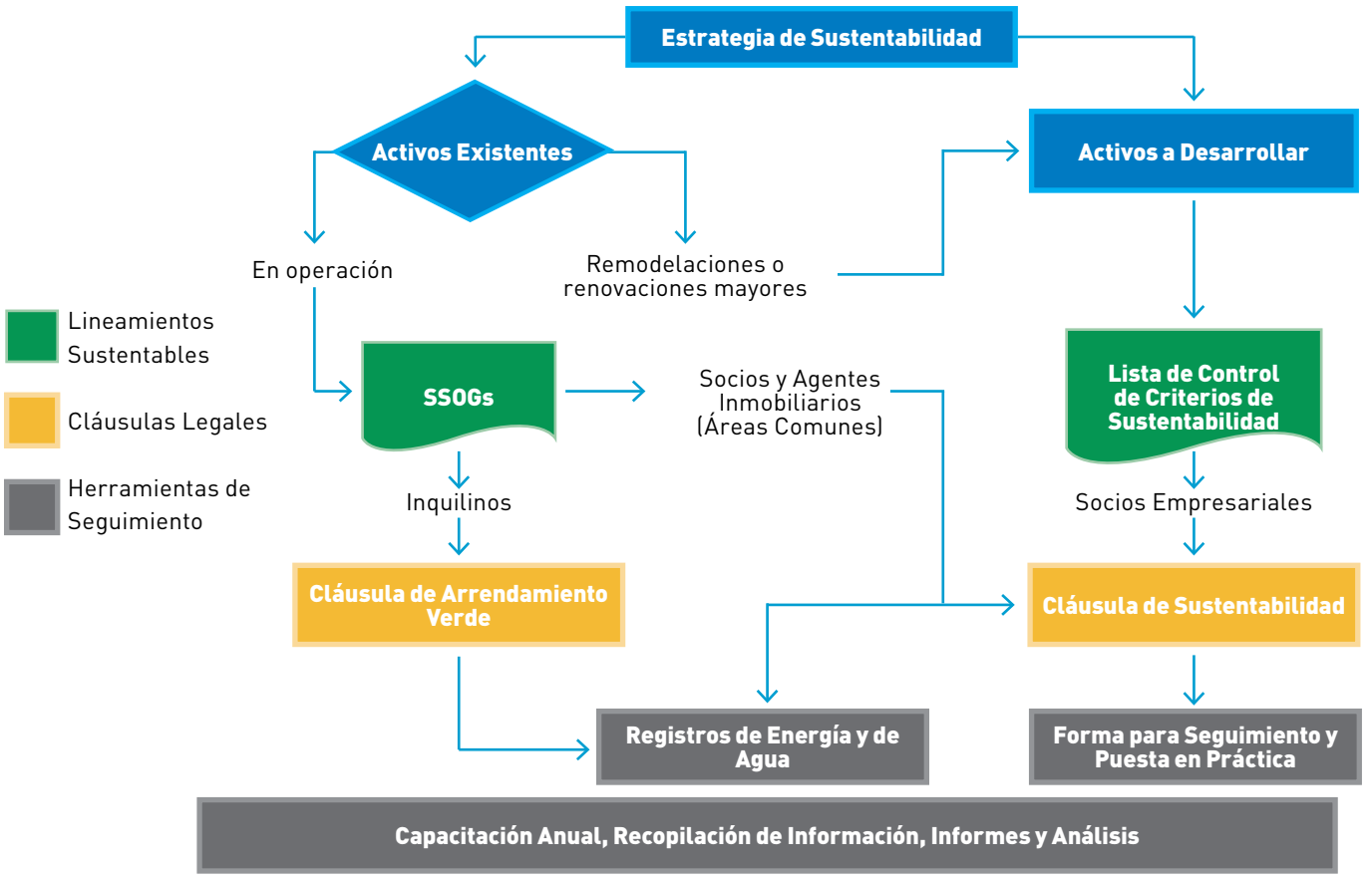
- Instalación de un control maestro que integre los sistemas de ventilación, calefacción y enfriamiento.
- Las mejores prácticas para el manejo de energía en los sistemas de iluminación y retrofits.
- Monitoreo e informe de las variaciones mensuales en el consumo de energía.
- Análisis y garantía de que GVO utiliza solamente la energía que necesita.

Mediante el uso de este sistema, de 2009 a 2012, GVO redujo su consumo de energía en un 20%, o 2,034,781 kWh, lo cual equivale al consumo total anual de energía de 4,272 casas. Dichos ahorros evitarán la generación de 1,103 toneladas de CO_2, generando ahorros económicos de 250,435 dólares.



Producto ofrecido por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. Para mayor información sobre términos, condiciones, comisiones y requisitos de contratación, consulta: **www.scotiabank.com.mx**
Sujeto a aprobación de crédito.

FIG. 1 **ESTRATEGIA DE SUSTENTABILIDAD DE PREI LATAM**



PREI SE ENFOCA EN APOYAR DE MANERA PROACTIVA A SUS CLIENTES PARA EL MANEJO SUSTENTABLE DE RIESGOS, PARA PROTEGER Y AGREGAR VALOR A SU CARTERA DE CLIENTES. SER SUSTENTABLEMENTE RESPONSABLES COMO FIDUCIARIOS PARA NUESTROS INVERSIONISTAS.

PREI Latinoamérica planea mejoras para el año en curso, basándose en lo aprendido a partir de la obtención y retroalimentación de información recabada por nuestros socios empresariales y asesores externos, a través de los procedimientos de monitoreo de implementación anual y de seguimiento. Los procesos de obtención de información y de seguimiento de los criterios de sustentabilidad dentro de PREI Latam se establecieron como lo ilustra la figura 1.

RESULTADOS DE SUSTENTABILIDAD DE PREI, 2012

Debido a que se pusieron en práctica algunas iniciativas de sustentabilidad durante 2012, en los fondos administrados por PREI Latam hubo ahorros de casi 400 mil dólares, en comparación con 2011. Esto se traduce en: ahorro de 1,559 TON CO_2; reducción del 48% del consumo de gas; reducción de la generación de desechos en 1%; y el incremento de reciclaje de agua en 63%, equivalente al consumo de agua de 275 familias mexicanas en un año.

Commercial and residential buildings, heated with fossil fuels and powered by electricity, consistently rank among the leading contributors to global CO_2 emissions. Latin American countries have only begun to commit time and resources to address this problem, amid estimates from the Inter-American Development Bank that implementing sustainability measures to offset carbon emissions in Latin America could save US$36 billion over the next 10 years. As one of the world's leading real estate investment managers, Prudential Real Estate Investors Latin America has made strides toward becoming a leader in sustainability in the region.

PREI has developed a strategy to incorporate sustainable practices, appropriate social policies and corporate governance into its investment decision making. PREI's ultimate goal is to align its fiduciary responsibility to clients with the desire to be good corporate citizens. PREI continuously works with its partners to develop standards that would be beneficial to its investors, tenants, the environment and to society. PREI is aware that now, many organizations around the globe see their buildings as fundamental to their brand communication, staff retention, a way to demonstrate efficient operation and performance and as a visible reflection of how they do business.

As an example of PREI's efforts, the company in 2010 set a challenge to demonstrate $50 million in value from its 2011 sustainability programs. PREI reached that goal through cost savings initiatives that boost properties' net income and, therefore, value. Now PREI has extended the initiative and is committed to add a US$100 million in value for 2012-2013.

During the past few years, PREI, working with its partners and property managers, initially made relatively simple improvements to properties and is now focused on building on its accomplishments with greater creativity and planning.

Allen Smith, PREI, CEO says: "The more successful we are, the more difficult it will be to show marginal improvement. That is why our most important achievement to date might be hard to see or quantify: we have integrated sustainability into our decision-making and into almost every area of our business. Changing a light bulb can help cut our carbon footprint by a small amount; changing our approach, mindset and attitude can make an even bigger difference".

PREI Latin America

PREI Latin America's Sustainability Committee (LASC, picture 2), focuses on strengthening the

Un líder no sigue huellas, las deja

En **INVEX Banco** vemos un líder en cada uno de nuestros clientes. Nuestra filosofía es consolidarnos como tus socios y aliados permanentes para dejar huella juntos en la conquista del éxito.

Porque los líderes marcan la diferencia, forjemos juntos el camino.

invex Banco | TU SOCIO FINANCIERO

México, D.F. 5350 3390
01800 070 70 70 • **invex.com**

Banca Privada • Banca de Empresas • Banca de Inversión • Fondos • Fiduciario • Internacional • Infraestructura • Tarjetas

implementation of the PREI LA Sustainability Criteria (SC), a strategy that encompasses all the sustainability actions performed to accomplish environmental, social and economic benefits to diminish risks and create value within the company, its employees, JV partners, investors, stakeholders and the community (detailed described below). The Sustainability Criteria is applied across all property portfolios as are other, efforts of PREI's Global Sustainability Committee to further add value to our assets while diminishing risks and our environmental footprint.

PREI Latin America Sustainability Strategy

The PREI Latin America Sustainability Criteria, created in 2010, form the base of the sustainability strategy. These criteria are implemented in the development and operational processes of PREI Latin America's assets, with the goal of reducing costs, diminishing risks and reducing environmental impact. The criteria are divided into the following five areas: energy; water; waste; quality of life & social responsibility; and risk prevention.

As a supplement to the Sustainability Criteria, and in accordance with PREI's global sustainability strategy, PREI Latam adapted the PREI Sustainable Standards Operating Guidelines (SSOGs) for application in Mexico. These guidelines were made available to all PREI Latam partners and property managers. These guidelines take a bottom-line approach to identifying efficient solutions for lighting, water, temperature settings, management of vacant space and self-assessments for improving operational efficiency and potential environmental certifications. The guidelines enable property management teams to quickly identify cost-effective methods to reduce each property's environmental impact without performing costly detailed analyses.

PREI Latin America plans to make improvements this year based on what we learned from the data collection and feedback of our JV Partners and third-party consultants through our annual implementation monitoring and follow up procedures. The data collection and follow up process of the sustainability criteria within PREI Latam was established as illustrated in figure 1.

2012 PREI Sustainable Results

Due to having implemented sustainability initiatives, during 2012, the funds managed by PREI Latam had savings for almost USD $400,000, when compared to 2011. In environmental benefits, this translates into: 1,559 TON CO2 Saved, saved the water consumption of 275 Mexican families in one year, 48% less gas consumed, 1% less waste generation, 63% increase in waste recycling. ■

PREI LATIN AMERICA'S SUSTAINABILITY AWARDS

Because of PREI Latam's sustainability efforts, the following global recognitions were obtained:

GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark

During 2011 and 2012, the PREI Latin America fund, was awarded the prestigious "Green Star" designation from the GRESB Foundation. The GRESB Research Report states Green Stars takes an "integrated organizational approach towards measurement and management of environmental key performance indicators, steering on reduction of resource consumption, and innovation in measures beyond energy efficiency (e.g., productivity, tenant behavior)."

PREI believes the Green Star designation serves as one of their "signals of responsibility," PREI is aware that there continues to be opportunities to integrate sustainability throughout our organization and improve our processes. PREI remains steadfast in its efforts to reduce its environmental footprint while delivering appropriate risk-adjusted returns to its investors.

NET IMPACT

Creating true and lasting change requires dedication from individuals, teams and organizations. PREI's Latin America Sustainability Committee has been particularly pro-active. Team leader Jessica Diaz was selected as a First Runner-up finalist in the Professional Chapter category of the 2011 Net Impact Force for Change Award (http://netimpact.org/learn/forceforchange).

Working collaboratively with the committee, Diaz led a project to build a sustainability strategy that included the development and implementation of the PREI Latin America sustainability criteria, and sustainable development guidelines tailored to the Latin America market. Net Impact, a nonprofit community of more than 25,000 change makers using their jobs to tackle the world's toughest problems, started the Force for Change Award to recognize the individual impacts of dedicated "intrapreneurs" who are making a positive impact in the world through their job.

Social Responsible Company Award 2012, ESR CEMEFI

PREI Latin America - Mexico has earned the Socially Responsible Company (ESR 2012) distinction, which is an initiative of AliaRSE (Alliance for Social Responsibility in Mexico), promoted by the CEMEFI (Mexican Center for Philanthropy). This distinction recognizes the daily efforts and commitment PREI has with the society and the environment, and specially PREI's leadership competencies, being able to document through policies and procedures that all of these are core guidelines of the organization. This initiative join the global efforts to boost PREI actions of social responsibility and sustainability, leading us to maintain ourselves as a strong company with fewer risks, ensuring our clear vision and strategy in the short and long term with an ethical view of economic good, community and environment, and so in the near future we will be able to report the highest international standards, such as those of the Global Reporting Initiative (GRI).

PREI LATAM, SUSTAINABLE PROJECT: RETAIL ENERGY EFFICIENCY PROGRAM – GVO

Galerias Valle Oriente (GVO) is dominant fashion mall located in the up-scale Valle Oriente region of Monterrey, Nuevo Leon, along the main boulevard running the length of the valley, in close proximity to a significant amount of new office and hotel developments. The Property is anchored by a Liverpool department store and an 18-screen Cinepolis movie theater.

GVO is well positioned as a dominant shopping center in western Monterrey with an attractive tenant mix which attracts a diverse customer base with strong midweek and lunchtime traffic due to surrounding businesses.

Successful retailers must create inviting spaces for their customers so that they have an enjoyable experience and want to come back. Details such as eye-catching signage and merchandise display are important; however, these consume large amounts of energy. These details, combined with heating and cooling needs, contribute to high energy costs in retail buildings. New high-performance retail buildings can consume up to 50 percent less energy than comparable buildings, by utilizing designs that integrate energy-efficient lighting fixtures with natural-lighting systems to substantially reduce electric lighting and cooling needs. The first step in implementing this kind of technology is to establish the control and automation of energy systems. That means integrating, HVAC set points and controls to use only the necessary energy in the retail space, together with best management practices in lighting systems, without sacrificing a comfortable environment.

The project includes the following:

- Install a motherboard control that integrates HVAC systems.
- Implement energy best management practices in lighting systems and retrofits.
- Monitor and report any monthly variation in the consumption of energy.
- Analyze and guarantee that GVO only uses the energy that it needs.

With this system in place, since 2009 to 2012, GVO reduced its total energy consumption by 20%, or 2,034,781 kWh, which is equivalent to the total annual energy consumption of 4,272 houses. These savings will avoid the generation of 1,103 tons of CO_2. The aforementioned, generate economic savings of 250,435 USD.

Carrier

turn to the experts

PRIMERA PLANTA DE MANUFACTURA DE SISTEMAS DE AIRE ACONDICIONADO, **EN EL MUNDO** EN RECIBIR LA **CERTIFICACIÓN LEED® ORO** PARA EDIFICIO EXISTENTE.

Monterrey, Nuevo León

"En **Carrier®** estamos **comprometidos** con proporcionar soluciones de eficiencia energética a nuestros clientes, con el fin de reducir costos y minimizar el impacto sobre el medio ambiente. Aplicamos estos mismos estándares internamente para **elaborar productos verdes en una compañía verde.**"

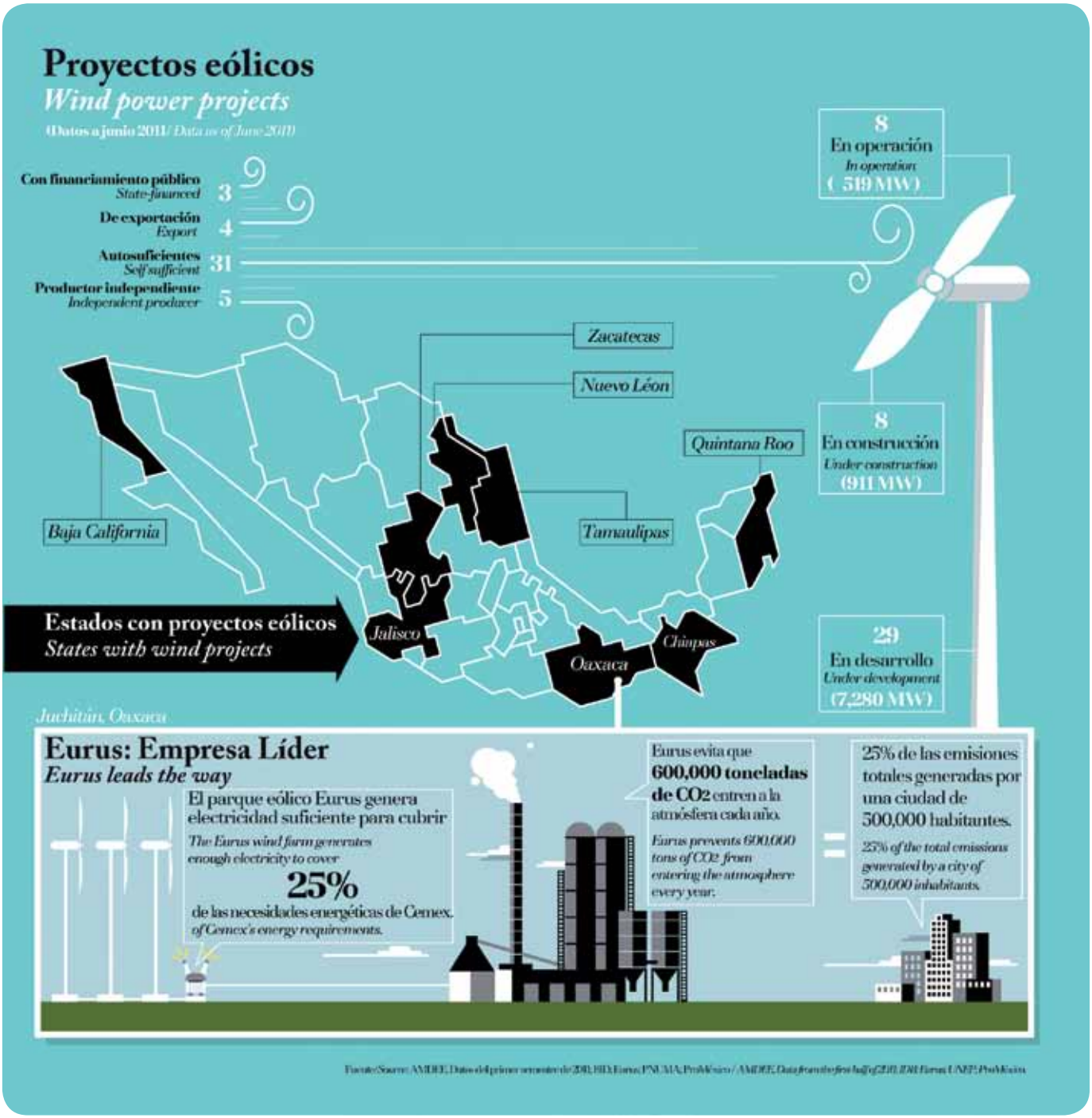
Geraud Darnis
Presidente Carrier Corporation

www.carrier.com.mx

Fuente: **ProMéxico**

MÉXICO, UN DESTINO EJEMPLAR PARA EL DESARROLLO DE ENERGÍAS LIMPIAS

México es un país privilegiado por la irradiación solar que recibe buena parte de su territorio. Forma parte del llamado "cinturón solar", que lo ubica entre los principales países en el orbe con potencial solar.



ProMéxico se creó el 13 de junio de 2007 con la finalidad de atraer inversión extranjera directa a distintos sectores estratégicos, impulsar la exportación de productos mexicanos y promover la internacionalización de las empresas mexicanas, a efecto de contribuir al desarrollo económico y social del país.

Desde su creación, ProMéxico ha madurado y hoy tiene 36 oficinas en el extranjero, ubicadas en 24 países con las economías más importantes, las cuales concentran más del 70 por ciento del Producto Interno Bruto (PIB) mundial.

Desde 2008, se determinó que la promoción de inversiones en el sector de energía renovable debía considerarse como una actividad estratégica para la organización. Debido a ello, a la fecha se han generado proyectos en cartera agrupados en 5 subsectores (proyectos verdes): Energía Eólica, Energía Solar, Bio energéticos, Energía hídrica y Eficiencia Energética.

Adicionalmente, ProMéxico incorpora proyectos que, independientemente del sector al que pertenece la empresa, se basan en actividades sustentables (tratamiento de agua, tratamiento de residuos sólidos y reciclaje, entre otros).

El sector de energías renovables ha registrado un crecimiento progresivo en México durante la última década. Se ha incrementado de manera considerable la capacidad instalada para generar energía eléctrica a partir de fuentes renovables, y se han impulsado las condiciones favorables para desarrollar negocios en este sector. De hecho, diversas empresas han puesto una decidida atención en México para apuntalar sus operaciones en el país.

México está generando condiciones adecuadas para que las energías renovables se consoliden no sólo como una alternativa viable para satisfacer de manera responsable sus necesidades energéticas futuras, sino como una

México ocupa el 15° lugar a nivel mundial en cuanto a su potencial fotovoltaico por encima de Estados Unidos, Italia, Japón, Brasil y China.

Se estiman

20 mil millones de dólares

de inversión eólica en la siguiente década

industria receptora de inversiones y generadora de oportunidades para el país.

Por ejemplo, en el ámbito de energía solar, México es un país privilegiado por la irradiación solar que recibe buena parte de su territorio. Forma parte del llamado "cinturón solar", que lo ubica entre los principales países en el orbe con potencial solar. En este sentido, México cuenta con la capacidad para generar grandes cantidades de energía para autoabastecimiento y exportación. De hecho, nuestro país ocupa el 15° lugar a nivel mundial en cuanto a su potencial fotovoltaico por encima de Estados Unidos, Italia, Japón, Brasil y China. Los niveles de irradiación en el 90% del territorio nacional tienen un promedio de entre 5 y 6 kWh/m2 por día; es decir, con la superficie del Estado de México podría cubrirse la totalidad de la demanda nacional.

Según el Consejo Mundial de Energía Eólica, ocupamos actualmente el vigesimocuarto sitio a nivel global en capacidad instalada de esta fuente renovable. México, se encuentra por encima de países como Corea del Sur, Taiwán y Chile, por nombrar algunas naciones. Pero seguramente ocuparemos un puesto de mayor liderazgo en los años por venir. Para muestra, basta revisar el histórico de nuestra capacidad instalada. En 2005, México tenía únicamente con 3 MW instalados de energía eólica. En 2012 —solo siete años después— cerramos con 1,400 MW. El potencial eólico de México se estima en 71 mil MW, siendo Oaxaca uno de los estados más privilegiados en cuanto a potencial de generación de energía eólica.

De acuerdo con datos de la Asociación Mexicana de Energía Eólica (AMDEE), en los últimos cinco años, la inversión en el sector eólico mexicano superó los 2 mil millones de dólares. Se estima que en la siguiente década llegue a más de 20 mil millones de dólares.

Cabe destacar que de 2008 a abril de 2013, ProMéxico ha atraído 28 proyectos multianuales de energías renovables, en su mayoría del sector eólico, cuyo monto de inversión suma cerca de 7 mil millones de dólares. ■

¿Sabías que?

- México tiene uno de los potenciales de generación de energía renovable más robustos en el mundo.
- Casi una cuarta parte de la capacidad instalada en México para generar electricidad se deriva de fuentes renovables.
- Los recursos geotérmicos y solares de México están entre los mejores del mundo.
- México tiene una posición privilegiada para el aprovechamiento de fuentes renovables y generación de energía. Esto debido a su posición geográfica, sus condiciones climatológicas y recursos naturales.
- Se prevé que para 2024, el 35% de la generación eléctrica provendrá de tecnologías limpias.
- Oaxaca es uno de los estados más privilegiados en el mundo en cuanto a potencial eólico (cerca de 40,000 MW).
- México es el principal proveedor de módulos fotovoltaicos en América Latina, con una capacidad de producción anual superior a 270 MW.
- México ocupa el cuarto lugar mundial en generación de energía geotérmica con una capacidad instalada de 958 MW (más de 8% del total mundial).
- México fue precedido sólo por Estados Unidos (3,151 MW), Filipinas (1,904 MW) e Indonesia (1,197 MW).
- México tiene un potencial hidroeléctrico de 53,000 MW, uno de los más importantes en América Latina.

Your expert partner in Green Building.
T. 01.800 BEA LEED
//BioconstruccionMX
info@bioconstruccion.com.mx
Bioconstrucción y energía alternativa

Por **Edgar Mojica**
solenai@gmail.com

Centro Corporativo El Tobogan

Gold

Pedregal 24

Gold

Altman Eco Office

Platinum

PROYECTOS VERDES MÁS DESTACADOS DE LATINOAMÉRICA

Torre Reforma

Platinum

Espacio Santa Fe

Gold

Morubi Corporate

Gold

Thera Corporate

Gold

MMG Tower

Gold

Port Corporate

Gold

Veracruz II

Platinum

NÚMERO	PROYECTO	PAÍS	LOCALIZACIÓN	CERTIFICACIÓN LEED	CONSTRUCCIÓN M²	PISOS
1	Vera Cruz II	Brasil	Sao Paulo	Leed platinum	26752	25
2	Torre Reforma	México	DF	Leed platinum	22,396	65
3	Edificio Plaza San Damián	Chile	Santiago	Leed platinum	11,384	9
4	Altman Eco Office	Argentina	Buenos Aires	Leed platinum	6,466	13
5	Morumbi Corporate	Brasil	Sao Paulo	Leed gold	86,680	2 torres con 18 y 26 pisos
6	Pedregal 24	México	DF	Leed gold	76,722	25
7	EZ Towers	Brasil	Sao Paulo	Leed gold	118,258	2 torres de 52 pisos
8	Espacio Santa Fe	México	DF	Leed gold	59,016	24
9	Port Corporate	Brasil	Sao Paulo	Leed gold	22,396	22
10	Centro Corporativo El Tobogán	Costa Rica	San José	Leed gold	79,200	2 torres 11 pisos
11	Thera Corporate	Brasil	Sao Paulo	Leed gold	37,715	15
12	MMG Tower	Panamá	Panamá	Leed gold	31,000	18
13	INFINITY	Brasil	Sao Paulo	Leed gold	75,000	18

La tendencia de edificios verdes pasó de ser una moda muy excéntrica en 1998 a redefinir los conceptos de contruccion y diseño de la actualidad. Es así que en los últimos 3 años la certificación LEED (US Green Building Council) ha tenido un crecimiento exponencial en toda la región.

Los tres protagonistas que destacan en este momento, según el último reporte de la USGBC (16/MAR/2013), son Brasil (con 31 certificaciones y 169 en proceso), México (con 15 certificaciones y 148 en proceso) y Chile (con 9 certificaciones y 100 en proceso). Sin duda alguna la certificación de edificios verdes es una tendencia que llegó para quedarse.

El mapa muestra los proyectos verdes más destacados y elegidos bajo 3 conceptos: nivel de certificación (Platinum y Gold), superficie construida (m2), y fecha de pre-registro (2012-2013)

Brasil: con 31 certificaciones y 169 en proceso

México: con 15 certificaciones y 148 en proceso

Chile: con 9 certificaciones y 100 en proceso

Edificio Plaza San Damian

Platinum

Infinity

Gold

EZ Towers

Gold

GRUPO GP®

It's all about

BUILDING THE PRESENT, PLANNING THE FUTURE

GP desarrollos®

GP construcción®

GP servicios®
Property Management

MEX: 01-800-3666-G4G4P7 · USA: 1-855-3666-G4G4P7

grupogp.com.mx

maintenance

GP servicios®
Property Management

Dedicated to the management of assets and maintenance through continuous improvement procedures. GP Servicios attend a variety of markets, managing now a days more than 5 million square meters.

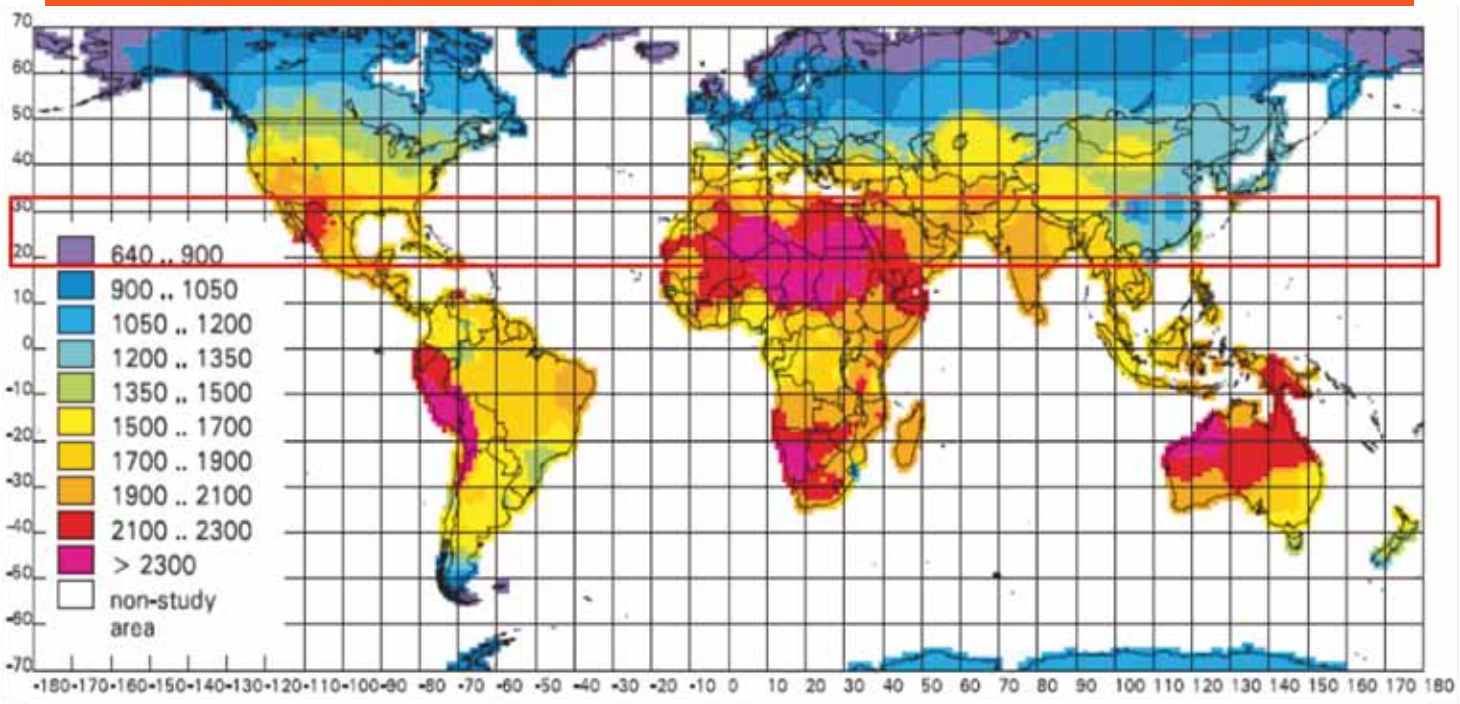
Fuente: **ANES, Asociación Nacional de Energía Solar**

ENERGÍAS RENOVABLES:

Urgente llamado a la inversión privada

Es necesario trabajar con la iniciativa privada para alcanzar la meta de 35% de generación de electricidad con energías renovables para el 2024.

EL RECURSO SOLAR EN EL MUNDO



"Franja solar". Entre los 20 y 30 grados de latitud norte, están las regiones con mejor potencia solar del mundo

Actualmente, en el país se tienen 63 mil 490 Mega Watts (MW) de capacidad instalada en el sistema, de los cuales, 23 mil 200 se han realizado a través de diferentes inversiones privadas a la Comisión Federal de Energía (CFE), bajo diferentes modalidades estipuladas por la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica.

Durante la conferencia organizada por la Asociación Nacional de Energía Solar (ANES) -"Marco Regulatorio de las Energías Renovables"-, Francisco Granados Rojas, director general adjunto de Electricidad y Energías Renovables de la Comisión Reguladora de Energía (CRE), precisó que este tipo de inversiones no son consideradas como un servicio público. Ante miembros de la ANES, destacó que para alcanzar la meta del 35 por ciento de generación de electricidad con energías renovables para el 2024 es indispensable trabajar de manera conjunta con la Iniciativa Privada. Recordó que la CRE ha desarrollado un marco regulatorio y se ha establecido una planeación del sector eléctrico que permite ver cómo avanzan los proyectos de la CFE en los próximos 15 años, lo que es un buen indicador para que una empresa dirija sus esfuerzos.

México es el tercer país con potencial para hacer negocios con energía solar, "el siguiente paso es un programa especial para el aprovechamiento de las energías renovables; este programa lo desarrollamos junto con la Secretaría de Energía (SENER), que establece proyectos estratégicos que incluyen un plan de desarrollo para que se puedan conocer los proyectos que se van a licitar", detalló.

También se refirió a las subastas de energía eléctrica, utilizando el esquema del pequeño productor, y recordó que en noviembre de 2012 se publicaron los lineamientos para el establecimiento de las licitaciones que debe convocar la CFE para el pequeño productor, aunque quedaron detenidas por cambio de administración; se espera que en breve se les dé seguimiento.

Francisco Granados Rojas explicó que en este momento existen 15 permisos de pequeña producción vigente; de ellos, 14 están en proceso de desarrollo y uno en operación. Destacó también que a nivel mundial México es el tercer país con potencial para hacer negocios con energía solar.

Respecto a la cantidad de contratos en pequeña y mediana escala, por tipo de generación, se tiene registrados al 31 de diciembre de 2012, mil 700; de los cuales, mil 640 son de pequeña escala y 60 de mediana, lo que representa una capacidad contratada de 61 mil 48.6 KW para los primeros, y 6 mil

MÉXICO, SEDE THE SOLAR WORLD CONGRESS 2013

Por primera vez en su historia, The Solar World Congress (SWC) visitará un país latinoamericano. Del 3 al 7 de noviembre Cancún, México reunirá a más de mil visitantes nacionales y extranjeros para intercambiar experiencias en el campo de las energías renovables. El evento se realiza cada dos años, es itinerante y desde su creación en 1970, ha visitado más de 20 países en todo el mundo.

En conferencia de prensa, David Renné, presidente The International Solar Energy Society (ISES) consideró que México se encuentra en una posición estratégica al ser punto de unión entre Estados Unidos, Canadá y los países de América Latina. Indicó que uno de los ejes rectores del SWC 2013 es impulsar la transición energética lo más rápido posible, basada en el uso de la fuentes de energía renovables.

"Asistirán representantes de más de 110 países y organismos hermanos como la Agencia Internacional de Energía y la Agencia Internacional de Energías Renovables. También acudirán los principales desarrolladores de tecnologías en energía renovable", señaló.

Añadió que el congreso es un escaparate perfecto para interesar a los jóvenes en el campo de las energías renovables. Por ello, a lo largo de estos cinco días, se presentarán los trabajos de investigación realizados en todo el mundo. Hasta el momento la organización ha recibido más de 700 extractos de investigaciones desarrolladas en más de 110 países.

SECTOR ELÉCTRICO MEXICANO

Población[1] :
112 336 538 habitantes

Capacidad instalada (Servicio público y privado):63.49 GW

Líneas de transmisión[2] :
52,947 km

Líneas de distribución[2]:
833,081 km

Fuente
1. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI
2. Programa de Obras e Inversión del Sector Eléctrico, 2012

ESTIMACIONES DE SISTEMAS FOTOVOLTAICOS 2012

El tamaño total del mercado fotovoltaico en México en 2012 es estimado entre 13 a 15 MW, prácticamente el doble respecto al año 2011. He aquí la fotografía por sectores de mercado:

Residencial interconectado a Comisión Federal de Electricidad (CFE): Estimado de 2 a 2.5 MW, equivalente a la instalación en 800 a 1000 residencias, más del doble que lo instalado en 2011, para un total acumulado de aproximadamente 1500 residencias (preliminar a reserva de la información oficial de CFE).

Industrial - Comercial: 2.5 a 3 MW que incluye proyectos desde pequeños, de unos cuantos KW, hasta grandes de 1200 KW

Luminarias Solares Autónomas: 0.8 MW a 1.2 MW estimado en base a 4000 a 6000 unidades instaladas en todo el país, cada una de 0.2 KW promedio.

Electrificación fuera de la red, principalmente en el medio rural: Estimado en 1.8 a 2.0 MW, en aplicaciones diversas como casas, comunicación vía satelital, bombeo de agua, etc.

Centrales de CFE: 6 MW consistentes en la Central Santa Rosalía de 1 MW y la central Cerro Prieto de 5 MW, que entendemos está generando aun cuando no ha habido una inauguración formal.

México está entre los países con mejor potencial para realizar negocios con energías renovables, por lo que es urgente un programa especial para el aprovechamiento de éstas.

959.7 KW para los segundos.

Ante empresarios miembros de la ANES, reconoció que algunos sectores del país consideran que la generación de electricidad con capital privado es ilegal, porque proyectos abajo de 500 watts no requieren permisos de CFE. Sin duda, "la falta de información limita la instalación de proyectos con los instrumentos con que se cuentan para la generación de autoabastecimiento", señaló Granados Rojas.

Asimismo, la ANES exhortó al gobierno federal a incorporar las energías renovables en el Proyecto de Reforma Energética y a destinar recursos para impulsar proyectos en estados y municipios con la finalidad de fomentar el uso de la energía renovable, toda vez que México ha suscrito compromisos internacionales para disminuir los gases de efecto invernadero.

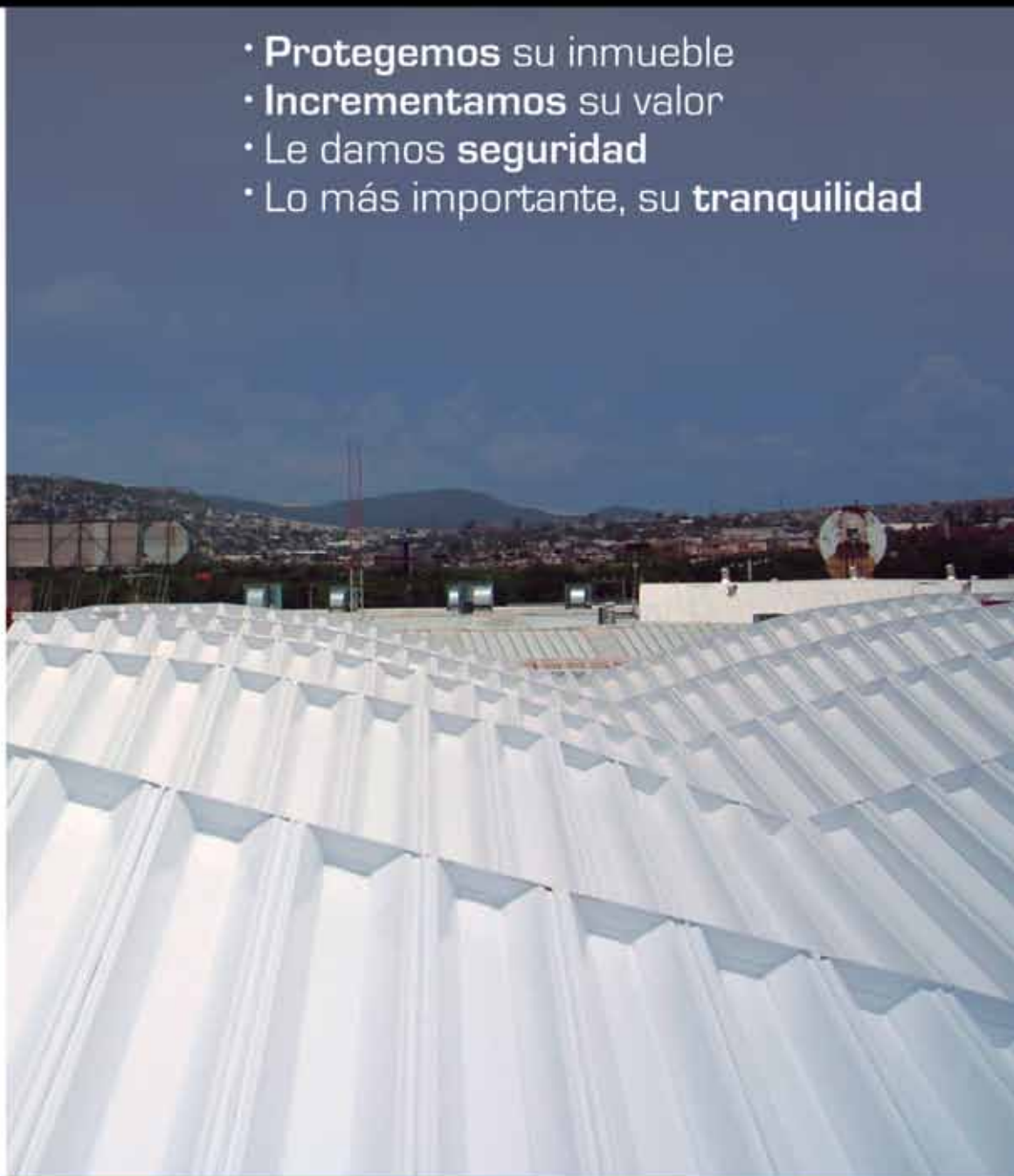
"El gobierno tiene que ver hacia arriba y no sólo hacia abajo. Tenemos sol en abundancia. Al parecer, cree que sólo existe el petróleo y el gas -porque es lo único que cuenta- y olvida las fuentes renovables. Queremos ver un incremento en el Plan Nacional de Desarrollo y en el Programa de Obras e Inversiones del Sector Eléctrico (Poise)", señaló Álvaro Lentz Herrera, presidente de la ANES.

LA ANES confía en que el actual gobierno dará continuidad a los programas instaurados en la administración pasada, como son el Programa para la Promoción de Calentadores Solares de Agua en México (Procalsol), el financiamiento de sistemas fotovoltaicos en los sectores comercial, industrial y residencial en tarifa doméstica de alto consumo (DAC), que impulsa el Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica (Fide), nivel en el que participan cerca de 500 mil usuarios. ■

México tiene compromisos internacionales para disminuir los gases de efecto invernadero. El gobierno debe ser el principal promotor de las energías renovables.

4Razones para una buena decisión

- **Protegemos** su inmueble
- **Incrementamos** su valor
- Le damos **seguridad**
- Lo más importante, su **tranquilidad**



www.al-koat.com

01 800 2 **AL-KOAT** (25 5628)

AL-KOAT MR

IMPERMEABILIZANTES

Por **Pablo Cruz Lemini**
Colliers International

LEED EN EL MERCADO INDUSTRIAL

LEED in the Industrial Market

En México existen 40 proyectos certificados y más de 200 proyectos en proceso de certificación LEED dentro de las diferentes áreas de bienes raíces. Esto representa un incremento de 400% en certificaciones en los últimos tres años.

La construcción sustentable se refiere a una estructura que utiliza procesos que son ambientalmente responsables y eficientes durante toda la vida del inmueble. Esto implica tomar en cuenta la ubicación, diseño del inmueble, construcción, operación, mantenimiento, renovación y demolición.

Para que esto sea posible se requiere un trabajo de equipo entre los diseñadores del edificio, arquitectos, ingenieros y el cliente en todas las etapas del proyecto. Un edificio sustentable complementa y expande la utilidad, economía, durabilidad y confort de quien lo usa.

Un edificio sustentable está diseñado para: reducir el impacto del inmueble en el ambiente natural mediante un uso eficiente de agua, energía y otros recursos; proteger la salud y el bienestar de quienes lo habitan, aumentando su productividad; y reducir el desperdicio y la contaminación ambiental.

SUSTENTABILIDAD EN MÉXICO

En México existen 40 proyectos certificados y más de 200 proyectos en proceso de certificación LEED dentro de las diferentes áreas de bienes raíces (residencial, oficinas, industrial y comercial). Esto representa un incremento de 400% en certificaciones en los últimos tres años.

De los proyectos certificados: 13% es Platinum, 33% Gold, 28% Silver y el 28% Certified (1). El notable incremento en certificaciones y registros muestra una creciente adopción del sistema Leed en México. Las certificaciones obtenidas son bastante equilibradas.

CERTIFICACIÓN LEED EN EL MERCADO INDUSTRIAL EN MÉXICO

Dentro del mercado industrial mexicano existen 8 proyectos certificados y 28 proyectos en proceso de certificación. Esto representa el 20% de los proyectos certificados y el 12% de los proyectos registrados en la República Mexicana (1).

De los proyectos certificados, el 38% es Gold, 25% Silver y el 38% Certified. Aun no contamos con un proyecto industrial que cuente con la certificación LEED Platinum; sin embargo, existen actualmente proyectos registrados que persiguen este objetivo (1).

EJEMPLOS DE NAVES CERTIFICADAS COMO LEED

Es importante mencionar aquellos proyectos que actualmente destacan por su compromiso con la sustentabilidad. Los tres proyectos industriales que actualmente cuenta con la certificación LEED Gold son: Lexmark LCCP Building, CeDis L'Oreal SMO y Grainger Mexico HQ (1).

LEXMARK LCCP BUILDING. CD.JUAREZ, CHIHUAHUA

Lexmark es una empresa internacional con sede en Lexinton, Kentucky. Cuenta con plantas de manufactura en varios países y emplea aproximadamente 3,500 personas en Ciudad Juárez, donde fabrica rollos, cartuchos láser y toner para impresoras. En la planta de 9,000 m² trabajan 165 personas que fabrican, reciclan, almacenan y distribuyen los cartuchos de la empresa a miles de consumidores en todo el mundo. Como beneficios de la certificación se obtuvieron reducciones anuales de 44% en agua, 25% en energía eléctrica y 12.5% en materias reutilizables (3).

CEDIS L'OREAL SMO

L'Oreal es un líder mundial en cosméticos y productos de cuidado personal. En 2008 firmó un contrato con CPA para desarrollar un CeDis de 65,000 m² en CPA Logistics Center – San Martin Obispo, al norte de la Ciudad de México. Fue el primer CeDis certificado como LEED y sirvió como piloto para la estrategia de sustentabilidad global de CPA. Como beneficios de la certificación se obtuvieron reducciones anuales de 30% en agua, 42% en energía eléctrica, y 10% en materias reutilizables (4).

GRAINGER MEXICO HQ

Grainger es un distribuidor líder de suministros industriales, equipos de mantenimiento, reparación, operaciones, herramientas y materiales. Con acceso a más de 900,000 productos de suministro industrial disponibles en línea ofrece todo tipo de soluciones para negocios. Sus oficinas corporativas y almacén de 100,000 m2 son el primer proyecto industrial en Monterrey en obtener la Certificación LEED. Como beneficios de la certificación se obtuvieron reducciones anuales de 30% en agua, 21% en energía eléctrica y 10% en materiales reutilizables (5).

NAVES EN PROCESO DE CERTIFICACIÓN

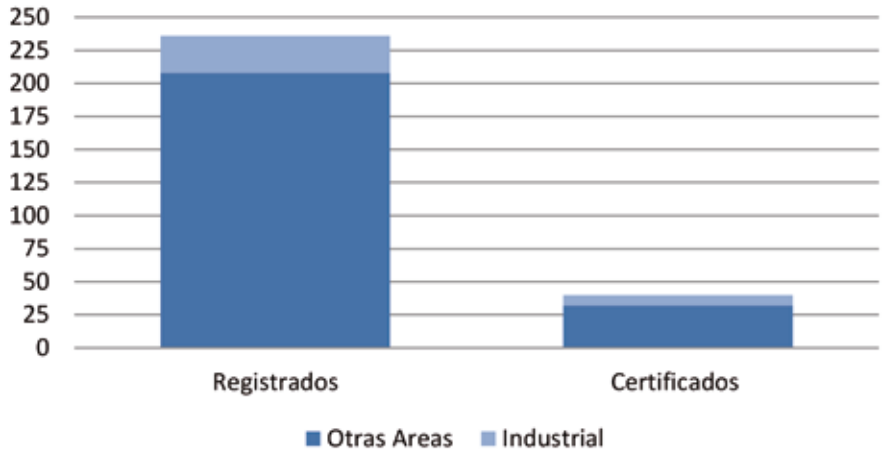
De los 28 proyectos industriales en proceso de certificación, aproximadamente un tercio se encuentran localizados en el Estado de México. Este claro interés por la certificación en una de las zonas industriales más importantes del país denota una creciente importancia de LEED en el mercado industrial (1).

Aun así, el Estado de México no se encuentra solo. Existen proyectos industriales que buscan ser LEED en once de nuestras 32 entidades de la República, por lo que la adopción de la sustentabilidad en el mercado industrial es un fenómeno que comienza a cobrar fuerza a nivel nacional.

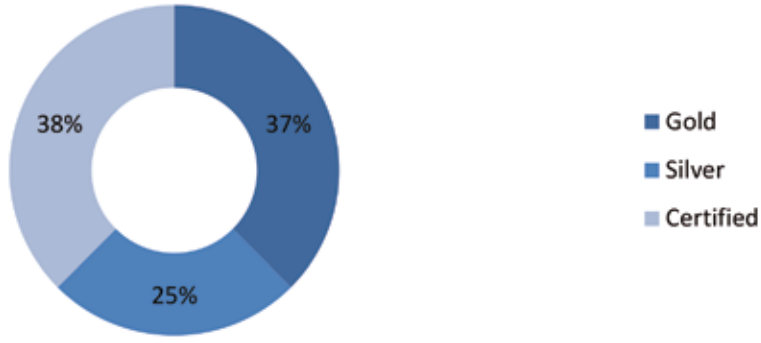
CERTIFICACIÓN LEED EN MÉXICO AREA INDUSTRIAL

*Los proyectos registrados son inmuebles que se encuentran en proceso de revisión, mientras que los proyectos certificados ya terminaron el proceso y obtuvieron uno de los cuatro niveles de certificación: Certified, Silver, Gold y Platinum. (2)

LEED EN EL ÁREA INDUSTRIAL



PROYECTOS INDUSTRIALES CERTIFICADOS



EN PROCESO DE CERTIFICACIÓN			
NOMBRE	**CIUDAD**	**TIPO**	**ESTADO**
Cpa Tij-B004	Tijuana	Core and Shell	Baja California
Cpa Smo B009	México	Core and Shell	Edo México
Cpa Smo B007	México	Core and Shell	Edo México
Prologis Park Izcalli #3	México	Core and Shell	Edo México
Tres Ríos Nave 6	México	Core and Shell	Edo México
Tres Ríos Nave 9	México	Core and Shell	Edo México
Prologis Park Toluca Bldg 3	Toluca	Core and Shell	Edo México
Prologis Park El Salto, Bldg #13	Jalisco	Core and Shell	Guadalajara
Prologis Park El Salto, Bldg #12	Jalisco	Core and Shell	Guadalajara
Silica Commercial Master Site	San Pedro	Core and Shell	Guanajuato
Periférico Sur Parque Industrial	Guadalajara	Core and Shell	Jalisco
Cpa Building Atp-B012	Monterrey	Core and Shell	Nuevo León
Brp Querétaro	Querétaro	Core and Shell	Querétaro
Intramerica Juárez Cjsin09	Juárez	Existing Buildings	Chihuahua
Greatbatch Technologies De México	Tijuana	New Construction	Baja California
Planta Central Concretos Moctezuma	México	New Construction	Edo México
Laboratorios Y Cedis Landsteiner	Toluca	New Construction	Edo México
Toluca Mexico Engine Plant	Toluca	New Construction	Edo México
Beiersdorf	Silao	New Construction	Guanajuato
Vw Planta De Motores	Silao	New Construction	Guanajuato
Complejo Siderúrgico Pesquería	Monterrey	New Construction	Nuevo León
Ternium México Sa De Cv Planta Pesquería	Monterrey	New Construction	Nuevo León
Schneider Electric At Cok	Monterrey	New Construction	Nuevo León
Prologis Park Apodaca Bldg 10 & 11	Monterrey	New Construction	Nuevo León
Ciinova	Parque Ind. El Márquez	New Construction	Querétaro
Vesta Bombardier L85-1	Querétaro	New Construction	Querétaro
Stimulus L´oreal	Villa De Reyes	New Construction	San Luis Potosí
Spellman De México At Finsa Oriente	Matamoros	New Construction	Tamaulipas
TOTAL			**28**

Fuente: (1)

El tipo de certificación que persigue el área industrial es principalmente: New construction (56%), Core & Shell (46%) y Existing buildings operations (4%).

EL PAPEL DE LOS DESARROLLADORES EN LA CERTIFICACIÓN LEED

Es importante destacar el enorme papel de las empresas desarrolladoras, cuyo negocio se enfoca en la construcción y arrendamiento de naves industriales, en la adopción de la acreditación LEED en nuestro país.

En México, la mayoría de las naves industriales premium se construyen sin un inquilino predefinido, mismas que son ofrecidas en arrendamiento por los desarrolladores. En el caso de los desarrollos a la medida, el cliente puede solicitar que la nave que se construirá se certifique; sin embargo, ante el desconocimiento de cómo la certificación LEED afecta el tiempo y los costos de construcción, no es algo que suceda con frecuencia.

En respuesta a este problema, algunas empresas desarrolladoras han apostado por ofrecer este valor agregado a sus clientes, tomando la experiencia de naves certificadas anteriormente para construir naves pre-certificadas que cumplen con todos los requisitos LEED a precios de arrendamiento competitivos. Este tipo de oferta les otorga una ventaja competitiva que en el largo plazo transformará la certificación LEED en un estándar de la industria.

En este aspecto destacan dos desarrolladoras multinacionales: Prologis y Corporate Properties of the Americas (CPA). Entre ambas firmas se encuentran casi la mitad de los proyectos industriales en proceso de certificación (1).

BENEFICIOS DE SER LEED EN EL MERCADO INDUSTRIAL

La certificación LEED genera naves industriales más eficientes en el consumo de agua, energía y desperdicios. Requieren menor mantenimiento, generan menores costos de operación y ofrecen mayor confort que una nave tradicional, incrementando su valor de mercado.

Además de las ventajas en eficiencia y el efecto social que pueda tener una nave industrial sustentable, es sin duda una tendencia creciente a nivel global. Las empresas multinacionales están adoptando cada vez más políticas de sustentabilidad como parte de sus valores corporativos y continuarán demandando espacios y recursos que estén alineadas con este tipo de prácticas.

Con la creciente importancia de México en el ámbito global, no cabe duda que la certificación LEED se transformará en un requisito indispensable para las naves industriales en el fututo.

REFERENCIAS

1. http://www.usgbc.org/projects
2. http://www.usgbc.org/leed
3. http://www.usgbc-cd.org/index.php?option=com_content&view=article&id=61:lexmark-lccp-building&catid=43:maps-&Itemid=57
4. http://www.usgbc.org/projects/centro-centrex-loreal
5. http://www.usgbc.org/projects/grainger-mexico-hq
6. http://www.imei.org.mx/

Colliers
INTERNATIONAL
Accelerating success.
Colliers Internacional es el primero y único proveedor de servicios inmobiliarios en ser un socio fundador del " World Green Building Council" y de la "Regenerative Network".
Nuestros Servicios:
Intermediación Inmobiliaria
Oficinas
Industrial & Logistica
Comercial
Hoteles
Inversiones Inmobiliarias
Consultoría y Valuación
Soluciones Corporativas
Investigación de Mercados
Project Management
Consultoría en Construcción Verde y Certificación LEED®
Cobertura Nacional
Cd. de México • Cancún • Cd. Juárez • Guadalajara • Monterrey • Puebla • Querétaro • Tijuana
contacto.colliers@colliers.com | +52 55 5209 3636 | www.colliers.com

Sustainable construction refers to building a structure by using processes that are environmentally responsible and effective throughout the lifetime of the property. This involves taking into account building location as well as design, construction, operation, maintenance, renovation, and demolition.

For this to be achieved, teamwork among building designers, architects, engineers, and the client is required throughout all the phases of the project. A sustainable building complements and expands the usefulness, economy, durability, and comfort of its users.

A sustainable building is designed to: reduce the impact of the building on the environment through the efficient use of water, energy, and other resources; protect the health and welfare of its occupants, thus increasing productivity; and reduce waste and pollution.

Sustainability in Mexico

In Mexico there are 40 LEED-certified projects and 200 projects under certification process within the various real estate areas (residential, office, industrial, and retail). This represents a 400% increase in certifications in the past three years. (1)

Out of the certified projects 13% is Platinum, 33% Gold, 28% Silver and 28% Certified (1). The remarkable increase in certificates and records shows a growing adoption of the LEED system in Mexico. The certifications obtained are quite balanced. (Graph 1)

LEED Certification in the Mexico Industrial Market

Within the Mexican industrial market there are 8 certified projects and 28 projects under certification process. This represents 20% of the certified projects and 12% of total registered projects in Mexico (1).

Out of the certified projects 38% is Gold, 25% Silver and 38% Certified. There currently aren't any industrial Platinum certified industrial projects, however there are currently registered projects pursuing this goal (1). (Graph 2)

Sample LEED Certified Industrial Buildings

It is important to mention those projects that currently stand out for their commitment to sustainability. The three industrial projects, which currently hold Gold LEED certification, are: Lexmark LCCP Building, L'Oreal Distribution in SMO, and Grainger Mexico HQ (1).

Lexmark LCCP Building. Cd. Juarez, Chihuahua

Lexmark is a global corporation headquartered in Lexington, Kentucky. It has manufacturing plants in several countries and employs approximately 3,500 people in Ciudad Juarez where rolls and toner cartridges for laser printers are manufactured. The 9,000sqm site employs 165 people who manufacture, recycle, store, and distribute cartridges to thousands of consumers worldwide. As a benefit of the certification annual reductions of 44% in water, 25% in electricity, and 12.5% in reusable materials were achieved (3).

In Mexico there are 40 LEED-certified projects and 200 projects under certification process within the various real estate areas. This represents a 400% increase in certifications in the past three years.

CeDis L'Oreal SMO

L'Oreal is a world leader in cosmetics and personal care products. In 2008 L'Oreal signed a contract with CPA to develop a 65,000sqm distribution center in the CPA Logistics Center - San Martin Obispo north of Mexico City. It was the first LEED-certified distribution center and it worked as a pilot for CPA's global sustainability strategy. As a benefit of the certification annual reductions of 30% in water, 42% in electricity, and 10% in reusable materials were achieved (4).

Grainger Mexico HQ

Grainger is a leading distributor of industrial supplies, maintenance, repair, and operations equipment, tools and materials. With access to over 900,000 industrial supply products available online, it offers all kinds of business solutions. Its corporate offices and warehouse of 100,000sqm are the first industrial project in Monterrey in obtaining the LEED Certification. As a benefit of the certification annual reductions of 30% in water, 21% in electricity, and 10% in reusable materials were achieved (5).

Industrial Buildings under certification process

Of the 28 industrial projects under certification process, about a third are located in the State of Mexico. This clear interest on certification in one of the most important industrial areas of the country suggests an increasing importance of LEED in the industrial market (1).

Even so, the State of Mexico is not alone. There are industrial projects seeking to be LEED-certified in eleven of our 32 states; therefore, the adoption of sustainability in the industrial market is a phenomenon gaining strength nationwide.

The type of certification sought by the industrial area is mainly: New construction (56%), Core & Shell (46%), and existing buildings operations (4%).

The Role of Developers in LEED certification

It is important to mention the enormous role of developers, whose business is focused on construction and leasing of industrial buildings, in the adoption of LEED certification in our country.

In Mexico premium industrial premises are built without a predefined tenant and are leased by developers. Clients can adapt the project but are highly influenced by the developer's original design. In BTS projects clients may want to certify their buildings; however they are often unfamiliar with the process, costs and time necessary to attain certification, which is why it is only actively pursued if LEED certification is part of the company's strategic goals.

In response to this problematic, some developers have decided to offer pre-certified industrial premises by using their experience from previous certifications. Pre-certified properties meet all LEED requirements and are offered at competitive lease prices, providing developers with a competitive advantage and slowly transforming LEED certification into an industry standard.

In this regard two multinational developers stand out: Prologis and Corporate Properties of the Americas (CPA), since between two firms they account for almost half of the industrial projects currently under certification (1).

Benefits of being LEED in the Industrial market

LEED certification generates industrial buildings with higher efficiency in water, energy and waste consumption. They require less maintenance, generate lower operating costs and provide more comfort than a traditional Industrial Building, increasing its market value.

In addition to the advantages in efficiency and social impact that a sustainable industrial building can offer, it is undoubtedly a growing trend worldwide. Multinational companies are increasingly adopting sustainability policies as part of their corporate values and will surely continue to demand buildings in line with those policies.

With the growing importance of Mexico at a global level, it is clear that LEED certification will become an essential requisite for industrial premises in the future. ■

References

1. http://www.usgbc.org/projects
2. http://www.usgbc.org/leed
3. http://www.usgbc-cd.org/index.php?option=com_content&view=article&id=61:lexmark-lccp-building&catid=43:maps-&Itemid=57
4. http://www.usgbc.org/projects/centro-centrex-loreal
5. http://www.usgbc.org/projects/grainger-mexico-hq
6. http://www.imei.org.mx/

FINSA

Experience
Innovation
Development

Green Developments

Green design and infrastructure combined to create sustainable developments intended to minimize our environmental footprint.

Innovation.

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

info@finsa.net
www.finsa.net

Por **Claudia Velázquez**
SOFTEC
cvelazquez@softec.com.mx

ELEMENTOS "VERDES" EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA TERMINADA

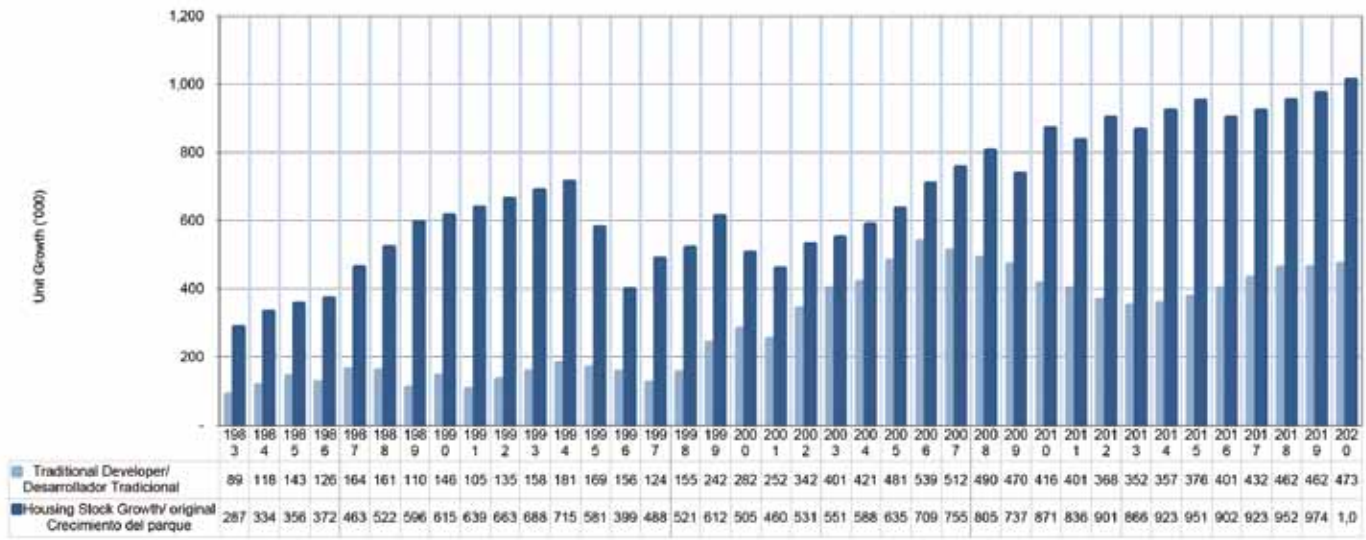
"Green" elements in the production of finished new housing

Tradicionalmente, el área habitable era la principal variable de impacto en el precio y/o absorción de los proyectos; después, las áreas comunes, las amenidades, los acabados, el diseño arquitectónico y la ubicación. ¿Será la sustentabilidad ecológica el próximo factor decisivo?

La producción y comercialización de vivienda nueva terminada en México ha brindado las estructuras para convertirse en un mercado regido por la oferta y la demanda en prácticamente todos los segmentos del mercado. Esto ha ocasionado una fuerte sensibilidad de los compradores a los diversos productos fabricados, con base en las características, atributos y beneficios percibidos que los productos de vivienda han ido ofreciendo.

En un principio, y actualmente en mercados de reciente consolidación, el área habitable se constituyó en la principal variable de impacto en el precio y/o la absorción promedio mensual de los proyectos. Conforme los mercados fueron sofisticándose, otras variables como las áreas comunes, las amenidades, los acabados, el diseño arquitectónico y la ubicación, sobretodo, han cobrado

10.2 HOUSING STOCK GROWTH AND DEVELOPERS SHARE
CRECIMIENTO DEL PARQUE HABITACIONAL Y PARTICIPACIÓN DE DESARROLLADORES FORMALES



	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Traditional Developer/ Desarrollador Tradicional	89	118	143	126	164	161	110	146	105	135	158	181	169	156	124	155	242	282	252	342	401	421	481	539	512	490	470	416	401	368	352	357	376	401	432	462	462	473
Housing Stock Growth/ original Crecimiento del parque	287	334	356	372	463	522	596	615	639	663	688	715	581	399	488	521	612	505	460	531	551	588	635	709	755	805	737	871	836	901	866	923	951	902	923	952	974	1,0

importancia en la relación precio absorción. Sin embargo, hoy, los atributos relacionados con la sustentabilidad ecológica de la vivienda, producida por los desarrolladores formales, aún no es un factor que incline la balanza de las preferencias de los compradores de vivienda para que los productos que las incluyen justifiquen mayores precios o mayor velocidad de ventas.

Dependiendo del segmento o mercado meta, los atributos de valor de la vivienda han estado enfocados a atributos como el precio y formas de pago, principalmente en los segmentos de interés social; en la calidad de la construcción, la seguridad, las amenidades de conjunto y en la plusvalía, en el segmento Medio; y en el estatus, la innovación arquitectónica, la privacidad y la exclusividad, en los segmentos Residenciales. Los elementos ligados a la sustentabilidad ecológica en cada una de las viviendas, ya sean de formato horizontal o vertical, no son aún un atributo buscado por los compradores, y por ende, ofrecido por los desarrolladores.

Sin embargo, esto no quiere decir que los esfuerzos públicos y privados no se han encaminado al desarrollo de iniciativas para dotar a la vivienda de ecotecnologías que permitan a las familias ahorros en el consumos de energía, agua y mejor manejo de desechos. La realidad es que aunque estos emprendimientos han sido numerosos, su impacto en el volumen total de la vivienda producida en México es todavía limitado.

Entre las principales tendencias constructivas para dotar a la vivienda de elementos ahorradores y ecotecnológicos se encuentran: Arquitectura bioclimática, Arquitectura ecológica, Arquitectura autosuficiente, Heliodiseño, Arquitectura solar, Edificios verdes (Green Buildings) y Arquitectura sustentable.

Entre los programas y esfuerzos públicos y privados, que se han realizado para implementar elementos ecotecnológicos en las viviendas encontramos:

- Herramientas: Atlas, guía de recomendaciones y manuales
- La Normatividad Oficial Mexicana para eficiencia energética en edificios, por la Comisión Nacional de Ahorro de Energía
- La Casa Nueva/La Comunidad Nueva de la SENER (Proyecto fallido)
- Ahorro de energía en la vivienda: ASI-FIPATERM y FIDE (INE, INFONAVIT)
- La Vivienda Sustentable de CONAVI
- Arquitectura Bioclimática en Desarrollos Habitacionales de Interés Social de la SE-CMIC-UNAM
- Proyectos Estatales: BC, Guanajuato, Distrito Federal, Tamaulipas, Nuevo León, etc
- Hipoteca Verde: INFONAVIT
- Programa Transversal para la Vivienda Sustentable CONAVI-SEMARNAT-SENER
- Certificación para Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)
- Certificación LEED para Desarrollos Habitacionales

La mayor parte de los esfuerzos para incorporar elementos de sustentabilidad ecológica a la producción de vivienda nueva se ubican en el desarrollo industrial de vivienda; es decir, en la producción de los desarrolladores profesionales.

Actualmente, la participación de la producción industrial de vivienda, del total del crecimiento del parque habitacional, concentra poco más de la tercera parte de las unidades totales. La participación de los productores profesionales de vivienda ha decrecido 6% promedio anual desde 2007 y hasta 2012, aunque se espera que repunte en 2014. Lo anterior limita aún más la prevalencia de ecotecnologías en la fabricación de vivienda, dado que los procesos de autoconstrucción los contemplan aún menos, incluidos los segmentos de alto valor en el mercado.

En el producto de interés social o vivienda nueva terminada con precio entre 120,000 y 600,000 pesos por unidad, financiada por crédito Infonavit desde 2009, el subsidio Hipoteca Verde ha jugado un papel fundamental en pro de la integración de ecotecnologías a la vivienda en lo particular. A partir de 2010, prácticamente todas las viviendas terminadas de los segmentos de interés social financiadas por Infonavit contienen un subsidio para incorporar elementos para ahorro energético y manejo de

CON EL PROGRAMA HIPOTECA VERDE, EL INFONAVIT HA BENEFICIADO CON ECOTECNOLOGÍAS A POCO MÁS DE 930 MIL CASAS DESDE QUE INICIÓ EL PROGRAMA EN 2009.

desechos. Con este programa, y al menos la incorporación de elementos ahorradores en la vivienda, el impacto se estima en poco más de 930 mil casas con elementos ahorradores de energía y/o manejo de desechos, desde que inició el programa en 2009.

De acuerdo a estimaciones de CONAVI, la vivienda que incorpora ecotecnologías según los criterios del programa Hipoteca Verde, genera un ahorro energético de 48% en el consumo de electricidad y gas; ahorro en el pago de recibos de luz, agua y gas que oscilan entre 186 y 336 pesos mensuales; ahorro de emisiones de bióxido de carbono (CO_2) estimadas entre 1 y 1.5 toneladas al año por vivienda.

Para los segmentos Medio, Residencial y Residencial Plus, los esfuerzos para introducir aspectos ecológicos se han enfocado principalmente a los elementos generales de los proyectos: áreas comunes, urbanización, infraestructura, e incluso amenidades.

Los proyectos iniciados desde 2009 en los segmentos Medio, Residencial y Residencial Plus suman 3,598, y aportaron al mercado 179,841 unidades de vivienda (casas y departamentos) en los principales 40 plazas inmobiliarias de México.

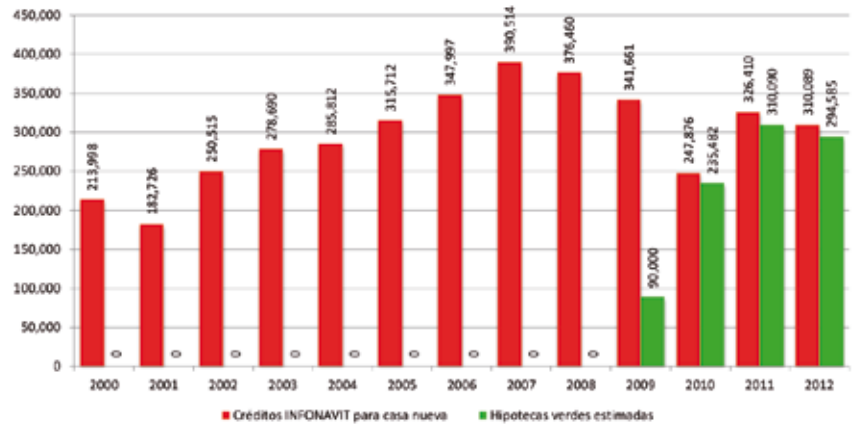
En la mayoría de los segmentos, la creciente competencia y las complicaciones en el otorgamiento de permisos y licencias han orillado a los desarrolladores inmobiliarios a eficientar sus procesos constructivos y comerciales. Al mismo tiempo, los compradores han incrementado sus exigencias y son más críticos a la hora de decidir.

Los desarrollos habitacionales que incorporen tecnologías de ahorro de energía y agua, y aquéllas para el tratamiento de agua y desechos, pueden mejorar sustancialmente su posición frente a las autoridades encargadas de otorgar permisos y factibilidades, comparativamente a desarrollos que no incorporen estas tecnologías. Asimismo, ofrecer a los compradores potenciales la posibilidad de ahorrar en los gastos de agua y energía es un atractivo adicional que será bienvenido, ya que en el menor de los casos, aligerará la carga de los pagos mensuales de la hipoteca.

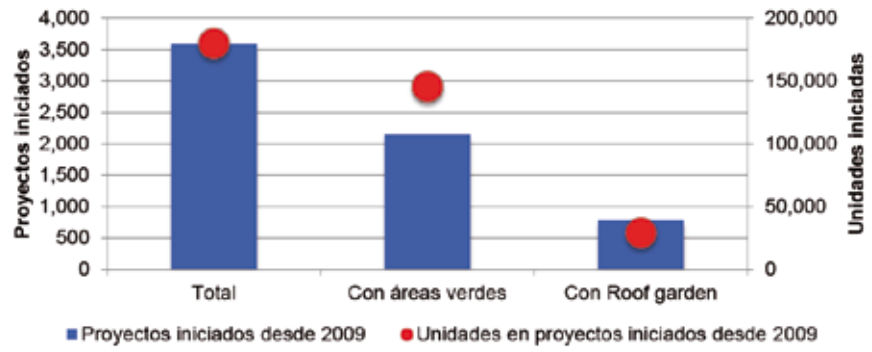
Las estrategias para incorporar las tecnologías de sustentabilidad en la construcción de vivienda dependerán del tipo y segmento de vivienda bajo construcción.

Para la vivienda de interés social, las tecnologías a incorporar deben enfocarse en una estrategia de volumen de casas construidas, principalmente mejorando el desempeño ambiental y de ahorro de agua y energía a través de la infraestructura. Lo anterior permitirá mejoras sustantivas en la calidad de vida de los compradores, y ahorros en los gastos por servicios municipales. En este segmento, las nuevas tecnologías deben ser totalmente financiables.

PROGRAMA INFONAVIT DE FINANCIAMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA E HIPOTECAS VERDES ESTIMADAS



PROYECTOS Y VIVIENDA INICIADA DESDE 2009 SEGÚN AMENIDADES Y ATRIBUTOS



Para la vivienda Media, la estrategia de incorporación de las tecnologías de sustentabilidad debe enfocarse a establecer elementos distintivos que incluso pueden ser parcialmente financiables. Estas tecnologías deberán ofrecer ahorros económicos en el corto y mediano plazo a las familias compradoras.

Para la vivienda Residencial, la estrategia de incorporación de tecnologías sustentables puede ser exitosa al enfocarse a nichos de mercado específicos que busquen empatía con las diversas tendencias mundiales de conciencia ecológica e incluso elementos distintivos a través del estatus.

Actualmente, la incorporación de tecnologías sustentables armonizan con el diseño y la arquitectura, de tal forma que las ideas que el desarrollador tiene en mente sobre la consolidación de sus proyectos, pueden ir perfectamente de la mano de los procesos constructivos sustentables, consiguiendo al mismo tiempo, ventajas competitivas frente a la competencia.

Los proyectos iniciados desde 2009 en los segmentos Medio, Residencial y Residencial Plus suman 3,598, y aportaron al mercado 179,841 en las principales 40 plazas inmobiliarias de México.

The production and sale of finished new housing in Mexico has provided it with the structures to become a market ruled by supply and demand in nearly all market segments. This has caused strong sensitivity among the buyers of the various developer-built

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℠

products, based on characteristics, features, and perceived benefits of the housing products that have been offered.

Initially, and currently in markets of recent consolidation, livable surface area was the main variable affecting projects' price and/or average monthly absorption. As markets became more sophisticated, other variables such as common areas, amenities, finishings, architectural design, and location, particularly, have gained importance in the price-absorption relationship. However, nowadays, those features related to environmental sustainability of the housing built by formal developers is not yet a factor that will tip the balance of homebuyers' preference to make products with these features justify higher prices or a greater rate of sales.

Depending on the target segment or market, the home's value attributes have focused on things such as price and forms of payment, mainly in the Affordable segments; construction quality, development security and amenities, and appreciation in the Middle segment; and status, architectural innovation, privacy and exclusiveness in the Residential segments. The elements related to environmental sustainability in each of the homes, either in horizontal or vertical format, are as yet not an attribute that buyers seek, and therefore, that builders offer.

However, this does not mean that public and private efforts have not focused on developing initiatives to provide homes with ecotechnologies that will provide families with savings in energy, water, and better waste management. The fact is that even though such enterprises have been numerous, their impact on the total volume of housing produced in Mexico is still limited.

Among the main constructive trends to provide housing with saving and ecotechnology elements are: Bioclimatic architecture, Ecologic architecture, Self-sufficient architecture, Heliodesign, Solar architecture, Green Buildings, and Sustainable Architecture.

Some of the public and private programs to implement ecotechnological elements in housing include:

- Tools: Atlas, recommendations guide and manuals
- Official Mexican Standards for energy efficiency in buildings, by the National Energy Savings Commission (CONAE)
- La Casa Nueva/La Comunidad Nueva by the energy ministry, SENER (failed project)
- Energy savings in the home: ASI- FIPATERM and FIDE (INE, INFONAVIT)
- CONAVI's Sustainable Housing
- Bioclimatic Architecture in Affordable Housing Developments, by SE-CMIC-UNAM
- State projects: Baja California, Guanajuato, Mexico City, Tamaulipas, Nuevo Leon, etc.
- Hipoteca Verde (green mortgage): INFONAVIT
- Transversal Program for Sustainable Housing CONAVI-SEMARNAT-SENER
- Certification for Sustainable Integrated Urban Developments (DUIS)
- LEED Certification for Housing Developments

Most of the efforts to incorporate elements of environmental sustainability into the production of new housing are in the industrial development of housing; that is, housing built by professional developers.

Initially, livable surface area was the main variable affecting projects' price and/or average monthly absorption, then, common areas, amenities, finishings, architectural design, and location, particularly. Will those features related to environmental sustainability be the next decisive factor?

Currently, the market share of developer-built housing from the total growth of the housing stock represents slightly over a third of the total units. The share of professional homebuilders has declined 6% on an annual basis on average from 2007 to 2012, although it is expected to recover in 2014. This further limits the prevalence of eco technologies in homebuilding as self-construction processes consider them even less, the high-value segments of the market included.

With regard to the Affordable level product—finished new housing priced at $120,000 to $600,000 pesos per unit—financed through Infonavit credit since 2009, the Green Mortgage subsidy has played a key role in favor of the integration of ecotechnologies into housing. As of 2010, practically all the finished housing in the Affordable segments financed by Infonavit has a subsidy to incorporate energy saving or waste management elements. Through this program, and with at least the incorporation of saving elements into the home, the effect is estimated at slightly over 930 thousand homes with energy saving and/or waste management elements since the start of the project in 2009.

According to CONAVI estimates, the housing that includes eco technologies based on the criteria of the green mortgage program generates energy savings of 48% in the consumption of electricity and gas; savings on utilities bills in the range of $186 to $366 pesos per month; savings in CO2 emissions, estimated at 1 to 1.5 tons per year per home.

For the Middle, Residential, and Residential Plus segments, the efforts to introduce ecologic aspects have focused mainly on general elements in the projects: common areas, urbanization, infrastructure, and even amenities.

Projects started up in 2009 in the Middle, Residential, and Residential Plus segments total 3,598, and supplied the market with 179,841 housing units in the 40 main real estate locations around Mexico. Of these projects, 60% had green areas as amenities and 22% had roof gardens as attributes. In terms of units, 81% of the total units started have access to green areas and 16% to roof gardens.

In most of the segments, the growing competition and the complications in permit and license granting have driven real estate developers to make their building and sales processes more efficient. Likewise, buyers have become more demanding and are now more critical when deciding what to buy.

Housing developments that include energy and water saving, and water treatment and waste management technologies may significantly improve their position before the authorities in charge of granting permits and licenses, compared to developments that do not include these technologies. Likewise, offering potential buyers the possibility to save on their water and energy expenses is an additional asset that will be welcome as, at the very least, it will lighten the burden of the monthly mortgage payments.

The strategies to incorporate sustainability technologies into homebuilding will depend on the type and segment of housing under construction.

For Affordable housing, the technologies to be included must focus on a strategy of volume of houses built, mainly improving their environmental performance, and water and energy savings through infrastructure. The above will allow for substantial improvements in buyers' quality of life and savings in spending on municipal services. In this segment, the new technologies must be fully financeable.

As for Middle housing, the strategy to incorporate sustainability technologies must focus on establishing distinguishing elements that may even be partially financeable. These technologies must offer buyers economic savings in the short and medium term.

As for Residential housing, the strategy to incorporate sustainability technologies may succeed if it focuses on specific market niches that seek empathy with the various worldwide trends of environmental awareness and even distinguishing elements through status.

Currently, the incorporation of sustainable technologies is in harmony with the design and architecture, so that the ideas the developer has in mind regarding the consolidation of their projects may go perfectly hand in hand with sustainable construction processes, achieving, at the same time, competitive advantages over its rivals. ■

VESTA

Desarrollo Inmobiliario Industrial

Vesta is a Real Estate owner development asset administrator specialized in leasing industrial buildings and distribution centres in Mexico .
We are ready to offer our clients the advantages of our "Green Building Knowledge"

- 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

ESR EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE

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

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL MEMBER

Por **Jorge Luis Hagg Hagg**
Schneider Electric México

EDIFICIOS VERDES = EDIFICIOS VIVOS

La relación que un inmueble vivo tenga para con su entorno le permitirá asegurar su supervivencia con respecto a otros que no sean "amables" con la sociedad.

Para que una edificación se pueda considerar como sustentable, debe cumplir con los tres preceptos básicos: económicamente viable, ecológicamente vivible y socialmente justa. Mientras mejor balance se tenga de la parte económica, la social y la ambiental, mucho mejor será para los habitantes y usuarios, y desde luego, para el planeta.

Dice Xiaowei Xu: "Un edificio es un ciudadano que tiene obligaciones para con la sociedad". Si lo vemos desde esta perspectiva, un edificio consume materias primas y energías, las procesa, y podría generar desechos o efectos adversos para su entorno. La vida del inmueble se la damos quienes lo habitamos o visitamos día con día. La relación que este inmueble vivo tenga para con su entorno le permitirá asegurar su supervivencia con respecto a otros que no sean "amables" con la sociedad.

La evolución de las edificaciones hoy en día nos obliga a formar equipos multidisciplinarios desde el momento mismo de concebir un proyecto inmobiliario. Cada vez, la interacción de todos los elementos y sistemas de un edificio dependen más unos de otros, y por ello se busca que cumplan con la misión para la que fueron diseñados y construidos.

Otro aspecto que hoy en día está cobrando mucha importancia es el hecho de certificar los edificios. Casi todos los países desarrollados han elaborado mecanismos para evaluar los inmuebles en cuanto a su diseño, su eficiencia energética, su manejo de desechos, etc. Dentro de este rubro encontramos que LEED es el tipo de certificación que ha ganado más terreno en México. Hoy en día hay más de 200 proyectos buscando ser certificados en alguna de las categorías, mientras que hace unos diez años, apenas un par de inmuebles querían alcanzar este distintivo.

Ante la falta de medios de comparación estandarizados, la ISO (International Standards Organization) ha establecido un sistema de medición que, en principio, opera de manera muy similar a la ISO 9000 o a la ISO 14 OOO. Se trata de la ISO 50 001 que es un estándar de medición y regulación de consumo energético para edificios que se encuentran en operación. De esta forma, se establecen las bases de comparación de desempeño de los edificios, con un lenguaje y una metodología comunes y afines a todos los jugadores involucrados.

Por otro lado, la calidad de aire interior, el confort y la seguridad de los usuarios de un edificio juegan un papel sumamente importante en cuanto al desempeño y la productividad de esas personas. Cuando un trabajador se siente cómodo y seguro en su ambiente de trabajo puede ser hasta 20% más productivo. Una empresa con personal más productivo tiende a permanecer más tiempo en un inmueble, lo cual es muy bueno por la estabilidad y crecimiento que esto implica. De esta forma, la componente humana de la sustentabilidad se ve atendida y beneficiada.

A nivel mundial se han establecido muchas metas de ahorro de energía y de disminución de emisiones de CO^2. Un estudio llamado "450 Scenario" indica que del total de las acciones que se tienen que tomar para reducir las emisiones de CO^2 y de gases de efecto invernadero a nivel mundial, el 53% provienen de la eficiencia en el uso de energéticos, con lo que hoy en día se tiene; el otro 47% provendrá de la construcción de plantas generadoras de energía eléctrica a base de energías renovables, nuclear, etcétera.

Si el 53% proviene de la eficiencia energética, quiere decir que depende de nosotros, de nuestra conciencia y de las acciones que sumados tomemos en nuestra vida diaria, la diferencia que hagamos en las futuras generaciones y en los recursos energéticos que ellas puedan obtener para satisfacer sus propias necesidades.

La eficiencia energética es, pues, un componente importantísimo en la sustentabilidad, ya que abarca el aspecto económico y tecnológico, afecta o beneficia a los usuarios, y desde luego, ayuda a mitigar la agresión al planeta. Esta eficiencia energética debe ser vista como un ciclo de mejora continua, una vez que la iniciamos, es fundamental mantenernos aplicando mejoras y vigilando los resultados para que todo el trabajo que se haga no se desperdicie.

Cuando hablamos de inversiones en pro de la sustentabilidad, nos vemos sorprendidos al descubrir que los retornos de inversión y los supuestos gastos adicionales no son tan grandes como lo imaginamos. Si bien aún falta que haya mayor estímulo de los gobiernos, también es cierto que la conciencia y las ganas de ayudar al planeta están imperando y llevando a las empresas a implementar acciones inmediatas.

NUESTRO CICLO DE MANEJO DE ENERGÍA

En una línea de tiempo imaginaria, la inversión inicial y el financiamiento necesario para ella, representan una décima parte del tiempo y entre 20 y 25% de la erogación económica total. Del 75 al 80% restante se eroga a lo largo de la vida útil del edificio o del sistema del que se trate. En otras palabras, y retomando el concepto de la eficiencia energética, una operación y mantenimiento eficientes, un consumo eficiente de energéticos en general, y una cultura de los usuarios a lo largo de la vida de un sistema o un edificio, harán que el retorno de la inversión inicial y los gastos de operación sean óptimos.

Para Schneider Electric, un edificio sustentable se define de la siguiente manera:

"Un edificio verde de alto desempeño se diseña para un óptimo desempeño económico y medioambiental para TODO su ciclo de vida , considerando necesidades locales de clima y cultura, con la visión de garantizar salud, seguridad y productividad a sus ocupantes. Minimiza el uso de la energía, las emisiones de CO_2 y los impactos al medio ambiente, proporcionando alto valor (medible) a los dueños, los ocupantes y la sociedad, durante toda la vida útil del inmueble."

Como se puede ver en esta definición, un edificio sustentable o "verde de alto desempeño" no sólo es un diseño vanguardista, no sólo es un tema de implementar acciones ahorradoras, es la concepción de todo un sistema alrededor de los usuarios y del planeta que permiten que el inmueble se comporte como ciudadano, como miembro de una sociedad, y con la responsabilidad de cuidar los recursos que las próximas generaciones van a requerir. Actuemos hoy, y evitemos acabar con ellos. ■

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

IOS OFFICES™

OFICINAS EQUIPADAS EN RENTA

MÉXICO CANCÚN **MONTERREY** TIJUANA **GUADALAJARA**

Razón No. 1416

Porque las grandes ideas de negocio
llegan siempre en el lugar más adecuado

POR ESO, MI OFICINA ESTÁ EN IOS OFFICES

info@iosoffices.com
www.iosoffices.com

iosoffices

01 (800) 3000 ios (467)
MÉXICO D.F. (55) 1253 7000

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

SUME: Sustentabilidad para México

SUME: Sustainability for Mexico

Raúl Berarducci, Secretario

Darío Ibargüengoitia, Presidente

Severo López Mestre, Asesor Legal

Sin duda, una iniciativa a destacar es aquélla que ha permitido la creación de SUMe, una agrupación formada por individuos preocupados por la creación de un futuro sustentable. SUMe reúne una serie de organizaciones en los campos de construcción, consumo, despachos de arquitectura e ingeniería, instituciones de educación superior, además de consultores y proveedores de servicios.

Hay cuatro preceptos que en su conjunto resumen en gran medida la razón de ser de SUMe: En primera instancia, la sustentabilidad es tema urgente, que se hace prioritario por que tiene un alto impacto en la comunidad y en el individuo; segundo, la sustentabilidad no deja de ser un tema de interés general por encima de cualquier diferencia ideológica, política o intereses económicos particulares; tercero, la sustentabilidad es por naturaleza, incluyente y global; y cuarto, de la suma de esfuerzos en el presente, depende la calidad de nuestro futuro.

SUME o Sustentabilidad para México, es una Asociación Civil que ha sido creada para unir a todos los actores involucrados en la construcción de un México sustentable.

Afirma Darío Ibargüengoitia, presidente de la Asociación, que iniciaron el proyecto 40 personas que representaban a 35 empresas, instituciones y organismos. "Si algo nos une hoy, es que estamos convencidos que esta organización debe fomentar las alianzas y acuerdos con organizaciones nacionales e internacionales, para que las buenas prácticas sean transmitidas tanto como las lecciones aprendidas en México."

Por su parte, para Alicia Silva, vicepresidente de la organización, "SUMe es una propuesta integradora, amplia, transparente y democrática, que tiene como propósito reunir a las empresas y profesionales que, preocupados por desarrollar proyectos sustentables reales y eficientes, deseen tener un ámbito para su integración."

SUME, EN BUSCA DE LA REGENERACIÓN

El sueño de quienes han formado a SUMe nace de una visión en común: buscar un México con cultura de sustentabilidad. Más allá de detener el deterioro de la nación en materia ambiental, SUMe sueña con buscar la regeneración del mismo.

Raúl Berarducci, tesorero de la asociación, comenta que con la creación de SUMe buscan convertirse en un foro plural desde donde puedan fomentar y apoyar las iniciativas que colaboren con el desarrollo de políticas y prácticas sustentables en el país. "La participación multidisciplinaria en SUMe nos permite revisar los temas desde distintas perspectivas y enriquecer las discusiones, donde cada miembro aporta sus experiencias".

MANIFIESTO DE SUSTENTABILIDAD PARA MÉXICO A.C.

- SUMe... Es un espacio plural que congrega a todas las organizaciones interesadas y comprometidas con el futuro sustentable que nuestro país necesita y merece.
- SUMe... Para construir sinergias interdisciplinares y sumar esfuerzos intersectoriales en materia de la sustentabilidad.
- SUMe... Para sumar experiencias y difundir el conocimiento.
- SUMe... Para apoyar y encauzar las mejores prácticas sustentables.

EN SUME CREEMOS QUE...

- La sustentabilidad es tema urgente y prioritario, por su alto impacto en la comunidad y el individuo.
- La sustentabilidad es tema de interés general por encima de diferencias ideológicas, políticas o intereses económicos particulares.
- La sustentabilidad es tema, por naturaleza, incluyente y global.
- De la suma de esfuerzos en el presente, depende la calidad de nuestro futuro.

"Mi sueño es que México logre tener de manera integrada una sola visión en términos de sustentabilidad. Sé que hay muchos organismos e instituciones trabajando, y que el gobierno también tiene sus metas en los 3 órdenes, pero cada uno trata de ser el primero, el único en defender sus propios puntos de vista. Estoy convencido que si unificamos y complementamos criterios y esfuerzos sin duplicarlos, y nos apoyamos mutuamente, lograremos enfocarnos a un solo esfuerzo y hacia la regeneración de recursos en México", dice el presidente de SUMe.

Y es que una de las metas que tenía Ibargüengoitia al ser electo como presidente de la organización era hacer sinergias, encontrar puntos de acuerdo, lazos y formas de trabajo interinstitucionales, involucrando a todos los individuos, para generar en el país ese cambio de cultura y de acciones que tanto se requiere. Sin duda, como él mismo lo comenta, la meta se ha ido cumpliendo poco a poco.

"Soy una convencida de que SUMe va mucho más allá de individualidades, por lo que todo el Consejo de Administración y todos los asociados hemos logrado hacer el trabajo y establecer las bases para que la organización crezca y trascienda", comenta Alicia Silva.

La misión de SUMe ante el sector inmobiliario, y teniendo en cuenta que el 90% de sus asociados se dedican a la industria de la construcción y la edificación, es "ser un factor de integración y promoción, para lograr que la sustentabilidad sea rentable para todos, con competitividad y reglas claras. Estamos trabajando ya con el Gobierno Federal y algunos estatales, para establecer esas reglas, normas y estándares nacionales, e ir más allá de las buenas intenciones", señala Darío Ibargüengoitia.

EDUCACIÓN... EN BUSCA DE UNA CULTURA DE SUSTENTABILIDAD

La sustentabilidad es un concepto amplio que abarca todas las esferas de la actividad humana, y por supuesto, no se restringe sólo al ámbito inmobiliario.

El informe Brundtland para la Organización Mundial de las Naciones Unidas definió desde 1987 el desarrollo sustentable como: "un factor que satisface las necesidades del presente, sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones". Por lo tanto, es un concepto que supone cambiar el actual estilo de vida y los modelos de desarrollo.

Para José Luis Gutiérrez, vicepresidente del comité de educación de SUMe, la sustentabilidad, al ser abarcante, necesariamente debe abordarse multidisciplinarmente, vocación propia de las instituciones de educación superior -en particular de la Universidad Iberoamericana, en donde el maestro es docente de arquitectura. "No es de extrañar que la Universidad Iberoamericana haya sido una de las organizaciones fundadoras de este gran esfuerzo que es SUMe", comenta.

El concepto y la estructura de SUMe reflejan la necesidad de crear sinergia entre las diferentes disciplinas, es una organización de organizaciones, un "paraguas" de inclusión entre todos los actores sociales comprometidos con la posibilidad de un mejor futuro.

"Una forma de ejemplificar la necesidad de vincular esferas es suponer que por arte de magia pudiéramos lograr, de un día para otro, la reducción a la mitad del consumo energético y de agua potable en todos nuestros edificios y ciudades. Pero todo indica que en unas pocas décadas la población mundial se duplicará, por lo que volveríamos a estar en el punto de inicio. La sustentabilidad requiere una visión y solución integral de nuestros problemas, desde el consumo de recursos hasta el crecimiento demográfico, pasando por la economía y la edificación, entre otros factores", dice José Luis Gutiérrez.

Más allá de los aspectos técnicos, la Universidad Iberoamericana, que se ha sumado a esta organización, procura con especial celo que en este proceso de cambios profundos no se deje de lado a la justicia social.

"El futuro debe ser sustentable y equitativo, de otra manera estaríamos alentando una suerte de darwinismo social con un futuro únicamente para los más aptos o para algunos privilegiados. Un ejemplo son las personas con discapacidad que requieren de condiciones de accesibilidad particulares en los desarrollos y edificaciones, por ello en SUMe estamos convencidos que lo sustentable debe también ser accesible", argumenta José Luis Gutiérrez.

En tanto en este proceso de trabajo que realiza SUMe, se ve con suma importancia la educación. La formación para enfrentar nuevos retos va de la mano con el desarrollo de nuevas formas, técnicas y conocimientos. SUMe dirige sus esfuerzos educativos en crear conciencia no solo en los estudiantes y profesionistas, sino también en la opinión pública, y por supuesto, en el sector inmobiliario y en el desarrollador.

"Tenemos que reconocer que "lo verde" se ha puesto de moda y está convirtiéndose en un argumento de mercadotecnia, muchas veces de forma poco escrupulosa. La verdad es que ya podemos hablar hasta de "lavado verde", pero organizados podemos combatir estas prácticas nocivas", afirma José Luis Gutiérrez.

Comenta Raúl Berarducci: "Los participantes del mercado inmobiliario en México están ávidos de información acerca de cómo realizar sus proyectos de forma sustentable, y allí es donde SUMe quiere colaborar para presentarles los mejores caminos para lograrlo. El tema de la sustentabilidad es esen-

LOS OBJETIVOS DE SUME SON:

- Fomentar la educación de una cultura sustentable en cada proyecto y empresa, y que esto permee a todos los niveles educativos.
- Ser una fuente de consulta para las administraciones públicas que deseen fomentar el desarrollo de proyectos sustentables en su jurisdicción, así como la implementación de un adecuado sistema de certificación de proyectos sustentables.
- Ser un espacio vinculante entre autoridades, sociedad e iniciativa privada.
- Contribuir en la creación de sistemas nacionales de certificación para los diferentes nichos del mercado y los diferentes ambientes socioeconómicos.
- Regular la promoción de proyectos, servicios y productos sustentables mexicanos para dar certeza y competitividad a los diferentes usuarios.
- Ser un integrador del conocimiento en materia de sustentabilidad.

cial en la forma como se hacen los negocios. Es por eso que nosotros, en Lend Lease, apoyamos este tipo de iniciativas en cada país donde tenemos presencia. Participamos en proyectos que colaboren a reducir el impacto negativo al medio ambiente, transmitiendo las buenas prácticas en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios."

Darío Ibargüengoitia argumenta: "en cuanto a los principios de una Cultura Sustentable, todavía la vemos de una manera "romántica" e idealista, nos falta mucho por hacer para que no sea simplemente aplicada por unos cuantos, y sobre todo, para que se vean los beneficios de este cambio de cultura. Requerimos cambiar los paradigmas de la industria inmobiliaria y crear las reglas claras de competencia y obligatoriedad, junto con los alicientes fiscales y la recuperación de inversiones, para que la sustentabilidad sea rentable en todos sentidos."

Por su parte, y no menos importante, está el tema de los consumidores, los cuales constantemente se ven bombardeados con argumentos engañosos. Dice José Luis Gutiérrez que en cualquier producto alimenticio o farmacéutico que la gente compra, está normada la obligación de mostrar con claridad todos los compuestos y advertir sobre los riesgos potenciales y las contra indicaciones; sin embargo, cuando se adquiere un inmueble o se compran materiales y mobiliario para la edificación, se tiene que hacer "a ciegas", a costa del impacto ambiental y repercusiones para la salud.

"Una actividad importante en SUMe ha sido colaborar con las diferentes instancias de gobierno para normar. En días recientes se aprobó y fue publicado en el Diario Oficial la Norma Mexicana de Edificación Sustentable. SUMe y la Iberoamericana han tenido una participación importante en la construcción y consulta pública de esta norma, trabajando de la mano con SEMARNAT y otras muchas instituciones. No es la única que nos hace falta, pero ha quedado demostrado que trabajando organizada y multidisciplinarmente es que podremos avanzar", concluye José Luis Gutiérrez.

LO LEGAL... FUNDAMENTAL PARA EL FUNCIONAMIENTO, CONTROL Y SEGUIMIENTO CORPORATIVO

SUMe es una asociación totalmente plural, que aglutina a miembros muy diversos, todos, identificados con impulsar la sustentabilidad en México, pero con intereses propios muy diversos. En este contexto, el área legal funge como un monitor, coordinador y garante permanente del cumplimiento de los acuerdos y compromisos entre los órganos y las partes de la asociación.

Afirma Severo López Mestre, asesor legal de SUMe, que cada vez más organizaciones internacionales buscan establecer lazos, representaciones e intercambios en la materia. "Aquí también, el área legal juega un papel fundamental para salvaguardar los mejores intereses de la organización y del país", dice López Mestre.

SUMe está jugando y jugará un papel fundamental en la consolidación de la sustentabilidad en México y en Latinoamérica por el papel que juega la nación en la región. Para que esto suceda, tendrán que crearse y modificarse instituciones, autoridades, leyes, regulaciones, incentivos, que en este momento, o no son funcionales o de plano atentan contra la sustentabilidad misma.

Severo López Mestre comenta: " En SUMe tenemos la convicción de impulsar poco a poco un nuevo marco de incentivos y normas obligatorias a nivel local y federal para que el país y sus ciudades se conviertan en verdaderos centros sustentables. SUMe también deberá participar activamente como "garante social" de la sustentabilidad en los temas nacionales, como es el caso de la reforma energética. La participación de SUMe en todo el aparato institucional en México será determinante para lograr sus objetivos y transformar la manera como asumen los mexicanos la sustentabilidad."

SUME Y SU PROYECCIÓN. ¿QUÉ VIENE?

Darío Ibargüengoitia, como presidente de SUMe, comenta que a nivel nacional ven a la asociación como un ente integrador y jugador de equipo que crea alianzas y sinergias, y que junto con todas las universidades, asociaciones en México y los gobiernos, lograrán establecer las estrategias conjuntas, roles y responsabilidades para llegar a metas concretas en el tema de sustentabilidad.

En tanto a nivel internacional, se perciben como una organización reconocida por el Consejo Mundial de Edificación Sustentable (WGBC por sus siglas en inglés), por la ONU y por todos los organismos internacionales que compartan los mismos objetivos, y con los cuales se realicen sinergias para intercambios y promoción de la sustentabilidad.

No hay duda entonces que la iniciativa de SUMe y de quienes hoy lo integran, comparten la convicción de que se han hecho muchos esfuerzos y que se va por buen camino, pero saben que la forma de mejorar será, en primer lugar, ampliar los asociados y miembros de SUMe para generar esa masa crítica que pueda hacer el cambio. "Soy un convencido de que lo valioso que tiene SUMe es la gente, el compromiso y la visión compartida de tener un México mejor para las siguientes generaciones."

Finalmente, el presidente de SUMe, Darío Ibargüengoitia, afirma: "Creo que México se ha caracterizado por una apatía y un individualismo (excepto cuando hay tragedias y somos un gran pueblo solidario) que no nos ha dejado hacer este cambio de paradigmas y de cultura, por lo que la invitación a todos, y en especial a toda la industria Inmobiliaria, es a que se hagan escuchar, se SUMe y juntos seamos el cambio que México Necesita."

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SUME

BOARD OF DIRECTORS SUME

Presidencia *Presidency*
Ing. Darío Ibargüengoitia González
Ambiente Regenerativo Integral S. C.

Vicepresidencia *Vice-Presidency*
Arq. Alicia Silva

Secretario *Secretary*
Ing. Raúl Berarducci
Lend Lease

Tesorero *Treasurer*
Ing. Eli Puszkar
UL

Vicepresidencia de Educación
Vice-Presidency of Education
Mtro. José Luis Gutiérrez Brezmes
Universidad Iberoamericana

Vicepresidencia de Vinculación
Vice-Presidency of Public Affaires
Lic. Alejandro Lirusso
Cube

Asesor Internacional
International Advisor
Ing. César Ulises Treviño

Asesor Legal *Legal Advisor*
Lic. Severo López Mestre Arana
Mexenergy

Participantes destacados
Outstanding Participants
Arq. José Picciotto
Picciotto Arquitectos
Arq. Fernando Calderón
Calderon Green Consulting
Ing. Rubén Ochoa V.

A NEW STRATEGY THAT MUST BE POINTED OUT IS, WITHOUT A DOUBT, THE ONE THAT ALLOWED THE CREATION OF SUMe, MADE UP BY INDIVIDUALS WHO ARE CONCERNED ABOUT A SUSTAINABLE FUTURE. SUMe ENCOMPASSES A SERIES OF ORGANIZATIONS IN DIFFERENT FIELDS, SUCH AS CONSTRUCTION, CONSUMPTION, ARCHITECTURE AND ENGINEERING OFFICES, AND HIGHER EDUCATION, IN ADDITION TO CONSULTANTS AND SERVICE SUPPLIERS.

There are four principles that together summarize, to a great extent, the reason why SUMe exists. Firstly, sustainability is a pressing subject that becomes a priority as it represents a strong impact in the community and to individuals. Second, sustainability never ceases to be an issue of general interest, above ideological or political differences, or particular economical interests. Third, sustainability is, naturally inclusive and global; and lastly, our future's quality relies on the sum of our efforts today.

SUME or Sustainability for Mexico (for its acronym in Spanish) is a nonprofit organization created with the purpose of uniting every actor involved in the Construction of a Sustainable Mexico.

Darío Ibargüengoitia, president of the Organization, mentions that the project started out with 40 members from 35 different companies, institutions, and organisms. "Today we are together because of our conviction that this organization must support alliances and agreements with national and international organizations, so that good practices and learned lessons are transmitted to our country".

To Alicia Silva, vice-president, "SUMe is an integrating, ample, transparent, and democratic proposal, that intends to gather companies and professionals who are concerned for the development of real and efficient sustainable projects, and that wish to have a field for its integration".

SUMe, in pursuit of regeneration

The dream of those who have been part of SUMe was born out of a common vision: finding a sustainability culture in Mexico, going further than just halting environmental deterioration in this country, they dream about pursuing the environment's regeneration.

Raúl Berarducci, member and treasurer in the Organization states that what they are looking for with the creation of SUMe is a pluralistic forum, from which those initiatives that collaborate with the development of sustainable policies and practices, could be fostered and supported. "Multi-disciplinary participation in SUMe allows us to examine matters from a different perspective and to enrich discussions, where each member contributes with personal experiences", explains Berarducci in regard to the creation of the organization.

Darío Ibargüengoitia: "My dream is that Mexico achieves one integrated vision regarding sustainability. I am aware there are many organisms and institutions already working, and that the government also has goals in 3 different levels, but each one is striving to be the one and only, and to defend its own point of view. I am convinced that if we unify and complement every criteria and effort, and if we support each other instead of duplicating them, we shall focus in one effort towards the regeneration of resources in Mexico", says the president of SUMe.

One of Ibargüengoitia's goals when he was elected president of the organization was to generate synergies, finding points of agreement, bonds, and working ways with other institutions and with every individual involved, in order to achieve the cultural change and actions required in Mexico, and as he mentions, the goal has been gradually achieved.

Alicia Silva: "I am convinced that SUME goes beyond individuality, and for this reason, the Board and every Associate, have succeeded in doing the work and setting the basis for SUME's growth and its significance."

SUMe's mission in the real estate market and considering that 90% of the associates are into the construction and building industries, is "to be an integrating and promotion factor to obtain profits from sustainability, for everyone, through competitiveness and clear rules", says Darío Ibargüengoitia.

Education... in pursuit of a sustainability culture

Sustainability is a wide concept that encompasses every sphere of human activity and therefore, is not limited to the real estate field.

The Brundtland report for the United Nations, defined sustainable development in 1987, as: "the development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs". Consequently, it is a concept that implies changing today's lifestyle and development models.

To José Luis Gutiérrez, vice-president of SUMe's education committee, as sustainability is an embracing concept, it should necessarily be entered into in a multi-disciplinary fashion; it is the calling of different higher education institutions, especially Universidad Iberoamericana, where the teacher is an architecture professor. "It should be hardly surprising that Universidad Iberoamericana has been one of the founder organizations of the great effort SUMe represents", he mentions.

The concept and structure of SUMe reflect the need of creating synergies between different disciplines; it is an organization of organizations, an inclusive "umbrella" for every social actor engaged into the possibility of a better future.

"One good way of exemplifying the need to bind different spheres is to suppose that, as if by magic, we could reduce energy and water consumption by half in all of our buildings and cities, from one day to the next. However, everything seems to indicate that in a few decades, the world's population will double, and we could go back to the starting point. Sustainability requires an integral vision and solution of our problems, from resource consumption to demographic growth, including the economy, and construction, among other factors", says José Luis Gutiérrez.

Beyond technical aspects, Universidad Iberoamericana, that has joined this organization, makes sure that during this process of deep changes, social justice is not left aside.

"The future must be sustainable and equitable; otherwise we would be inspiring some sort of social Darwinism that supports the survival of the fittest or more privileged ones. One example are handicapped persons who need particular access conditions in developments and in buildings; for this reason, in SUMe we are convinced that sustainable should also be accessible", states Jose´ Luis Gutiérrez.

Meanwhile, in this working process that SUMe carries out, great importance is given to education. Training for facing new challenges goes hand in hand with the development of new ways, techniques and knowledge. SUMe leads its educational efforts into raising awareness, not only among students and professionals, but also in public opinion and certainly, real estate sector and developers.

"We need to recognize that "green" is in fashion and becoming a marketing argument, many times in an unscrupulous way. We can actually even speak of "green money- laundering",

MANIFESTO OF SUSTENTABILIDAD PARA MÉXICO A.C.

- SUMe... Is a pluralistic space that congregates every organization interested and committed with the sustainable future our country needs and deserves.
- SUMe... To create inter-disciplinary synergies and cross-sector integration concerning sustainability.
- SUMe... To sum experiences and spread knowledge.
- SUMe... To support and lead the best sustainable practices.

IN SUME, WE BELIEVE THAT...

- Sustainability is a pressing subject that becomes a priority as it represents a strong impact in the community and to individuals.
- Sustainability is an issue of general interest, above ideological or political differences, or particular economical interests.
- Sustainability is a naturally inclusive and global matter.
- Our future's quality relies on the sum of our efforts today.

but if we are organized we can fight these detrimental practices", states José Luis Gutiérrez.

According to Raúl Berarducci: "Real estate market participants in Mexico are thirsty for information on ways of carrying out their projects in a sustainable way, and that is where SUMe wishes to collaborate providing the best ways to achieve it. Sustainability matters are essential in the way of doing business. For this reason, we support these kinds of initiatives on Lend Lease in every country where we are present. We participate in projects that will help reduce the negative environmental impact, transmitting good practices in development and construction of real estate projects.

Darío Ibargüengoitia explains: "as for the principles of a Sustainable Culture we still see them in a "romantic" or idealistic way, we still have a long way to go, so it will not be something applied by only a few, and above all, and hence, benefits of this cultural change can be perceived. We need to change the paradigms of the real estate industry, and create clear rules for competition and obligation, along with fiscal incentives and investment recovery, so that sustainability becomes profitable in every sense."

On the other hand, and equally important, there is the consumers issue, who are constantly bombarded with deceitful arguments. José Luis Gutiérrez says that for any food or pharmaceutical product people buy, norms obligate to clearly display every compound, warn about potential risks and contra-indications; however, when a property or construction materials are bought, it has be done blindfolded, regardless environmental impact or health repercussions.

"An important activity for SUMe has been collaborating with different government entities for creating norms. The Mexican Norm of Sustainable Construction was recently approved and issued in the Official Gazette. SUMe and Universidad Iberoamericana have strongly collaborated in the construction and public enquiry of this norm, working hand in hand with SEMARNAT and many other institutions. It is not the only one we need, but as we can corroborate, if we work in an organized and multi-disciplinary way, we can accomplish a lot", concludes José Luis Gutiérrez.

The legal framework... essential for corporate functioning, control, and follow-up

SUMe is a totally pluralistic organization that brings very different members together; all of them, identified with the support of sustainability in Mexico but with very different and particular interests. In this context, the legal framework serves as permanent monitor, coordinator, and guarantor in the observance of agreements and commitments between the organization's bodies and parties.

Severo López Mestre, ISUMe's legal advisor explains that more international organizations seek to establish bonds, representations and exchanges in the matter. "Here, the legal framework also plays an essential role to safeguard the organization and the country's best interests", says López Mestre.

SUMe is and will play a vital role in sustainability's consolidation in Mexico and in Latin America due to the role of the country in the region. In order for this to happen, different institutions, authorities, laws, regulations, and incentives must be created, which at the present moment are not functional or entirely threaten sustainability.

Severo López Mestre states: "In SUMe, we have the conviction of supporting gradually new incentive frame and compulsory regulations, both in the local and federal levels, for the country and cities become real sustainable centers. SUMe must also participate as "social guarantor" of sustainability in national matters, as in the case of the energy reform. SUMe's participation in the institutional system in Mexico will be decisive for achieving its goals and transforming the way sustainability is conceived by Mexicans."

SUMe's future vision. What is next?

Darío Ibargüengoitia, president of SUMe, explains that in the national scope, they perceive the organization as an integrating entity and a team player that creates alliances and synergies that along with every University, Associations in Mexico, and the different Governments, they will be able to set up joint strategies, roles, and responsibilities to achieve these concrete goals regarding sustainability.

Meanwhile, in the International level, they see themselves as an organization recognized by WGBC (World Green Building Council), by the UN, and by every international organism that shares the same objectives and through which, synergies for sustainability promotion and exchange can be carried out.

Therefore, SUMe's initiative and everyone who is now part of it, certainly share the conviction that many efforts have been made and that things are on the right track, but a way to improve would be, in the first place, having more associates and members to increase the critical mass that can make a difference. "I am sure that the greatest assets in SUMe are people, commitment, and a shared vision of making a greater country for generations to come."

Lastly, SUMe's president, Darío Ibargüengoitia states: "I believe that Mexico has been defined by apathy and individualism (except for tragedies when we have shown solidarity), which have hindered paradigm and cultural changes; therefore, the invitation to everyone, especially to the Real Estate industry is to let yourself be heard, to SUM, and to be part of the change Mexico Needs." ■

SUME'S OBJECTIVES ARE

- To support education for a sustainable culture in every project and company and ensure it pervades every educational level.
- Be a source of information for public administrations that wish to promote the development of sustainable projects in their jurisdiction, as well as the implementation of a suitable certification system for sustainable projects.
- Be a binding space between authorities, society, and the private sector.
- Contribute in the creation of national certification systems for different niches of the market and different socio-economic sectors.
- Regulation of the promotion of Mexican projects, services, and sustainable products, to provide certainty to different users.
- Be a knowledge integrator on sustainability matters.

SUMe

Sustentabilidad para México

Sumando esfuerzos por

AECOM

AKF

Azoteas Verdes

BECK 100
A Century of Excellence

MK'S ENERGY

mexenergy

PICCIOTTO ARQUITECTOS

saad acustica

CE

Universidad Autónoma Metropolitana
Azcapotzalco

rei

BIOe

Círculo Verde

UNIVERSIDAD PANAMERICANA

ITACA
PROYECTOS SUSTENTABLES

CGC
calderón green consulting

un México Sustentable

"SUMe, Sustentabilidad para México A.C., es un espacio plural que congrega a todas las organizaciones interesadas y comprometidas con el futuro sustentable que nuestro país necesita y merece."
Darío Ibarguengoitia, Presidente SUMe

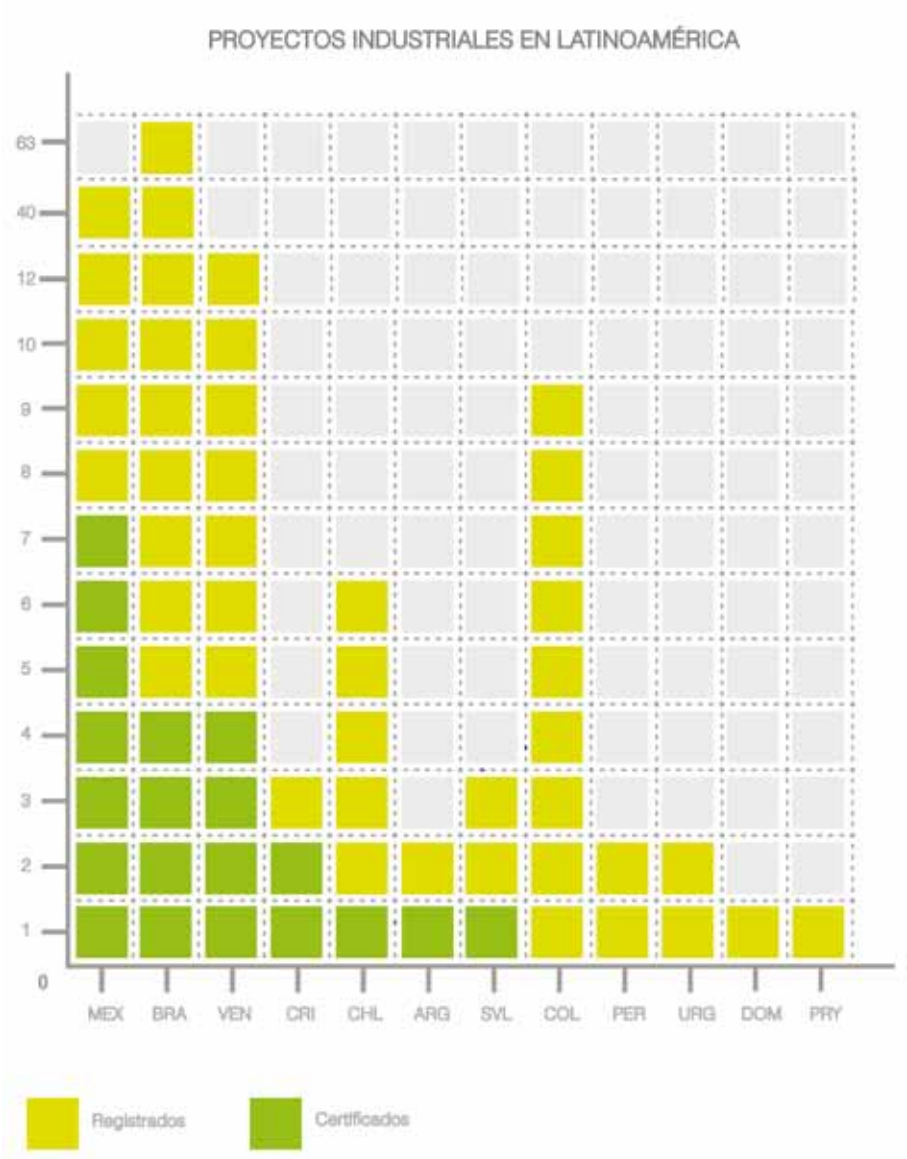
Información
contacto@sume.org.mx
tel. 5554 0501
cel. 04455 32326347

Por **Arq. Ana María Esquivelzeta Rabell, LEED AP**
Bioconstrucción y Energía Alternativa, S.A. de C.V.
Gerente Comercial & Cuentas Estratégicas
aesquivelzeta@bioconstruccion.com.mx

DESARROLLOS INDUSTRIALES SUSTENTABLES EN MÉXICO Y AMÉRICA LATINA

Sustainable Industrial Developments in Mexico and Latin America

Para el año 2017, se prevé que el 10% de generación de electricidad en México provenga de fuentes renovables particulares. Por su parte, el sector industrial nacional inicia la exploración de sistemas integrados de energías limpias a gran escala.



Un tercio de la demanda energética global y un 19% de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) se atribuyen a la actividad industrial. Más aún, este sector aunado al de servicios, responden por el 40% del PIB de los países en vía de desarrollo. En México, emitimos el 1.5% de los GEI a nivel mundial, parecería poco en términos absolutos y comparados con los países desarrollados. Sin embargo, nuestras emisiones han aumentado en un 40% tan solo en el periodo 1990 al 2008. Para nuestro país, toda vez habiendo establecido como objetivo formal una reducción del 50% en las emisiones de carbono para el 2050, el aplicar efectivas acciones de diseño ecológico, construcción eficiente y operación sustentable en el sector industrial es de vital importancia.

Los estragos del cambio climático y la legislación en desarrollo para mitigar sus efectos negativos, la creciente competitividad y la sensibilización sobre la importancia del cuidado de nuestros recursos finitos, están generando un profundo cambio en el mercado inmobiliario industrial.

Empresas de manufactura con presencia a nivel mundial han incorporado la sustentabilidad como parte de sus valores fundamentales, atributo totalmente trasladable a su portafolio de inmuebles. Esto es, desde una ubicación con alta conectividad y acceso a transporte alternativo, un diseño arquitectónico bioclimático, equipamiento con plantas de tratamiento de aguas residuales, cosecha y reuso de aguas de tormenta, hasta la inclusión de sistemas de energías renovables *in-situ* y materiales ambientalmente preferentes, forman parte de las estrategias básicas de un proceso edificatorio sustentable.

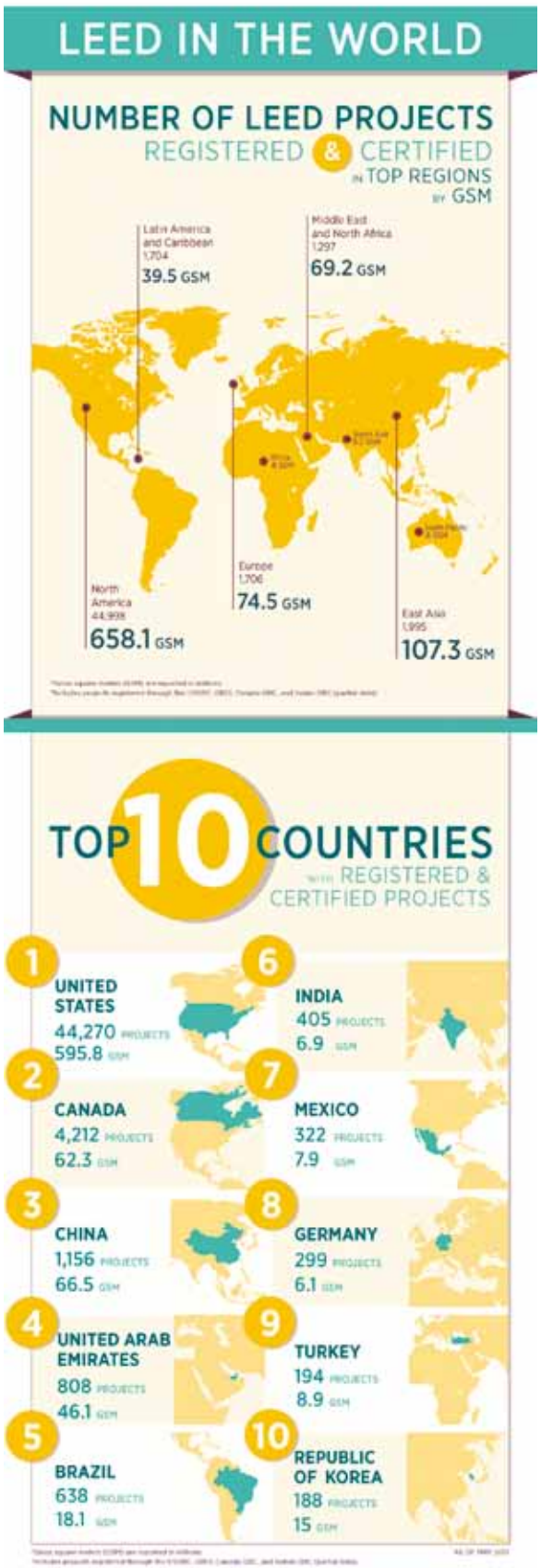
Destacable es, igualmente, el avance tecnológico y las economías de escala sucedidas en el último lustro, que han permitido una reducción del 60% en los costos de los sistemas de energía renovables, permitiendo retornos de inversión más atractivos. Para el año 2017, se prevé que el 10% de generación de electricidad en México provenga de fuentes renovables particulares. Por su parte, el sector industrial nacional inicia la exploración de sistemas integrados de energías limpias a gran escala.

El primer obstáculo para los desarrollos inmobiliarios sustentables en la región latinoamericana es el desconocimiento de las diversas metodologías que permiten establecer planes de eficiencia energética y mitigación del cambio climático. Adicionalmente, domina una equívoca percepción generalizada de que la edificación sustentable conlleva un alto sobrecosto de inversión inicial superior al 20%, cuando las estadísticas ya comprueban cifras apenas entre un 0 y 12%.

Analizando la base de datos global de proyectos de construcción sustentable certificados LEED[1], encontramos que los proyectos inmobiliarios industriales actualmente representan poco más del 4% del total de los 53,917 registros (léase proyectos en proceso de certificación) en el mundo. Estados Unidos está ubicado en el primer lugar con 648 construcciones industriales ya certificadas LEED. México ocupa el segundo lugar en América con 7 certificados, mientras otros 40 proyectos industriales del país avanzan hacia la obtención de tal distinción.

La naturaleza de la edificación industrial sugiere una oportuna y adecuada planeación en su fase temprana, particularmente los proyectos que siguen esquemas de

EL PRIMER OBSTÁCULO PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SUSTENTABLES EN LA REGIÓN LATINOAMERICANA ES EL DESCONOCIMIENTO DE METODOLOGÍAS PARA ESTABLECER PLANES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO.



La edificación industrial sustentable sugiere una oportuna y adecuada planeación en su fase temprana: determinar un Plan Estratégico, contar con un equipo cualificado, y llevar a cabo una Gerencia Integral para cumplir con los objetivos en tiempo y forma.

Design&Build o *FastTrack*. El primer paso es entonces determinar un Plan Estratégico con base en los requerimientos del cliente, contar con un equipo cualificado comprometido con el proyecto, y llevar a cabo una Gerencia Integral que permita cumplir con los objetivos en tiempo y forma.

Los 4 puntos más importantes a considerar en un desarrollo inmobiliario industrial con enfoque sustentable son:

1. Proceso constructivo, siendo este concepto el de mayor consumo de energía y agua.
2. Adecuado dimensionamiento, de consumo y demanda de energía.
3. Diseño Solar Pasivo, como punto de partida para la propuesta arquitectónica.
4. Diseño integrado, incorporando las estrategias de edificación sustentable y ecotecnologías aplicables desde la fase de diseño esquemático.

La implementación de sistemas de medición y monitoreo de recursos (p.ej. energéticos y agua), aunado a un plan de mantenimiento preventivo y operación eficiente, permitirán mantener un alto desempeño y bajos costos operativos durante el entero ciclo de vida del edificio. Un sistema inteligente BAS (Building Automation System) es una excelente herramienta para operar de manera eficiente un edificio y facilitar el análisis de su desempeño.

En México existen entidades, agencias, institutos, unidades administrativas y autoridades especializadas que buscan establecer las líneas de acción específicas que nos permitan cumplir los objetivos internacionales pactados en torno al cambio climático. Destacan la Secretaría de Energía (SENER), la Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía (CONUEE), la Asociación de Empresas para el Ahorro de Energía en la Edificación (AEAEE), Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX), entre otros.

Numerosos casos de éxito demuestran que la edificación industrial sustentable es viable:

El "G.PARK Blue Planet" en el Reino Unido es el primer centro logístico positivo en emisiones de carbono y certificado *Outstanding* por el BREEAM (equivalente británico al LEED). Este proyecto emblemático integra tecnologías de punta como las placas cinéticas y paneles fotovoltaicos integrados, que aunados a una estrategia integral de bajo consumo y alta eficiencia, les permite no sólo satisfacer el 100% de su demanda energética, sino entregar excedentes a la red pública.

La reciente expansión del Centro Industrial TenarisTamsa, con la construcción de su tercera fábrica de tubos en Veracruz, México, contó con la participación del equipo consultor LEED de *Bioconstrucción y Energía Alternativa*, y es la única edificación de su tipo en el mundo que ha obtenido la Certificación LEED para Construcciones Nuevas. Esta instalación logró reducir sus consumos energéticos base en un 21%, incluyendo las actividades de proceso, las cuales en una planta de industria pesada representan más del 95% del consumo total de energía. Este solo acierto redujo en un 19% las emisiones de CO_2. Adicionalmente, se reporta un ahorro del 50% en consumos de agua potable, se aprovecha al máximo la iluminación natural, se promueve el uso de transporte alternativo, y el reciclaje de materiales y desechos. Para TenarisTamsa, LEED no es sólo un reconocimiento, significa una nueva forma de trabajar, donde sus procesos e instalaciones confirman el compromiso con el cuidado del ambiente; además, promueven las mejores prácticas de edificación sustentable entre sus colaboradores y la comunidad.

Lo anteriormente expuesto contribuye a la fuerte tendencia continental dentro de la edificación industrial que atiende los retos holísticos del nuevo modelo de desarrollo sustentable. Es cada vez mayor el número de empresas que formalizan sus obligaciones con el medio ambiente y sus comunidades. Estos compromisos voluntarios abonan al cumplimiento de las cada vez más exigentes regulaciones relativas al cambio climático, y aportan a las métricas de calificación para las empresas, no sólo en términos financieros, sino por su gestión en temas de responsabilidad social y mitigación de emisiones de carbono. Herramientas como el *Global Reporting Initiative* (GRI), establecen indicadores del desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo en las empresas, influenciando la toma de decisiones de sus inversionistas.

1 Sistema de certificación de edificios sustentables desarrollado por el Consejo de Edificación Sustentable de Estados Unidos.

LOTES, LAGO & 18 HOYOS

ATRACTIVOS PLANES DE FINANCIAMIENTO
LOTES RESIDENCIALES, CASAS Y MEMBRESÍAS

amanali.com.mx

53 . 93 . 16 . 66

AMANALI
COUNTRY CLUB & NÁUTICA
TEPEJI

A third of global energy demand and 19% of greenhouse gas emissions (GHG) can be attributed to industrial activity. Furthermore, when added to the service sector, both correspond to 40% of GDP in developing countries. Mexico is responsible for 1.5% of GHG emissions worldwide, it may seem like a small percentage when compared to absolute terms and developed countries. Notwithstanding, our emissions have increased 40% from 1990 to 2008. In our country, having already established a formal goal of reducing carbon dioxide emissions 50% by 2050, applying effective solutions in ecological design, efficient construction and sustainable operation for the industrial sector is of utmost importance.

Legislation to mitigate climate change havoc, increased competition and awareness of the importance of taking care of our finite resources, are all factors generating significant change in the industrial real estate market.

Manufacturing corporations with global presence have incorporated sustainability as part of their core values, which can then be translated to their real estate portfolio. This could imply factors such as adequate site selection with access to alternative transportation, bioclimatic architectural design, water treatment plants for stormwater harvesting, on site renewable energy systems and environmentally friendly materials; all basic strategies in a sustainable building process.

Equally outstanding are technological improvements and economies of scale, which have taken place during the past five years and have allowed for 60% cost reduction in renewable energy systems, allowing for even more attractive return of investment figures. It's estimated that by 2017, 10% of electricity generated in Mexico will come from privately owned renewable sources. Meanwhile, the national industrial sector has explored integrated clean energy systems on a grand scale.

The first obstacle sustainable real estate developments face in the Latin-American region is a lack of awareness on the different methods to approach efficient energy programs and mitigate climate change. In addition, an erroneous general perception prevails; sustainable building implies a high overcost and an initial investment of over 20%, even though statistics prove the figure is between 0 and 12%.

Analyzing the global database of LEED[1] certified green building projects, we find industrial development projects today represent around 4% of the total 53,917 registers worldwide (see registered projects). The United States can be found in first place with 648 certified LEED industrial constructions. Mexico is second place in America, with 7 certified projects and 40 other industrial projects seeking such distinction.

It's estimated that by 2017, 10% of electricity generated in Mexico will come from privately owned renewable sources. Meanwhile, the national industrial sector has explored integrated clean energy systems on a grand scale.

The nature of industrial construction offers adequate and timely planning from an early stage, particularly in projects, which fit Design&Build or FastTrack schemes. The first step then is to determine a Strategic Plan based on clients' requirements, with a highly qualified and committed project team and establish an Integral Management agenda that allows completion of objectives in a timely manner.

The 4 key points to consider in an industrial development with sustainable guidelines are:

1. Building process, phase with most energy and water consumption.
2. Adequate sizing, of energy demand and consumption.
3. Passive Solar Design, as a starting point in the architectural proposal.
4. Integrated Design, incorporating sustainable building strategies and applied ecotechnologies in the preliminary design phase.

The implementation of resource monitoring and measuring systems (ex: water and energy), added to a preventive management and efficient operating plan, will allow maintenance of a high performance building with low operating costs during its entire life cycle. A BAS (Building Automation System) intelligent system is an excellent tool to operate a building efficiently and facilitate its performance analysis.

Entities, agencies, institutions, administrative units and specialized authorities in Mexico seek to establish specific courses of action which will allow us to achieve international objectives set regarding climate change. Institutions highlighted include the Department of Energy (SENER), National Commission on Efficient Energy (CONUEE), Association of Corporations for Building Energy Savings (AEAEE), Confederation Patronage of the Mexican Republic (COPARMEX), amongst others.

Numerous success cases demonstrate how industrial sustainable building is viable:

The "G.PARK Blue Planet" in the United Kingdom is the first logistics center positive in carbon dioxide emissions and certified Outstanding by BREEAM (LEED British equivalent). This emblematic project integrates state of the art technology including kinetic plates and photovoltaic panels, which added to a high efficiency and low consumption strategy, allow not only satisfaction of 100% of energy demand, but also deliver a surplus to the public grid.

The recent expansion of the TenarisTamsa Industrial Center, the construction of a third duct plant in Veracruz, Mexico, counted on support from the LEED consulting team of Bioconstrucción y Energía Alternativa, and is the only building of its type to obtain LEED certification for New Construction. The project managed to reduce its base energy consumption by 21%, including industrial process activities, which in an industrial plant represent about 95% of total energy consumption. This factor alone reduced CO2 emissions by 19%. In addition, water savings are reported at 50%, daylighting is optimized, alternative transportation is promoted, and material and waste recycling is practiced. In TenarisTamsa, LEED is not just a means of recognition but a new way of working, where processes and facilities confirm a commitment to the environment; while promoting best green building practices among the employees and the community.

The above mentioned contributes to a strong continental tendency in industrial building which addresses challenges holistically in a new sustainable development model. The number of companies that formalize their obligations to their community and environment is greater each day. These voluntary commitments contribute to the compliance of increasingly stricter climate change regulation and provide qualification metrics for companies, not only on financial terms but in fields such as socially responsible corporate governance and carbon dioxide emission mitigation. Tools such as the Global Reporting Initiative (GRI), determine indicators for environmental, social and corporative governance performance in companies, influencing their investors' decision making. ■

The first obstacle sustainable real estate developments face in the Latin-American region is a lack of awareness on the different methods to approach efficient energy programs and mitigate climate change.

1 Sustainable building certification system designed by the United Stated Green Building Council.

plaza mia
EN TU DÍA
PRÓXIMAMENTE
NUEVAS PLAZAS
UN LUGAR ÚNICO PARA RESOLVER TODAS LAS NECESIDADES
DE COMPRA Y SERVICIO DE LA FAMILIA.
plazamia.mx
Informes y ventas:
tel. (55) 5253.1222
e-mail. plazamia@iesca.biz
Avenida Tecnológico 1600 Norte, Metepec, Estado de Mexico
INTERLINGUA
telcel
RadioShack.
BBVA Bancomer
SUBWAY
+KOTA
STARBUCKS COFFEE

Por **Redacción Inmobiliare Magazine Latam**
redaccion@inmobiliare.com

PROLOGIS

Construyendo un mejor futuro

PROLOGIS Building a better future

La fusión transformadora de AMB Property Corporation y ProLogis, que se llevó a cabo el 3 de junio de 2011, trajo como consecuencia oportunidades inigualables para diferentes frentes, incluyendo el impulso de mayores logros y el impacto positivo de nuestros programas de responsabilidad corporativa. El compromiso sustentable de Prologis incluye la administración del medio ambiente, responsabilidad social, ética y políticas de gobernabilidad, así como el compromiso individual de todos los involucrados. He aquí una muestra del relativo a al medio ambiente.

Prologis se enorgullece por haber sido pionero en la industria, en hacer esfuerzos para enriquecer las prácticas y desempeño de responsabilidad corporativa. Tomamos seriamente nuestras responsabilidades como líderes globales y ciudadanos corporativos, y continuaremos fomentando la responsabilidad corporativa como el sello de nuestro liderazgo y el parámetro de medición de nuestro éxito. Deseamos ansiosamente trabajar en colaboración y en sociedad con todos los involucrados para construir un mejor futuro.

Nuestra posición como líderes mundiales en la industria inmobiliaria nos brinda la oportunidad de demostrar el liderazgo en la responsabilidad corporativa. Durante todo el proceso de integración de la fusión, evaluamos y adoptamos cuidadosamente las mejores prácticas y éxitos plasmados en nuestras culturas colectivas. Desde entonces, hemos continuado poniendo en práctica los estándares de diseño y construcción sustentables en nuestros nuevos desarrollos a nivel mundial. Registramos nuestras instalaciones con el objetivo de buscar la certificación con los estándares internacionales de construcción sustentable reconocidos, incluyendo LEED®, BREEAM y CASBEE.

Un aspecto fundamental de nuestros esfuerzos de sustentabilidad es el de reducir el uso de energía en nuestra cartera de operación. Estamos mejorando la eficiencia de energía en nuestras propiedades mediante diferentes y continuas iniciativas. Nuestro compromiso continuo con la energía renovable nos ayudó a lograr una posición de liderazgo en proyectos a gran escala en el sector industrial inmobiliario, generando una rentabilidad adicional.

La administración del medio ambiente en Prologis incluye el uso eficiente de recursos, la disminución de emisiones de carbono y la reducción de los costos de operación para nuestros clientes. Consideramos nuestros esfuerzos como inversiones; inversiones de capital, experiencia y sociedad en todos nuestros negocios.

Los esfuerzos de responsabilidad corporativa de Prologis no son inadvertidos fuera de la empresa. En 2012, y por cuarto año consecutivo, Prologis fue reconocida como una de las 100 Organizaciones más Sustentables a Nivel Global, por Corporate Knights.

Las inversiones que reducen el impacto ambiental de las operaciones de nuestras propiedades benefician a nuestros clientes y a las comunidades en las que se ubican nuestras construcciones. Los clientes obtienen ventaja por menores costos de operación, se reducen las necesidades de mantenimiento, y obtienen ambientes laborales potencialmente más productivos. Las comunidades se benefician por la disminución en el impacto ambiental, como la contaminación del aire, limitaciones en la disponibilidad del agua y/o congestionamientos del tráfico.

POLÍTICA DE SUSTENTABILIDAD

Los objetivos de Prologis son:

- Minimizar el uso de energía y las emisiones de carbono por parte de nuestros clientes, ofreciendo construcciones energéticamente eficientes y una plataforma geográficamente diversa que permita a nuestros clientes encontrarse más cerca de sus clientes, y optimizar el consumo de energía.
- Minimizar el impacto ecológico de nuestros desarrollos cumpliendo o superando los estándares reconocidos internacionalmente para el desarrollo sustentable.
- Minimizar el impacto de nuestras actividades empresariales, alentando a nuestros empleados a reducir la huella ecológica en diferentes áreas como energía, deshechos, adquisiciones y agua.

INVERSIÓN EN ÁREAS DE RELLENO

Las áreas de relleno –aquéllas que se encuentran cerca de puertos marítimos, aeropuertos y centros importantes de transporte- son vitales para una administración rentable y sustentable de una cadena de suministro. La transportación representa aproximadamente dos terceras partes de los costos totales de la cadena de suministro y es un factor clave en el diseño de las cadenas para nuestros clientes. Simplemente la transportación en camiones abarca casi el 80 por ciento del costo total del transporte. Al acercar a nuestros clientes a sus clientes, se reduce el tiempo y la distancia para llevar los productos al mercado. Estas áreas se traducen en una mayor ocupación de nuestras

TABLA DE OBJETIVOS

La política de sustentabilidad de Prologis se traduce en una serie de objetivos que la empresa ha adoptado para el desarrollo sustentable en operaciones y energía renovable. Dichos objetivos hablan directamente de la parte del negocio sobre la cual tenemos visibilidad directa. Estos son como sigue:

DESARROLLO SUSTENTABLE	CONSERVACIÓN DE ENERGÍA	ENERGÍA RENOVABLE
Registrar el 100 por ciento de los nuevos proyectos de desarrollo con una meta de certificación en donde los sistemas de clasificación reconocidos estén disponibles.	Reducir el consumo de energía en la cartera en 20 por ciento para el año 2020, a nivel internacional.	Incrementar el número de megavatios desarrollados en un 300% para fines de 2016.
Desviar 75 por ciento de los escombros de construcción de vertederos e incineradores de nuevos proyectos.	Lograr 10 por ciento anual en el ascenso de nivel en eficiencia energética en la cartera internacional.	Utilizar bienes raíces en los tejados para generar un crecimiento gradual en el ingreso.
Reducir el uso de agua potable en un 50 por ciento en todos los desarrollos de almacenes	Incrementar la cantidad de pies cuadrados de techos fríos reflejantes en la cartera internacional en un 5 por ciento.	
Utilizar al menos 20 por ciento de contenido reciclado, con base en el costo, en los nuevos desarrollos.		

Las inversiones que reducen el impacto ambiental de nuestra operación benefician a clientes y comunidades: menores costos de operación, menor mantenimiento, y ambientes laborales potencialmente más productivos.

instalaciones hasta en 300 puntos base (bps, por sus siglas en inglés); además, ofrecen 200 puntos base de rendimiento total para nuestros inversionistas. Cuando se ofrecen propiedades con una ubicación adecuada, las operaciones de la empresa se ven beneficiada, al mismo tiempo que se mantiene el valor de nuestras propiedades.

La cartera de propiedades de relleno de Prologis fomenta bajas emisiones de carbono en relación con el movimiento de productos. Los congestionamientos de tráfico, el deterioro de la infraestructura por el uso y el desaprovechamiento en la productividad de los conductores, también disminuyen. Las investigaciones de Prologis han descubierto que el uso de combustible para el transporte y las emisiones relacionadas que se descargan al aire, en promedio son 22 por ciento menores en las áreas de relleno que en terreno no urbanizado. La disminución de las emisiones al aire genera beneficios para la comunidad local reduciendo la contaminación del aire y los impactos para la salud relacionados.

La cartera de propiedades de Prologis brinda a nuestros clientes un amplio acceso a los consumidores. Desde Nuestras propiedades en América y Europa, es posible estar en contacto con más de 759 millones de consumidores que se encuentran a tan sólo un día de manejo desde nuestros mercados. Esta proximidad significa que Prologis ofrece a nuestros clientes la capacidad para llegar a más consumidores con mayor eficiencia y menores emisiones de carbono que cualquier otro proveedor global de espacio industrial.

Prologis evalúa de manera regular sus especificaciones e incorpora las mejores prácticas para la eficiencia y sustentabilidad de operación de sus construcciones. Entre las características ambientales que generalmente se encuentran en nuestras construcciones certificadas se incluyen: Iluminación y sistemas de ventilación, calefacción y aire acondicionado de alta eficiencia, tragaluces, techos de alta reflectancia, materiales con contenido reciclado, reciclaje y reutilización de deshechos de demolición, paisajes eficientes en consumo de agua, plomería eficiente en consumo de agua, y acabados bajos o libres de compuestos orgánicos volátiles (VOC).

La cartera de propiedades de Prologis ofrece cercano acceso a los consumidores. Desde nuestras propiedades en América y Europa, es posible estar en contacto con más de 759 millones de consumidores a tan sólo un día de manejo.

Prologis is proud to have been a pioneer in the industry's efforts to enhance corporate responsibility practices and performance. We take our responsibilities as a global leader and a corporate citizen seriously, and we will continue to support corporate responsibility as the hallmark of our leadership and a means by which we measure our success as a company. We look forward to working collaboratively and in partnership with our stakeholders to build a better future.

Our position as the global leader in industrial real estate gives us a greater opportunity to demonstrate

leadership in corporate responsibility. Throughout the merger integration process, we have carefully evaluated and embraced the best practices and successes embodied in our collective cultures. Since then, we have continued to implement sustainable design and construction standards in our new developments globally. We register our facilities with the intent to seek certification with internationally recognized sustainable building standards, including LEED®, BREEAM and CASBEE.

A key aspect of our sustainability efforts is to reduce the energy use in our operating port-

SUSTAINABLE INDUSTRIAL REAL ESTATE

Visit www.prologis.com and click on our Responsibility section to review the Prologis 2012 Corporate Responsibility Report, issued April 2013

As the leading global owner, operator, and developer of industrial real estate, Prologis strives to provide the most sustainable logistics and distribution platform in the industry. With more than 38 million square feet of certified sustainable industrial space globally and a long-standing commitment to sustainable development, Prologis leads the industry in environmental stewardship.

Prologis – Mexico
Av. Prolongación
Paseo de la Reforma 1236 Piso 9
Desarrollo Santa Fe
Mexico City, Mexico 05348
Main: +52 55 1105 2900
mexavailability@prologis.com

Prologis – Brazil
Av. Pres. Juscelino Kubitschek
1455 – 12ª andar
Itaim Bibi, São Paulo, Brasil 04543-011
Main: +55 11 3018 6900

www.prologis.com

PROLOGIS®

Table of Goals

Prologis' sustainable policy is translated into a series of goals that the company has adopted for sustainable development, operations and renewable energy. These goals speak directly to the part of the business into which we have direct visibility. They are as follows:

SUSTAINABLE DEVELOPMENT	ENERGY CONSERVATION	RENEWABLE ENERGY
Register 100 percent of new development projects with a goal of certification where recognized rating Systems are available.	Reduce energy consumption in the portfolio 20 percent by 2020 on a global basis.	Increase the number of megawatts developed 300% by the end of 2016.
Divert 75 percent of construction debris from landfills and incinerators of new projects.	Achieve a 10 percent annual rate for energy-efficient lighting upgrades in the global portfolio.	Utilize rooftop real estate to generate incremental income.
Reduce potable water usage by 50 percent in all new warehouse developments.	Increase the square footage of reflective cool roofing in the global porfolio by 5 percent.	
Utilize at least 20 percent recycled content, based on cost, in new developments.		

The transformative merger of AMB Property Corporation and ProLogis on June 3, 2011 resulted in unparalleled opportunities on many fronts, including furthering the accomplishments and positive impact of our corporate responsibility programs. The Prologis' sustainable commitment includes environmental stewardship, social responsibility, ethics & governance, and stakeholder engagement. Here´s an example of the commitment related to environmental stewardship.

folio. We are improving the energy efficiency of our properties through several ongoing initiatives. Our ongoing commitment to renewable energy helped us achieve our leadership position in industrial large-scale projects, generating additional revenue.

At Prologis, environmental stewardship involves the efficient use of resources, lowering carbon emissions and reducing operating costs for our customers. We consider our environmental stewardship efforts to be investments; investments of capital, expertise and partnering across our business.

Investments that reduce the environmental impact of our property operations benefit our customers and the communities where our buildings are located. Customers benefit from lower operating costs, reduce maintenance needs and potentially more productive working environments. Communities benefit from lessened environmental impacts such as air pollution, constraints on water availability and traffic congestion.

Sustainability Policy

Prologis' objectives are to:

- Minimize energy use and carbon emissions by our customers by providing energy-efficient buildings and a geographically diverse platform that allows our customers to be closer to their customers, and optimize energy consumption.
- Minimize the ecological impact of our developments by meeting or exceeding recognized sustainable development standards worldwide.
- Minimize the impact of our own business activities by encouraging colleagues in our offices to reduce our environmental footprint in areas such as energy, waste, procurement and water.

Infill Investment

Infill locations –those proximate to seaports, airports and major transportation hubs- are crucial for cost-effective and sustainable supply chain management. Transportation accounts for nearly two-thirds of overall supply chain costs and is a key factor in supply chain design for our customers. Trucking alone comprises almost 80 percent of the total transportation cost. Bringing our customers closer to their customers reduces the time and distance to deliver products to market. These locations translate into higher occupancy for our facilities by as much as 300 basis points (bps), while also delivering more than 200 bps of total return for our investors. Providing well-located properties to customers benefits the efficiency of the company's operations while sustaining the value of our properties.

Prologis' infill portfolio supports lower carbon emissions related to the movement of goods. Traffic congestion, wear and tear on infrastructure, and wasted driver productivity are also reduced. Prologis research has found that transportation fuel use and the associated airborne emissions are on average 22 percent lower for infill locations compared with Greenfield sites. Lower airborne emissions benefit the local community by reducing air pollution and related health impacts. This property portfolio provides our customers with extensive access to consumers. From our properties in the Americas and Europe, more than 759 million consumers can be reached within a one-day drive time from our markets. This comprises 93 percent of the U.S. population and 81 percent of the population in Europe. This proximity means Prologis gives our customers the ability to reach more consumers with greater efficiency and lower carbon emissions than any other single global provider of industrial space.

Prologis regularly evaluates its specifications and incorporates best practices for building operational efficiency and sustainability. Environmental features commonly found in our certified and newer buildings include: High-efficiency lighting and HVAC, Skylights, High-reflectance roofing, Recycled-content materials, Demolition waste recycling and reuse, Water-efficient landscaping, Water-efficient plumbing, and Low o no-VOC finishes. ■

rei
ambiente regenerativo integral

- **Arquitectura sustentable**
- **Asesoría en sustentabilidad**
- **Certificación LEED**
- **Commissioning**
- **Modelado Energético**
- **Asesoría en Ingenierías**

ambiente regenerativo integral
Ing. Dario Ibargüengoitia - Arq. María Bustamante

Tel. (55) 63633211
México D.F.

Miembros de:

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL MEMBER

SUMe
Sustentabilidad para México

Por **Redacción Inmobiliare Magazine Latam**
redaccion@inmobiliare.com

PROLOGIS
salud, seguridad y bienestar

Prologis: Health, Safety and Welfare

En Prologis creemos que ser un buen ciudadano corporativo y apoyar causas sociales no sólo beneficia a nuestras comunidades, sino también mejora nuestro negocio.

En Prologis, responsabilidad social significa excelencia en la forma de interactuar con nuestros colegas, proveedores y comunidades. Esto significa establecer un ambiente de trabajo desafiante, dinámico y diverso que ayude al desarrollo profesional de nuestros colegas. Nos comprometemos con nuestros proveedores para dirigir temas socialmente relevantes en relación a la salud, seguridad y bienestar de todos aquellos que trabajan en nuestra cadena de suministro, y además, trabajamos para beneficiar a las comunidades en las que vivimos y operamos.

Hemos desarrollado una serie de objetivos para medir nuestros esfuerzos en responsabilidad social:

1. Implementar un sistema de capacitación de responsabilidad corporativa para todos los empleados.
2. Implementar capacitación sobre edificios sustentables.
3. Implementar dos actividades de Huella Verde por oficina.
4. Planear y ejecutar dos actividades voluntarias en cada oficina.
5. Desarrollar e implementar un código de conducta.
6. Desarrollar y mantener un diálogo directo con clientes e inversionistas para compartir las mejores prácticas.

Creemos que al establecer objetivos en estas áreas, nuestro negocio se verá beneficiado mientras aumentamos el apoyo a nuestras comunidades, motivamos la voluntad en nuestros empleados, y reducimos nuestro impacto en el medio ambiente.

También creemos que ser un buen ciudadano corporativo y apoyar causas sociales no sólo beneficia a nuestras comunidades, sino también mejora nuestro negocio.

Nosotros le damos una gran importancia al desarrollo de relaciones fuertes con las comunidades en las cuales operamos. Cuando Prologis llega a una comunidad, a menudo formamos parte de los estudios y nos involucramos directamente con ella. Como parte de nuestra debida diligencia, realizamos serios estudios de desarrollo y análisis de impacto ambiental. Además, mejoramos la infraestructura en nuestras comunidades, por ejemplo, la expansión de los accesos a las instalaciones y la construcción de caminos para mejorar el flujo del tráfico. Mientras nuestra posición en una comunidad crece, nosotros seguimos construyendo relaciones dentro de ésta, creando trabajos en varios sectores e incluyendo almacenamiento y distribución. Por consiguiente, nuestras instalaciones se vuelven una parte integral de las oportunidades de empleo en la comunidad.

PROGRAMAS DE RESPONSABILIDAD SOCIAL DE PROLOGIS

Entre los esfuerzos que Prologis hace para proveer un impacto social y ambiental a través de los empleados, contratistas, vendedores y proveedores, existen otros programas sustentables que Prologis desarrolla: **Programa de Empleado Voluntario:** A través de este programa, Prologis otorga a todos los empleados un total de tres días al año para ofrecerse como voluntario durante sus horas regulares de trabajo. Esto incluye

dos días como voluntario con empleados del mismo grupo en la compañía- eventos patrocinados- y un día al año para ser voluntario en organizaciones de su preferencia.

Fundación Prologis: Establecida en 2001, la fundación provee soporte financiero para instituciones de educación de mayor grado -escuelas y universidades- y organizaciones de caridad.

Espacio para comida: A través de este programa, Prologis ofrece espacio de almacenamiento a organizaciones de caridad que así lo necesiten por una temporada, así como asistencia en caso de desastres.

At Prologis, social responsibility means excellence in how we interact with our colleagues, suppliers and local communities. This includes providing a challenging, dynamic and diverse work environment that supports our colleagues' professional development. We engage with our suppliers to address relevant social issues pertaining to health, safety and welfare of those working in our supply chain, and work to benefit the communities where we live and operate.

We have developed a series of goals against which to measure our social responsibility efforts:

1. Implement companywide corporate responsibility training for all employees.
2. Implement sustainable buildings training.
3. Implement two Green Path activities per office.
4. Plan and execute two volunteer activities at each office.
5. Develop and implement supplier code of conduct.
6. Develop and maintain ongoing dialogue with customers and investors to share best practices.

We believe that by setting goals in these areas, our business will benefit while we expand support for our local communities, encourage volunteerism in our employees and reduce our impact on the environment. We also believe in being a good corporate citizen and that supporting social causes not only benefits our communities, but also enhances our business.

We place a high importance on developing strong relationships with the communities in which we operate. When Prologis enters a community, we often take part in studies and engage directly with the communities. As part of our due diligence, we complete serious development and environmental impact analyses. In addition, when we develop, we often improve infrastructure in our communities such as expanding access to utilities and building roads to improve traffic flow. As our position in a community grows, we continue to build relationships within that community, creating jobs in various sectors, including warehousing and distribution. Thus, our facilities become an integral part of a community's employment opportunities.

Prologis Social Responsibility Programs

Among the efforts Prologis make to provide environmental and social impact through employees, contractors, vendors and suppliers, there are some other sustainable programs Prologis develop:

Employee Volunteer Program: By this program, Prologis provides all employees with a total of three days per year to volunteer in their local community during regular business hours. This includes two days to volunteer with fello employees at company-sponsored events and one day per year to volunteer for organizations of their own choosing.

Prologis Foundation: Established in 2001, it provides financial support to institutions of higher education –schools and universities- and charitable organizations.

Space for Food: By this program, Prologis provide warehouse space to charitable organizations in need of such space on a temporary basis for seasonal needs and disaster relief efforts. ■

Por **Redacción Inmobiliare Magazine Latam**
redaccion@inmobiliare.com

DIA DEL IMPACTO EN PROLOGIS

Prologis Impact Day

El Jardín de Niños "Tierra y Libertad", en el municipio de Cuautitlán-Izcalli, no tenía facilidades seguras, sanitarios cerrados o áreas verdes para los niños. Prologis, proveedores y voluntarios lo transformaron en el Día del Impacto.

La Oficina del Distrito Federal se ofreció a asistir como voluntaria al primer Día del Impacto en un Jardín de Niños en el municipio de Cuautitlán-Izcalli, llamado "Tierra y Libertad", que consta de una matrícula de 134 alumnos, divididos de la siguiente manera: un grupo en K-1, 2 grupos en K-2, y 3 grupos en K-3.

El preescolar no tenía facilidades seguras, sanitarios cerrados o áreas verdes para los niños. Por consiguiente, el plan era:

1. Construir un muro para proteger a los niños y a la escuela.
2. Construir sanitarios completos.
3. Crear áreas verdes, plantando árboles y sembrando césped.
4. Pintar el preescolar (Aulas, sanitarios, bancas, neumáticos de caucho)
5. Limpiar y forrar las mesas de trabajo de los niños.
6. Organizar diferentes actividades para jugar con los niños.
7. Compartir el almuerzo con los niños y los maestros.

Cerca de 65 empleados llegaron a la institución no lucrativa junto con algunos de nuestros proveedores; el director del preescolar envió invitaciones a los padres de familia para que asistieran también como voluntarios. La invitación dio resultado, cerca de 30 padres de familia/ tutores, decidieron acompañarnos. Al final, llegamos a ser aproximadamente 150 voluntarios y 120 niños.

Nuestro día comenzó a las 9:00 am, cuando todos nos reunimos para escuchar un discurso de Jorge Girault, VP Fund Asset Management, y del director del preescolar; posteriormente, nos dividimos en grupos de trabajo para comenzar el día.

Los niños fueron los primeros en formarse para comenzar con sus actividades. Con la ayuda de los maestros, nuestros voluntarios los llevaron a sus salones de clase y comenzaron a trabajar con ellos. Algunos comenzaron a dibujar, otros decidieron jugar con ellos en las canchas de baloncesto que se ubican junto a la escuela, y otros prefirieron contar cuentos.

Del otro lado del preescolar, los voluntarios del grupo encargados de los escombros comenzaron a despejar todo lo que encontraban; algunos recogían los escombros con una carretilla mientras otros llevaban la carretilla y la vaciaban en un camión de volteo. Debido a que el preescolar se encontraba en malas condiciones, estuvieron ocupados todo el día.

Las chicas encargadas de la limpieza y de forrar las mesas de trabajo llevaron a cabo su tarea. Primero retiraron los viejos plásticos de las mesas, las lavaron para quitarles la tierra, y finalmente, junto con algunos de los padres de familia, las forraron con plástico nuevo.

El grupo de pintores estuvo muy organizado. Algunos tenían a su cargo la pintura de los sanitarios, mientras que el resto pintó las paredes de la escuela. Los tres salones de clase y la pared de atrás fueron renovados y quedaron como nuevos.

Debido a que la escuela no tenía áreas verdes, decidimos que algo debíamos hacer. Junto con nuestros proveedores, donamos arbustos y árboles para enseñarle a los niños la importancia de un mundo verde. El equipo a cargo de la jardinería llenó el frente de la escuela con los arbustos, y en toda la plaza central se plantaron árboles de tamaño mediano.

El entusiasmo de los padres de familia fue increíble; todos colaboraron para pintar los neumáticos de caucho, forrar las mesas de trabajo de los niños y pintar algunas bancas. Podíamos ver que estaban emocionados y agradecidos por la ayuda recibida.

Ya que había mucha gente, organizamos un equipo para el almuerzo que estaba encargado de preparar los alimentos para los voluntarios, maestros y niños. Cerca de las 13:00 hrs., la comida había sido distribuida y todos los asistentes disfrutaron de los alimentos.

Como contribución de la oficina del DF de Prologis México, se donó un nuevo parque de juegos en donde los niños estaban emocionados por poder jugar.

Al finalizar el día, pudimos ver la enorme diferencia que significó el Día del Impacto para el preescolar, ahora tenían:

1. Sanitarios adecuados
2. Paredes sin graffiti
3. Una pared para proteger tanto las instalaciones como a los alumnos
4. Una reja que separa la escuela de la banqueta
5. Arbustos y árboles
6. Neumáticos de caucho de diferentes colores para jugar
7. Mesas de trabajo limpias y forradas en cada salón de clase
8. Un nuevo parque de juegos

Todo esto no se habría podido llevar a cabo sin el trabajo y los donativos de nuestros proveedores; muchas gracias por sus muestras continuas de apoyo a nuestras causas. Definitivamente fue una experiencia gratificante para cada uno de los voluntarios, y esperamos ansiosamente el Día del Impacto del próximo año.

For the first Impact Day the Mexico City Office volunteered at a Kindergarten in the county of Cuautitlan-Izcalli, the preschool's name is "Land & Liberty" it has 134 enrolled students divided as follows: 1 group in K-1, 2 groups in K-2 and 3 groups in K-3.

The preschool didn't have secure facilities, closed bathrooms or green areas for the children. Therefore the plan was to:

1. Build an enclosing wall to protect the children and the school.
2. Build complete bathrooms.
3. Create green areas by planting trees and grass.
4. Paint the preschool (Classrooms, bathrooms, benches, rubber tires)
5. Clean and to line the children's working tables.
6. Organize different activities to play with the children.
7. Share lunch with the children and teachers.

Around 65 employees arrived to the nonprofit along with some of our vendors; the preschool's principal sent an invitation to the parents inviting them to volunteer along. The invitation gave back results, around 30 parents/tutors decided to join us. At the end we were around 150 volunteers and 120 children.

Our day began at 9:00 am when we all gathered to hear a speech from Jorge Girault, Fund Asset Management V.P. and from the preschool's principal; afterwards we all divided into our working groups to begin the day.

The children were the first ones in line to start their activities, with help from the teachers our volunteers took them into their classrooms and began working with them. Some of them started drawing, others decided to play with them in the local basket ball courts next to the school and others decided to tell a story.

On the other side of the preschool, the volunteers in the rubble group started clearing out everything they found; some of them were picking up the rubble into the wheelbarrow while others took the wheelbarrow and threw it out in a dump truck. Since the preschool was in bad shape, they had their hands full all day.

The girls in charge of cleaning and lining the working tables took their task all the way, first they unwrapped the old plastic then they washed away the mud off them and finally along with some of the parents lined the tables with new plastic.

The painting crew was very organized; some of them were in charge of painting the new bathrooms while the rest painted the school walls. The three classrooms and the back wall were renovated and turned out looking like brand new.

Since the school didn't have any green areas we decided that something needed to be done, along with our vendors, we donated bushes and trees to teach the children the importance of a green world. The team in charge of gardening filled the front of the school with the bushes and planted throughout the center square the middle size trees.

The enthusiasm from the parents was amazing; they all collaborated to paint the rubber tires, to line the children's tables and to paint some of the benches. We could see that they were excited and thankful of the help given.

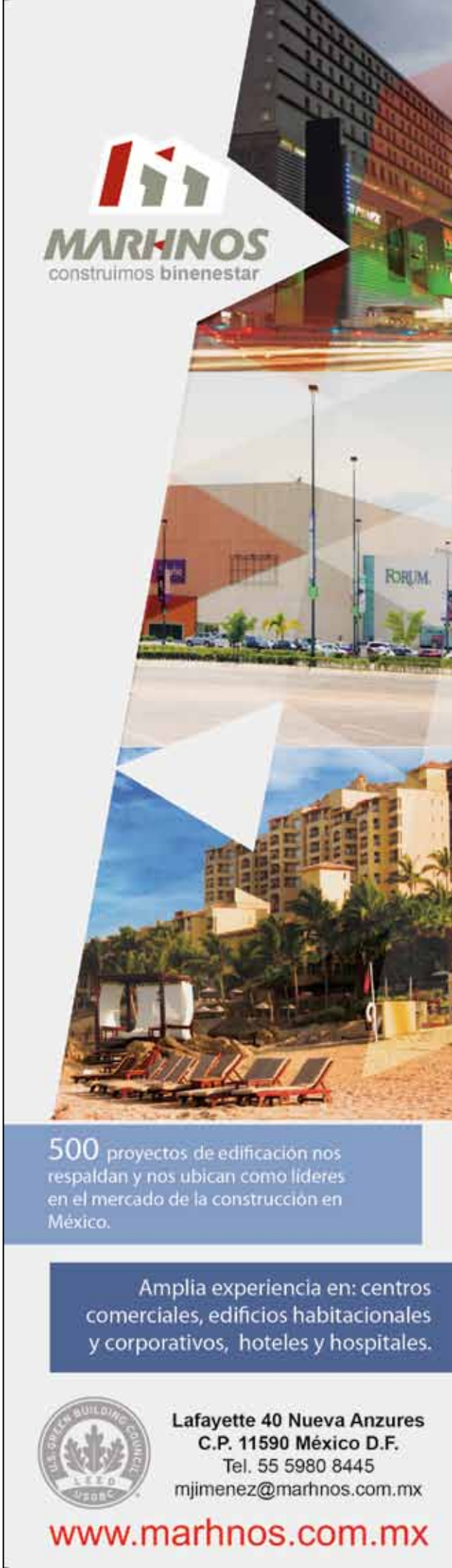
Since there were a lot of people, we organized a lunch team that had the assignment of preparing the lunch for the volunteers, teachers and children. At around 1:00 pm the food was distributed and all the attendees enjoyed the meal.

As a contribution from our Office we donated a new playground set that had the children excited to play with.

At the end of the day we could see the huge difference our IMPACT Day did for the preschool, now they had:

- Decent Bathrooms
- No graffiti on their walls
- An enclosing wall to protect the facilities as well as the students
- A gate that separated the school form the sidewalk
- Bushes and trees
- Colorful rubber tires to play with
- Clean and lined working tables for each classroom
- And a new playground set

All this couldn't have been done without the work and donations from our vendors, thank you for your continuous show of support to our causes. It definitely was a rewarding experience for each volunteer and we're looking forward to next year's Impact Day. ■



Por **Redacción Inmobiliare Magazine Latam**
redaccion@inmobiliare.com

ACCIONES DE RESPONSABILIDAD SOCIAL

SÚMATE A FUNDACIÓN FINSA

BECAS PARA NIÑOS Y JÓVENES DE BAJOS RECURSOS.
Fundación FINSA es el resultado de nuestro compromiso a favor de la educación y el fortalecimiento de los valores familiares, para cambiar el rostro de nuestro país.

En FINSA, enfrentamos con optimismo los retos de la educación y la marginación en México y los invitamos a apoyar a niños y jóvenes para que tengan una formación educativa como personas íntegras y competitivas, poniendo a su alcance oportunidades para formar su propio futuro y convertirse en ciudadanos comprometidos con el desarrollo social, político y económico del país. Para ser parte de este esfuerzo, por favor visítenos en www.fundacionfinsa.org

ÁRBOLES Y FLORES EN ESCUELAS PÚBLICAS
El Día de la Tierra se celebra el 22 de abril, es una ocasión para pasar a la acción, y renovar nuestro compromiso de convivir en armonía con nuestro entorno. Este día nos invita a crear conciencia sobre la conservación de la biodiversidad, los efectos negativos de la contaminación, y otras preocupaciones ambientales para proteger la Tierra. Este año, FINSA se unió a la celebración donando distintos tipos de árboles y flores a escuelas públicas.

DORMITORIO DE LA CIUDAD DE LOS NIÑOS
El pasado 17 de abril se colocó la primera piedra de la construcción de los dormitorios de la Ciudad de los Niños, en Matamoros, Tamaulipas. Con este proyecto 38 niños y niñas huérfanos y/o en desventaja económica resultarán beneficiados al recibir educación y oportunidades de desarrollo para convertirse en adultos independientes y comprometidos con su entorno.

El proyecto es una iniciativa de la Casa Hogar Ciudad de los Niños de Matamoros A.C., una organización sin fines de lucro que se creó con la misión de proveer un ambiente digno a aquellos niños que fueron abandonados y que no tienen comida ni refugio para sobrevivir en sus comunidades, así como proveer educación y entrenamiento para transformar a estos niños en ciudadanos productivos, quienes a su vez en un futuro retribuirán y darán apoyo a más niños en necesidad.

FINSA, a través de FINSA Ingeniería y Construcción, ha apoyado esta noble causa aportando la ingeniería y administración del proyecto que será concluido en su primera fase el próximo 30 de Julio de 2013.

Join FINSA Foundation

Scholarships for low-resourced-children and young people
FINSA Foundation is the result of our commitment with education and strengthening of family values to change our country's face.

At FINSA we optimistically face the challenges within education and marginalization in Mexico and we invite you to help children and young people have an educational formation as honest and competitive people, offering them the opportunities to shape their own future to become committed citizens with the social, politic and economic development of the country. To be part of this effort, please visit us at www.fundacionfinsa.org

Trees and flowers at public schools
Earth Day is celebrated on April 22nd, and it is a good opportunity to act and renew our commitment to harmoniously interacting with our environment. This day invites us to be conscious about biodiversity preservation, pollution's negative effects and other environmental worries to protect the Earth. This year, FINSA has joined the celebration giving several sorts of trees and flower to public schools.

Bedroom of Ciudad de los Niños (Children's City)
Last April 17th, they put the first stone of the bedrooms construction at Ciudad de los Niños in Matamoros, Tamaulipas. With this project, 38 orphans and/or economically disadvantaged-children will be benefitted when receiving education and opportunities of development to become independent and committed adults to their environment.

The project is an initiative of Casa Hogar Ciudad de los Niños de Matamoros A.C., a non-lucrative organization created with the mission of providing a dignified environment to those children who were abandoned and who do not have food or house to survive in their communities, and the organization also provides education and training to change these children into productive citizens who, in the future, will reward and offer help to more children in case of necessity.

FINSA, through FINSA Engineering and Construction, has helped this honest cause giving engineering and administration to this project which first stage will be finished next July 30th, 2013. ■

CONSTRUYENDO Y CRECIENDO

Educación para albañiles

En 2006, Pepe Shabot Cherem, siendo aún estudiante universitario de Ingeniería Civil, se percató que los trabajadores de la construcción eran injustamente explotados por los maestros de obra que, ventajosos, se quedaban con gran parte de su salario. Indignado, quiso cambiar esta realidad.

Pepe puso letreros con los sueldos de lo que debía percibir un segundero, un cabo, un oficial albañil o su chalán. Bastó un día para darse cuenta de una dolorosa verdad: 80% de los albañiles tiene rezago educativo, y el 30% de ellos ni siquiera sabe leer ni escribir. Éste es un modelo que se repite en mayor o menor porcentaje en casi todas las construcciones de México.

Ese suceso fue el inicio de CONSTRUYENDO Y CRECIENDO — una asociación civil que ofrece cursos de alfabetización, primaria y secundaria bajo el auspicio del INEA, preparatoria con el apoyo del CENEVAL, y talleres tecnológicos con el apoyo del ITESM—, a fin de educar y brindar oportunidades a jóvenes y adultos abandonados a su suerte, algunos sin saber español, otros sin siquiera conocer el alfabeto, que salieron de sus pueblos en aras de generar un sueldo digno para mantener a sus familias.

De 2006 a la fecha, a más de mil albañiles les ha cambiado la vida. Este programa se ha multiplicado entre numerosas constructoras que aceptan sumarse a la iniciativa, y esperamos tener cuando menos 30 salones de clases para finales de 2013, inclusive algunos con computadoras para educación tecnológica.

Educar es Construir, construir un mejor país. Construyendo y Creciendo ha mostrado ser una herramienta eficaz para transformar la vida de seres desvalidos, ofreciendo oportunidades a quienes crecieron en situaciones de marginación, carencia y abandono. Para el constructor, implica ganar-ganar. □

¡SÚMATE A NOSOTROS!
www.construyendoycreciendo.org
Teléfono: 52035700

construyendo y creciendo ac

Durante siete años hemos dado educación a más de 400 Trabajadores

Somos una Asociación Civil, que en alianza con los constructores, brindamos educación a los trabajadores de la construcción; para cursar Alfabetización, Primaria, Secundaria y Preparatoria.

Ayúdanos a abrir más aulas

www.construyendoycreciendo.org
(55) 6364 1736

Por **Elías Hanan Michan ***
Director de Soluciones Inmobiliaria y Construcción
Intelisis

LA TECNOLOGÍA COMO PIEZA CLAVE PARA EL CRECIMIENTO SUSTENTABLE

Un porcentaje de las empresas desarrolladoras inmobiliarias en México desconocen la situación financiera real del negocio, debido a la falta de automatización en los procesos, y falta de controles en cada proyecto u obra.

La sustentabilidad se ha convertido en un catalizador y en una medida de competitividad en países en desarrollo, por lo que las empresas no sólo buscan nuevas alternativas sustentables para la generación de energía y la reducción de residuos, sino que también se enfocan en el uso eficiente de sus recursos en las operaciones diarias y en las estrategias corporativas de largo plazo para un crecimiento sustentable.

Aunque sabemos que el éxito empresarial va de la mano del cumplimiento de los objetivos financieros, un porcentaje de las empresas desarrolladoras inmobiliarias en México desconocen la situación financiera real del negocio, esto debido a la falta de automatización en los procesos y falta de controles en cada proyecto u obra. De manera que no pueden comparar lo que está sucediendo contra el presupuesto del proyecto, para medir el avance financiero y ajustar lo necesario en aras de lograr sus objetivos de rentabilidad.

En la actualidad, en el mercado existen diversas soluciones en Tecnologías de Información (TI) que facilitan el control de todas las operaciones de las compañías del ramo inmobiliario y construcción. Por lo que pueden generar información en los propios desarrollos donde se están construyendo las casas o edificios, con la finalidad de que todos los implicados en los procesos de la empresa cuenten con la información necesaria para el mejor desempeño de su trabajo.

Sin embargo, por extraño que parezca, un porcentaje muy alto de empresas se ve renuente a utilizar alguno de estos sistemas para mejorar su productividad, llevar un mejor control de sus registros contables y mejorar la toma de decisiones. Actualmente 60% de su información se encuentra almacenada, sin estructura y sin ninguna posibilidad de que pueda ser consultada de manera eficiente, ya que utilizan hojas de cálculo, documentos de texto o simplemente a mano, por lo que carecen de información relevante para los inversionistas y otras audiencias. Al no contar con información real sobre los ingresos, egresos, la utilidad y rentabilidad de cada uno de los proyectos, las empresas limitan su crecimiento dejando las decisiones a merced de la intuición del propietario.

Las tecnologías de información, además de ayudar a las empresas a desarrollar competitividad, les permite procesar y generar información para la creación de estrategias eficaces, que proporcionen una ventaja competitiva y estabilidad a largo plazo.

En ocasiones, las empresas se encuentran en zonas donde no hay ningún tipo de servicio, sobre todo en los desarrollos inmobiliarios, donde son los primeros en llegar, haciendo indispensable la habilitación de medios de comunicación para que puedan controlar la operación y el flujo de inventarios durante el proceso de construcción. De igual forma es vital apoyar la parte inicial del proceso de ventas, para que los ejecutivos comerciales hagan uso de toda la información posible de sus prospectos y puedan concretar ventas en el mismo lugar.

Muchas de las empresas de este ramo, conforme van teniendo un mayor crecimiento, se integran a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y es ahí donde se dan cuenta que requieren implementaciones más robustas en tecnologías de información y comunicaciones, que les permita asegurar el cumplimiento del código de mejores prácticas administrativas y competir en un mercado global, teniendo información real y sistemas confiables.

Ante ese panorama, las empresas desarrolladoras, y aquéllas que están relacionadas con el sector de la construcción, deberían modernizar sus plataformas tecnológicas y apostar por la innovación en ese ámbito, pues el uso de las tecnologías de información se ha vuelto primordial para el crecimiento del negocio, permitiendo una disminución de hasta un 30% de los costos y una mejora de los tiempos del proceso operativo.

Es claro que las opciones para adoptar soluciones tecnológicas son diversas y que pueden adaptarse a las necesidades de cada empresa. Sin duda, la incorporación de nuevas tecnologías es un habilitador para la competitividad, ya que proporciona herramientas para diferenciarse de la competencia y ayuda a identificar áreas de oportunidad, así como detectar riesgos que pudieran impactar negativamente en la empresa.

Lo primordial es saber seleccionar la solución que mejor se adapte a las necesidades específicas del negocio, por lo que puede elegir un desarrollo a la medida o soluciones preconfiguradas con las mejores prácticas del sector, para la operación y administración que ayude a las empresas a lograr un crecimiento sostenido y generar empleos de calidad. ■

Elías Hanan Michan
Director de Soluciones Inmobiliaria y Construcción, Intelisis

* Elías Hanan Michan es director de Soluciones Inmobiliaria y Construcción para Intelisis, cuenta con más de 15 años de experiencia en soluciones de gestión empresarial para el sector inmobiliario, manufactura y distribución, su visión empresarial como socio fundador de la empresa Vertisoft, le ha permitido desarrollar e implementar el modelo comercial de la Vertical Inmobiliaria y Construcción en Intelisis.

Contratos multiempresa y control de notarías

Control presupuestal de todo proyecto

Único ERP con control de contratos para Clientes, Proveedores y Socios

#1

Consolidación de la información financiera de los diferentes desarrollos

Integrado con OPUS

Flujos de efectivo, control de las cuentas por cobrar por ventas de inmuebles, rentas y mantenimientos

intelisis.com

Simplifique y controle su Negocio Inmobiliario

Intelisis Inmobiliaria y Construcción, facilita el control y la operación de sus inmuebles, desde la obra hasta los contratos de renta y venta.

Contacte un consultor Intelisis:

Atención personalizada:
e-mail: info@intelisis.com
tel: +52 (55) 5081-1212

intelisis
We make IT happen.

CENTRAL

Profesionalismo, Servicio e Innovación

¿Sabía usted que la operación de un estacionamiento representa hasta el 30% de los ingresos de un inmueble?

CENTRAL, PARÁMETRO DE CALIDAD Y DESARROLLO EN LA INDUSTRIA DE SERVICIOS DE ESTACIONAMIENTO

Miembro de la National Parking Association, con certificaciones internacionales ISO 9000 y estados financieros auditados por Ernst & Young, CENTRAL ha recibido varios reconocimientos que la erigen como una distinguida empresa mexicana: Es una de las empresas Great Place to Work, una de las 500 mejores empresas de México y Súper Empresas, Empresa Socialmente Responsable, Empresa Libre de Drogas, una de las 50 empresas Más Innovadoras y una de las Mejores Empresas Mexicanas, líder en la industria de los Estacionamientos en México.

CENTRAL

CENTRAL se ha enfocado desde 1994 en lograr y conservar la confianza de sus clientes y usuarios, ofreciendo un modelo de negocios que garantiza la mayor rentabilidad y el mejor servicio en estacionamientos. Actualmente opera más de 150 inmuebles, con más de 100 millones de clientes al año y más de 500 cajeros automáticos en operación, con un equipo de 1,500 colaboradores bajo un esquema de profesionalismo e innovación.

CENTRAL ha crecido un 110% respecto al 2008 gracias a la calidad de sus servicios, posicionándose como líder en la industria de los estacionamientos en México. A través de su modelo de negocios ofrece soluciones con valores agregados en cualquier parte de la República Mexicana, trabajando sobre tres ejes fundamentales:

SERVICIO

- Consultoría y Diseño de Estacionamientos
- Mantenimiento del equipo
- Administración
- Almacenamiento y logística

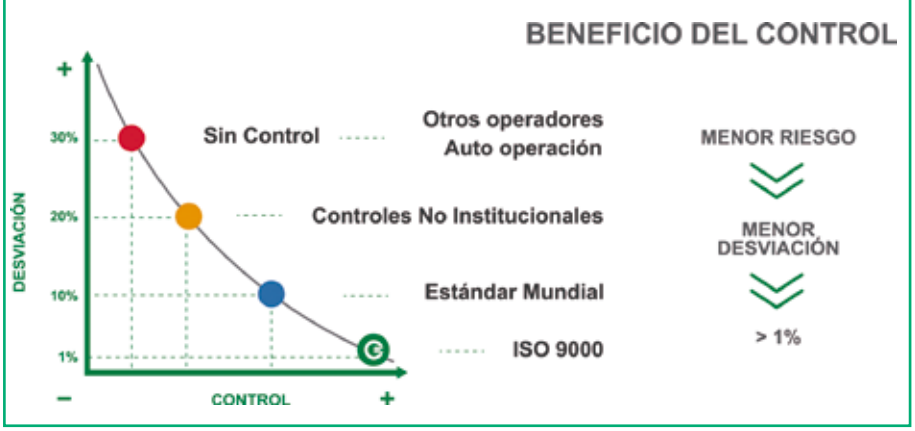
CONFIANZA

- Auditoría
- Asesoría Fiscal y Financiera
- Asesoría Jurídica
- Centro de Monitoreo Remoto (CMR)
- Reporte mensual
- Seguros

INNOVACIÓN

- Tecnología
- Boleto Plástico
- Cajeros Automáticos
- Carwash
- Publicidad
- Pensiones

Para garantizar una desviación menor al 1% CENTRAL se ha certificado en auditoria de ingresos ISO 9000



INMOBILIARE®
LATAM

13

ANIVERSARIO

Por **Redacción Inmobiliare Magazine Latam**
redaccion@inmobiliare.com

LOMA DESARROLLOS: CRECIMIENTO EN PROYECTOS RESIDENCIALES

Loma Desarrollos cuenta con más de 20 años de experiencia en el mercado inmobiliario y a lo largo de este tiempo, se ha consolidado como una empresa líder en el desarrollo, comercialización y promoción de proyectos integrales. Grupo Loma ha mantenido el éxito en sus desarrollos residenciales debido a su modelo de negocio en donde sin falta combina aspectos clave como la CALIDAD, VANGUARDIA, UBICACIÓN, y EXCLUSIVIDAD

Loma Desarrollos se ha caracterizado por ser una compañía que crea proyectos inmobiliarios integrales. Tienen a su haber la concepción de plazas comerciales, centros comerciales, condominios, fraccionamientos, diversos proyectos de tipo residencial y reservas territoriales

En su modelo de negocio residencial buscan generar proyectos exclusivos de vanguardia, que respondan a las necesidades del mercado, pero sobre todo, haciendo un especial énfasis en aspectos clave del desarrollo como son la ubicación, seguridad, privacidad generando desarrollos muy funcionales para el mercado objetivo. Estos elementos se complementan y se hacen realidad con la arquitectura y la calidad tanto en la ejecución de la obra como en su administración.

De esta forma Loma Desarrollos asegura una mayor rentabilidad y plusvalía a sus socios comerciales e inversionistas en todos sus proyectos y no son la excepción "Pedregal Anáhuac", "Condominios La Salle" y "Alejandría", tres de sus más representativos de su modelo de negocio.

PEDREGAL ANÁHUAC. GARANTIZA PRIVACIDAD, SEGURIDAD Y PLUSVALÍA

Pedregal Anáhuac es un fraccionamiento ex-

PEDREGAL ANÁHUAC

CONDOMINIOS LA SALLE

clusivo que cuenta con 110 viviendas con un concepto de privacidad único que le permite a quien habita en él, contar con una barda perimetral, caseta de vigilancia, infraestructura subterránea, amplias áreas recreativas con juegos infantiles, arborización abundante y hermosos jardines.

Pedregal Anáhuac se ubica en una zona privilegiada del municipio de San Nicolás de los Garza, esto es sobre la Avenida de la Juventud y para mayor referencia, a espaldas de las áreas deportivas de NOVA. Su estratégica ubicación permite estar cerca a vías rápidas de acceso y en su entorno cercano, se encuentran grandes centros comerciales así como también la Universidad Autónoma de Nuevo León.

Los residentes de Pedregal Anáhuac gozan no solo de un amplio confort sino además con mucha seguridad, ya que cada casa habitación tiene un sistema de seguridad inteligente denominado "Código Azul", que permite tener una comunicación instantánea con sólo pulsar un botón en casos de emergencia policiaca, lo que hace que los elementos de seguridad identifiquen la vivienda de donde vino la señal.

El fraccionamiento también cuenta con un sistema de monitoreo por cámaras de video ubicadas estratégicamente, lo que hace de Pedregal Anáhuac, el primer fraccionamiento en México en utilizar este sistema de seguridad inteligente y sofisticado.

Los residentes de Pedregal Anáhuac obtienen plusvalía sobre la inversión ya que adquieren un inmueble de exclusivo diseño y de calidad en la construcción, al punto, que las viviendas han sido construidas en lotes de 130 metros cuadrados y en un área de construcción de 180 metros cuadrados, cuentan con tres fachadas diferentes, son casas totalmente individuales con pasillo de servicio, cochera doble techada, lavandería techada, tres recámaras, estancia familiar, dos y medio baños y la recámara principal con baño vestidor.

CONDOMINIOS LA SALLE. DESARROLLO DE VANGUARDIA

Grupo Loma desarrolló este hermoso conjunto de condominios en uno de los lugares mejor ubicados del antiguo Monterrey se trata de Chepevera, lo que los hizo pioneros en macrodesarrollos de departamentos en esta zona.

Condominios La Salle es un conjunto de 6 edificios inteligentes con un total de 70 departamentos de estilo contemporáneo, sala-comedor, cocina, tres recámaras, tres baños completos, un medio baño, cuarto de servicio, ductería para aire acondicionado, acabados de lujo, dos cajones de estacionamiento techado y elevador.

Para comodidad y seguridad de todos sus residentes, La Salle tiene una caseta de vigilancia, amplias áreas recreativas y de jardines, asadores, columpios y pérgola, así como servicio de jardinería y limpieza exterior.

Quien invirtió en los Condominios La Salle obtuvo todo lo necesario para formar un hogar, compartir en familia y llevar un estilo de vida diferenciado por ser muy exclusivo.

ALEJANDRÍA. GRAN ESTILO DE VIDA

Con el fin de continuar su expansión Loma Desarrollos concibió su más reciente proyecto habitacional, se trata de Alejandría, ubicado en el municipio de San Nicolás de los Garza en el sector de Hacienda Los Morales. Por su concepto vanguardista y perfecta ubicación, en menos de 8 meses ya se ha colocado un 80% de los "Town Houses."

Y es que sin duda, este proyecto de Loma Desarrollos le permite a sus residentes obtener un estilo de vida diferente y único ya que el propietario vive en un lugar de mucha seguridad y en un inmueble con acabados de primera.

Alejandría goza de un concepto innovador y excelente ubicación. Este proyecto se ha concebido para atender un nicho de

ALEJANDRÍA

mercado exclusivo en donde si bien el precio es importante, el crédito otorgado para la compra del mismo lo es aun más.

Alejandría es un desarrollo totalmente privado, que permite un excelente estilo de vida, amenidades de primer nivel, como son la alberca, un área de pérgola, asador, gimnasio y canchas de futbol y basquetbol. Es importante destacar que Alejandría contará con vigilancia las 24 horas y con una barda perimetral. Todo esto con el sello de Loma Desarrollos en el sentido que es un proyecto muy exclusivo para 96 clientes.

LO QUE VIENE DE LOMA DESARROLLOS

Son varios los proyectos que ya se están construyendo y que Loma Desarrollos sigue concibiendo de manera integral. Por ejemplo, en el Estado de Nuevo León en los municipios de Monterrey, San Nicolás Garza, Escobedo y Pesquería, la empresa continua con la expansión de varios desarrollos habitacionales.

Así las cosas y en concreto sobre el municipio de Escobedo, Loma Desarrollos construye una segunda etapa de Portal de Escobedo la cual ha tenido mucho éxito. De hecho, se desarrolla en un terreno de una superficie de 1.6 hectáreas en donde se construyen 100 viviendas de tipo Residencial Medio con servicios subterráneos, barda perimetral, caseta de vigilancia y amenidades.

En tanto en Los Cabos, se concibe un desarrollo tipo "Town Houses" en un predio ubicado sobre la carretera transpeninsular. Aquí se construirán dos proyectos con un total de 250 unidades habitacionales en la primera etapa, trasla- dando a esta ciudad, el éxito obtenido con el desarrollo de Alejandría.

En conclusión el éxito que tiene Grupo Loma en sus desarrollos residenciales se debe a los proyectos de calidad y de vanguardia que se construyen en terrenos que permiten a Loma conceptualizar, diseñar, construir y vender en un plazo máximo de 18 meses generando así excelentes retornos sobre la inversion.

Para sus clientes, los proyectos residenciales de Loma tipicamente de menos de 100 unidades por proyecto, resultan en espacios comunes muy manejables entre pocos vecinos brindando una sensación de exclusividad y de apropiamiento de tal forma, que al pasar el tiempo los proyectos de Loma Desarrollos se mantienen como nuevos generando asi más plusvalia.

INFORMES

Loma Desarrollos
T.+ 52 (81) 8040 9902-04 Ext.214
Desarrollos Habitacionales:
inforesidencial@lomadesarrollos.mx
www.lomadesarrollos.mx

Somos confianza.
Somos experiencia.
Somos Ximetría.
XIMETRÍA
BY PRISMA
DIRECCIÓN DE PROYECTOS
Av. Fundadores No. 953, 1er piso
Valle Oriente, San Pedro Garza García
Nuevo León, México C.P. 66269
T. + 52 (81) 1352 2999
www.ximetria.mx
/ximetriamx

Por **Antonio Zamora**
Director de Desarrollo de Negocios, VFO arquitectos
antonio.zamora@v-fo.com

HSBC, PROYECTO ICÓNICO DE COMPROMISO SUSTENTABLE

HSBC, Iconic Project of Sustainable Commitment

GRACIAS AL COMPROMISO DE HSBC CON LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, SU EDIFICIO CORPORATIVO FUE DISEÑADO POR VFO PARA RECIBIR LA PRIMERA CERTIFICACIÓN LEED ORO EN LATINOAMÉRICA, MISMO QUE EN NOVIEMBRE PASADO RECIBIÓ LA CERTIFICACIÓN LEED EBOM 1 NIVEL PLATINO

En esta entrega tenemos la oportunidad de compartir con ustedes una historia de éxito relativa al proyecto construcción y certificación LEED del edificio de oficinas sede del banco HSBC en la ciudad de México, el cual fue el primero en obtener el nivel de certificación Oro en América Latina, y del cual, con nuestra firma anterior HOK, fuimos diseñadores de los interiores que recibieron el Premio Nacional de Interiorismo 2007, otorgado por la Asociación Mexicana de Diseñadores de Interiores; y de manera más relevante, para efectos de la Certificación LEED, los diseñadores e instrumentadores de la estrategia sustentable base de la certificación.

Hoy, con nuestra nueva razón comercial VFO, seguimos comprometidos para instrumentar las mejores prácticas del diseño sustentable, por lo que contamos con Profesionales Acreditados LEED en todas las diferentes especialidades. Actualmente tenemos en proceso de certificación el edificio más alto de México ubicado en la ciudad de Monterrey, un estadio de fútbol, y dos edificios de oficinas en la ciudad de México, además de participar en el proyecto de 60,000 m^2 de interiores en un edificio de oficinas del sector financiero en la ciudad de México.

Con base en la certificación inicial, y gracias al compromiso del banco con la conservación del medio ambiente -reflejado en el mantenimiento continuo y mejoramiento de los sistemas-, este edificio recibió la certificación LEED EBOM nivel Platino en noviembre de 2012.

Con el objeto de comprender mejor estos logros es justo mencionar el genuino compromiso del propietario con la sustentabilidad en sus operaciones y establecimientos, así como con el medio ambiente y las comunidades en las que tienen o han tenido presencia. El banco está comprometido con iniciativas institucionales globales como los Principios de Inversiones Sustentables, y los Principios de Seguros Sustentables promovidos por la ONU durante la administración de Koffi Annan. También se compromete con iniciativas de Organizaciones No Gubernamentales, como el Programa para el Agua que lleva a cabo junto con Earthwatch, WaterAid y WWF, el cual es un programa de provisión de agua, protección, información, y educación a comunidades necesitadas. Asimismo, desarrolla programas como el "Future First" que lleva a cabo de forma independiente en favor de las comunidades en donde opera, en apoyo a los grupos de jóvenes marginados, sin educación, ni trabajo.

Hoy en día, el banco lleva a cabo un programa interno de 10 puntos orientado a la sustentabilidad de sus operaciones, consistente en: 1) Incrementar la eficiencia de sus empleados; 2) Duplicar la utilización de energías renovables; 3) Colaboración de sus proveedores en la cadena de abastos; 4) Hacer un uso eficiente de la energía; 5) Llevar a cabo operaciones sustentables, eficientes ecológicamente; 6) Producir sólo desperdicios 100% reciclables; 7) Certificación ambiental de sus instalaciones; 8) Reducir 1Mwh/empleado; 9) Llevar a cabo operaciones bancarias sin papel; y, 10) Reducir las emisiones de CO_2 generadas por viajes.*

Es bajo esta visión -aunque seguramente menos estructurada, dado que el proyecto se llevó a cabo hace 10 años-, que el banco

decidió complementar sus políticas internas de sustentabilidad con la certificación de su edificio. A la fecha cuenta con una política de certificación de sus instalaciones en todo el mundo a partir de cierto valor.

El proyecto se desarrolló sobre un edificio de usos mixtos en construcción, iniciado por un propietario ajeno al banco. El banco lo tomó cuando la cimentación se encontraba en proceso y se había ordenado la fabricación de la estructura metálica. En ese momento, el banco tomo la decisión de certificar el edificio bajo la modalidad LEED for New Construction v2.0/2.1, aunque un tanto contrario a las mejores prácticas recomendadas para el planteamiento de los objetivos de la certificación LEED de cualquier edificio, que indican iniciar el procedimiento lo más temprano del proceso de diseño como sea posible, para que las características del diseño sean parte de la idea original, y no se conviertan en conceptos adicionales al momento de llevar a cabo los análisis de ingeniería de valor, a riesgo de ser desechados, por considerarse como un sobre precio motivado por la inclusión de conceptos derivados de los temas de eficiencia energética.

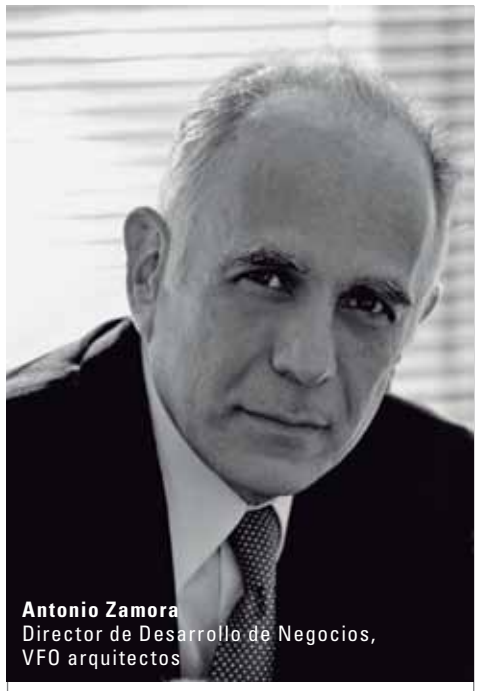
Aun cuando el proyecto se vio condicionado a circunstancias fuera del control de los proyectistas, motivadas por decisiones previas, se procedió a desarrollar un proyecto que obtuviera un nivel alto de certificación, a través del aprovechamiento de su ubicación, eficiencia en el manejo del agua, el uso de los materiales y los procedimientos de construcción, de la calidad del medio ambiente, y de medios pasivos de eficiencia en el uso de la energía. Mediante la instrumentación de esta estrategia se logró la certificación LEED NC v2.0/2.1 con nivel Oro otorgada al primer edificio en obtenerla en América Latina en Septiembre de 2007.

Este proyecto icónico reafirma el compromiso de HSBC y sus colaboradores con el medio ambiente, sentando un referente en el sector inmobiliario nacional.

Entre sus características destacan:

- Reducción del consumo energético en un 40% gracias a la envolvente, sistema de HVAC, y sistema de iluminación de alta eficiencia.
- Planta abierta, permitiendo vistas e iluminación natural para todas las oficinas.
- Reducción del consumo de agua en un 57% a través de equipos sanitarios de bajo consumo, sistema de recolección de agua de lluvia mediante azotea naturada, y planta de tratamiento de aguas grises.
- Cero uso de refrigerantes tipo CFC y Halones.
- Sistema de BMS para la gestión óptima del edificio.
- Materiales Ambientalmente Preferentes: de contenido reciclado, regionales y bajos COV's.
- Campañas Educativas sobre prácticas sustentables como carpooling, edificio libre de tabaco y reciclaje de residuos.

Respecto al costo, en el resumen ejecutivo presentado por el banco en 2006, se consigna un aumento de sólo 2% sobre el presupuesto original con motivo de la instrumentación de acciones de sustentabilidad originadas en el proceso de certificación del proyecto.



Antonio Zamora
Director de Desarrollo de Negocios,
VFO arquitectos

Este nivel de certificación estableció las bases para integrar el edificio al programa global de certificación del banco descrito en párrafos anteriores, el cual es administrado por JLL, firma de Servicios Inmobiliarios con presencia mundial.

De esta forma, la iniciativa puntual de diseñar el edificio para que cumpliera un número de normas de sustentabilidad, se convirtió en un proceso continuo de mejoramiento, monitoreo y mantenimiento de los sistemas de generación, consumo y reciclaje de los recursos energéticos que utiliza en edificio.

En el caso de la certificación EBOM 1 (LEED for Existing Biuldings: Operations & Maintenance) v2009 Categoría Platino obtenida por el edificio en noviembre de 2012, la estrategia consistió en aprovechar al máximo la infraestructura material y funcional establecida en la primera certificación y llevar su eficiencia al máximo mediante la aplicación de las mejores prácticas de operación, mantenimiento, medición y control.

En la instrumentación de esta estrategia, jugó un papel importante la colaboración con los proveedores de servicios de mantenimiento, quienes tuvieron que ajustar sus prácticas a la normatividad requerida por la certificación en cuanto a eficiencia y niveles de ruido de los equipos y calidad de los materiales, esfuerzo que significó, según reconocieron, un beneficio en la mejora de su nivel de servicios en general.

De esta forma, la certificación representó una inversión de dos millones tres cientos mil pesos, ejercidos básicamente en equipos y estudios de medición y control, y pago de cuotas de certificación al GBCI. El proceso de instrumentación y administración de esta segunda etapa duró 8 meses.

La certificación EBOM 1, además de agotar los créditos de Sustainable Sites (21/26), Water Efficency (13/14), Materials and Resources (6/10), Indoor Environmental Quality (11/15), Innovation (5/6), y Regional Priority (4/4), otorga gran importancia al capítulo de Energy and Atmosphere (23/35 puntos obtenidos), en lo concerniente a la optimización de la eficiencia energética (16/18 puntos obtenidos), verificación de la adecuada operación de los sistemas del edificio (2/2 puntos obtenidos), medición del desempeño energético mediante los sistemas la automatización del edificio (1/1 puntos obtenidos), utilización de energías renovables (2 /6 puntos obtenidos), administración mejorada de los refrigerantes (1/1 puntos obtenidos), y monitoreo de la reducción de las operaciones (1/1 puntos obtenidos).

Este caso de éxito muestra cómo un equipo integrado y adecuadamente liderado puede ejecutar proyectos de alto grado de eficiencia energética, obtener altos niveles de certificación, y establecer las bases para desarrollar los atributos de sustentabilidad de un proyecto, de manera que una estrategia inteligente y bien instrumentada logre el máximo nivel de certificación en tiempo récord. De la misma forma, contribuye a eliminar la idea de que la eficiencia energética y la certificación representan una carga financiera para los proyectos.

* Para conocer en detalle la información respecto a los programas sobre sustentabilidad que el banco lleva a cabo, porfavor visite las siguientes páginas: www.thewaterhub.org, www.hsbc.com/sustainabilityreport

In this occasion we have the opportunity of sharing with you a success story about the design, construction and LEED certification of the HSBC headquarters in Mexico City. This building was the first to get the Gold certification in Latin America.

The building and the interiors were designed by HOK, now VFO arquitectos and apart from having obtained the LEED certification, the interiors project was awarded the Premio Nacional de Interiorismo 2007 by the Mexican Association of Interior Designers, but more important for the LEED certification purposes we were the designers and implementers of the sustainable strategy, basis of the certification.

Today with our new business brand VFO, we remain committed to implementing the best practices of sustainable design, and for this reason in our office we are a group of LEED Accredited Professionals in all different specialties. At present we are designing and pursuing certification of the tallest building in México, located in the city of Monterrey, a soccer stadium, two office buildings in Mexico City, and partner with SOM in the interiors project of 600,000 sq.ft. in the headquarters of a financial institution in Mexico City

Based on the initial certification, and because of the bank's commitment to environmental conservation reflected in the ongoing maintenance and improvement of systems, this building received LEED EBOM Platinum level in November 2012.

In order to better understand these achievements, it is fair to mention the genuine owner's commitment to sustainability in its operations and facilities, as well as the environment and the communities in which they have or have had a presence.

The bank is committed to global institutional initiatives such as Sustainable Investment Principles and the Principles for Sustainable Insurance promoted by the UN during the administration of Koffi Annan.

Also partners with NGO initiatives such as the Program for Water held in conjunction with Earthwatch, WaterAid and WWF, which is a program of water supply, protection, information, and education to communities in need.

Similarly develops programs as "Future First" carried out independently on behalf of the communities in which it operates, supporting marginalized youth groups, without education, nor job.

Nowadays the bank internally holds a 10-point program aimed at the sustainability of their operations, consisting of: 1) Increase the efficiency of their employees; 2) Duplicate the use of renewable energy; 3) Collaborate with their suppliers in the supply chain; 4) Make efficient use of energy; 5) Perform eco-efficient, sustainable operations; 6) Produce only 100% recyclable wastes; 7) Obtain Environmental certification of its facilities; 8) Reduce 1Mwh/employee; 9) Conduct paperless banking; and, 10) Reduce CO_2 emissions generated by travel.*

It is with this vision, but probably less structured as the project was desgned 10 years ago, that the bank decided to supplement its internal sustainability policies with the certification for this building. To date the bank has a policy of certification of its facilities from certain value all over the world

The project was developed on the basis of a mixed use building under construction, started by the original owner other than the bank, when the foundation was in process and the production of the steel structure had been ordered.

At that time the bank took the decision of certifyin the building under the LEED for New Construction mode V2.0/2.1 version, though somewhat contrary to the best practices for the planning of the goals for LEED certification of any building, which indicate to start the process as early in the design process as possible, in order to benefit from carrying out a design whose characteristics are part of the original idea, and do not become additional concepts when conducting value engineering analyzes, with the risk of being discarded, when considered as an additional cost motivated by the inclusion of concepts derived from energy efficiency issues.

Although the project was restricted to circumstances beyond the control of the designers, motivated by previous decisions, we proceeded to develop a project to obtain a high level of certification, by taking advantage of its location, efficient water management, appropriate use of materials and construction procedures, quality of the interior environment, and passive means of efficient use of energy.

Through the implementation of this strategy the building obtained LEED Gold NC V2.0/2.1 certification in September 2007, becoming the first office building in obtaining such level of certification in Latin America.

This iconic project reaffirms the commitment of HSBC and its collaborators with the environment, setting a benchmark in the domestic real estate sector.

Its features include:

- Reducing energy consumption by 40% through the envelope, HVAC system, lighting system and high efficiency.
- Open floor providing views and natural lighting for all offices.
- Water consumption reduced by 57% through low-consumption sanitary fixtures, rainwater harvesting system through the roof garden, and gray water treatment plant.
- Zero use of CFC and Halon type refrigerants.
- BMS system for the optimal management of the building.
- Environmentally preferred materials: recycled content, regional and low VOC's.
- Educational campaigns on sustainable practices such as carpooling, nonsmoking buildings and recycling.

Regarding the cost, in the executive summary presented by the bank in 2006, is recorded an increase of only 2% over the original budget because of the implementation of sustainability actions arising in the project certification process.

This level of certification was the reason for integrating the building to the bank's worldwide certification program described above, which is managed by JLL Real Estate Services, firm with a global presence.

In this way, the initiative to design the building to fulfill a number of sustainability standards, became a continuous process of improvement, monitoring and maintenance of the energy systems, consumption, and recycling of energy resources used in the building.

For the EBOM certification (LEED for Existing buildings: Operations & Maintenance) Platinum Category v2009 obtained by the building in November 2012, the strategy was to maximize the physical and operational infrastructure planned in the first certification and take its efficiency to the maximum by applying best practices for operation, maintenance, measurement and control.

In implementing this strategy, a very important role was played by the collaboration with the service providers who had to adjust their practices to the regulations required for certification about the efficiency and noise levels of equipment, and quality of materials. They recognized the benefit this effort meant in raising their level of their services in general.

This certification represents an investment of one hundred eighty thousand pesos, basically exercised in equipment and measurement and control studies, and certification fees paid to GBCI. The process of implementation and administration of this second stage lasted eight months.

1 EBOM certification (LEED for Existing buildings: Operations & Maintenance) Platinum Category v2009 granted the building in November 2012, as well as depleting the Sustainable Sites credits (21/26), Water Efficiency (13/14), Materials and Resources (6/10), Indoor Environmental Quality (11/15), Innovation (5/6), and Regional Priority (4/4), Pays great importance to the chapter on Energy and Atmosphere (23/35 points earned) as concerning the optimization of energy efficiency (16/18 points scored), verifying proper operation of building systems (2/2 points gained), energy performance measurement through building automation systems (1/1 points obtained), use of renewable energy (2/6 points earned), improved management of refrigerants (1/1 points earned), and monitoring the reduction of operations (1/1 points earned).

This case study shows that an integrated project team, properly led can implement projects with high degree of energy efficiency, obtain high levels of certification, and establish the basis for developing the attributes of sustainability of a project, so that a smart and well-orchestrated strategy can achieve the highest level of certification in record time. In the same way, this helps to eliminate the idea that energy efficiency and certification represent a financial burden for real estate projects. ■

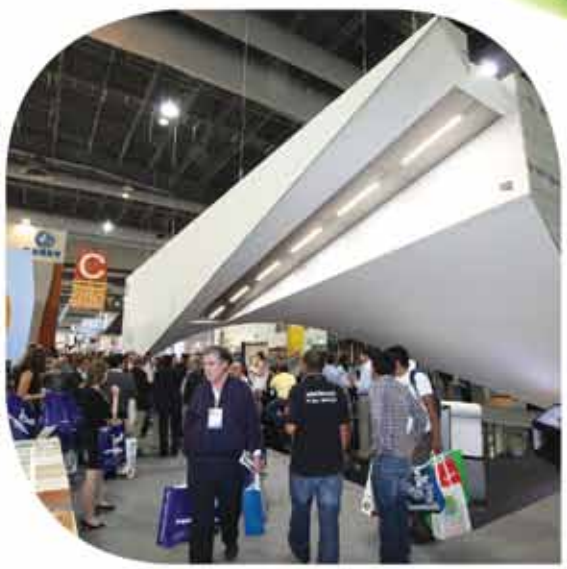
* For detailed information about the sustainability programs conducted by the bank, please visit the following pages: www.thewaterhub.org, www.hsbc.com / sustainabilityreport

EXPO CIHAC[MR]

25 ANIVERSARIO

LA MEJOR EXPOSICIÓN EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

16 al 19 de octubre . Centro Banamex . Ciudad de México



ASISTA AL MEJOR EVENTO

¡Únase a EXPO CIHAC[MR] el evento más importante en la industria de la construcción, donde cada año más de 55,000 profesionales hacen negocio con las mejores empresas del sector!

Forme parte de esta exposición internacional, que en su vigésimo quinta edición será espectacular.

SUSTENTABILIDAD

PREMIO eco CIHAC 2013

eco ZONA

CONTACTO

Tels: 01800 06 CIHAC
+52 (55) 4738 6200
expo@cihac.com.mx

www.expocihac.com.mx

CICLO DE CONFERENCIAS

CONFERENCIAS marco M

PABELLONES INTERNACIONALES

VI FORO INTERNACIONAL Ciudades del siglo XXI con Calidad de Vida y Bienestar para todos

Salón AMEVEC

PABELLON TCNA MEXICO

Por **Luigi Iacobi Pontones Brito***
lpontones@pontonesyledesma.com.mx

CAMBIO DE USO DE SUELO EN TERRENOS FORESTALES

Forest Land Use Change

La superficie que se considera forestal en México alcanzaba en 2010 alrededor de 138 millones de hectáreas, de las cuales 64 millones están cubiertas por bosques y selvas.

Entre los años 2005 y 2010 se deforestaron alrededor de 155,000 hectáreas por año, y en 2011 se alcanzó una reforestación de 274,495 hectáreas.

México es un país con un importante acervo de recursos forestales. En superficie forestal ocupa el doceavo lugar a nivel mundial, así como el tercero en América Latina. La superficie que se considera forestal alcanzaba en 2010 alrededor de 138 millones de hectáreas, de las cuales 64 millones están cubiertas por bosques y selvas; se estima que entre los años 2005 y 2010 se deforestaron alrededor de 155,000 hectáreas por año[1], así como que en el año 2011 se alcanzó una reforestación de 274,495 hectáreas[2].

Cuando se realiza la remoción total o parcial de la vegetación de terrenos forestales, con la finalidad de utilizar estos terrenos para actividades no forestales, se requerirá tramitar ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (en lo sucesivo "SEMARNAT") la autorización de Cambio de Uso de Suelo Forestal, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos que demuestren que no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación.

En virtud de lo anterior, podemos decir que la vegetación forestal es el conjunto de plantas y hongos que crecen y se desarrollan en forma natural, formando bosques, selvas, zonas áridas y semiáridas, y otros ecosistemas, dando lugar al desarrollo y convivencia equilibrada de otros recursos y procesos naturales; entendiendo un terreno forestal como aquél que está cubierto por vegetación forestal. Consideramos que este último es un término ambiguo, pues deja al criterio de la autoridad la definición de lo que es un terreno forestal.

Es importante mencionar que, para que sea otorgada una autorización de cambio de uso de suelo forestal en un terreno que fue incendiado, deberán transcurrir 20 años posteriores a este hecho.

Para llevar a cabo la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo forestal ante la SEMARNAT, se deberá presentar ante la autoridad competente el título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad que corresponde, o en su caso, el documento que acredite la posesión o el derecho para realizar las actividades de cambio de uso de suelo de un terreno forestal; como contraprestación al Gobierno Federal a través de la Comisión Nacional Forestal por la emisión de la autorización para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales se pagará una compensación ambiental al Fondo Forestal Mexicano para actividades de reforestación y restauración; dicho pago podrá realizarse en parcialidades previo a la celebración de un convenio con la SEMARNAT.

Es preciso mencionar que para la determinación y estimación del monto de la compensación a que se refiere el párrafo anterior, se han publicado por parte de la SEMARNAT y la Comisión Nacional Forestal en el Diario Oficial de la Federación dos acuerdos los cuales se señalan a continuación:

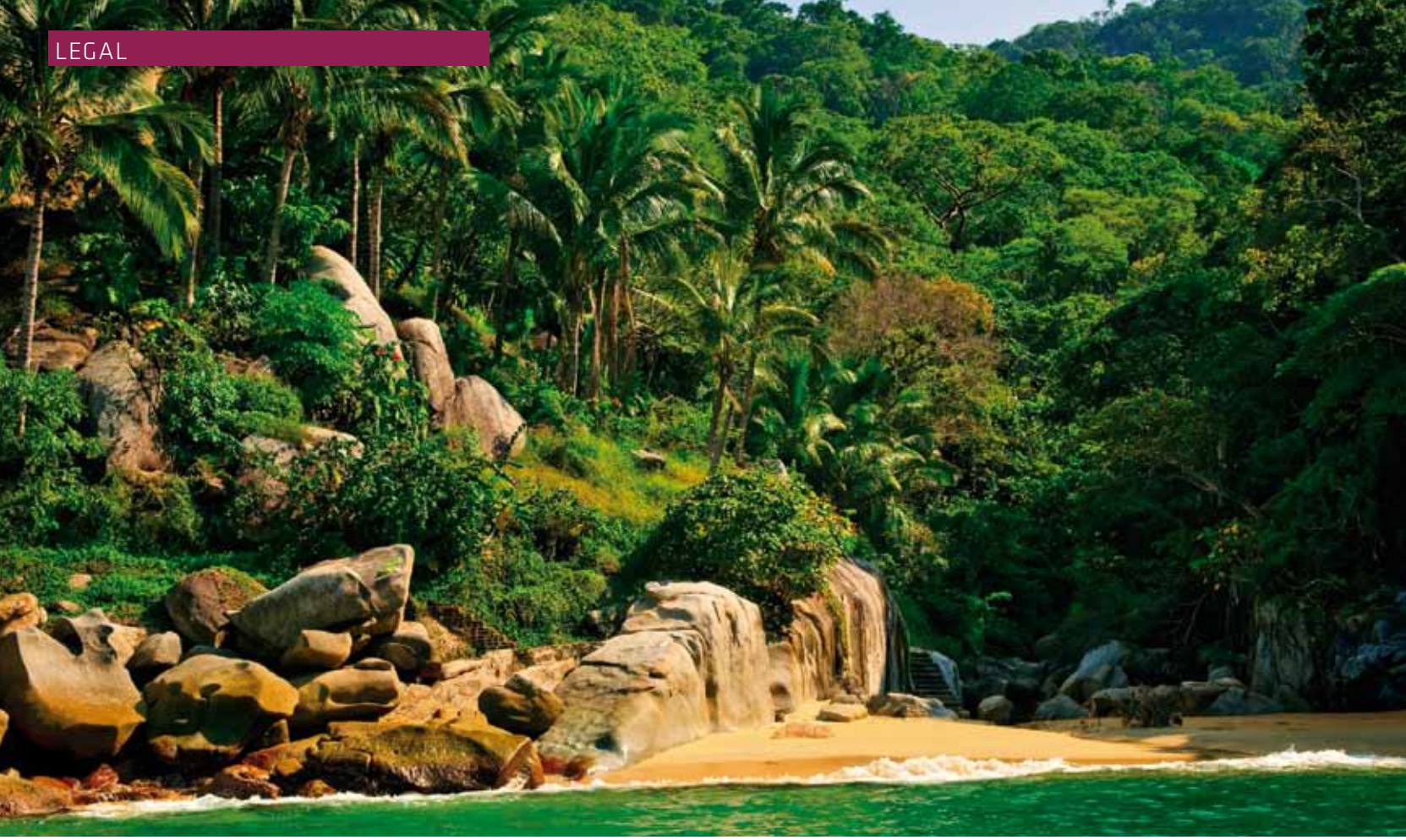
"Acuerdo por el que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberán observarse para su determinación", publicado el 28 de septiembre de 2005.

"Acuerdo mediante el cual se expiden los costos de referencia para reforestación o restauración y su mantenimiento para compensación ambiental por cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la metodología para su estimación", publicado el 12 de abril de 2006.

En síntesis, podemos mencionar que la autorización para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales será otorgada por parte de la SEMARNAT por excepción, para ejecutar los trabajos de remoción de la vegetación en un plazo determinado, siempre y cuando se tome en consideración el procedimiento y la legislación aplicable; sin embargo, en caso de no terminar dichos trabajos en el plazo establecido, la SEMARNAT podrá otorgar una prórroga con fundamento en el artículo 31 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

* Luigi Iacobi Pontones Brito es egresado de la Universidad Anáhuac del Norte. Estudió la Maestría de Derecho Ambiental en la Universidad de Nottingham en Inglaterra. Asimismo, estudió el Diplomado de Derecho Ambiental y recursos Naturales en el ITAM. Hoy por hoy, es fundador del despacho Pontones & Ledesma, S.C., firma dedicada única y exclusivamente a la práctica del Derecho Ambiental.

1) La Comisión Nacional Forestal en la Historia y el Futuro de la Política Forestal de México. Gustavo A. del Ángel Mobarak. Centro de Investigación y Docencia Económica y Comisión Nacional Forestal. Octubre de 2012.
2) El Ambiente en Números. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. 2012.



The Mexican surface considered Forest Land in 2012, reached around 138 million hectares, from which 64 million were covered by woods and forests.

Mexico is a country with very important forest resources. Mexico occupies the twelfth place worldwide and the third place in Latin America in forest land surface. The surface considered forest land, in 2012, reached around 138 million hectares, from which 64 million were covered by woods and forests; it's estimated that between the years of 2005 and 2010 there was a deforestation of approximately 155,000 hectares per year , and that in the year 2011 was reached a reforestation of 274,495 hectares .

When total or partial removal of the forest land vegetation, with the purpose of making the ground non forestland, it will be required to file before the Ministry of the Environment and Natural Resources (herein after referred to "SEMARNAT"), a forest land use change authorization, previous a technical opinion from the members of the Forestland State Council and based in the supporting technical studies that demonstrate biodiversity is not compromised, nor will provoke earth erosion, deterioration of the quality of water or decrease of it.

In view of the foregoing, we may say that the forest vegetation is the set of plants and fungus that grow and develop in a natural mode, forming woods, forests, arid zones and semiarid and other ecosystems, giving place to development and balanced coexistence of another natural resources and processes; understanding a forest land as the one covered in forest vegetation; we consider this last concept is ambiguous, because it leaves to the authority's criteria the definition of what is a forest land.

In this sense, it is important to mention that, for the authorization of forest land use change of a ground that suffered a fire, it is mandatory that a 20 year period of time has lapsed after the fire event to be able to use such plot of land.

To obtain a forest land use change authorization, it must be submitted to such authority the title of property duly registered before the Public Registry of Property that corresponds or in its case the document that proves the possession or the right to perform the activities of forest land use change. As remuneration to the Federal Government through the National Forestland Commission for the submission of the authorization of forest land use change it must be paid an ambient compensation to the Mexican Forest Fund for activities of reforestation and restoration; such payment may be performed in different exhibits, previous the celebration of an agreement with the SEMARNAT.

It should be mentioned that to determine the amount of the ambient compensation, the SEMARNAT and the National Forestland Commission have published two agreements in the Official Gazette of the Federation:

"Agreement that established the equivalence of levels for environmental compensation for the forest land use change, the technical criteria and the method should be observed for its determination", published in September 28th, 2005.

"Agreement through which are issued the reference costs for reforestation o restoration and its maintenance for environmental compensation for forest land use change and the methodology for its estimation", published in April 12th, 2006.

To resume, we are able to mention that a forest land use change authorization will be granted by the SEMARNAT by exception to execute the works of removal of vegetation and taking in consideration the corresponding procedure and legal ordainments, however, in case of there is a delay of the work in the established term, SEMARNAT is able to extend such period of time according to Article 31 of the Federal Administrative Procedure Law. ■

* Luigi Iacobi Pontones Brito is a graduate from the Universidad Anáhuac. He studied a masters degree about Environmental Law at the Nottingham University in England. He also studied the Diploma of Environmental Law and Natural Resources in the ITAM. Nowadays, he is the founder Pontones & Ledesma, S.C., a law firm solely and exclusively dedicated to the practice of Environmental Law.

1) National Forestland Commission in the History and the Future of the Forest Politics in Mexico. Gustavo A. del Angel Mobarak. October 2012.
2) The Environment in numbers. Ministry of Environmental and Natural Resources. 2012.

Real Estate BUSINESS SUMMIT MONTERREY 2013

Evolución de las nuevas estructuras de inversión, en México

Agosto 21 y 22, 2013 Horno 3, Parque Fundidora

MIÉRCOLES 21 DE AGOSTO.
07:30 PM Cocktail de Bienvenida - Terraza El Granero Grill.

JUEVES 22 DE AGOSTO, HORNO 3, PARQUE FUNDIDORA.

08:00 AM Registro y Desayuno.

08:45 AM BIENVENIDA
Guillermo Almazo, Publisher & CEO Inmobiliare LATAM
Lyman Daniels, Presidente de ULI México

09:00 AM **" PLANES DE GOBIERNO PARA LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES EN EL ESTADO DE NUEVO LEON "**
Lic. Rodrigo Medina de la Cruz, Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León

09:50 AM **" INNOVACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO DEL NUEVO ESTADIO DE FÚTBOL DE MONTERREY "**
Jose María Garza; Grupo Garza Ponce
Ignacio Gómez; FEMSA
Eduardo Ortíz; FEMSA
Andrés Vergara Partner ; VFO

10:45 AM Receso.

11:00 AM **" EL NUEVO FINANCIAMIENTO EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO"**
Miguel Torres; GE Capital Real Estate Mexico
Jaime Lara; Mcquaire Mexican Reit
Alberto Chretin; Prudential Real Estate Investors LATAM
Ernesto Alatorre; Invex

11:50 AM **CONFERENCIA MAGISTRAL. " BASES DE UNA CORRECTA PLANEACIÓN URBANA , EN LAS NUEVAS CIUDADES"**
Antony Murphy. Urban Land Institute. - Pittsburgh Mayor - 1994- 2005

12:40 PM **MÉXICO ; LA NUEVA PLATAFORMA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA.**
Silvano Solis; Interpuerto Monterrey
Sergio Argüelles; FINSA
Víctor Lachica; Cushman & Wakefield.
Teodoro González; Tubacero

13:00 PM CLAUSURA
Erico García
Director
Inmobiliare LATAM.

REGISTRO:

Antes del 10 de agosto de 2013 - **$2,900 + IVA**
Después del 12 de agosto de 2013 - **$3,500 + IVA**
Sólo Cocktail Networking – **$1,000 + IVA**
Descuento a Empresas arriba de 5 entradas
-10% de descuento adicional y miembros ULI

PATROCINIOS DISPONIBLES
contacto@inmobiliare.com
Tel. **+52(55) 5514 7914**
Tel. **+52(55) 5514 2077**

EVENTO ORGANIZADO POR:

INMOBILIARE LATAM MAGAZINE
Urban Land Institute Mexico

www.inmobiliare.com **www.mexico.uli.org**

Por **Alfredo Giorgana***
alfredo.giorgana@am.jll.com

LA VALUACIÓN DE PROYECTOS SUSTENTABLES

La sustentabilidad busca el balance entre el presente y el futuro, lo que incluye el logro del bienestar económico, la calidad ambiental y el equilibrio social, elementos que deben estar presentes en la valoración de proyectos verdes.

Alfredo Giorgana
Jones Lang LaSalle

ANTECEDENTES

La generación de reportes que expresen opiniones de valor de proyectos sustentables está adquiriendo cada vez más significación, ante la imperiosa necesidad que existe de poder estimar, con la mayor precisión posible, las ventajas que a niveles de costo, precio y valor representa la construcción de los así llamados proyectos o edificaciones verdes.

No es aventurado señalar entonces que el futuro de la construcción de edificios sustentables, especialmente los comerciales, dependerá en gran medida de la relación que esta importante actividad guarde con los valores de mercado de este tipo de propiedades. Sin una adecuada justificación financiera, el avance de la sustentabilidad quedaría en entredicho, lo que acentúa el papel que juega la actividad valuatoria.

¿Cómo se valora una edificación verde y cuáles son los elementos que deben atenderse de manera especial en este tipo de trabajos?

La respuesta nos lleva, inicialmente, a entender lo que representa una edificación verde desde el punto de vista de la valuación, para lo cual damos a continuación las siguientes dos definiciones extraídas del Diccionario de Valuación Inmobiliaria del Appraisal Institute en su 5ª edición, del año 2010.

SUSTENTABILIDAD:
En el renglón de diseño y construcción verde, la práctica de desarrollar nuevas construcciones y renovar construcciones existentes, empleando equipo, materiales y técnicas que ayuden a alcanzar un balance a largo plazo entre la extracción y la renovación, y entre los ingresos y los egresos relativos a aspectos ambientales, sin causar resultados netos negativos o deficitarios.

EDIFICACIÓN VERDE:
Edificación que utiliza procesos que son ambientalmente responsables y eficientes en el uso de recursos en todo su ciclo de vida, desde la localización del sitio hasta su diseño, construcción, operación, mantenimiento, renovación y demolición; también conocida como edificación sustentable o de alto rendimiento.

De las anteriores definiciones destacamos que las edificaciones que cumplen con los requerimientos técnicos para ser consideradas como sustentables deben mantener, por un lado, un adecuado equilibrio o balance entre las inversiones y los ingresos netos, y deben, por otro lado, manifestar procesos "ambientalmente responsables"; es decir, lograr, entre otros aspectos, ahorros energéticos y de agua, mayores controles de temperatura y bajas emisiones de COV's (compuestos orgánicos volátiles). La sustentabilidad, entonces, busca el balance entre el presente y el futuro, lo que incluye el logro del bienestar económico, la calidad ambiental y el equilibrio social, elementos que deben estar presentes en la valoración de proyectos verdes.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Como elementos antecedentes indispensables para la realización del trabajo valuatorio de una edificación sustentable podemos citar los siguientes dos elementos:

- Pleno conocimiento e identificación de las características de sustentabilidad de la propiedad por valorar.
- Entendimiento claro sobre cómo estas características deben relacionarse con el propósito o tipo de valor buscado en el reporte.

Entendida la valuación como una actividad cada vez más multidisciplinaria, en lo anterior está implícito que el valuador, además de ser competente y de estar apto para desarrollar su trabajo -si es el caso- pueda contar con los elementos de apoyo externos necesarios para llevar a buen fin su encomienda.

Mucho es lo que se podría comentar respecto a las metodologías de valoración de inmuebles verdes; sin embargo, nos concentraremos en los aspectos en los que la sustentabilidad juega un papel preponderante.

MAYOR Y MEJOR USO:
Cuatro son los criterios con los que se deben cumplir en la obtención del mayor y mejor uso de una propiedad, tanto para la condición de terreno como vacante, como para la de terreno con sus construcciones:

1) Físicamente posible
2) Legalmente permisible
3) Financieramente factible
4) Máxima productividad

En una edificación verde, ya sea nueva, remodelada o reconvertida, los criterios 3 y 4 juegan un papel determinante, especialmente en inmuebles de productos, pues su factibilidad financiera dependerá del justo balance entre las "inversiones verdes" y el flujo de ingresos, tal que éste refleje los beneficios de dichas inversiones.

Los mandatos u ordenamientos legales, como por ejemplo un cambio de norma de construcción que requiera mayor eficiencia energética y los incentivos y estímulos, como lo pueden ser descuentos o beneficios derivados de ahorros en el uso de energéticos, son aspectos que no deben ser pasados por alto en el análisis de mayor y mejor uso de un proyecto verde.

LOS TRES ENFOQUES DE VALOR:
En la valoración de edificaciones verdes se deben considerar, de manera prioritaria, los elementos de sustentabilidad que inciden en cada uno de los enfoques de valor que se apliquen: costos, mercado, ingresos.

a) Enfoque de costos: en este enfoque debe tenerse en cuenta que con el empleo de materiales propios de las edificaciones verdes, además de mejorarse la calidad del

Numerosos estudios señalan que ante la ausencia de un número suficiente de edificaciones sustentables, mucha es la distancia que aún se debe recorrer para establecer con certeza la relación entre la sustentabilidad y los valores de mercado.

aire interior, de incrementarse la eficiencia energética, y de reducirse el consumo de recursos materiales, la vida útil de las construcciones podrá incrementarse, circunstancias, todas ellas, que impactarán directamente en el cálculo del valor final expresado por este enfoque.

Además, respecto a la obsolescencia funcional, habrá que conducirse con precaución, analizando la posibilidad de la existencia de deficiencias o sobre adecuaciones que vayan a afectar el valor que de este enfoque físico o directo se derive de la propiedad.

b) Enfoque comparativo de mercado: Este enfoque, por su parte, es quizá el más limitado de todos, ante la ausencia hoy en día de un número suficiente de edificaciones comparables, si bien el recurso de seleccionar propiedades "no verdes" y aplicar los ajustes correspondientes es definitivamente aceptable.

En este enfoque se deberán identificar las diferencias entre la edificación verde que se está valorando y los comparables que existen en el mercado, y en razón de esas diferencias, establecer las posibles obsolescencias funcionales de las construcciones seleccionadas.

c) Enfoque de ingresos: Finalmente, en el enfoque de ingresos, aplicable más bien a inmuebles comerciales, consideraciones como la aplicación de premios en los ingresos, disminución del porcentaje de vacíos, considerar un mayor tiempo de permanencia de arrendatarios, además de los análisis sobre ahorros energéticos y de operación y mantenimiento, son aspectos que deben estudiarse y plasmarse en los reportes con el debido análisis previo.

Como en todo trabajo valuatorio, la opinión final de valor de una edificación sustentable será producto de la adecuada ponderación de los enfoques de valor aplicados.

CONSIDERACIONES FINALES

La valoración de proyectos sustentables, si bien constituye un elemento crítico para validar la viabilidad de las inversiones verdes, no es ni con mucho una disciplina que esté plenamente desarrollada. Numerosos estudios entre los que se destacan los realizados por Jones Lang LaSalle Australia han analizado con detenimiento el tema, llegando a conclusiones que se orientan a señalar que, por el momento, ante la ausencia de un número suficiente de edificaciones sustentables, mucha es la distancia que aún se debe recorrer para establecer con mayor certeza la relación que pueda existir entre la sustentabilidad y los valores de mercado de este tipo de propiedades. ■

**Alfredo Giorgana es Director Nacional de Valuaciones de Jones Lang LaSalle México y cuenta con la designación MAI del Appraisal Institute.*

Descarga la edición gratis para tu ipad desde App Store o suscríbete a la revista en shop.inmobiliare.com

Por **José Ángel Borbolla**
jaborbolla@tinmex.com.mx

SUSTENTABILIDAD INMOBILIARIA

Real Estate Sustainability

El concepto de "Sustentabilidad Inmobiliaria" tendrá que ir tomando relevancia para un comprador o usuario en tanto se hagan evidentes las mejoras cualitativas y cuantitativas que se obtienen al optar por espacios que tengan ecotecnologías.

La importancia que ha adquirido el tema de sustentabilidad en el desarrollo inmobiliario en el mundo no es ajena a México, cada día vemos más desarrolladores aplicando eco tecnologías en sus proyectos, adquiriendo mayor conocimiento del tema, y genuino interés para incorporar a la sustentabilidad como parte del día a día de su actividad. El proceso ha venido tomando relevancia en los últimos años y seguirá creciendo potencialmente en los próximos, y transversalmente en todos los usos inmobiliarios: comercial, turístico, residencial, industrial, oficinas, hospitales, edificios gubernamentales, etc.

Más allá de la calidad de vida que se logra directa o indirectamente con espacios sustentables, aunado a una tendencia global por un mundo más preocupado por generar mejores condiciones de habitabilidad, con menores emisiones contaminantes y ahorro en consumo de energía y agua. El concepto de "Sustentabilidad Inmobiliaria" tendrá que ir tomando relevancia para un comprador o un usuario en tanto se hagan evidentes las mejoras cualitativas y cuantitativas que se obtienen al optar por espacios que tengan ecotecnologías.

"VIDA INTEGRAL INFONAVIT: VIVIENDA SUSTENTABLE"

Mosaico de los atributos de la vivienda sustentable

ENTORNO PRÓSPERO		VIVIENDA DE CALIDAD		COMUNIDAD SOLIDARIA Y RESPONSABLE	
Servicios en función	1. Primaria o Kinder <2Km 2. Consultorio o Centro médico más grande <2Km 3. Servicios de transporte <0.8Km	**Pavimentado y alumbrado**	9. Vialidad pavimentada 10. Banqueta 11. Alumbrado público	**Espacio comunitario**	16. A <2Km, Centro comunitario para fraccionamiento >1250 viv. o por lo menos cancha deportiva para fraccionamiento >350 viv.
Equipado	4. Mercado o Súper <2Km 5. Plaza y/o Jardín <0.3Km	**Conjunto compacto**	12. En área con densidad de vivienda mayor a 50 por hectárea	**Predial**	17. Hipoteca con Servicio: el acreditado autoriza al Infonavit a la retención de las cuotas de Predial o Conservación (la conservación podría realizarse también externamente)
Próspero	6. Vivienda cercana a fuentes de empleo (Polígonos CONAVI)	**Cómoda**	13. Superficie total habitable mayor a 38 m^2	**Mantenimiento**	
Planeado	7. Vivienda ubicada en municipio competitivo	**Verde**	14. Hipoteca verde (vivienda ecológica)	**Promotor Vecinal**	18. Con promotor vecinal certificado y registrado en SRI
Prioritario	8. No en los 6 municipios con problemas de traslado para los acreditados, salvo tener GBS	**Digital**	15. Con acceso a Internet	**Taller**	19. Taller de inducción al derechohabiente: Saber para Decidir
MEJORES DESARROLLADORES					
Satisfactorios	20. Desarrollador con ISA (o en su falta ICAVI) >"75"		**Incluyente**	Atributo a considerarse a futuro	

Las inversiones que se pueden hacer en tecnologías sustentables, aunque pueden ser muy diversas, son fáciles de cuantificar; en general son incrementos en las inversiones iniciales de un 2 a un 7 porciento. Sin embargo, siempre será importante contrastar la inversión frente a la valuación de las mejoras que se generarán.

Hay factores de mejora que tienen que ver con las eficiencias económicas que un inmueble sustentable genera de forma directa. Es evidente que un inmueble que es eficiente respecto a su medio ambiente, genera ahorros de consumo de recursos naturales y tendrá una mejora en sus gastos de mantenimiento y habitabilidad recurrente -menor gasto de luz, aire acondicionado y agua, entre otros. Pero esto no lo es todo, hay aspectos indirectos no menos importantes. Hablemos de una empresa, en los espacios que utilizan (oficinas, espacios industriales, almacenes) el ahorro de consumo de recursos naturales genera una mejor imagen de la compañía, de su marca, algo más ligado al marketing de las empresa.

Todos los factores antes expuestos, tanto los directos (ahorros), como indirectos (mejora de productividad, imagen y marca) son cuantificables y generan una mayor plusvalía por el hecho de estar en un espacio sustentable, por lo tanto las personas y las compañías deberían medir estos beneficios, medir que sus inversiones sean redituables y buscar invertir más en estos temas.

En cuanto a vivienda, nuestro país ha seguido un modelo interesante detonado por el uso de ecotecnologías, principalmente para vivienda nueva, y particularmente para los créditos financiados por algún instituto público como el Infonavit, el cual ha premiado con un subsidio específico a los créditos que se otorgan para comprar viviendas que tengan elementos de ecotecnologías. Lo anterior ha sido un acierto y ha dado como resultado viviendas con elementos, que si bien en general sencillos, significan ahorros en consumo de recursos naturales y fomentan la conservación del medio ambiente: focos ahorradores, celdas solares, muebles de baño, contenedores para separar deshechos y accesorios ahorradores de agua, entre otros. Por otro lado, también incentiva a desarrolladores para integrar temas de sustentabilidad en sus proyectos.

Hasta ahora, los esfuerzos y resultados de sustentabilidad inmobiliaria en México han estado mayormente enfocados a los inmuebles nuevos. En los próximos años será importante potencializar el uso de ecotecnologías también en inmuebles habitados. Al respecto será necesaria una participación en conjunto de autoridades que busquen impulsar y premiar estos esfuerzos mediante programas diversos, proveedores que busquen hacer más accesibles estas tecnologías mediante economías de escala, así como la incorporación de certificados que sean fáciles de implementar para validar si un inmueble es más o menos sustentable, para que los usuarios puedan medir los beneficios que conlleva la utilización de ecotecnias.

Europa es un ejemplo de esta visión. Ahí se están haciendo ya obligatorios los certificados energéticos para vender o comprar un inmueble, lo que está generando que los propietarios de inmuebles busquen incorporar mejoras de tecnologías en los mismos. La sustentabilidad inmobiliaria se convertirá en una variable a revisar y valorar por un comprador, afectando directamente el precio y convirtiéndose en un diferenciador competitivo.

La sustentabilidad inmobiliaria ha tomado cada vez más relevancia, y México va avanzando de forma rápida al respecto, pero es necesario hacer cada vez más evidente los beneficios que estos cambios traen consigo para acabar por involucrar a toda la industria y su mercado.

THE CONCEPT OF "REAL ESTATE SUSTAINABILITY" WILL BE MUCH MORE IMPORTANT FOR A BUYER OR A USER AS THEY ACKNOWLEDGE THE QUALITATIVE AND QUANTITATIVE IMPROVEMENTS THAT ARE OBTAINED BY CHOOSING SPACES WITH ECO TECHNOLOGIES.

The importance attached to the issue of sustainability in the real estate development industry in the world is no stranger to Mexico. Every day we find more real estate developers using eco technologies in their projects and acquiring more knowledge in the area and genuine interest to include sustainability as part of their daily activity. The process has been gaining relevance in the last few years and will continue increasing in the coming years and transversally expanding in all the uses of land such as; commercial, tourist, residential, industrial, offices, hospitals, governmental buildings, etc.

Beyond the quality of life that can be directly or indirectly achieve with sustainable spaces, along with a global trend for a world more concerned about our environment, the generation of better conditions of habitability, the reduction of emissions and pollution and the saving of energy and water. The concept of "real estate sustainability" will be much more important for a buyer or a user as they acknowledge the qualitative and quantitative improvements that are obtained by choosing spaces with eco technologies.

Although investments that can be made in sustainable technologies could be very diverse, they are easy to quantify and in general terms such investments go from an increase in costs in the initial investments from 2 to 7%. However, it will be always important to compare the investment against the valuation of the improvements that will be generated.

There are enhancement factors related to the economic efficiencies that a sustainable property generate in a direct way. It is evident that a property that is resource efficient generates savings in the consumption of natural resources and will have a decrease in the maintenance expenses and recurrent habitability, savings in terms of energy, water, etc. However there is more to it; there are other indirect factors that are not less important. Let's talk about a company, the spaces used (as offices, industrial areas, warehouses), resourse consumption saving generates a better image of the company, of its brand, something more attached to the marketing of the company.

All factors mentioned before, both direct (savings) and indirect (increase productivity, image and brand) are quantifiable and produce a greater return because it is on a sustainable space, therefore, people and companies should measure and evaluate such benefits and measure that their investments are profitable and try to invest in this type of issues.

Regarding housing, our country has followed an interesting pattern triggered by the used of eco technologies mainly for new houses and particularly for mortgages financed by public credit institutions such as Infonavit, which has granted recognitions and specific subsidies for the mortgages granted for the purchase of houses provided with eco technologies. This has been a success and has resulted in houses equipped with simple elements that result in savings of natural resources and promote environmental conservation, using energy saving bulbs, solar cells, bathroom furniture, dumpers provided with containers for organic and inorganic garbage, water savers, etc. In the other hand, this also encourages other developers to integrate sustainability issues to their projects.

So far in our country, the efforts and results of applying sustainability in the real estate properties have been mainly focused on new developments. In the coming years, it will be important to potentiate the use of technologies also in properties that already operate and that are inhabited. The participation of authorities will be necessary in order to promote and reward through programs these efforts, suppliers that make these technologies more accessible through economies of scale, as well as the incorporation of the certificates that are easy to implement to validate if a property is more or less sustainable and that the users be able to measure the benefits that the use of eco techniques bring along.

An example of the dynamic in which we could incorporate to the real estate market in the coming years under this perspective, we can mention Europe, where the energetic certificates are becoming mandatory to sell or buy a property. This makes that owners of properties try to incorporate improvements and technologies to their properties because that can be an issue that the buyer will take in consideration when buying a property. Sustainability becomes an issue in the price and the comparison with other properties at the time of selling or buying.

"Real Estate sustainability" has become more and more important and Mexico is progressing fast on this aspect but it is necessary to emphasize the benefits that these changes bring along to involve all the Real Estate industry as well as their market in this sustainable dynamic. ■

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

Por **Isela Carmona Cardoso**
icarmona@creditaria.com

ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO PARA CONSTRUCCIÓN

ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO PARA CONSTRUCCIÓN			
Institución bancaria	**Personas acreditables**	**Términos y Condiciones**	**Requisitos y Restricciones-Exclusiones**
ABC Capital	PFAE y Persona Moral	**Crédito Puente "Express" con garantía de SHF** autorización en 5 días Plazo: Hasta 60 meses con etapas de hasta 24 meses (por etapa) Financiamiento: Hasta el 65% del valor comercial por proyecto, hasta $120 millones de crédito por etapa. Anticipo: Hasta del 20% Pagos mensuales de intereses y capital al vencimiento Tasas competitivas caso por caso en función a una combinación riesgo empresa-proyecto. Comisión de apertura: caso por caso dependiendo riesgo Garantías: Personales aval y obligación solidaria de los principales accionistas iguales o mayores al 20% de participación y; Garantía con SHF al 20% primeras pérdidas Fideicomiso de administración y pago	Crédito dirigido a los desarrolladores de proyectos de vivienda horizontal y vertical en los segmentos social, media y residencial. Desarrollos con mínimo 50 y hasta 5000 viviendas anuales (personas morales) y valor hasta por 555,555UDIS ($2.7 millones aprox.). Experiencia desarrollando el mismo tipo de proyecto de al menos 3 años y el proyecto a financiar no debe exceder en más del 30% del valor comercial al mayor realizado a la fecha. Buen comportamiento en buró de crédito del solicitante y los avales. Estudio de mercado elaborado por la empresa o un profesional con sustento cualitativo y cuantitativo verificable. Experiencia en construcción y comercialización e infraestructura técnica, comercial y administrativa.
Banca Mifel	PFAE y Persona Moral	Crédito Puente a desarrolladores Financiamiento: Hasta $600 millones lo que resulte menor al 60% del valor comercial o al 100% de la edificación, incluyendo capital de trabajo. Aforo garantía: 1.5 a 1 mínimo (terreno+avance de obra). Plazos: Hasta 36 meses con extensión de 6 meses, sin exceder de 60 meses (justificables). Tasa: TIIE+5. Comisión: 2.5% Estudio de mercado: 0.05% sobre el proyecto. Fideicomiso de administración y pago.	"Crédito dirigido a constructores de vivienda, de centros comerciales, locales y oficinas. El cliente puede proporcionar su propio estudio de mercado sin embargo si el banco lo considera puede solicitar mayor sustento para validarlo o solicitar el de un profesional del medio. Visitas de supervisión SIN COSTO."

ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO PARA CONSTRUCCIÓN			
Institución bancaria	**Personas acreditables**	**Términos y Condiciones**	**Requisitos y Restricciones-Exclusiones**
Inbursa	PFAE y Persona Moral	**"Crédito Puente para construcción de vivienda y comercial:** Financiar hasta el 50% del costo de construcción (hard cost) Garantías: Hipotecaria cobertura 2 a 1 sobre el monto de crédito Tasa de interés: caso por caso Comisión: 2% **Inburpyme constructor**: Hasta $50 millones valor vivienda entre $750,000 y $1'500,000. Mínimo 20 y máximo 50 unidades vendibles Tasa fija: 16% Plazo: 24 meses con 12 meses de gracia Comisión: 2% Garantía: inmobiliiaria 2 a 1 sobre el monto del crédito"	AB
Nafinsa	PFAE y Persona Moral	**Programa de apoyo a constructores de obra productiva, comercial y de infraestructura (EXCLUYE de vivienda), con líneas de crédito para capital de trabajo y activos fijos.** **Se canalizan a través de los bancos participantes** Monto de línea de crédito hasta $15,000,000.00 M.N. Sin garantías reales hasta $2,000,000.00 M.N. Tasa topada hasta TIIE+10 o su equivalente en tasa fija. Aval u obligado solidario Con apoyo del Fondo PYME SE y la CMIC Asesoría integral en el 01 800 2000 215"	Requisitos del crédito: Ser una empresa formal o persona física con actividad empresarial cuyo giro sea la construcción. Contar con antecedentes favorables en el buró de crédito: acreditado y aval. Tener experiencia en el desarrollo de obras similares.

NOTA: La información contenida en el cuadro puede variar, por lo que se recomienda al usuario verificar antes de celebrar cualquier operación con la institución elegida.
Existen opciones adicionales para financiar sus proyectos: liquidez hipotecaria-capital de trabajo permanente-crédito pyme o crédito corporativo.

Por **Equipo de Redacción Inmobiliare Magazine Latam**
redaccion@inmobiliare.com

Jefe de Gobierno del Distrito Federal Miguel Ángel Mancera en ADI CITY

MÉXICO, EN SU MEJOR MOMENTO

En la Expo Desarrollo Inmobiliario, The Real Estate Show 2013, se reiteró el buen momento por el que pasa México. De acuerdo a su Presidente, Elías Fasja, "... todo se está reactivando: la confianza, el orden, el ímpetu". El espacio, como los años anteriores, sirvió de plataforma para la presentación de los proyectos y desarrollos de las empresas agremiadas a la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, y fue una vez más el marco de la entrega al Premio ADI

El mercado inmobiliario en México es de oportunidades, y en este segmento se calcula que los desarrolladores invierten un monto aproximado a los dos mil millones de dólares en edificios corporativos, residencias de interés social, residencial medio, alto, plus y de turismo, en centros comerciales, parques industriales y proyectos de usos mixtos.

Elías Fasja, en sus palabras de inauguración y bienvenida al evento, destacó que muchas de las construcciones de los agremiados a la ADI se encuentran a lo largo y ancho de todo el país, pero ante todo, hizo especial énfasis en que los desarrolladores hayan vuelto a tener acceso a recursos de fondos de inversión externos. Consideró importante aprovechar el momento de liquidez internacional, en donde se están buscando destinos y lugares seguros para invertir, como es el caso de México.

"Para el sector inmobiliario, los astros se han alineado, porque ya quedó atrás la crisis y sus efectos. Ahora se presenta un gran futuro de mediano plazo, esto es entre dos y cuatro años, que incluye el desarrollo de nuevos y grandes proyectos", comentó Fasja, "hoy el desarrollo inmobiliario en México es de clase mundial."

En los últimos 20 años, los desarrolladores inmobiliarios de la ADI han construido alrededor de 30 millones de metros cuadrados, e invertido unos 25 mil millones de dólares. Las empresas que pertenecen a la Asociación, participan en cerca del 80% de los proyectos inmobiliarios de la Ciudad de México, y en el 60% de los que existen a nivel nacional.

PREMIO ADI

Elías Fasja, en compañía del Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), Jorge Carlos Ramírez Marín, encabezaron la ceremonia de entrega del premio ADI 2013, que en esta ocasión fue otorgado a GIM Desarrollos por su proyecto Town Center El Rosario. Hay que resaltar que esta empresa (GIM) es dirigida por el arquitecto Abraham Metta, quien recibió el premio.

El desarrollo Town Center El Rosario es un complejo que consta de 72 mil metros cuadrados de área comercial, y se ubica en la ex hacienda de Careaga o El Rosario en la delegación Azcapotzalco de la Ciudad de México. Es un proyecto de uso mixto que consta de un supermercado, área cultural, restaurantes, pista de hielo y más de cien locales.

También fueron otorgadas menciones honoríficas a un par de proyectos, y en esta ocasión fue el titular de la SEDATU, Jorge Carlos Ramírez Marín, quien hizo la entrega a Alfonso Salem, por el Centro de Transferencia Multimodal (Cetram) El Rosario de Grupo Carso, y a Jaime Alverde, por el edificio corporativo Los Patios del Grupo Inmobiliario Gigante.

RealEstate FORCE MX

Real Solutions for the Real Market

El activo más importante de tu desarrollo

es el Tiempo

¿Qué opinan tus inversionistas?

Visión del Negocio Inmobiliario *"Desarrolladores"*

- Producción y Comercialización de Vivienda ***Media y Residencial***
- ***Colocación*** de Parque inmobiliario ***en función del VPN***
- Redefinición del concepto: ***"Movilidad"***
- Conocimiento de ***Soñadores y Compradores*** del Negocio Inmobiliario
- Definición del Factor ***"Adherencia Inmobiliaria"***
- Identificación de ***oportunidades*** en las nuevas reglas del Negocio
- ***Ubicación*** y factibilidad de nuevos desarrollos

Adherencia INMOBILIARIA

Solicita una consultoria:

www.realestateforce.mx

(55) 5211 5700 (55) 5211 9505

Congreso Gene Towle Softec

En los últimos 20 años, los desarrolladores inmobiliarios de la ADI han construido alrededor de 30 millones de metros cuadrados, e invertido unos 25 mil millones de dólares.

Arq. Elías Fasja Lobaton Presidente ADI

Ramírez Marín afirmó de la importancia de crear nuevas políticas de desarrollo urbano y dijo: "exhorto a los desarrolladores e inmobiliarias a continuar de la mano con el Gobierno Federal, ya que el propósito de la Secretaría que tengo a mi cargo, es tener un marco legal que brinde garantías a nivel nacional y que regule el desarrollo urbano."

ADI CITY

En el espacio de esta décimo primera edición de The Real Estate Show se exhibieron los proyectos más representativos de los socios de la ADI, lo cual brindó la oportunidad de mostrar la fuerza de inversión y transformación que generan las más de 50 empresas que conforman a la Asociación; además, ratificó que este foro de negocios es importante para México, y es un espacio en donde se reúnen los líderes del sector para conocer la realidad del desarrollo inmobiliario a nivel mundial y estudiar las tendencias del mercado, así como también analizar los proyectos más importantes del país para los próximos años.

Entrega de reconocimientos

RESERVACIONES

1257.3950

- Catering
- Salón para eventos hasta 60 personas
- Valet parking

Calzada del Valle 333 Ote. Col. Del Valle.

San Pedro, Garza García

@granerogrillmty

/elgranerogrill

elgranero.com.mx

GRUPO GRANERO STAR

EL GRANERO GRILL

EL PLACER DE SERVIR

RESTAURANT BAR

DESDE 1977

INTERNATIONAL CUISINE

Siempre

Alejandro Ramírez
Cinépolis

Recibe premio Arq. Abraham Metta - por su desarrollo Town Center El Rosario

Firma de convenio ADI-GDF

Networking piso de exposición

Las empresas pertenecientes a la ADI participan en cerca del 80% de los proyectos inmobiliarios de la Ciudad de México, y en el 60% de los que existen a nivel nacional.

Por otra parte, se desarrolló el "Business Lounge", donde se concertaron reuniones de negocios con los desarrolladores inmobiliarios y proveedores de nuevas tecnologías, para conocer los proyectos más recientes y las nuevas propuestas en el sector.

El Presidente de la ADI afirmó que a mediano plazo el objetivo de esta asociación en la Ciudad de México: construir dos millones 260 mil nuevas viviendas para llegar a 7.5 millones en los próximos años, con lo que se generarán aproximadamente seis millones de empleos.

Lo académico

The Real Estate Show 2013 contó con un variado programa de conferencias, destacándose el hecho de que varios de los paneles giraron en torno al tema de sustentabilidad, en específico a la Certificación Leed, a la planeación urbana, y a la competitividad de las ciudades. Las conferencias magistrales estuvieron a cargo de: Eugene Towle, quien habló del crecimiento de México y lo que deben hacer los inmobiliarios; Augusto Arellano, quien disertó acerca de los instrumentos de financiamiento; y Juan Pardinas, quien habló acerca de la competitividad en las ciudades mexicanas. Asimismo, se discutió de infraestructura y turismo como ejes rectores del desarrollo en México.

Finalmente, el evento fue clausurado por el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, Miguel Ángel Mancera. ■

¡Ven a conocer la casa de tus sueños!

25a. edición 2013

EXPO TU CASA TOTAL

"LA ORIGINAL EXPOSICIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA Y BIENES RAÍCES"

Acude a nuestras conferencias e infórmate acerca de:

- ✓ Productos de crédito INFONAVIT
- ✓ FOVISSSTE cada vez más cerca de ti
- ✓ Orientación para hacer tu TESTAMENTO
- ✓ Herramientas sustentables para tu hogar
- ✓ Construcción, remodelación y decoración

12, 13 y 14 Julio

WTC

Visita también nuestro pabellón residencial:

EXPO BIENES INMUEBLES® Plus

Organizado por: GRUPO JG®

Informes:
5343 3007 / 5343 2965
c.rodriguez@jcexposiciones.com
www.jcexposiciones.com

Patrocinador Oro: CASAS ARA Ahora Sí puedes

Con el apoyo de: FOVISSSTE cada vez más cerca de ti. INFONAVIT

Pre-Regístrate en: tucasatotal.com®
"EL MEDIO VIRTUAL MÁS EFECTIVO PARA ENCONTRAR LA CASA DE TUS SUEÑOS"

Bastet del sol
72 x 30 x 70cm
Bronce a la cera perdida, esmalte

July Martínez

Bastet de la luna
72 x 30 x 70cm
Bronce a la cera perdida, esmalte

Bastet del desierto
72 x 30 x 70cm
Bronce a la cera perdida, esmalte, hoja de oro

La fuerza de mi sombra
1.20 cm x 27 cm x 15 cm
Bronce a la cera perdida, laca
y esmalte

Veleiro Xitano
1.35cm x24cm x 70cm
Bronce a la cera perdida, laca y esmalte

Etiboc
80cm x 53cm x 30cm
Bronce a la cera perdida, laca,
esmalte, vidrio, acrílico

Aura
67cm x 1.06cm x 43cm
Bronce a la cera perdida, laca y esmalte

Nacida en la Ciudad de México en 1982, Arquitecta por la Universidad Iberoamericana y con estudios en Administración de Proyectos por el Tecnológico de Monterrey, July Martínez ha participado en diversos proyectos arquitectónicos, y protagonizado exposiciones privadas y públicas en la Ciudad de México para diferentes ámbitos de la sociedad. Combinando su arte con el diseño arquitectónico, la artista ha colocado más del 40% de sus obras.

Inició sus estudios de pintura y escultura a los 13 años de edad en Boston University, y continuó desde entonces una trayectoria de más de 15 años aprendiendo distintas técnicas y enfocándose principalmente en la escultura en bronce.

Actualmente se concentra en caracterizar su arte plasmando mensajes y representativas de elementos magnos de la cultura universal en sus esculturas, tanto como grafismos de la vanguardia actual.

www.julymartinez.com
Martinez.july@gmail.com
(044) 555 506 38 99

Directorio SUME 2013

SUMe
Sustentabilidad para México

		NOMBRE COMPLETO	EMPRESA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO	CELULAR
Presidente	Ing.	Darío Ibargüengoitia González	Ambiente Regenerativo Integral, S. C. (ARel)	dario@arei.mx	63633211	044552 8142153
Vicepresidente	Arq.	Alicia Silva Villanueva	Revitaliza Consultores	alicia@revitalizaconsultores.com	55540105	04455 11539205
Secretario	Ing.	Raúl Berarducci Menna	Lend Lease México	raul.berarducci@lendlease.com	59801629	31849678
Tesorero	Arq.	Eli Puszkar	UL de México	eli.puszkar@us.ul.com		
Comité Educativo	Mtro.	José Luis Gutiérrez Brezmes	Universidad Iberoamericana	jose.gutierrez@uia.mx	59504000 ext.4914	04455 29379603
Comité Membresías	Arq.	Juan de Dios Fernández Domínguez	TECO Aquitectos	juandedios@tecoarquitectos.com	44373233	04455 14529118
Comité Técnico	Ing.	Ricardo de la Heria	HKS Arquitectos S. de R. L. de C. V.	rheria@hksinc.com		
Comité Mercadotecnia	Ing.	Felipe Flores Hernández	Torre Mayor	felipe.flores@torremayor.com.mx		
Comité Vinculación	LAE	Alejandro Lirusso Memoli	BIOe	alm@bioe.mx	52401670	17459658
Comité Eventos	Ing.	Luis Fuentes	Lend Lease México	luis.fuentes@lendlease.com		
Comité Capítulos	Arq.	Ricardo de la Torre Cordero	Grupo Metal Intra, S. A. de C. V.	rdelatorre@gmi.com.mx	(442) 2531277 ext.105	(442) 1560853
Miembro Fundador	Dr.	Juan Raymundo Mayorga Cervantes	Instituto Politécnico Nacional	jrmayorga@ipn.mx	57296000 ext.68023 y 68022	04455 36680386
Miembro Fundador	Dra.	Julia Judith Mundo Hernández	Universidad Xilotzingo	juliamundo@me.com	222 4097555	222 2391899
Miembro Fundador	Mtro.	Omar Saad Montaño	Saad Acustica, S. A. de C. V.	omsaad@saadacustica.com	80008221	04455 17986588
Miembro Fundador	Arq.	Carlos de la Mora	AECOM Ingeniería, S. A. de C. V.	carlos.delamora@aecom.com	55632643	04455 41921682
Miembro Fundador	Ing.	Rubén Darío Ochoa Vivanco	MKS Energy	ruben.ochoa@mksenergy.com.mx	56723861	04455 54138513
Miembro Fundador	Ing.	Vicente Ballester Izaguirre	Ambiente Regenerativo Integral, S. C. (ARel)	vicente@arei.mx	63633211	04455 19510441
Miembro Fundador	Ing.	Manuel Gutiérrez de la Serna	Carrier Enterprise México	manuel.gutierrez@ carrierenterprise.com	91260322	04455 39016359
Miembro Fundador	Arq.	Silvia Gabriela García Martínez	UAM Azcapotzalco	sggarciam@gmail.com o sggm@ correo.azc.uam.mx	53189183	04455 59661701
Miembro Fundador	Arq.	Juan Pablo Serrano Orozco	Serrano Monjaraz Arquitectos	jpserrano@serranomonjaraz.com	52026030	04455 24308170
Miembro Fundador	Ing.	César Escobosa	Beck International de México, S. de R. L. de C. V.	cesarescobosa@beckgroup.com		
Miembro Fundador	Dr.	Ricardo Aguayo G.	ITESM Campus Ciudad de México	raguayo@itesm.mx		
Miembro Fundador	Ing.	Alejandro Trillo	Ingeniería en Aire y Control, S. A. de C. V.	alejandro.trillo@iacsa.net		
Miembro Fundador	Ing.	José Luis Trillo Mata	Ingeniería en Aire y Control, S. A. de C. V.	josel.trillo@iacsa.net		
Miembro Fundador	Arq.	Jorge Martínez	Envirotecnia, S. A. de C. V.	envirotech.direccion@envirotecnia. com.mx		
Miembro Fundador	Ing.	Mauricio Hernández Oseguera	Ingenieros Civiles Asociados, S. A. de C. V.	mauricio.hernandez@icacu.com.mx		
Miembro Fundador	Dr.	José Manuel Núñez Pliego	Universidad Panamericana, Campus Ciudad de México	jmnunez@mx.up.mx		
Miembro Fundador	Ing.	David Mekler	México Solar	david@mexicosolar.com		
Miembro Fundador	Arq.	María Virginia Pérez Reyes	ITACA Proyectos Sustentables	virginia@ itacaproyectossustentables.mx		
Miembro Fundador	Arq.	José Picciotto	Picciotto Arquitectos, S. C.	jose.picciotto@gmail.com		
Miembro Fundador	Arq.	Anja Von Berner	TECO Arquitectos	anja@tecoarquitectos.com	44373233	
Miembro Fundador	Lic.	Severo Lopez Mestre Arana	Mexenergy	severol@mexenergy.com		
Miembro Fundador	Mtra.	Virginia Aranda Jan	Triple Balance	varanda@itesm.mx		
Miembro Fundador	Arq.	Maria Graciela Bustamante Miranda	Ambiente Regenerativo Integral, S. C. (ARel)	maria@arei.mx	63633211	
Miembro Fundador	Mtro.	José Ramón Tagle Del Cueto	AKF México, S. de R. L. de C. V.	jrtagle@gmail.com o jrtagle@ akfgroup.com		
Miembro Fundador	Ing.	Ricardo Güemez	Ingeniería en Aire y Control, S. A. de C. V.	ricardo.guemez@iacsa.net		
Miembro Fundador	Arq.	Héctor Ánimas Calderón	Circulo Verde	hector@circuloverde.com.mx	5513934594	
Miembro Fundador	Lic.	José Andres García Rosales	US Mexico Chamber	jandresgarcia@usmcoc.org	56626103	
Miembro Fundador	Lic.	Caroline Verut	ITACA Proyectos Sustentables	caroline@ itacaproyectossustentables.mx.		
Miembro Activo	Ing.	Marco Antonio Sánchez Ibarra	Azoteas Verdes	info@azoteasverdes.com.mx	56631651	04455 21063587
Miembro Activo	Lic.	Fernando Calderón Hinojosa	CGC Calderon Consulting Group	fcalderon@calderongc.com	52452493	04455 40886232
Miembro Activo	Ing.	Omar Melendez Silva	Renueva	oms@renueva.mx	81645754	04455 22993517
	Arq.	Luis Felipe Cepeda	SEICA	luis.cepeda@seica.com.mx		

TE ABRIMOS LAS PUERTAS PARA COMPRAR TU TERRENO EN EL MEJOR DESTINO

CANCÚN, QUINTANA ROO.

Fonatur se ha consolidado como el creador y desarrollador de los lugares turísticos más importantes de México, ofreciendo una gran plusvalía y seguridad para tu inversión.

4 ESQUEMAS ESPECIALES DE COMERCIALIZACIÓN:

5% DESCUENTO pago de contado	**30%** DE ENGANCHE diferido a un año SALDO RESTANTE A PAGAR EN PLAZOS hasta 8 años*	**PAGO TOTAL** a 12 meses sin intereses	**10%** DE ENGANCHE de contado SALDO RESTANTE A PAGAR EN PLAZOS hasta 8 años*

*TASA ANUAL TIIE +2 pp

FONATUR
Un gran destino para México

Desde México, D.F.: (55) 5090-4249
Desde el Interior: 01 800 800 1020

www.fonatur.mx

FonaturMX

CANCÚN • LOS CABOS • IXTAPA • LORETO • HUATULCO • LITIBÚ • MARINA COZUMEL

GE Capital
Real Estate

NO SE TRATA SOLO DE NÚMEROS SE TRATA DE HACERLOS TRABAJAR PARA USTED

No importa qué tan grande pueda ser la transacción, lo que en realidad cuenta, es la experiencia. Somos parte de GE, la compañía que entiende lo que se necesita para alcanzar el éxito. Así es como podemos ayudarlo a descubrir oportunidades y encontrar soluciones más inteligentes a sus necesidades de financiamiento. Con más de 18 años de experiencia en México y una pasión por la industria de bienes raíces, podemos ayudar a crecer su negocio.
Because we're not just bankers. We're builders. GE works.

Algunas de nuestras transacciones recientes:

US$6 Millones | Financiamiento Permanente
Portafolio Industrial. Monterrey

US$18 Millones | Financiamiento Permanente
Portafolio Industrial. Región Centro

US$36 Millones | Financiamiento para Construcción
Centro Comercial. Ciudad de México y área metropolitana

US$50Millones | Línea de Crédito
Expansión de Portafolio Industrial

US$73 Millones | Refinanciamiento
Portafolio Industrial. Estado de México

US$102 Millones | Financiamiento Permanente
Portafolio de oficinas y hotel. Ciudad de México

US$178 Millones | Financiamiento para Adquisición
Portafolio Industrial

US$560 Millones | Financiamiento para Adquisición
Portafolio Industrial

GE**Capital**RealEstate.com.mx

imagination at work