INMOBILIARE
LATAM

GREYSTAR
LA VIVIENDA EN RENTA INSTITUCIONAL EN MÉXICO ES UNA REALIDAD

RODRIGO SUÁREZ
DIRECTOR GENERAL

LA RUTA DEL BILLÓN. México hacia un liderazgo global en sustentabilidad

RANKING DE PROYECTOS DE USOS MIXTOS MUNDIAL

MOVILIDAD: reto fundamental para ciudades en crecimiento

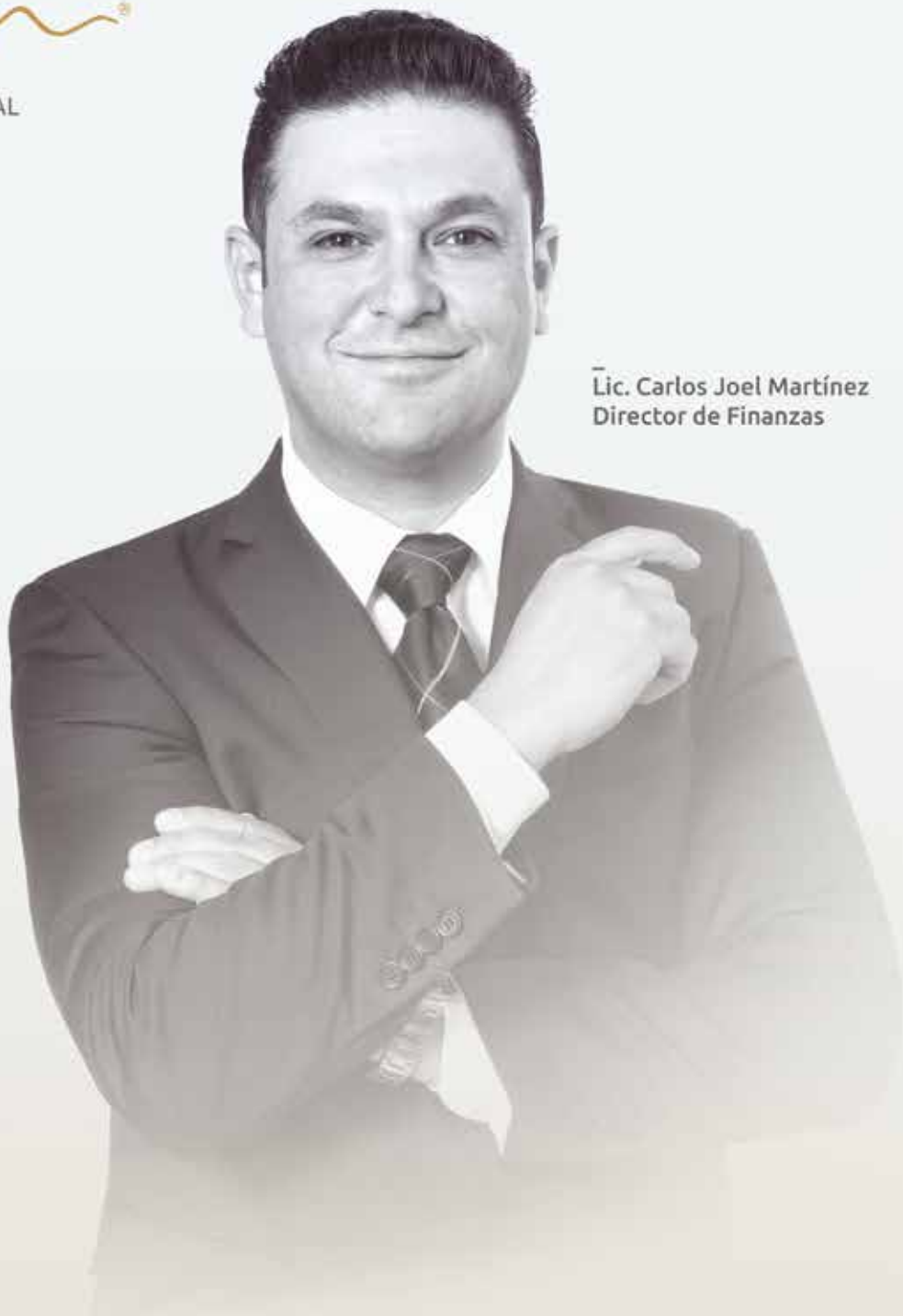
PROYECCIÓN DE CENTROS COMERCIALES PARA 2016

EL ASOMBROSO FACTOR SUECO Caso éxito de inversion social

MIAMI: arquitectura y diseño de lujo

$90.00 97
7 52435 78063 6
AÑO 16 - NÚMERO 97
$90 PESOS

CAPITAL



Lic. Carlos Joel Martínez
Director de Finanzas

Creando Futuro®

www.gmcapital.com.mx

“Nuestro compromiso
es trascender.”

MACQUARIE

Real leasing opportunities with FIBRA Macquarie

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

- **portfolio consisting of 274 industrial and 17 retail/office properties located throughout Mexico[1]**
- **highly experienced professionals with deep market and technical expertise**
- **a stable leasing partner, with a long-term outlook.**

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

Contact

Industrial Leasing Inquiries
+52 81 8363 8399
industrial.leasing@mmreit.mx

Retail Leasing Inquiries
+52 55 9178 7700
retail.leasing@mmreit.mx

1. As of September 30, 2015.

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

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

New Name. Same Legacy.

We are PGIM Real Estate.

Our new name builds on a legacy of investment innovation more than 45 years in the making. As Prudential Real Estate Investors, we created the first open-end commingled real estate fund in the U.S., one of the largest open-end real estate funds in Asia, and one of the first dedicated high-yield real estate debt fund platforms in Europe.

Today, with more than $63 billion in assets under management, PGIM Real Estate continues that tradition of innovation, driven by more than 650 professionals working in 18 major markets worldwide, all striving to deliver the best risk-adjusted returns for our investors.

Learn more at pgimrealestate.com

PGIM Real Estate

© 2016 PGIM is the primary asset management business of Prudential Financial, Inc. (PFI). PGIM Real Estate is PGIM's real estate investment advisory business and operates through PGIM, Inc., a registered investment advisor. Prudential, Pramerica, PGIM, their respective logos as well as the Rock symbol are service marks of PFI and its related entities, registered in many jurisdictions worldwide. PFI of the United States is not affiliated with Prudential plc, a company headquartered in the United Kingdom.
KESW-A9DRDT

120 Stands

50 Speakers + 2 Días de Congreso

350 OPCIONES DE INVERSIÓN EN REAL ESTATE

ULTIMOS STANDS 2016 DISPONIBLES

REGÍSTRATE SIN COSTO

www.exni.mx

ORGANIZADO POR

INMOBILIARE

+52 (55) 55147914

PATROCINADORES 2016

PREMIUM

PLATINUM

GOLD

SILVER

PARTICIPA EN EL EVENTO INTERNACIONAL MÁS IMPORTANTE DEL REAL ESTATE DEL AÑO EN MÉXICO

30 Workshops y Talleres Gratuitos

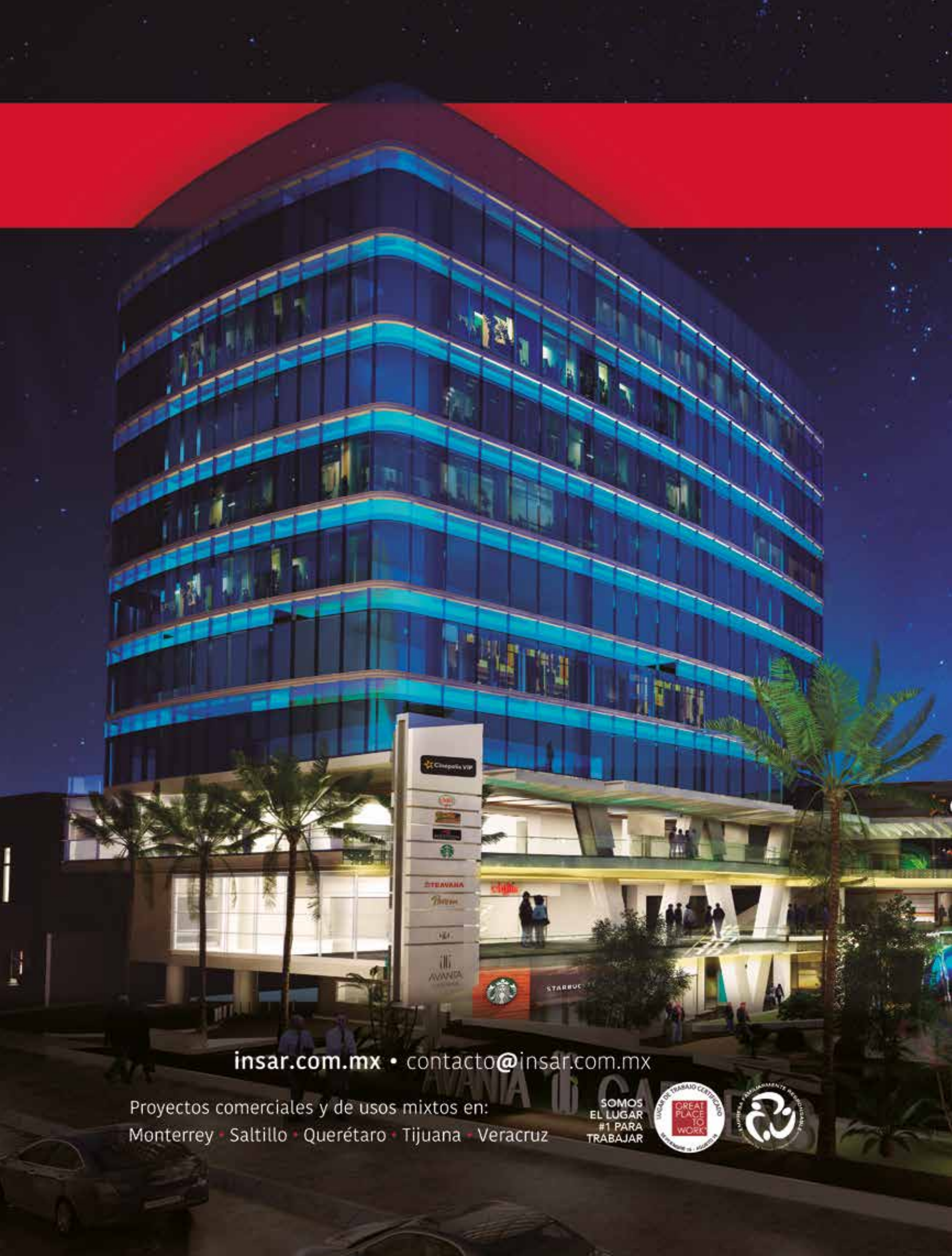
9 | 10 NOV, 2016
HOTEL CAMINO REAL POLANCO

EXPO NEGOCIOS INMOBILIARIOS
EXPOSICIÓN & CONGRESO

MEDIA PARTNERS

ALIANZAS

MEDIOS


Cinépolis VIP
TEAVANA
AVANTA
STARBUCKS
insar.com.mx • contacto@insar.com.mx
Proyectos comerciales y de usos mixtos en:
Monterrey • Saltillo • Querétaro • Tijuana • Veracruz
SOMOS
EL LUGAR
#1 PARA
TRABAJAR
GREAT PLACE TO WORK

INSAR | Desarrollos inmobiliarios que inspiran.

MTY +52 (81) 8100 9696
Ave. Ricardo Margáin 444 Torre Sur, Piso 14, Valle del Campestre, Garza García, N.L. México C.P. 66265

CDMX +52 (55) 8647 8415
Av. Javier Barros Sierra 540, Torre I, Piso 5 Col. Lomas de Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, CDMX. C.P. 01210

30 *ubicaciones,* 10 CIUDADES

OFICINAS EQUIPADAS - SALAS DE JUNTAS - *COWORKING*

www.iosoffices.com | info@iosoffices.com

IOS OFFICES CIUDAD DE MÉXICO

Reforma 222 - Reforma 115 - Corporativo CEO - Torre Murano - Capital Reforma
Citi Center - Torre Mapfre - Punta Santa Fe - Corporativo Kansas - Corporativo Reforma
Diana - Plaza Carso - Virreyes - Corporativo Condesa - Cervantes Saavedra 233
Torre Refomra Latino - Miyana - Torre Reforma

IOS OFFICES TIJUANA

VIA Corporativo

IOS OFFICES PUEBLA

City Angelópolis

IOS OFFICES VILLAHERMOSA

Torre DG

IOS OFFICES CANCÚN

Corporativo Malecón Américas

IOS OFFICES MONTERREY

Torres IOS Campestre - Torre ING - KOI - Arboleda

IOS OFFICES MÉRIDA

Península Montejo

IOS OFFICES GUADALAJARA

Andares Corporativo Patria - Torre Amércias 1500

IOS OFFICES QUERÉTARO

Punto Sur

IOS OFFICES EDO. DE MÉXICO

Toreo

Corporativo Arcos Norte B Paseo de Tamarindos 60, 2° Piso, Col. Bo

SHINE

CUSHMAN & WAKEFIELD Y DTZ JUNTOS, UNA NUEVA FUERZA EN EL SECTOR INMOBILIARIO A NIVEL MUNDIAL.

- Representación de Propiedades
- Representación de Inquilinos
- Valuación y Consultoría
- Mercado de Capitales
- Administración de Inversiones y de Activos Inmobiliarios
- Administración de Proyectos
- Administración de Inmuebles
- Investigación de Mercados
- Servicios Globales a Usuarios

osques de las Lomas, 05120, Ciudad de México

CUSHMAN & WAKEFIELD

cushmanwakefield.com

Carta Editorial

Estimados Amigos:

El mercado inmobiliario se encuentra en una etapa importante en materia de liquidez para el desarrollo de proyectos. Esto se debe a la generación de nuevos instrumentos de inversión, que ahora tienen la ventaja de manejarse también en pesos, no sólo en dólares.

México sigue siendo atractivo para los inversionistas tradicionales y ahora para los nuevos jugadores institucionales que buscan retornos interesantes en el sector. El desarrollo sigue creciendo, pero hay que analizar cuál de estos modelos de negocio tendrán un impacto importante en las comunidades que los rodean; integración es la palabra clave para el sector. Hoy, la correcta planeación de un proyecto debe basarse en un modelo que vea por la sociedad, más allá de los intereses propios del negocio. Inversiones y desarrollos sustentables son hoy día la base del éxito ante una sociedad cada vez más demandante de espacios de calidad que brinden un desarrollo urbano integral.

En *Inmobiliare Magazine* estamos conscientes de esta tendencia, y por tal motivo trabajamos un especial enfocado a la sustentabilidad, que buscará promover desarrollos sustentables social y ecológicamente, buscando agregar calidad de vida a la comunidad en la cual se construye. La nueva certificación de proyectos LEED contiene nuevos procedimientos que van más allá de la evaluación de proyectos tradicionales; por tal motivo, trabajaremos muy de cerca con el USGBC en la generación de contenidos editoriales, con la finalidad de poder despertar una cultura sustentable y de responsabilidad social en cada uno de los actores de este mercado.
Nosotros vamos por ese camino, ¿y ustedes?

Guillermo Almazo
Publisher

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 97 año 15 Publicación bimestral Agosto-Septiembre 2016. Registro de marca número 289202/2014 ante el IMPI. Número de reserva al título en derechos de autor: 04-2013-082012205500-102. Certificado de licitud de título y de contenido 15833. **TIRAJE CERTIFICADO DE 30,052 EJEMPLARES EN PROMEDIO.** "Certificado de circulación, cobertura y perfil del lector Folio: 00819-RHY, expediente numero RHY3032011 emitido por y registrado en el **PADRÓN NACIONAL DE MEDIOS IMPRESOS DE LA SEGOB.**"

Prohibida la reproducción total o parcial del contenido sin previa autorización por escrito de los editores. El contenido de los artículos no refleja necesariamente la opinión de los editores.

Certificado por:

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

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

Directora de Desarrollo de Nuevos Negocios
Claudia Pérezsalas R.
claudia.perezsalas@inmobiliare.com
Alianzas Estratégicas Karen Navarrete
karen.navarrete@inmobiliare.com

Jefe de Redacción Adriana Leal
adriana.leal@inmobiliare.com
Coordinadora Editorial Catalina Martínez
catalina.martinez@inmobiliare.com
Asistente Editorial Alejandro Rojas
alejandro.rojas@inmobiliare.com
Asistente Editorial Ivan Cruz
ivan.cruz@inmobiliare.com
Asistente Editorial Liz Areli Cervantes López
liz.cervantes@inmobiliare.com

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

Diseño Digital Cristina Mera
cristina.mera@inmobiliare.com
Fotografía Federico de Jesús Sánchez, Laura Menchaca

B2B Media MX
Director Erico García García
erico@b2bmedia.mx
Publisher Inbound Logistics Latam
Guillermo Almazo Garza
publisher@il-latam.com
Digital Group Publisher
Emiliano García García
emiliano@b2bmedia.mx
Coordinadora de Circulación y Administración
Yesenia Fernández
yesenia.fernandez@inmobiliare.com

Logística
David Hernández
Leonel Velázquez
José Luis Medina

Publicidad
contacto@inmobiliare.com

Ventas
Guadalupe García
guadalupe.garcia@inmobiliare.com

Carlos Caicedo
carlos.caicedo@inmobiliare.com

Lucía Castillo
lucia.castillo@inmobiliare.com

Karen Cárdenas
karen.cardenas@inmobiliare.com

Karen Navarrete
karen.navarrete@inmobiliare.com

Audrey Bonilla
audrey.bonilla@inmobiliare.com

Federico Sentíes
federico.senties@inmobiliare.com

Contacto
México +52(55) 5514 7914, +52(55) 1253 7124. Monterrey +52(81) 8000 7150
www.b2bmedia.mx

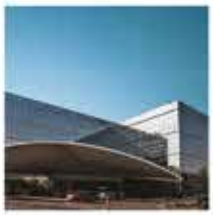
Torre Reforma Latino, Cd. de México

Comercial:

322 propiedades comerciales
93% de ocupación
2,897,500 m2 de área bruta rentable

Industrial:

103 propiedades industriales
97% de ocupación
3,418,500 m2 de área bruta rentable



Oficinas:

86 edificios de oficinas
90% de ocupación
811,200 m2 de área bruta rentable

511 Propiedades

7.1 millones de m2 con presencia en 31 estados de la República Mexicana.

Fibra Uno cuenta con más de **30** años de experiencia en el desarrollo y la operación en todos los segmentos del sector inmobiliario.

@fibrauno
fibra-uno.com

FUNO
CINCO AÑOS

INMOBILIARE LATAM

14 NOTICIAS

24 TENDENCIAS
Crowdfunding Inmobiliario, una tendencia irrefutable

32 HOTELERÍA
Turismo de negocios muestra estabilidad en México

ESPECIAL SUSTENTABILIDAD

40 SUSTENTABILIDAD
La ruta del billón: México hacia un liderazgo global en sustentabilidad

48 ARQUITECTURA
Arquitectura sustentable, pieza clave en el desarrollo inmobiliario

52 DISEÑO SUSTENTABLE
Sustentabilidad hoy y hacia el futuro

60 SUSTENTABILIDAD
Edificios "Net Zero": la próxima generación de construcciones sustentables

70 URBANISMO
Movilidad es un reto fundamental para las ciudades en crecimiento

80 INVERSIÓN SOCIAL
El asombroso factor sueco: Hammarby Sjöstad, el caso europeo más exitoso de inversión social

84 URBANISMO
CDMX hacia la construcción de un mejor lugar para vivir

92 RESIDENCIAL
Arquitectura y diseño de lujo en propiedades residenciales de Miami

SUMARIO

106 EN PORTADA
La vivienda en renta institucional en México es una realidad con GREYSTAR

ESPECIAL CENTROS COMERCIALES

114 USOS MIXTOS
Ranking de proyectos de usos mixtos en el mundo

122 ARQUITECTURA COMERCIAL
Ares Arquitectos innova con diseños en proyectos de usos mixtos

128 USOS MIXTOS
Imparable la expansión de usos mixtos

150 RETAIL
Retail-tainment: el entretenimiento como ancla de los centros comerciales

160 ESTADÍSTICAS
Proyección de centros comerciales para 2016

166 RETAIL
El retail evoluciona hacia el e-commerce

174 INVERSIÓN
Territorio Santos Modelo -TSM- tendrá centro comercial

180 INDUSTRIAL
Parques industriales en México, oportunidades para el sector inmobiliario

184 INDUSTRIAL
Parques industriales sustentables

190 EXPO
Expo Bajío Industrial 4.0

192 DISEÑO
Espacios laborales que facilitan desarrollo personal y profesional de las mujeres

Comienza Roca Desarrollos construcción de edificio en Silao

En sociedad con Gava Capital, Roca Desarrollos edificará un edificio en Silao, Guanajuato. La obra tendrá en una extensión de 9,000 metros cuadrados para albergar manufactura o logística, todo bajo el esquema de arrendamiento dentro del parque industrial y negocios Las Colinas. La fecha de término se espera para 2017, mientras Roca Desarrollos ofrece edificios industriales de Clase A.

Consorcio Ara, Vinte y Ruba aumentan su presencia en segundo trimestre del año

En reporte del último trimestre de 2016, Consorcio Ara incrementó 8.2% sus ventas de vivienda, 11.3% sus ingresos, 31.2% en utilidad neta y 19.9% en EBITDA. Los ingresos marcaron 1,903.7 millones de pesos más 408.7 mdp en flujo libre de efectivo; estas cifras son el doble del año anterior. Mientras tanto, Inmobiliaria Vinte reportó incrementos en ingresos (9.8%), utilidad neta (10.4%) y EBITDA (13.4%). Ruba también obtuvo ganancias de 22% en ingresos, 18% en EBITDA, 12% en utilidad neta y 2% de vivienda vendidas.

CDMX, atractivo principal para residir

En estudio elaborado por la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios -ADI-, estableció que la Ciudad de México es la mejor opción para la construcción y desarrollo. Crecerá 6% la demanda de vivienda en la ciudad, según la Sociedad Hipotecaria Federal -SHF. CDMX tiene el índice de empleos más estables y a la Universidad Nacional Autónoma de México, número uno en el ranking nacional y novena por el Times Higher Education.

México llegará a 760 centros comerciales en 2025

Prevé la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios -AMPI- que México llegue a los 760 centros comerciales. En 2016, bajo una inversión de 5,500 millones de pesos, construirán 15 complejos de esta índole en el país. CDMX inaugurará 30 recintos comerciales con un total de 362,490 m2 de área rentable; Urban Village Garza Sada en Nuevo León, con una inversión de 900 mdp, y Querétaro con la construcción de Paseo Querétaro, en un espacio de 73,505 metros cuadrados.

Grupo Inmobiliaro Metta invierte en el "Silicon Valley" mexicano

Con una superficie total de 4 mil 670 m² Grupo Inmobiliario Metta presenta CITION; se trata de un espacio de trabajo adaptable y flexible según las necesidades de cada empresa que los solicite. Ofrece servicios de cafetería, auditorio, lounge general, wifi, zonas lúdicas, servicios sanitarios entre otras amenidades; por otro lado se puede disponer desde 200 metros cuadrados en adelante.

Es una apuesta por congregar talento creativo y tecnológico así como dar cabida a oficinas corporativas, Data Centers , Start Ups o Data Centers, entre otras , promoviendo el co-working y pensando en las formas de trabajo de este milenio. Las oficinas se encuentran en el límite entre Estado de México y CDMX , en Naulcalpan de Juárez.

TINSA reporta aumento de 72% de entradas de proyectos en CDMX

TINSA dio a conocer su informe del segundo trimestre de 2016, el cual presenta entrada de 164 proyectos a la CDMX, para registrar un total en el primer semestre de 656 proyectos activos: 92% vivienda vertical y 8% vivienda horizontal. Su aumento de stock marcó 5.4% más en el primer trimestre, al pasar de 12,481 a 13,154 unidades. CDMX promedia 55 unidades por proyecto.

Al-Koat crea solución contra superficies porosas

Mediante el uso de Al-Tex Silicón de Al-Koat se protegerán materiales porosos para controlar la penetración de agua. Por hidrofugación o repelencia es como dota a los materiales expuestos al aire libre la protección para la humedad y los distintos inconvenientes que puedan tener los materiales de construcción. El producto deja respirar el sustrato, absorbe el agua y los contaminantes que pueda haber.

Brasil invierte 10 mmdd en desarrollos para Juegos Olímpicos

Brasil construyó 31 edificios con 3,604 departamentos para 17 mil deportistas para la justa olímpica de Río de Janeiro. Posteriormente, al culminar los juegos, los departamentos serán puestos en venta con un precio de 200 mil dólares. Las constructoras desembolsaron cerca de 319 mmdd, según la agencia EFE. Se dispusieron aproximadamente 1.18 millones de metros cuadrados de parque olímpico de barra, para las 42 disciplinas olímpicas disputadas, de acuerdo con datos dados a conocer por el portal inmobiliario Lamudi.

España sube siete peldaños en top ten de inversión inmobiliaria

España se colocó en la novena posición como los países más atractivos para la inversión inmobiliaria, a pesar de la aprobación del Brexit, misma que genera un incertidumbre económica mundial, según un estudio de Real Estate, Hospitality & Construction Capital Confidence Barometer hecho por Ernst & Young -EY. Dejó atrás a países como Francia, Italia, Chile, Egipto, Arabia Saudí, Indonesia, Argentina y Australia; Estados Unidos, Reino Unido, India y China lideran el ranking.

Invertirá MultiPack 1,500 mdp en nueva planta en San Juan del Río

Guillermo Vega, Presidente Municipal de San Juan del Río, informó que el municipio albergará tres millones de pesos de inversión empresarial. La mitad será destinada por MultiPack para la generación de su planta en un nuevo parque industrial -cercano al parque Swoboda. Dicha instalación generará alrededor de 700 empleos en la región; desarrollarán 30 mil viviendas las inmobiliarias en próximos años, debido a la alta demanda en la zona.

Crowdfunding gana terreno en España

Basta con tener mil euros de sueldo para ser un pequeño inversor. Housers tiene ya 6,089 pequeños inversores con los cuales ha podido dar marcha a 30 proyectos. Crowdfunding surge como refresco para quienes acaparaban el sector como los bancos, promotores, constructores, inmobiliarias y personas de alto poder adquisitivo. El Raval de Barcelona es un ejemplo de Housers, el cual comprende dos viviendas con una inversión de 354,700 euros.

Crece 8.8% vivienda nueva en Colombia durante primer semestre del año

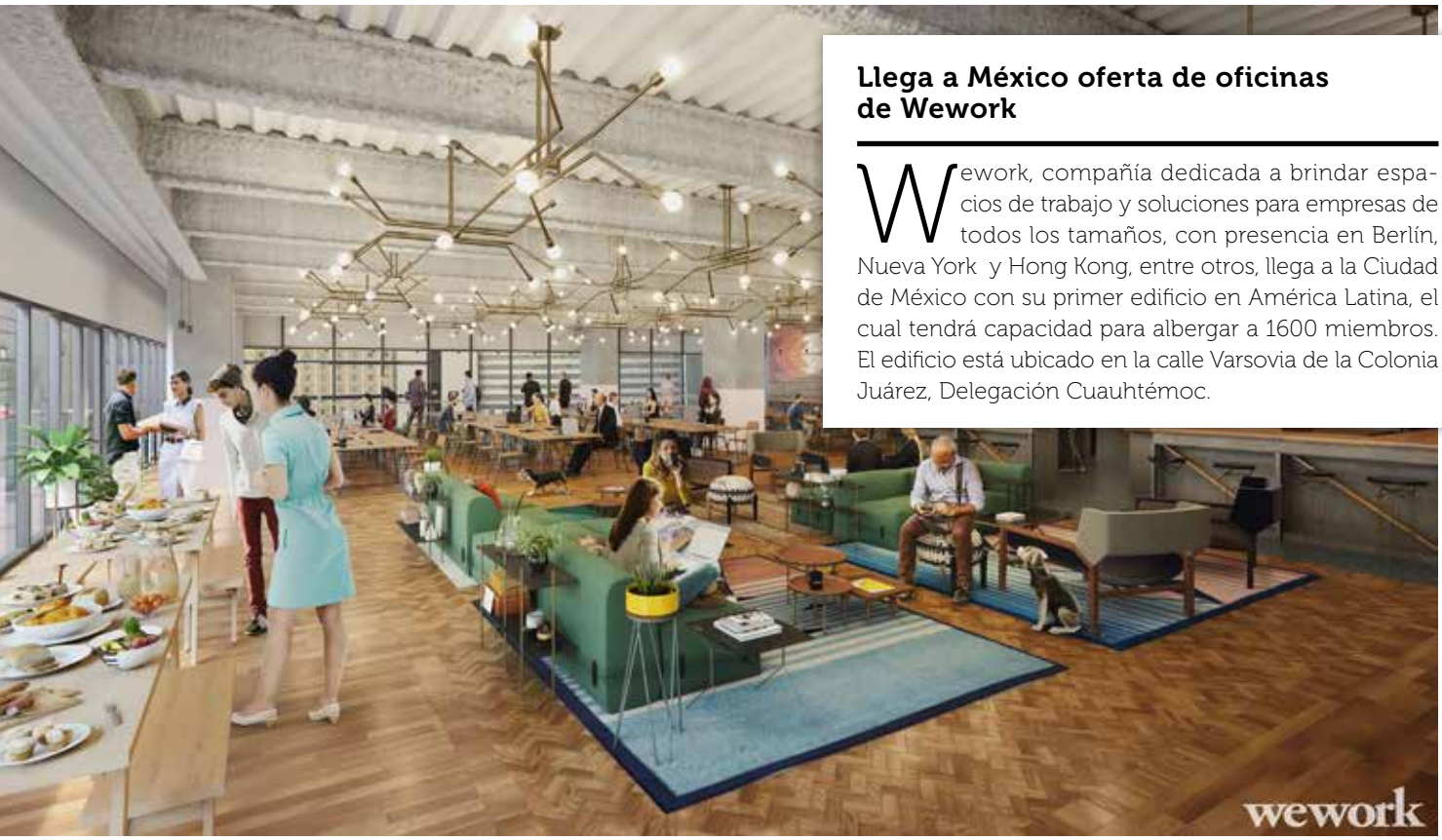
16.4 billones de pesos colombianos destinaron las familias cafetaleras para obtener vivienda nueva. Gracias a los precios de casas que oscilaron entre los 93 y 231 mdpc. Esto ocurrió gracias al dinamismo de los estratos tres y cuatro -nivel social en Colombia (va del uno al seis). No obstante, también hay actividad en los estratos cinco y seis con créditos más bajos.

#VUELVEAIMAGINAR

- TRAMÍTALO COMPLETAMENTE **GRATIS**
- EN **CENTROS DE SERVICIO INFONAVIT** O EN **BANCOS PARTICIPANTES**
- PAGA A **12, 18, 24 O 30** MESES
- AHORA CON UNA **TASA DE INTERÉS MÁS BAJA**

www.mejoravit.com **Síguenos en**

CIBanco · Banca Mifel · Grupo Financiero monex · BX+ · Banamex · Banco Bancrea · Banco Multiva



Llega a México oferta de oficinas de Wework

Wework, compañía dedicada a brindar espacios de trabajo y soluciones para empresas de todos los tamaños, con presencia en Berlín, Nueva York y Hong Kong, entre otros, llega a la Ciudad de México con su primer edificio en América Latina, el cual tendrá capacidad para albergar a 1600 miembros. El edificio está ubicado en la calle Varsovia de la Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc.

GICSA construye Isla Mérida en Cabo Norte y abrirá en otoño de 2017

Con una inversión de aproximadamente 2,250 millones de pesos, Grupo GICSA edificará el proyecto comercial denominado Isla Mérida, dentro del proyecto de usos mixtos Cabo Norte. El proyecto de GICSA tendrá una construcción de 88 mil metros cuadrados de área comercial y 3,360 cajones de estacionamiento.

Llega la primera laguna cristalina de Crystal Lagoons a Australia

200 millones de dólares invertirá Crystal Lagoons en la construcción de la primera laguna cristalina de Australia en la zona tropical de North Queensland. La extensión será de 2.2 hectáreas y albergará un desarrollo inmobiliario de 1,000 residencias. Además, instalarán espacios comerciales, restaurantes y lugares de ocio.

Inversión de 70 mdd para Real Intercontinental Santo Domingo

República Dominicana albergará un hotel de 22 pisos con una inversión inicial de 70 millones de dólares. Tendrá 227 habitaciones, 229 cajas de estacionamiento y una amplia oferta gastronómica. Serán tres los restaurantes en el complejo: Factory Steak & Lobster, The Market y Nau Lounge & Bar.

Grupo Inmobiliario PatagonLand invertirá 125 mdd en los próximos tres años en Chile

La firma inmobiliaria PatagonLand invertirá 125 millones de dólares para proyectos residenciales en Chile. Empresa fundada en 2009, maneja 15 fondos privados con activos en residencias, oficinas pequeñas y strip centers por 200 mdd. Sus mayores clientes son family offices, personas con alto patrimonio y aseguradoras.

Up Town Remates Hipotecarios inaugura oficinas en Polanco

En 2016 la zona de Polanco fue elegida para que dicha empresa abriera su cuarta sucursal en la Ciudad de México. En el corte de listón oficial, el arquitecto Darío Tiburcio, Director Comercial de Up Town Remate Hipotecarios mencionó que esta nueva oficina surge gracias al trabajo de todos y a las buenas ventas que se han registrado. Los remates hipotecarios son un esquema que ayuda a diversificar la inversión, ya que se pueden adquirir inmuebles a un costo menor, y Up Town apoya durante todo el proceso al inversionista incluyendo la parte legal. Darío Tiburcio dio a conocer que tienen cobertura en toda la República Mexicana, y que tanto Querétaro como Puebla, al ser mercados en crecimiento, están ofreciendo grandes oportunidades.

Genera retail inversión inmobiliaria en España por 2,900 mde en primer semestre de 2016

1,250 millones de euros acapararon los centros comerciales y parques de medianas superficies del total en el primer semestre. El retail concentra el 45% de las operaciones en el país español gracias a mega complejos como Festival Park y Luz del Tajo. En cuanto al inversor, en un 73% del total son fondos internacionales -en su mayoría norteamericanas- y el 92% del retail también es acaparado por los norteamericanos.

Segunda tienda Real Madrid Official Store en Latinoamérica

Con 122 metros cuadrados de punto de venta, la segunda tienda abierta en Polanco ofrece a los seguidores del equipo Real Madrid la oportunidad de conseguir productos oficiales. Anteriormente, en esta ubicación había una tienda Martí, la cual fue remodelada para cumplir con los estándares fijados por el equipo merengue. En febrero de 2015, se abrió la primer tienda del equipo en el centro histórico de la CDMX, y producto del éxito, se decidió la segunda ubicación. Ricardo Omar Muñoz, Project Manager de la marca de Real Madrid, adelantó que ya analizan otras ubicaciones para los planes de expansión como: Guadalajara, Monterrey y Cancún.

ALTOS

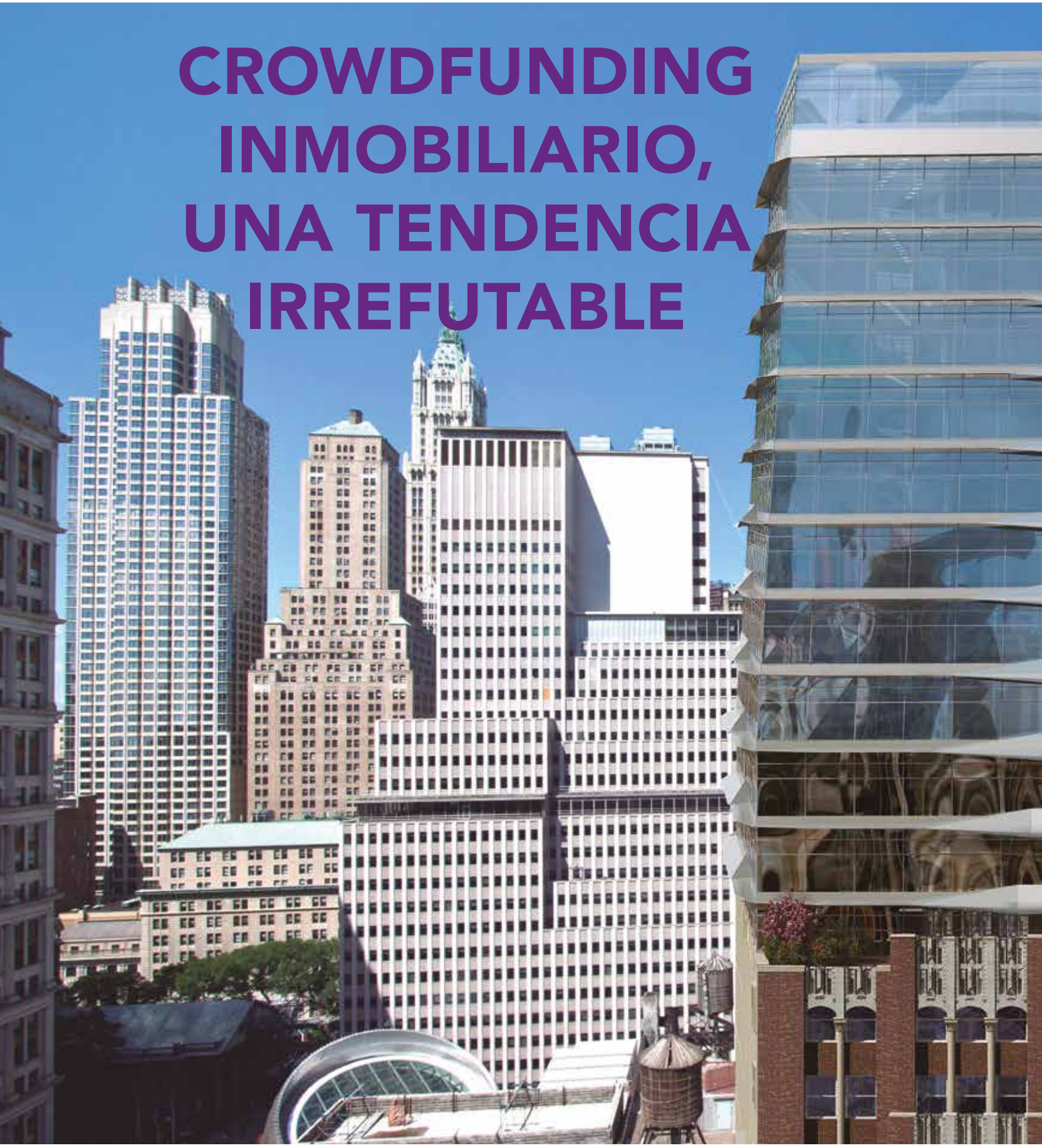
JURIQUILLA

• VIVIENDA DE ALTURA •

www.altosjuriquilla.com Querétaro

acerta

CROWDFUNDING INMOBILIARIO, UNA TENDENCIA IRREFUTABLE



El CF inmobiliario tuvo un crecimiento impactante en el 2015, pues el mercado alcanzo 2.6 BN USD en transacciones; más del 150% de incremento sobre el habido en 2014, según el *Massolution Crowdfunding Report 2015*.

POR **ADOLFO ZAVALA**
Socio fundador de Expansive Capital
az@expansive.com

Hoy en día, el internet y las redes sociales han propiciado la colaboración y la cooperación entre individuos como nunca antes. Si bien los "likes" en Facebook no salvan vidas, sí pueden hacer un cambio importante después de compartir, twitear o dar "*like*" a un evento. Estamos empezando apenas a experimentar el impacto de las redes sociales y de la interconexión del colectivo para un fin u objetivo común.

La acción colectiva a través del internet es el común denominador para lograr un cambio rápido, llámese derrocamiento de un presidente en Egipto, la destitución de un funcionario público en México o lograr el lanzamiento de un nuevo producto. La economía de las masas (Crowd Economy) o la acción colectiva es inclusiva, disruptiva y traspasa cualquier barrera posible. Las masas necesitan un medio para expresarse y en este contexto surjen plataformas como Uber, Airbnb o Spotify, mismas que cambian industrias por completo, rompiendo paradigmas de negocios. Es el poder de las personas conectadas lo que hizo que una campaña como el ya famoso "Ice Bucket Challenge" generara conciencia sobre el síndrome ALS, y que mediante la participación, el nombramiento social (tagging) y los retos, la fundación recibiera 98.2 millones de dólares comparados con los 2.7 que obtuvo un año anterior.

El poder de la participación colectiva para acelerar la innovación o alcanzar alguna meta específica se concretiza claramente a través del *crowdfunding* o fondeo colectivo; dicha modalidad ha hecho que muchas ideas se hagan realidad. El veredicto de las masas no sólo valida planes de negocio e ideas, sino que también les brinda soporte financiero, retroalimentación, valor e iteración. Plataformas como Indiegogo y Kickstarter han hecho realidad proyectos, revolucionado productos como fue el caso del reloj Pebble Smartwatch a principios de 2013, anticipándose al lanzamiento del Apple watch.

Diferentes industrias han sido trastocadas por la economía de las masas: la transportación con Uber y Lyft; la renta física de espacios con Airbnb o Wework; el sourcing masificado (Crowdsourcing) en plataformas como Freelancer o Fiverr; y los préstamos entre particulares (Peer to peer lending o P2P lending) con plataformas como Lending Club, Prosper y Funding circle, entre otras.

Torre Bacatá, Bogotá, Colombia

DIFERENTES TIPOS DE FONDEO COLECTIVO

Hay varios tipos de *crowdfunding*, y es importante saber cuál se acomoda a tu proyecto, aunque para la mayoría de los expertos, su elección dependerá sobre todo de la fase del negocio en la que te encuentres. Joan Riera, profesor de ESADE, lo explica muy bien. "La primera etapa correspondería al *crowdfunding* de donaciones y de recompensa, en el que el emprendedor tantea el mercado para generar métricas. Cuando ya ha validado el producto, se va al *crowdfunding equity* para levantar capital de arranque".

Crowdfunding de donaciones

Varios particulares realizan microdonaciones para sacar adelante un proyecto sin obtener nada a cambio. Normalmente este tipo está más vinculado a proyectos sociales y/o culturales, aunque es cierto que también lo podemos ver de forma muy minoritaria en proyectos empresariales.

Crowdfunding de recompensa o perk-based

La primera fórmula de *crowdfunding* empresarial y quizá la más extendida en nuestro país. Este tipo de estrategia ofrece a cambio un descuento, precio más asequible o exclusividad, que sería la recompensa"; como un pre encargo. Es útil para testar la viabilidad de tu propuesta y generar métricas. No hay participación en la compañía ni devolución del dinero. Kickstarter e Indiegogo son las plataformas predominantes en este tipo de fondeo.

Crowdfunding equity o de inversión

En este tipo de fondeo existe intercambio de capital por acciones en la compañía. Plataformas como Angel's List, o Early Shares o Seed Invest son líderes en este tipo de *crowdfunding*. Se fondean compañías nuevas entre mucho inversionistas ángeles.

Crowdfunding de préstamo o crowdlending o P2P lending

Es un préstamo a cambio de un interés. Se vincula más a la financiación de circulante, y por tanto, a una tercera fase de la *startup*. Las peticiones pasan por los departamentos de riesgo de las plataformas, pero al repartirse el riesgo entre varios prestamistas, es más fácil alcanzar las cantidades buscadas. Puede ser de dos tipos: "francés (el inversor recibe pagos mes a mes) o americano (el inversor recibe todo el dinero más el interés al final del préstamo)". Plataformas como Lending Club, Prosper y Funding Circle figuran entre las más representativas en este tipo de fondeo.

Crowdfunding Inmobiliario

La industria inmobiliaria no ha sido ajena a esta revolución tecnológica del *crowd economy* a través del fondeo colectivo de desarrollo inmobiliario o crowdfunding (CF) inmobiliario. A través del fondeo colectivo, cualquier persona interesada en invertir en bienes raíces lo puede hacer desde la comodidad de su hogar de una forma fácil y siempre de la mano de una plataforma acreditada. Con lo anterior, se eliminan las altas barreras de entrada a un universo de inversiones que antes estaban reservadas sólo a personas con contactos en el medio y con requerimientos grandes de capital. El CF inmobiliario tuvo un crecimiento impactante en el 2015; el mercado alcanzo 2.6 BN USD en transacciones, más del 150% de incremento sobre el habido en 2014, según el *Massolution Crowdfunding Report 2015*. Para 2016, se estima que cierre en 3.6 BN USD en transacciones en el sector inmobiliario, y 34.4 BN USD en toda la industria de crowdfunding a nivel mundial.

La razón detrás de este crecimiento exponencial es que los inversionistas se han dado cuenta de lo atractivo de las inversiones por fondeo masivo. El fondeo masivo les da acceso

COMPLEJOS RESIDENCIALES

EMPRESA LIDER EN EL CRECIMIENTO INMOBILIARIO DE QUERETARO

- MACROLOTES RESIDENCIALES, COMERCIALES Y MIXTOS

Preserve Juriquilla

PUERTA NORTE

- RESERVA TERRITORIAL EN LA ZONA METROPOLITANA

AEROPUERTO QUERETARO

NUEVO JURIQUILLA

www.crmexico.mx
+52 (442) 294 5857

17 John Street, Nueva York

a oportunidades a las que no tenían acceso anteriormente con montos relativamente pequeños. Una persona puede ser copropietario de una propiedad comercial o residencial con una inversión desde 50 mil pesos, al usar una plataforma de *crowdfunding*. La plataforma debe de asegurar la calidad del patrocinador (desarrollador) que está buscando fondeo, así como la viabilidad financiera del proyecto.

Los desarrolladores y dueños de inmuebles también se benefician al obtener créditos o inversión de forma más rápida y de fuentes alternas a la banca comercial. Eso ayuda a facilitar la inyección de capital a nuevos proyectos.

Actualmente en México, una persona que desee hacer una inversión inmobiliaria tiene la opción o bien de comprar un activo (casa o departamento), o bien invertir en alguna Fibra a través de la bolsa. La primera opción le implica un monto sustancial y el tener que meterse a adecuar el activo a fin de rentarlo o revenderlo. La segunda opción le acerca a diversificar su cartera, pero la persona no tiene la capacidad de seleccionar en que activos invierte su dinero. Esto lo resuelve la plataforma de crowdfunding, al permitirle escoger en qué activo específico invertir, y con un monto mucho menor al que tuviera que erogar comprando una propiedad.

Para 2016, se estima que el CF inmobiliario cierre en 3.6 BN USD en transacciones, y 34.4 BN USD en toda la industria de crowdfunding a nivel mundial.

En Estados Unidos existen más de 80 plataformas diferentes de fondeo colectivo inmobiliario especializándose en diferentes zonas geográficas, diferentes tipos de activos (residencial, comercial, oficinas o industrial) y distintas formas de fondeo (inversión en capital o deuda). Un caso sonado es el de Prodigy Network, siendo incluso material de estudio en Harvard Business School, por su éxito al fondear la Torre

ARTHA CAPITAL
• Hectáreas •
3,650
Territorio Industrial
Terrenos en venta
Naves industriales en renta
Edificios industriales construidos a la medida
5 Parques Industriales
que transformarán el destino Logístico e Industrial de Mexico.
Fotografía: Jaime Navarro

7th Gate, Phoenix, AZ

94 Fulton Street, Nueva York

Bacatá en Bogotá -el edificio más alto en Colombia- vía *crowdfunding*; este proyecto fue fondeado por más de 3,000 personas.

Otros proyectos exitosos en Estados Unidos incluyen: 17 John Street con 25 MM USD, y AKA United Nations con 10 MM USD, levantados por el mismo Prodigy Network; Cumberland Metro en Chicago, que consiguió 18.5 MM USD para un parque de oficinas al sur de la ciudad; 94 Fulton Street en Nueva York con 8 MM USD, levantados a través de la plataforma ifunding.com para el desarrollo de un edificio de 75 niveles. Otro caso es el financiamiento de 5 M USD para el 7th Gate Mixed Use Center en Phoenix, AZ por Realty Shares, un edificio en el centro de Phoenix que representó para gente común, la oportunidad de participar en un activo muy atractivo con un descuento del valor de reposición en un área donde ya no existían predios disponibles.

En México ya empiezan a surgir plataformas de fondeo colectivo en diferentes sectores como Expansive.mx (Crowdfunding Inmobiliario), Kubofinanciero (P2P Lending), Fondeadora (Crowdfunding de donación), Prestadero (P2P Lending) o Play Business (Crowdfunding de equity).

Es innegable la tendencia hacia este tipo de plataformas de fondeo colectivo, pues se especializan en una industria específica, lo que les da una ventaja para identificar oportunidades, sin tener que lidiar con la burocracia existente en instituciones financieras, por lo que pueden responder ágilmente a los requerimientos del mercado. Asimismo, tienen la ventaja competitiva de ser abiertas para cualquier persona, tirando barreras de entrada antes existentes, al tiempo que el usuario puede invertir, donar o prestar desde la comodidad de su casa.

A través de la Secretaria de Hacienda, el gobierno trabaja en la regulación de la industria "Fintech" a fin de reformar la ley actual del mercado de valores; probablemente esté lista para principios de septiembre de este año. El Secretario de Hacienda resaltó factores que hacen de México un lugar fértil para desarrollar un ecosistema sólido para esta industria.

"Por una parte, la reforma en materia de Telecomunicaciones ha aumentado la cobertura de los servicios de voz y datos a costos cada vez más bajos. El otro factor es consecuencia de la Reforma Financiera, que busca crear más crédito y en mejores condiciones. En este sentido, la inclusión financiera es uno de los objetivos de esta reforma, y Fintech es una de las herramientas para lograrlo", destacó Videgaray.

Según estimaciones de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), el mercado inmobiliario (Retail, Residencial, Oficinas e Industrial) ascendió aproximadamente a 400 MM MXN en 2015, siendo el 33% del total para el sector residencial; se estima que sólo el 55% se fondea a través de la banca comercial. Aproximadamente 59 MM MXN son financiados directamente por particulares; cifra que podrían multiplicarse si este tipo de inversiones toman tracción e impulsan el crecimiento inmobiliario en nuestro país, haciéndolo accesible a muchos más inversionistas.

VIAMONTEJO®
RESIDENCIAL · COMERCIAL · CORPORATIVO
THE HARBOR

"Vía Montejo es un innovador desarrollo que combina en un mismo espacio lo **residencial, comercial y corporativo**; Ubicado al final de la avenida más icónica de la ciudad de **Mérida**, de la cual toma su nombre."

Vía Montejo cuenta con:

- Parque corporativo
- The Harbor (centro comercial)
- Parque residencial
- Centro médico
- Cines
- Restaurantes
- Gimnasios
- Lagos
- Hotel

(999) 211 0400 | www.viamontejo.com | **Mérida, Yucatán**

THOR URBANA CAPITAL

INMOBILIA
www.inmobiliamx.com

TURISMO DE NEGOCIOS MUESTRA ESTABILIDAD EN MÉXICO

Guillermo Bravo, Director de Relación con Inversionistas,Fibra Hote

Los dos Fibras hoteleros reportan el 2T16, un fondo de capital apuesta por invertir en modelo de estancias prolongadas y un hotel en el aeropuerto de la CDMX da plus para los viajeros

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

El turismo representa la tercera fuente generadora de divisas para el país, después del sector automotriz y las remesas, durante el periodo de enero a abril de 2016 hubo un crecimiento de 5.5%, mientras que en el número de visitantes vía aérea aumentó 7.8% en viajes internacionales y 7.2% en nacionales. Las ciudades más visitadas por los turistas con mayor incremento por vía aérea entre enero y abril de 2016 son: Guadalajara, con incremento de 11.1%; Ciudad de México, con 16.2%; León, con 11.9%; y Monterrey, con 10.7%, de acuerdo con información difundida por la Secretaría de Turismo Federal..

FibraHotel tiene patrimonio que asciende a 9,454 millones de pesos

Con 83 hoteles de los cuales 70 están en operación equivalente a 9,782 cuartos, el Reporte del 2T2016 FIHO anunció que abrió tres inmuebles: Live Aqua Monterrey Valle, Fiesta Americana Grand Monterrey Valle y AC ByMarriott Guadalajara, y realizó la adquisición del hotel Fiesta Americana Hermosillo, significando 622 cuartos adicionales en operación. Los ingresos totales del trimestre ascendieron a 635 millones de pesos. FibraHotel trabaja en conjunto con cuatro operadores y 15 marcas distintas.

"Al 30 de junio de 2016, FibraHotel tenía una disposición de efectivo de 543 millones de pesos (753 millones incluyendo el acreditamiento del IVA) y un endeudamiento de 1,611 millones. Al 30 de junio, el patrimonio total asciende a 9,454 millones de pesos", se detalla en el documento dado a conocer por FIHO.

"En total, en lo que va de 2016, hemos abierto ocho hoteles con más de 1,100 cuartos y casi 2,000 millones de inversión. Esto quiere decir que en conjunto entre hoteles recientemente abiertos y la inversión en desarrollo en proceso, tenemos casi 3,000 millones de pesos en inversión generando pocos retornos. Dada esta situación, estamos en un punto de inflexión en donde las aperturas de varios hoteles ya se han dado y es momento de enfocarnos en la estabilización de los hoteles en donde conti-

FIBRA INN -41 hoteles en operación, 7,027 cuartos y 418 millones de pesos por concepto de ingresos- proyecta un crecimiento de 43.4% comparado con el mismo periodo del año anterior. Apostándole al turismo de negocios, busca marcas globales que garanticen estándares internacionales.

nuaremos trabajando los próximos trimestres para lograr los retornos esperados. Durante el trimestre continuamos anunciando alianzas con desarrolladores líderes como Artha-Capital, en un hotel en Villa del Mar Veracruz, y GICSA con un hotel en Forum Buenavista, y adicionalmente firmamos una nueva línea de crédito por 1,000 millones de pesos para continuar financiando nuestro *pipeline* de hoteles", comentó Simón Galante, Director General de Fibra Hotel.

Fibra Hotel ha tenido buena actividad en los últimos meses con las recientes inauguraciones de sus hoteles, por el momento todavía cuentan con recursos; el objetivo es continuar con sus planes de expansión. En entrevista para *Inmobiliare Magazine*, Guillermo Bravo, Director de Relación con Inversionistas de Fibra Hotel menciona que el mercado de turismo de negocios va muy bien, y que un indicador es que los hoteles estabilizados han crecido por arriba de 10% en lo que va del año. Además, resalta que han visto poca disponibilidad de hoteles para adquisición y últimamente el crecimiento se ha enfocado más al desarrollo.

Respecto al tema de los hoteles en los desarrollos de usos mixtos, Guillermo Bravo afirma que entre los varios beneficios del desarrollo de usos mixtos, el huésped aprecia tener servicios adicionales a lo que ofrece el hotel tradicional, especialmente en la categoría de servicios limitados; "además, los huéspedes tienen la oportunidad de asistir al cine o entretenerse en el centro comercial junto al hotel. Por lo que el tema de seguridad y confort es algo que agradece el huésped, así como la garantía de una mejor ubicación dentro de la ciudad".

Detalla que el portafolio estabilizado tiene números positivos a pesar de que los hoteles ubicados en el Golfo de México han caído un poco en comparación con otras ubicaciones, sin embargo tienen expectativas positivas en general, porque dichas bajas no han tenido un impacto negativo.

Fibra Inn analiza adquisiciones y alianzas con inversionistas terceros

Al concluir el 2T2016, Fibra Inn reporta tener 41 hoteles en operación -11 servicio limitado, 18 servicio selecto, 12 servicio completo y uno de estancia prolongada- así como un acuerdo de compra, por lo que en total sumarían 7,027 cuartos. De los 41 hoteles tuvieron 418 millones de pesos por concepto de ingresos por hospedaje, lo que representa 43.4% de crecimiento comparado con el mismo periodo del año anterior. De los ingresos de este trimestre 22.4

Lizette Chang, Directora de Relación con Inversionistas, Fibra Inn

millones de pesos -5.1%-, son derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje como: arrendamiento de salas de junta, *coffeebreaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales.

En el documento del Reporte Trimestral 2T16 dado a conocer por Fibra Inn, Oscar Calvillo –Director General de Fibra Inn- comentó: "Respecto a la adquisición de nuevos hoteles, se siguen vislumbrando oportunidades sobre las que hemos sido altamente cuidadosos, mientras seguimos trabajando en el desarrollo de un *pipeline* futuro de hoteles bajo un modelo de desarrollo externo a la Fibra, a través de alianzas estratégicas con inversionistas terceros".

"Nosotros nos enfocamos a propiedades que dan servicios al viajero de negocios y este sector es muy estable –a diferencia de los resort- nosotros tenemos un ciclo de negocios durante todo el año con ingresos estables. Tenemos viajeros tanto nacionales como extranjeros, y eso va mucho en función de lo que va ocurriendo con la inversión en México: exportaciones, sector manufacturero, industrial y automotriz. Nuestros hoteles están ubicados principalmente en la parte norte del país –donde está la industria manufacturera-, en nuestros reportes se observa un crecimiento en tarifa de doble dígito", detalla Lizette Chang, Directora de Relación con Inversionistas de Fibra Inn.

FIHO –con 83 hoteles, 70 en operación, 9,782 cuartos y 635 millones de pesos como ingreso total trimestral- trabaja en conjunto con cuatro operadores y 15 marcas distintas, apostándole al turismo de negocios, cuyos hoteles estabilizados han crecido por arriba de 10% en lo que va del año.

Agrega que los hoteles buscan marcas globales y en su portafolio las tienen, justo las que atraen al viajero de negocios, porque así el cliente garantiza estándares internacionales. "Hemos hecho varias reconversiones de marcas y ésa es una de las estrategias para agregar valor a los portafolios de Fibra Inn, también podemos respetar la marca y agregar cuartos, remodelar propiedades o las tres opciones".

Extended Suites crecerá con inversión de Northgate Capital

Debido a la gran oportunidad existente para desarrollar un mercado de hotelería enfocado al viajero de negocios de estancias prolongadas, Extended Suites surge en 2009 cuando identifican un nicho de mercado que en México no existía, por lo que Monterrey es la primera ciudad en tener un proyecto hotelero de la empresa en 2011.

La diferencia radica en el tipo de habitación que debe tener cocina completa –refrigerador, horno de microondas y estufa- y para ser considerado de estancia prolongada el huésped debe pasar de las cinco noches.

EXTENDED SUITES, apostándole al viajero de negocios con estancias prolongadas, crecerá de 3 a 12 hoteles en los siguientes dos años. La estandarización de sus instalaciones, con 124 habitaciones, lavandería de autoservicio, alberca y gimnasio, representa para la empresa una variable de eficiencia operativa.

Al respecto, Francisco Hernández, Director de operaciones de Extended Suites relata en entrevista para *Inmobiliare Magazine* que "en México, cuando comenzamos con este proyecto, no había ningún jugador atendiendo esta demanda, la cual suplía un hotel tradicional, departamentos o casas. Nosotros llegamos a Monterrey para atender el segmento y después de un par de años comenzamos con la construcción de dos hoteles más, uno en Coatzacoalcos –inaugurado a finales de 2014- y otro en Ciudad del Carmen –finales 1S2015".

Una vez probado el modelo, Extended Suites comenzó la búsqueda de un inversionista y encontraron en Northgate Capital al socio que necesitaban para tener un crecimiento más agresivo. En septiembre del año pasado se acercaron con nosotros y después de la negociación, donde se analizó el mercado y modelo de negocios, decidimos hacer una inversión por 530 millones de pesos que se cerró el 30 de junio", declara Alejandro Medina, Director General de Northgate Capital.

Agrega que "somos un fondo generalista con inversiones en muchos tipos de empresas –Recórcholis, Elara Telecomunicaciones, ABC Leasing, Linio y Extended Suites-, lo que buscamos en una empresa para invertir en ella, que tenga un equipo gerencial sólido y cuyo crecimiento sea claro –en este caso Extended Suites tiene el objetivo de crecer de 3 a 12 hoteles en los siguientes dos años. También, buscamos compañías con un modelo de negocios escalable, -en este caso Extended Suites tiene un nicho muy identificado y estándares definidos-, nosotros somos socios temporales -4 a 7 años tradicionalmente- y buscamos a socios que llegado el momento estén dispuestos a desinvertir su parte. Nosotros, al ser un socio temporal, tenemos que regresar la inversión con un buen retorno".

Una de las ventajas que tienen los inmuebles de Extended Suites es la estandarización de sus instalaciones. Los hoteles cuentan con 124 habitaciones, lavandería de autoservicio, alberca y gimnasio. "Generalmente los huéspedes cocinan dentro de su habitación, salen a trabajar por la mañana –industria- y regresan por la noche.

Tenemos una estancia promedio de 60 noches, incluso algunos ya llevan dos años y ya han traído a sus familias. A las compañías les ayudamos a solucionar los problemas de hospedaje, porque tenemos convenios con empresas y también estamos abiertos al público", explica Francisco Hernández.

También detalla que el edificio lo replican a donde vayan, siempre será el mismo, sólo cambia el tamaño del terreno. Y lo hacen de esa manera para lograr eficiencia en la operación, así como para crecer en el menor tiempo posible; por ello, el tiempo de construcción de los hoteles es de siete meses.

"Tenemos todo prefabricado, contamos con un proceso donde van a ser nueve estructuras exactamente iguales, así como 2,500 camas, nueve elevadores, por lo que llegamos al terreno y armamos todo. El edificio cumple con las normas de seguridad americanas y tenemos ocho habitaciones listas para recibir a personas con capacidades diferentes, 76 habitaciones sencillas, 42 dobles y seis con sofá cama.

Como empresa identificamos las ciudades con el factor de la demanda, los terrenos que buscamos se deben adaptar a nuestro hotel, porque es un proyecto que no modificamos, y los terrenos tienen entre 3,500 y 5,000 metros cuadrados –ubicados cerca de plazas comerciales y restaurantes".

Adelantaron ambos entrevistados que ya exploran ubicaciones como Mexicali, Tijuana y Ciudad Juárez. Alejandro Medina resalta que "en la primera etapa del crecimiento con el Fondo, esperan tener nueve propiedades más en dos años. Bancomext apoyó a Extended Suites en el desarrollo de los primeros tres hoteles –creyeron en el modelo- y estamos en pláticas con ellos, porque están interesados en financiar parte de los siguientes nueve hoteles".

WE

TRANSFORM GREAT IDEAS INTO OPERATIONAL PROJECTS BY TRULY UNDERSTANDING MARKETS SIGNS AND CUSTOMERS AND USERS' NEEDS

WE ARE A VALUE ADDED DEVELOPMENT INVESTOR

RED BRICK

MEXICO CITY
Corporativo Park Plaza Torre 2
Javier Barros Sierra #540-503 • Álvaro Obregón, Santa Fe,
C.P. 01210, México D.F. • +52(55) 5258 1570

QUERETARO
Corporativo Central Park 1
Armando Birlain Shaffler #2001-15ª • Santiago de Querétaro, Centro Sur,
C.P. 76090, Querétaro, México • +52(442) 291 9484

www.redbrick.com.mx

Courtyard by Marriott Aeropuerto ofrece Travel's Lounge

Con cuatro años en operación y más de 200 habitaciones, Courtyard by Marriott, ubicado en el aeropuerto Benito Juárez de la Ciudad de México, tiene como distintivo el servicio de Travel's Lounge, que es un espacio diseñado para el huésped que hace escalas pequeñas – 3, 4 o 5 horas-, por lo que en dicho lugar se pueden refrescar o descansar un tiempo –el espacio tiene cinco baños amplios e independientes. "Los clientes cuentan con un baño privado con todas las comodidades y lujos que ofrece nuestra marca, y una la sala con internet y televisión, donde los viajeros de negocios que sólo necesitan atender una junta y subir después al siguiente vuelo, pueden descansar o dejar su equipaje en los lockers para salir de las instalaciones por un costo de 29 dólares hasta por cinco horas", explica Susana Díaz, Directora de Ventas de Courtyard by Marriott Aeropuerto.

El inmueble es un hotel nuevo, construido desde cero y tiene una estancia promedio de 1.3 noches. En el área del comedor, que es un espacio abierto con tapicería en color morado y verde, se cuenta con mesas para dos o más personas, así como otros lugares abiertos, donde de manera independiente el huésped puede comer, ver la televisión en el canal de su preferencia o trabajar –el espacio cuenta con internet y conexión eléctrica.

En la parte baja del inmueble –no forma parte del hotel- cuentan con locales comerciales y un *skygarden*, por lo que la luz que entra hacia el hotel da la sensación de no estar encerrado y tampoco se escucha ruido del exterior, por lo que el descanso y privacidad está garantizado. Además cuenta con siete salones de reuniones con capacidad de 5 a 100 personas, "ofrecemos a las empresas de los alrededores o quien lo solicite, el espacio para reuniones –por ejemplo, un directivo llega de viaje tiene una junta con el personal de la empresa, sin salir del aeropuerto, y posteriormente toma un vuelo de regreso. En nuestras instalaciones contamos con pantallas donde se aprecian los vuelos de llegada, partida, y demoras, conectado a las pantallas del aeropuerto; también contamos con una pantalla donde pueden consultar nuestros servicios y revisar si hay un hotel de la cadena en su siguiente destino. Las opciones de restaurantes y atracciones a los alrededores, así como la manera de llegar a ellos también está disponible en la pantalla" resalta, Susana Díaz.

Entre otras áreas del hotel, hay un Centro de negocios donde podrán hacerse impresiones o consultas en internet. Si bien, 80% de los huéspedes son hombres de negocio, también lo son las tripulaciones de las aerolíneas y las familias que en temporada vacacional tomarán vuelos en horario de madrugada, o bien, los que hacen escalas para continuar su viaje.

"En este primer trimestre del año vendimos 30% respecto del año pasado, debido al incremento en el número de vuelos, la Fórmula 1 y otros eventos como conciertos, que sin duda representan una oportunidad interesante. Todas nuestras habitaciones cuentan con frigobar, café de cortesía y pueden ser dobles o sencillas", complementa la directora de ventas de Courtyard by Marriott Aeropuerto.

Armour
Secure
Title & Escrow

#1

Con la adquisición de Fidelity National Title de México, por Armour Holdings, convirtiéndonos de esta forma en Armour Secure Insurance, la empresa líder en el ramo de Seguros de Títulos de Propiedad y Servicios de Escrow, con una participación del 90% en el mercado mexicano.

En conjunto, con nuestro reasegurador Lloyd´s de Londres (www.lloyds.com) ofrecemos toda la experiencia para asegurarnos que su inversión inmobiliaria tenga los mejores cimientos.

Bosque de Radiatas 50 Piso 4
Bosques de las Lomas
05120 Cuajimalpa, México D.F.

T (55) 9177 - 0867
www.armoursecure.com

LA RUTA DEL BILLÓN:
México hacia un liderazgo global en sustentabilidad

LEED está en el mercado global desde hace 16 años y en México por más de 10. Hoy, la versión LEED v4 define un nuevo referente: mayor desempeño energético, mejores materiales y mayor eficiencia en agua, sumando la experiencia humana.

POR **MAHESH RAMANUJAM**
Chief Operating Officer, U.S. Green Building Council
Twitter: @m_raman

En julio, visité la Ciudad de México por primera vez y alguien me preguntó cuál es el panorama para la edificación sustentable en México. Muy simple, respondí: México debería aspirar al billón (mil millones) de metros cuadrados de espacio verde o sustentable construido. México posee una excelente oportunidad para potenciar la sustentabilidad en una escala global. Hoy en día, en México existen casi 16 millones de metros cuadrados de construcción certificada LEED, así que tenemos novecientos ochenta y cuatro millones por delante. Estamos comprometidos en apoyar a México para alcanzar este sueño.

Para mejor comprender cómo México podrá alcanzar el billón (US) de metros cuadrados en espacios verdes construidos, debemos reconocer las fuertes cimentaciones y el *momentum* actual que propiciarán la transformación de mercado.

El legado LEED

Durante los últimos 23 años, el U.S. Green Building Council ha impreso en esta nueva generación, una fuerte visión respecto a lo sustentable, transformado los lugares donde habitamos, trabajamos, aprendemos y nos divertimos. Creemos firmemente que nuestro mejor legado serán las edificaciones verdes, y continuaremos el arduo trabajo hacia la transformación del mercado inmobiliario a través del programa de edificación sustentable LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés). LEED es nuestra herramienta fundacional para transformar el mercado; hemos colaborado a la creación de una industria de un trillón de dólares americanos, representando una efectiva solución a nuestros actuales retos ambientales, al tiempo de mejorar la salud humana.

Hoy, después de 16 años, LEED es una herramienta de transformación masiva de mercado a nivel global, regional y local. Los números hablan por sí mismos –LEED está en todas partes:

- Existen 32,500 proyectos comerciales certificados LEED, que representan más de 451 millones de metros cuadrados de espacios certificados.
- Más de 230,000 hogares registrados y certificados.
- Más de 170,000 metros cuadrados de construcción se certifican con LEED diariamente.
- Más de 200,000 profesionales LEED.

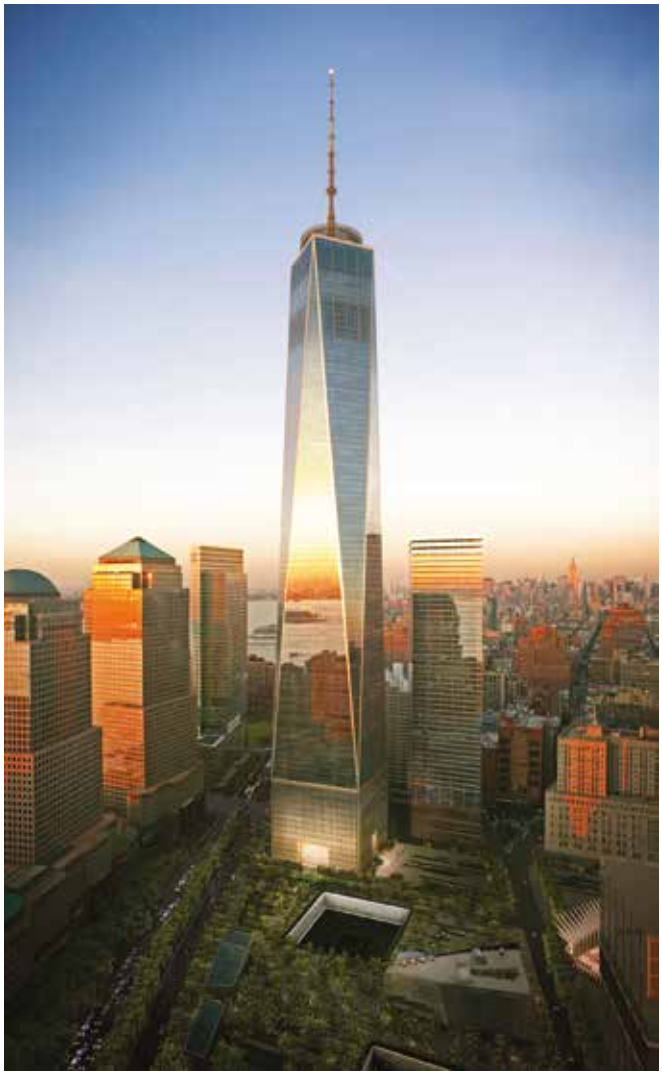
La demanda internacional por LEED continúa en ascenso. México es ahora el séptimo mayor mercado para la edificación sustentable en el mundo. LEED está presente en México desde hace más de 10 años, impulsando en todo el país mejores edificaciones y comunidades, con mejor desempeño, más saludables y sustentables. Tenemos en México 775 proyectos participando con LEED, que representan casi 16 millones de metros cuadrados de espacios, y 555 profesionales LEED. Con este *momentum* detrás y el apoyo de líderes locales que están implementando LEED, creo firmemente que México puede alcanzar los mil millones de metros cuadrados en los próximos 5 años.

Durante los años próximos, se estima un notable y sostenido crecimiento para la edificación sustentable en Estados Unidos. De acuerdo al Estudio de Impacto Económico para Edificación Sustentable 2015, que analiza las proyecciones económicas en EUA, los espacios certificados LEED representaron una contribución del 40% de la construcción sustentable al PIB de EUA en 2015. Para 2018, la construcción sustentable aportará más de 3.3 millones de empleos y generará 190.3 billones de dólares en ganancias de empleo en dicho país.

¿Cuál sería la historia si tuviéramos un estudio similar para América Latina? Una de mis metas para los 5 años venideros es mostrar el impacto incremental de LEED en el PIB global. Esto será un fuerte golpe de timón.

En los últimos 16 años, USGBC ha inspirado a una gran comunidad a pensar e implementar LEED. Ahora, estamos nuevamente transformando el mercado, cambiando y evolucionando el sistema para lograr que esta comunidad desempeñe los nuevos estándares LEED. En noviembre de 2013, lanzamos nuestra más reciente versión, LEED v4, misma que eleva los niveles de exigencia y desempeño de las edificaciones, definiendo un nuevo referente para la sustentabilidad: mayor desempeño energético, mejores materiales, eficiencia en agua y contempla la experiencia humana.

El futuro para LEED v4 en México es firme. Monterrey es la primera ciudad en México y en toda América Latina con un proyecto certificado LEED v4 nivel Platino. Y el segundo aeropuerto más grande en construcción en el mundo, el Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, persigue una certificación LEED v4. Tuve la oportunidad de conocer al Sr. Patiño y su equipo, de quienes escuché su sorprendente visión para este aeropuerto, que ciertamente habrá de revolucionar tanto el transporte masivo como la industria de la construcción en México.



Nos enfocamos también en el desempeño de nuestros edificios –al final, lo que no se puede medir, no puede ser controlado. Para mí, el futuro de la construcción verde es sencillamente esto: desempeño. Desempeño en nuestros edificios, nuestras comunidades y nuestras ciudades. En apoyo a ello, por los últimos tres años, hemos trabajado en una plataforma llamada "Placa Dinámica LEED", para precisamente medir el desempeño de los edificios y las comunidades.

La Placa Dinámica LEED es una plataforma basada en internet que califica el desempeño en tiempo real de la edificación. La placa genera una calificación de desempeño basada en los datos que recibe en cinco categorías: energía, agua, residuos, transporte y experiencia humana. Hasta ahora, existen más de 18.3 millones de metros cuadrados de espacios construidos participando en la Placa Dinámica LEED, abarcando 25 estados de la Unión Americana y 8 países.

La Placa Dinámica LEED es, sin duda, una herramienta transformadora clave y representa la nueva ola para el futuro del monitoreo del desempeño. En símil al camino por el cual LEED incuestionablemente ha cambiado el entorno construido, la Placa Dinámica LEED está transformando el mercado nuevamente.

Potenciando el desarrollo sustentable para mercados globales

Mientras el USGBC se enfoca en el desarrollo e implementación de LEED, el GBCI, Green Business Certification Inc. -organismo tercero que administra la certificación LEED- ha experimentado su propio camino de crecimiento acelerado. Creo firmemente que, para mantenerse relevante en el escenario global actual, una organización debe enfocarse y potenciar sus competencias centrales. GBCI debe apoyar en desarrollar capacidades, crecer el mercado y crear valor suficiente alrededor de la sustentabilidad.

Para fomentar aún más el movimiento global de la edificación sustentable y complementar la múltiple oferta del USGBC, nos enfocamos también en promover la siguiente generación de programas de sustentabilidad. GBCI se ha expandido para administrar varios otros sistemas de evaluación complementarios al LEED, cubriendo casi todas las facetas en la industria de la sustentabilidad. Con la adición de estos nuevos sistemas de evaluación, GBCI avanza consistentemente nuestra estrategia de crear nuevos mercados, construir capacidad y crear valor. Contamos ahora con 7 sistemas de evaluación disponibles para el mercado, mismos que pueden integrarse al desarrollo o mantenimiento de proyectos actuales o futuros. Serán éstos factor clave para cerrar la brecha hacia los mil millones de metros cuadrados de espacio construido sustentable en México.

Administramos ahora:

- **El estándar WELL Building**, que se enfoca en las personas dentro de los edificios. WELL es un sistema basado en desempeño para medir, certificar y monitorear las características del entorno construido que impactan en la salud y bienestar del ser humano.

Monterrey es la primera ciudad en toda América Latina con un proyecto certificado LEED v4 nivel Platino; y el Nuevo Aeropuerto Internacional CDMX persigue una certificación LEED v4.

- **PEER,** el primer sistema de evaluación para medir y mejorar el desempeño de los sistemas de potencia. PEER ofrece a los profesionales de la energía una forma para definir, evaluar y especificar potencia energética sustentable en los edificios, campus y ciudades.

- **SITES,** el programa más amplio para desarrollar paisajismo sustentable. SITES es usado por arquitectos paisajistas, ingenieros, arquitectos, desarrolladores inmobiliarios, legisladores entre otros, para alinear el desarrollo y manejo de la tierra con un diseño sustentable innovador.

- **ParkSmart,** el único sistema a nivel mundial que define y reconoce prácticas sustentables para la administración, programación, diseño y tecnologías en estructuras de estacionamiento vehicular.

- **EDGE,** una innovación de la Corporación Internacional de Financiamiento (IFC), un brazo del Grupo del Banco Mundial. EDGE se centra en promover y hacer asequibles los edificios recurso-eficientes en 120 mercados emergentes en el mundo. EDGE es un sistema de certificación para edificios sustentables aplicable para edificaciones nuevas, residenciales y comerciales, que exige un mínimo de reducción del 20% en energía, agua y materiales en comparación a un edificio convencional. EDGE fue diseñado para multiplicar los mercados emergentes de la edificación verde a nivel global en forma rápida, simple y económica.

En México, buscar la certificación EDGE puede apoyar al cumplimiento de las necesidades y objetivos de los clientes, incorporando mejores prácticas en sustentabilidad y creciendo el número de edificaciones sustentables en México y América Latina. El potencial de impacto para EDGE en el mercado mexicano de la construcción va más allá de ahorros en proyectos discretos. México está comprometido en el seguimiento de temas relativos a la energía y cambio climático, tanto en el sector público como privado. La implementación de nuevos programas como EDGE apoyarán al país en el cumplimiento de estas metas, al tiempo de proteger nuestro planeta y sus pobladores.

El GBCI ya tiene en funcionamiento mecanismos para apoyar el éxito de estos sistemas de evaluación en una escala global. La creación de valor ha sido fundamental para el éxito de los programas de sustentabilidad y certificación, y más ahora evidente es para el sector inmobiliario. Nuestro programa global de *benchmark* sustentable para el sector inmobiliario (Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB), que apoya un capital institucional por 6.1 trillones de dólares, motivará a los inversionistas privados a valorar la sustentabilidad y estos nuevos sistemas de evaluación. GRESB provee a las inversiones globales de bienes raíces el mismo tipo de transparencia por desempeño sustentable, tal y como LEED lo hace para las edificaciones. Por vez primera existe una solución para medir la sustentabilidad de los activos en los más grandes portafolios de inversión inmobiliaria a nivel global.

El USGBC es reconocido mundialmente por su capacidad transformadora de mercado y el GBCI es el líder en velocidad para esta actividad. Juntos, USGBC y GBCI están creando un *momentum* imparable en el mercado, cubriendo casi cualquier sector en la industria de la sustentabilidad. El futuro es brillante para la edificación sustentable en México.

Como se puede observar, a través de LEED y la adición de estos otros sistemas de evaluación, estamos expandiendo y transformando nuestra visión para perfilar la nueva generación de edificios verdes o sustentables. Estamos redirigiendo nuestro enfoque de edificios a comunidades, a ciudades, y estamos en proceso de desarrollo de una nueva e innovadora plataforma para ciudades inteligentes y sustentables. Creemos que, para seguir desarrollando un futuro sustentable, la próxima generación de edificación debe centrarse en la creación de ciudades inteligentes.

INTERNATIONAL *Green*

Where do building and construction professionals from around the world meet to discuss the goals and advancement of the green building movement? Greenbuild - the world's largest conference and expo dedicated to green building.

GREENBUILD SUPPORTS THE INTERNATIONAL COMMUNITY BY OFFERING:

- Greenbuild International Summit – Hear the experiences of international LEED users and learn to harness the power of data for an increasingly connected world.
- International Delegate Program – Designed to assist groups attending Greenbuild from abroad
- The International Lounge – A place for international delegates to rest and relax
- Greenbuilding Tours – Take a closer look at the sustainable architecture in Los Angeles
- Events and networking opportunities - Make connections to enhance green building on a global level
- Greenbuild Expo Hall – Bringing you a global representation of products and services
- Up-to-date LEED information - Taught by known leaders in the industry

REGISTER TODAY AND COME TOGETHER WITH LIKE-MINDED PROFESSIONALS LOOKING TO IMPROVE THE WORLD THROUGH SUSTAINABLE LIVING!

GREENBUILD®
INTERNATIONAL CONFERENCE AND EXPO

EXPO: OCT. 5-6 CONFERENCE: OCT. 5-7
LOS ANGELES CONVENTION CENTER LOS ANGELES, CA

OWNED AND PRODUCED BY INFORMA EXHIBITIONS, U.S.
PRESENTED BY THE U.S. GREEN BUILDING COUNCIL

GREENBUILDEXPO.COM

Nuestra nueva plataforma para ciudades revolucionará la forma en la que las ciudades se planean, construyen y operan, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos en el mundo entero, mientras se estimula una robusta economía verde. Imagine lo siguiente: una plataforma que facilita ciudades inteligentes a nivel global a través de un enfoque integrativo a la planeación y el desarrollo sustentables. Esta plataforma concentrará toda nuestra oferta, incluyendo sistemas de evaluación actuales y futuros, en una sola plataforma global.

Las edificaciones sustentables serán apenas un segmento de esta plataforma. La plataforma evaluará la capacidad integrada de una ciudad para implementar estrategias de eficiencia energética, preservación de agua, gestión de residuos, y salud y bienestar de sus ciudadanos. Lo anterior, en adición a potencia energética sustentable, desarrollo paisajístico, estacionamientos, estaciones de metro, aeropuertos y otros importantes elementos de infraestructura urbana.

Esta plataforma contará también con un mecanismo propio para asistir a las ciudades en la medición de su desempeño, ofreciendo un camino fiable para medir, comparar, administrar y mejorar el desempeño de su infraestructura urbana. Permitirá a los tomadores de decisión alrededor del mundo identificar y guiar la planeación, implementación, gestión y operación de ciudades sustentables de alto desempeño.

Hemos incorporado ya en esta plataforma los datos de 100 ciudades en los Estados Unidos, 55 en India y 43 en China. Nos emociona traer esta plataforma a la Ciudad de México y sus desarrolladores. Hoy en día, LEED es una marca globalmente reconocida, está en todas partes; ahora, estamos compartiendo el sistema global LEED, sus redes de aprendizaje y valor de marca para crear esta plataforma, para las ciudades del mañana.

Esto nos otorgará el poder para impactar positivamente la calidad de nuestro espacio construido, y por ende, fortalecer nuestro planeta y su gente. Esto nos permitirá asegurar que la salud y el bienestar de los individuos es un derecho humano, no un privilegio. Garantizar que todos tenemos la oportunidad de aprender en una escuela sustentable; que todos tenemos acceso a energía limpia y confiable. Finalmente, nos dará el poder para desarrollar edificios, comunidades y, ahora, ciudades sustentables y saludables.

Nuestra plataforma para desempeño de ciudades se basa en liderazgo. En USGBC decimos que cada historia de un edificio LEED es una historia sobre líderes. Esta plataforma de desempeño construirá sobre este precepto, promoviendo nuevos niveles de liderazgo en ciudades alrededor del mundo.

En este punto del tiempo, con 7 mil millones de personas en el planeta, es el momento en que nos vemos retados a generar cambios, hacer una diferencia. La oportunidad para nuestras ciudades está aquí. Ocuparnos del desarrollo de ciudades inteligentes definirá nuestro legado. Esperamos que cada vez se una más gente a la construcción de esta plataforma y juntos continuar liderando... ¡LEED ON! .

Performance

Siempre en los mejores proyectos de México

Más que una empresa de Impermeabilizantes

EXPERIENCIA PROBADA

01800 2 25-5628 www.al-koat.com

AL-KOAT MR

IMPERMEABILIZANTES

ARQUITECTURA SUSTENTABLE PIEZA CLAVE EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO

Westpoint – Zapopan, México

Latitud La Victoria, Querétaro

ARQ. JOSÉ MANUEL GÓMEZ VÁZQUEZ ALDANA.
Chairman
Gomez Vazquez International

La globalización del mundo actual ha causado variación y aumento de elementos a considerar en el desarrollo inmobiliario, mismos que deben responder a las necesidades de un mercado que se encuentra en constante cambio; de ahí que los productos inmobiliarios busquen expresarse más allá de los límites de la creatividad y de la imaginación, para satisfacer y superar la expectativas de un mercado global.

Últimamente, dadas las exigencias y conveniencias del desarrollo inmobiliario, los cambios en la dinámica social y el estilo de vida, se ha dado paso a nuevas propuestas como los proyectos de uso mixto, los cuales tienen la finalidad de contener hoteles, centros comerciales, edificios corporativos, apartamentos, centros de entretenimiento, centros gastronómicos, estacionamiento suficiente y eficaz para satisfacer las necesidades de los usuarios y dar cabida a los diferentes productos que demanden sus mercados.

Es muy importante e indispensable que la arquitectura utilizada en cada proyecto del conjunto de uso mixto sea sustentable y en plena armonía con su entorno, siguiendo el criterio del diseño urbano de la zona.

La sustentabilidad de la arquitectura debe estar en armonía total con la naturaleza, lo que quiere decir que el diseño debe lograr un mayor aprovechamiento de las bondades, recursos y fenómenos específicos del área, consiguiendo con este procedimiento el ahorro de energía y la reutilización del agua –evitando desperdicio y exceso-, que en estos momentos es un elemento muy importante y costoso en el país.

Barrio Santa Fe, México

Uso Mixto MGT, Monterrey, México

La planificación y el diseño urbanos ponen las normas y las bases para el desarrollo urbano, a las cuales debe apegarse la arquitectura, principalmente en los proyectos de uso mixto que comprenden diferentes tipos de elementos arquitectónicos, los cuales se han multiplicado teniendo gran éxito cuando están bien planeados, sobre todo en lo económico y social. Es muy importante seguir las bases y las normas de la planificación urbana que incluyen la movilidad vehicular y la relación armónica y respeto al peatón.

La sustentabilidad es totalmente valiosa e indispensable, diseñada para que sea eficaz hoy en día y también para el futuro, poniendo el ejemplo para otros desarrollos inmobiliarios.

Asimismo, **la certificación Leed** es un gran paso adelante a la perfección de la realización de la arquitectura y debemos, siempre que sea posible, lograr esa certificación, que también ayuda a minimizar el cambio climático que estamos viviendo en el planeta.

Gómez Vázquez International trabaja con visión y gran entrega todo lo anteriormente mencionado, apoyados en la **innovación y la creatividad**, generando proyectos que buscan delimitar los espacios, diseñar la forma, logrando belleza y eficiencia para enriquecer la calidad de vida del usuario, y en consecuencia, todo el éxito del proyecto y el desarrollador.

Mercado Oriental, Managua, Nicaragua

"La sustentabilidad de la arquitectura debe estar en armonía total con la naturaleza, lo que quiere decir que el diseño debe lograr un mayor aprovechamiento de las bondades, recursos y fenómenos específicos del área"

Arq. José Manuel Gómez Vázquez Aldana

SUSTENTABILIDAD HOY Y HACIA EL FUTURO

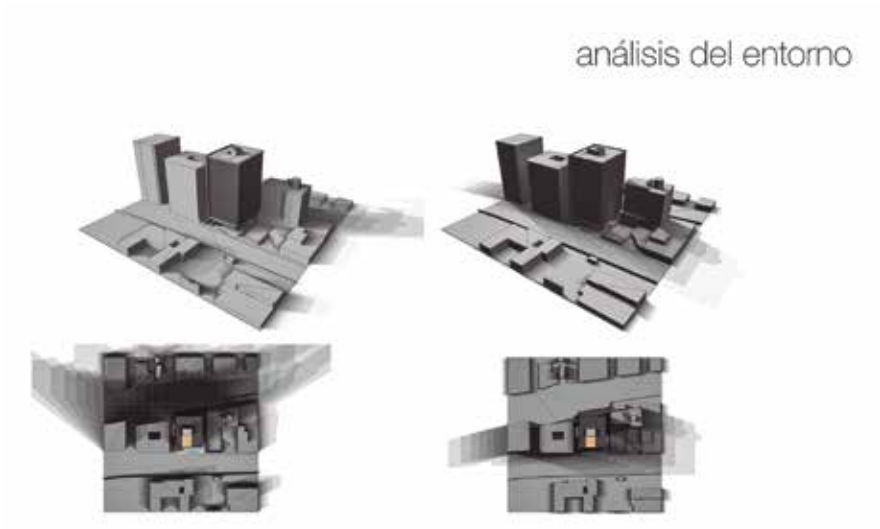
POR **LUIS FERNÁNDEZ DE ORTEGA**
luis.fdeortega@v-fo.com
@vfoarquitectos

Durante los últimos años ha despertado una gran tendencia hacia la sustentabilidad, y aunque éste no es un tema nuevo ni novedoso, ciertamente ha tomado cada vez más fuerza, sobre todo, desde que se han reportado beneficios en su aplicación.

Sistemas de certificación ambiental han existido por más de veinticinco años; el Building Research Establishment fundado en 1921, publicó su metodología BREEAM (Building Re-search Establishment Environmental Assessment Methodology en 1990; poco después el USGBC (United States Green Building Council) fundado en los Estados Unidos, estableció en 1994 su programa para la certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) y comenzaron a certificarse las primeras construcciones, alcanzando al día de hoy más de 85 mil edificios certificados en el mundo. El primer edificio certificado en México fue el Centro Cetrex L'Oréal; poco tiempo después, el edificio corporativo del Banco HSBC, diseñado por HOK México (hoy VFO Arquitectos), fue el primero en obtener el nivel oro en América Latina, ostentándose hoy con una certificación platino como construcción existente.

Existen otros esfuerzos de certificaciones que incluyen entre sus estándares el bienestar y felicidad de los ocupantes tanto como el diseño del edificio, tal es el caso del Green Building Challenge. En estos días se han incorporado otros medidores del desempeño de los edificios así como del origen de la energía que consumen las construcciones: PEER (Partnership for European Environmental Research), por ejemplo, se enfoca al uso de la energía verde; la certificación WELL está basada en las evidencias que demuestran beneficios en la salud y bienestar de sus habitantes a través del ambiente del edificio; GRESB es un esfuerzo por acrecentar y proteger mediante la evaluación y mejoramiento ambiental de los Bienes Raíces; EDGE es una innovación del International Finance Corporation y se centra en uso eficiente de los recursos del edificio mediante la provisión de casos de estudio acerca de la construcción verde, mide mediante parámetros establecidos los edificios y permite establecer soluciones técnicas para ver los beneficios de la construcción sustenatble; SITES es una iniciativa que permite alinear los esfuerzos del desarrollo de tierra y su administración con diseño sustentable innovador, etc.

En México, las fuentes de energía siguen siendo principalmente de origen fósil (76.46%), seguidas de las hidroeléctricas (18.62%). Si consideramos que casi la mitad de esta producción es consumida por los edificios, la razón para el ahorro energético es más apremiante.



El estudio y análisis de las condiciones del entorno ayudan a tomar decisiones respecto a las fachadas y su diseño.

El tamaño del mercado en los Estados Unidos supera los trescientos mil millones de dóla-res y produce más de tres millones de empleos al año. En México, estas cifras son menores: la ADI (Asociación de Desaprobadores Inmobiliarios) reportó en 2015 una inversión de sus agremiados de diecisiete mil millones de pesos, y de acuerdo con el INEGI, la construcción en nuestro país da trabajo a 1'497,441 personas de manera directa; sin embargo, no obstante las diferencias, el tamaño no deja de ser importante.

La realidad es que los edificios de oficinas, de acuerdo a los datos de CFE, consumen el 47.6% de la energía que se produce en México y más de tres cuartas partes de ésta proviene de la quema de combustibles fósiles. De esto hablaremos en detalle más adelante.

Actualmente, en nuestro país existen poco más de setecientos setenta edificios certificados y muchos en proceso de certificación. Este esfuerzo, sin embargo, no es gratuito, se debe principalmente a un beneficio real para los desarrolladores inmobiliarios. Este beneficio es tan tangible que el mercado hoy en día exige que los edificios de oficinas obtengan esta certificación para ser considerados comercialmente viables y entrar en la competencia por los arrendadores de espacios de oficinas.

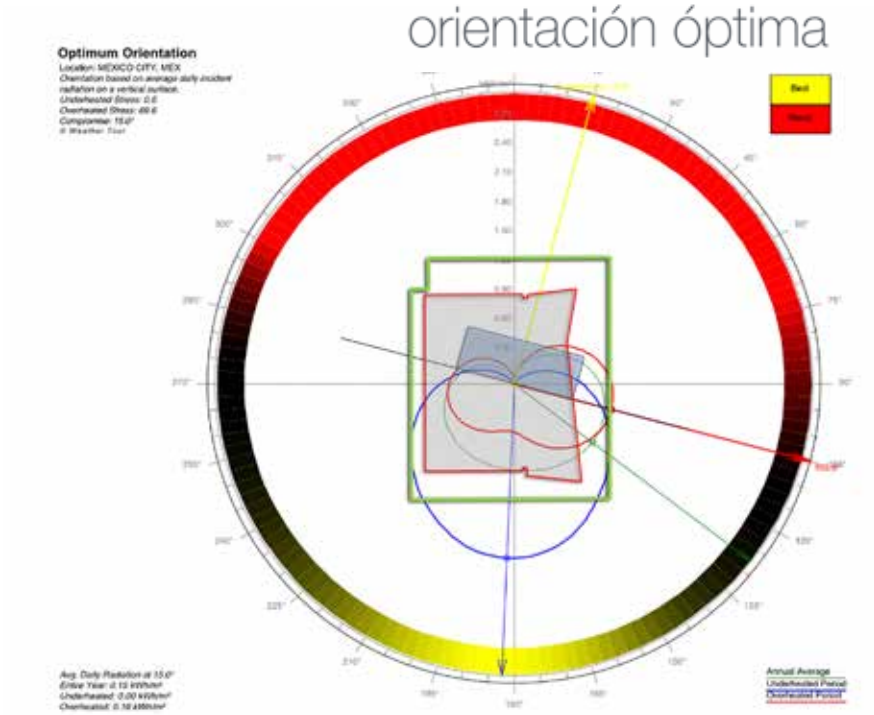
Los cristales con capas metálicas en ensambles de doble acristalamiento permiten en algunos casos a disminuir casi a la mitad la cantidad de energía que produce el calentamiento de los edificios, sin detrimento mayor en la luz visible. Esto permite ahorros significativos en el consumo de energía por el aire acondicionado.

En estos días, los desarrolladores no preguntan como lo hacían en un principio, sobre el costo de la certificación; ahora están más enfocados en sus beneficios, lo que significa que el discurso ha madurado y se ha entendido que la eficiencia en los edificios es fundamental. Aunque el mayor auge de las certificaciones está en los edificios de oficinas, el mercado del desarrollo inmobiliario cada vez más está adoptando certificaciones para otro usos, y dentro de poco será publicado por el USGBC un nuevo sistema dirigido a las ciudades como entes de desarrollo social y beneficios ambientales.

Adicionalmente a los beneficios económicos para el desarrollador -que dicho sea de paso, han sido el éxito de programas como LEED- están los beneficios ambientales y sociales; los ambientales vienen de la mano con el cambio del paradigma energético. De acuerdo a estudiosos del tema, el petróleo ha comenzado su declive en la producción, la cual se espera que para 2030 sea casi nula; por esta razón, la energía alternativa producida por el aire, el sol, ríos y corrientes marinas ha comenzado un desarrollo acelerado.

Pero si volvemos a la circunstancia actual, en México las fuentes de energía siguen siendo principalmente de origen fósil (76.46%) seguidas de las hidroeléctricas (18.62%), confor-mando juntas más de 95% de la producción eléctrica en México. Si consideramos que casi la mitad de esta producción es consumida por los edificios, la razón para el ahorro energético es más apremiante.

Veamos otros datos, en un edificio de oficinas poco más del 40% de la energía es consumida por la iluminación, concretamente el 41%, mientras que el 42% es consumido por el aire acondicionado. La iluminación con



El uso de herramientas tecnológicas de análisis del sitio nos proporciona una guía de la mejor orientación del edificio. Es fundamental que estas herramientas se utilicen al inicio de la fase de diseño.

la nueva tecnología basada en LED ha disminuido considerablemente el consumo por este concepto; sin embargo, mientras esta tecnología no sea adoptada de pleno, no habrá ahorros significativos. Por otra parte, el aire acondicionado está directamente relacionado con el diseño de la envolvente del edificio y es ahí donde una adecuada estrategia de diseño entra en juego.

La regla es que la fachada del edificio sea 60% sólida y 40% cristal, para garantizar un ahorro energético adecuado. La experiencia de más de 25 años diseñando edificios me dice que hay otras estrategias más eficientes y adecuadas para alcanzar estos y otros ahorros para dicho concepto; por ejemplo, evitar que el sol entre al edificio con dispositivos pasivos de control solar, el uso de cristales de alta tecnología, usar capas metálicas para mantener la energía calórica proveniente de las ondas de baja frecuencia o infrarroja –responsables mayores del calentamiento de los edificios-, sin mencionar el aislamiento térmico.

En conjunto, todas estas estrategias hacen que los edificios que mejor se desempeñan energéticamente hablando, son el futuro de la sustentabilidad, una vez superadas otras condicionantes como la ubicación, el consumo de agua, etcétera.

Y hablando del futuro, el monitoreo continuo del desempeño energético y su reporte en tiempo real, nos brinda hoy en día datos de consumos y del estado general del edificio. La tecnología proveniente de la ciencia espacial, por ejemplo, nos puede indicar el estado de los motores que impulsan sistemas vitales del edificio, para evitar fallar y facilitar el man-tenimiento. A través de acelerómetros en tres ejes, como los usados en los motores de los cohetes espaciales, se pueden monitorear continuamente las bombas de agua y contra incendio, reportando desviaciones en el comportamiento de dichos motores y alertando sobre posibles fallas en los sistemas aún antes de ser detectados por otros sistemas o las personas mismas. Un equipo de unos cuantos cientos de pesos puede traer ahorros enormes en contraste con la sustitución de motores de varios miles de pesos.

El conocimiento del entorno donde se ubica el edificio también nos brinda información acerca de cómo orientar y establecer el edificio y sacar provecho para beneficio del mismo. En la próxima e inminente salida de la versión 4 de sistema LEED, se pondrá énfasis en el desempeño energético del edificio, no sólo con reducciones en los consumos por encima de los mínimos establecidos por la propia norma, sino además, estos deberán estar monitoreados continuamente y la re-certificación, ahora mandatoria, estará fundamentada en los datos obtenidos de la lectura de dicho monitoreo.

Con un estudio cuidadoso del asoleamiento, se pueden diseñar dispositivos de control solar pasivo, ciertamente una inversión menos frente al costo de la energía.

La imagen muestra los datos aplicables a la realidad en México. Como puede observarse, la mayor producción de energía proviene de la quema de combustibles fósiles, precursores del efecto invernadero; lo cual hace de vital importancia el manejo eficiente de la energía.

Como dije, la tecnología está jugando cada día un papel más protagónico en la sustentabilidad. La visión romántica de la sustentabilidad está cada día más lejos y paradójicamente, muchas de las soluciones de desempeño están basadas en soluciones de diseño y estrategias pasivas de control solar.

Si se considera que, en el mejor de los casos, el diseño representa entre el 1.5 y 2% del costo directo de construcción, cabe hacer mención de la frase que reza: "Si crees que el buen diseño es caro, espera a ver cuánto más caro es el mal diseño".

El buen diseño de un edificio depende en muchos casos del costo del diseño, cuando debería estar basada en cómo éste marca diferencia fundamental en la operación; considere lo siguiente: el costo de operación y mantenimiento de un edificio en el tiempo representa entre ocho y nueve veces su inversión de construcción, por lo que un mal diseño se paga durante treinta o cuarenta años, mientras el bueno reporta beneficios durante todo ese tiempo, sin mencionar que la gente habita de mejor manera esos edificios, siendo éstos más apreciados por más tiempo, con una obsolescencia casi nula. Todas las decisiones que se tomen respecto al diseño, impartirán la construcción y la ope-ración del edificio. Si consideramos que una decisión de menos del 2% tiene consecuencias de esta magnitud, esta decisión debería tener mayor importancia, debiendo dársele mayor valor.

En conclusión, la sustentabilidad está cada día más cerca de la tecnología y ése es el camino que va a seguir, porque como se dice por ahí: "lo que no puedes monitorear, no lo puedes controlar". Por otra parte, los edificios son y serán cada día entes más sofisticados y requerirán de soluciones más sofisticadas y elegantes que los hagan cumplir con su función social: dar cobijo a las actividades humanas en mejores ambientes, más sanos y que promuevan el bienestar de quienes los viven, mejorando su calidad de vida.

Con el advenimiento de metodologías de medición como la Dynamic Plaque, que promueve el USGBC, la medición en tiempo real y el nivel de certificación de los edificios será cada vez más sencillo de monitorear.

THE GREEN EXPO®

Global Resources Environmental & Energy Network

EXPOSICIÓN Y CONGRESO

CONIECO

XXIV Congreso Internacional Ambiental

Hacia una Sustentabilidad Industrial Rentable

OCTUBRE 26-28, 2016 *WTC, Ciudad de México*

EL EVENTO MÁS IMPORTANTE DE MEDIO AMBIENTE, ENERGÍA, AGUA Y CIUDADES SUSTENTABLES

CONIECO

Ofrecerá una extensa e intensa agenda de conferencias para todos los profesionales interesados en temas de sustentabilidad, con expertos ambientales nacionales e internacionales.
El evento sobre sustentabilidad más esperado del año, contribuye a la difusión de las nuevas prácticas y vincula a todos los actores del sector.

TEMAS PRINCIPALES

Enviro Pro

- 4° Revolución Industrial y la Innovación
- MIA para el financiamiento y la rentabilidad
- Instrumentos para la rentabilidad ambiental
- La nueva economía circular
- Los objetivos de desarrollo del milenio
- Desarrollo industrial de la Megalópolis

Powermex Clean Energy & Efficiency

- Avances de la Reforma Energética en México
- Nuevo mercado eléctrico
- Sistemas de gestión de la energía
- Energías limpias – renovables
- Generación distribuida
- Las Redes Inteligentes
- Nuevo mercado de gas

Aquatech Mexico / Water Mex

- Buenas prácticas para la gestión del agua
- Normatividad – nuevas especificaciones
- Innovación de la tecnología holandesa para el agua
- Administración del agua – experiencias internacionales
- Eficiencia Hídrica
- Tratamiento de aguas residuales – como incrementar su reutilización

Green City

- Desarrollo urbano y resiliencia
- Opciones para el manejo eficiente de los RSU
- Movilidad en la Megalópolis
- Normas para la construcción urbana

*Conozca el Programa de Conferencias y costos en línea

Evento paralelo:

2° CONGRESO COGENERA

Invita a los profesionales de la industria a formar parte del 2° Congreso Cogenera México que se llevará a cabo en paralelo con THE GREEN EXPO®.

REGISTRO EN LÍNEA SIN COSTO

para visitar el piso de exposición **www.thegreenexpo.com.mx**

@thegreenexpomx | The GREEN Expo | The Green Expo

Horario de exposición: *de 12:00 a 19:00 hrs*

Horario de Congreso: *9:00 a 18:00 hrs*

Con el apoyo de: SENER Secretaría de Energía, CONUEE

Organizado por: EJK, CONIECO

Certificado por: Canadá

Para mayores informes:
Tel. (52 55) 10 87 - 16 50 ext. 1109
01800 01 764 00
conferencias@ejkrause.com

SE **VENDEN** TERREN

LEÓN, GTO.

SE VENDE. Excelente terreno ubicado en el centro de negocios de León, Guanajuato, "capital mundial del calzado". Reconocido por la revista *Forbes* como una de las ciudades más prometedoras de México, gracias a la llegada de empresas multinacionales, excelentes vialidades y áreas verdes. De acuerdo a *FDI Magazine*, publicación de inteligencia financiera del diario británico *Financial Times*, "León está en primera posición en Latinoamérica en la división de ciudades con mejor costo-beneficio".

La ciudad de León es considerada como una de las principales zonas metropolitanas de México, con casi dos millones de habitantes, lo cual ha derivado en una creciente necesidad de productos y servicios. Además, gracias a su privilegiada ubicación e infraestructura, se ha constituido como uno de los tres mejores destinos de turismo de negocios y convenciones.

El terreno está localizado en la avenida más importante de León, Blvd. Adolfo López Mateos, lo cual permite convivir con cadenas hoteleras y restaurantes, destacando como punto central el Poliforum de León, uno de los *"Top 10 Convention & Exhibition Centers Mexico 2015"*, según la revista especializada *MDC The Meeting Planner's Magazine*. Se encuentra a pocos metros del Teatro Bicentenario, el Museo de Arte e Historia de Guanajuato y el Estadio León. Asimismo, el terreno cuenta con una superficie de poco más de 17,400 m², cerca de los principales centros comerciales y de negocios de la ciudad.

Para mayor información visite las páginas de internet
www.isseg.mx/estrella.html* y *www.isseg.mx/elcardo.html

guanajuato.gob.mx

www.isseg.mx

OS EN GUANAJUATO

SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

SE VENDE. Excelente inmueble enclavado en el centro de San Miguel de Allende, Patrimonio Cultural de la Humanidad, galardonada como "la mejor ciudad de América Latina y la tercera en el mundo", por la revista *Travel & Leisure* en sus premios *World´s Best Awards 2016*. Además, desde hace 10 años, las principales revistas internacionales de viajes, como la antes citada y *Condé Nast*, la han considerado uno de los mejores destinos turísticos del mundo.

San Miguel de Allende, Guanajuato, ha sido durante mucho tiempo uno de los destinos favoritos entre los viajeros nacionales e internacionales, debido a su arquitectura colonial, clima templado, arraigadas tradiciones, celebraciones coloridas, exquisita gastronomía, fina artesanía y hoteles.

Expertos inmobiliarios señalan que San Miguel de Allende, tesoro arquitectónico de México, es un mercado muy atractivo ya que los bienes raices han aumentado su plusvalía de manera importante en los últimos años. El flujo de turistas, cada vez más alto, con más de 60 nacionalidades, representa una oportunidad inmejorable de inversión, debido al incremento en las necesidades de productos y servicios.

El inmueble se encuentra a espaldas del *Hotel Rosewood*, a menos de diez minutos caminando desde la Parroquia de San Miguel Arcángel, con una superficie de casi 15,400 m², dentro de los cuales se encuentra construido un estacionamiento de dos niveles de aproximadamente 12,600 m², con casi 700 cajones.

Teléfono (473) 735 1400 ext. 8700, con el
Ing. David Alejandro Gómez Hernández, dgomezhe@isseg.gob.mx.

gto
orgullo y compromiso de todos

Gobierno del Estado de Guanajuato · ISSEG

EDIFICIOS 'NET ZERO': LA PRÓXIMA GENERACIÓN DE CONSTRUCCIONES SUSTENTABLES

César Ulises Treviño
Director General

Treurenberg, edificio localizado en Bélgica en búsqueda de ser un edificio Net Zero
Fotografía cortesía: http://www.treurenberg.be/

POR Bioconstrucción y Energía Alternativa, S.A. de C.V.
CÉSAR ULISES TREVIÑO TREVIÑO,
MSc LEED Fellow / Director General
utrevino@bioconstruccion.com.mx
ENRIQUE BETANCOURT
Publicidad y Marketing
ebetancourt@bioconstruccion.com.mx

El apetito por invertir en edificaciones verdes o sustentables ha experimentado un auge fortísimo a nivel global en los últimos 15 años, gracias al reconocimiento de los beneficios económicos, sociales y ambientales derivados. Estas inversiones inmobiliarias diferenciadas se despliegan mediante múltiples estrategias integrativas de planeación, diseño arquitectónico, ingenierías, materiales y equipamientos, procesos constructivos, así como prácticas de operación y mantenimiento con enfoque holístico.

La producción de desechos y emisión de gases efecto invernadero, aunado a la utilización de energía, agua y demás recursos que se consumen a lo largo de la vida útil del edificio, son factores clave a los que distintas instituciones han dirigido su atención. Según el Consejo Mundial de Edificación Sustentable (WorldGBC, World Green Building Council), los edificios y la industria de la construcción generan más del 30% de las emisiones de CO2 a nivel global. Además, estimaciones de la Agencia Internacional de Energía (IEA) sugieren que las emisiones del sector contribuirían al aumento de hasta 6 grados de calentamiento global si se continúa con la actividad y tendencias de esta industria, en ausencia de acciones correctivas o de mitigación.

Existen metodologías y evaluaciones de carácter internacional que promueven la creación de construcciones verdes mediante materiales, planes de acción y medidas que reducen de manera significativa el impacto ambiental y optimizan los recursos utilizados. Destaca particularmente la Certificación LEED® (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés), el sistema de valoración y calificación con mayor popularidad a nivel mundial, que integra de manera efectiva el manejo sustentable del entorno, capacidad de reciclaje, priorización a materiales regionales, aprovechamiento óptimo de agua, climatización pasiva y/o activa de alta eficiencia, y calidad del aire en interiores, entre otros elementos.

La certificación LEED garantiza edificios que disminuyen considerablemente sus emisiones derivadas de carbono, evitando por igual otros efectos potencialmente dañinos para los usuarios y el medio ambiente, desde su construc-

110919_net_zero_energy_postcard living future org. Certificación Net Zero Energy, una innovación del International Living Future Institute. Fotografía cortesía: http://living-future.org

ción y hasta el fin de su ciclo de vida. Sumando a estas iniciativas y metodologías, el International Living Future Institute ha desarrollado una nueva acreditación, más retadora para los denominados "edificios verdes": la Certificación *Net Zero Energy Building* (NZEB, o Edificio de Energía Neta Cero, en español).

Por definición misma, un edificio certificado NZEB es una construcción de muy alto desempeño energético, con *efectos netos* de 'cero energía' o 'cero emisiones de carbono'.

Además de generar más del 30% de las emisiones de CO_2 a nivel global, las emisiones del sector de la construcción contribuirían al aumento de hasta 6 grados de calentamiento global de no ejercer acciones correctivas o de mitigación, según sugiere la Agencia Internacional de Energía (IEA).

- **Net Zero en Energía:** se refiere a la edificación de alta eficiencia que proporciona un consumo neto de cero energía, en bases anuales. El abastecimiento residual necesario para alimentar los sistemas energéticos del edificio son generados a través de energía renovable en sitio.
- **Net Zero en Carbono:** se refiere a aquella edificación que produce cero emisiones de carbono como valor neto durante el periodo de un año. La definición de 'cero neto en carbono' varía un tanto, por los distintos esquemas interpretativos dispuestos en cada país que se aplica.

La Certificación Net Zero Energy Building (NZEB) es, sin duda, un nuevo desafío que muchos proyectos inmobiliarios alrededor del mundo están en búsqueda de obtener, identificando como una de las claves para el éxito del mismo, el compromiso y formación del usuario sobre hábitos y patrones de consumo energético. Más aún, investigadores estiman que ya existen -técnicamente- cientos de edificios y miles de hogares Net Zero alrededor del mundo.

Como parte de una trascendente iniciativa propia, el WorldGBC trabajará para establecer definiciones más robustas sobre los objetivos 'Net Zero Buildings' de acuerdo al mercado local en cada país.

2050: el gran hito

Si bien la propuesta del International Living Future Institute por crear y certificar edificios Net Zero representa actualmente un desafío de alto calibre, el WorldGBC contempla un reto todavía más ambicioso que acerca al mundo hacia un futuro mucho más sustentable: la construcción de solamente edificios Net Zero para el año 2050.

El proyecto pone en acción los acuerdos de la reciente COP21 en París, donde el WorldGBC con sus 74 Consejos Nacionales de Edificación Sustentable (Green Building Councils), y junto con sus más de 27 mil compañías afiliadas, confirman el objetivo de reducir dramáticamente las emisiones de CO2 producidas por el sector inmobiliario para el año 2050 a través de nuevos edificios y renovaciones mayores -todos- en condición 'Net Zero'.

El exigente proyecto global se desarrollará de la mano de múltiples agrupaciones y organismos en cada país participante, para acreditar las certificaciones Net Zero correspondientes. Esta iniciativa contempla también los programas de entrenamiento y desarrollo de capacidades Net Zero espe-

BÉA

BIOCONSTRUCCIÓN Y ENERGÍA ALTERNATIVA

Su socio *experto* en edificación sustentable

Gestión Integral de Certificación LEED®

Consultoría en Edificación Sustentable

Servicios de Commissioning

Modelación Energética

Diseño Arquitectónico Bioclimático

Cursos LEED®

BEA.LEED
@BEA_LEED
01 800 BEA LEED
bioconstruccion.com.mx

Israel Solar-Decathlon, Proyecto israelí que utiliza estrategias para producir energía cero neta. Fotografía cortesía: www.freshome.com

cíficos para los actores del sector, aumentando la cantidad de profesionales técnicos en Certificación Net Zero hasta 75 mil para el año 2030, e incluso contar con 300 mil para el 2050, distribuidos en todo el orbe.

El viejo continente ha comenzado ya con su marcha hacia las edificaciones 'Nearly Zero Energy', a través de la Directiva Europea de Eficiencia Energética para Edificios (2010/31/UE), que exigirá edificios de 'consumo energético casi nulo' a partir del 2018 para construcciones públicas, y del 2020 para proyectos privados.

El autoabastecimiento de la demanda de energía y la consecuente eliminación de emisiones de gases de carbono en edificios -a través de una máxima eficiencia energética y la generación eléctrica *in situ* mediante fuentes limpias y renovables- es sin duda alguna un reto monumental por cumplir, mas no imposible; asociaciones profesionales y empresariales en Australia, Brasil, Canadá, Alemania, India, Países Bajos, Sudáfrica y Suecia son los primeros en otorgar su aprobación y respaldo para este trascendente proyecto de escala mundial. Un entorno construido donde todos los edificios devuelvan al ambiente más recursos y prestaciones de los que consume, contrastará contra los apenas 30 proyectos certificados bajo el esquema Net Zero en el mundo.

Si bien la propuesta de certificar edificios Net Zero representa actualmente un desafío de alto calibre, el WorldGBC contempla un reto todavía más ambicioso: la construcción de solamente edificios Net Zero para el año 2050.

Efectivamente, la citada iniciativa del WorldGBC tiene como finalidad la creación de espacios habitables y productivos, súper eficientes y capaces de abastecerse a sí mismos en términos energéticos. Múltiples e innovadores proyectos NZEB están detonando y liderando las nuevas tendencias edificatorias alrededor del mundo. La cuenta regresiva hacia el 2050 ha comenzado.

Bioconstrucción y Energía Alternativa (BEA), empresa consultora pionera y líder en Edificación Sustentable y Certificación LEED® en México, se une y aporta a los principales programas globales de sustentabilidad del sector inmobiliario. BEA cuenta con los primeros profesionales acreditados por el USGBC, International Living Future Institute y WELL Building Institute, entre otros.

EXPOSICIÓN DE INVERSIONES Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS
REAL ESTATE INVESTMENT AND BUSINESS EXHIBITION

EXPO
NEGOCIOS
INMOBILIARIOS
EXPOSICIÓN & CONGRESO

www.exni.mx

9 y 10 de Noviembre de 2016 | Hotel Camino Real | Polanco, México

November 9th and 10th, 2016 | Hotel Camino Real | Polanco, Mexico City

EL PRINCIPAL ENCUENTRO DE NEGOCIOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS DE AMÉRICA LATINA
EN LA CIUDAD DE MÉXICO

MÉXICO + LATAM +USA

NEGOCIOS + INVERSIONES INMOBILIARIAS + NETWORKING

TRES IMPORTANTES EVENTOS DE NEGOCIOS, EN UN SÓLO LUGAR

Organizados por B2B Media & Inmobiliare Magazine (con más de 16 años en el mercado) Expo Negocios Inmobiliarios, Real Estate Workshops y el 5to. Congreso de Desarrollos e Inversiones Inmobiliarias CDMX 2016, convocan bajo el mismo techo a los mejores actores del mercado.

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

Inversionistas, desarrolladores, constructores, empresas institucionales, compradores y todos los actores inmobiliarios en busca de oportunidades de negocio se dan cita en él, para generar vínculos y contactos efectivos a lo largo de 2 días y a través de 120 expositores.

Los Workshops Comerciales proporcionan en salones exclusivos un espacio idóneo para recibir asesoría y orientación sobre temas diversos del negocio inmobiliario, brindando a los visitantes no sólo conocimiento y actualización, sino también acercamiento a líderes y expertos.

El 5to. Congreso de Desarrollos e Inversiones Inmobiliarias CDMX 2016, posicionado ya como la plataforma internacional de negocios inmobiliarios de México para el mundo, genera un network exclusivo, donde los conferencistas más prestigiados del sector brindan su visión estratégica sobre el mercado actual, tendencias de inversión y desarrollo inmobiliario en general, analizando y profundizando sobre las problemáticas, desafíos y proyectos del sector.

9 y 10 de Noviembre de 2016
Hotel Camino Real - Polanco, México

www.exni.mx

120
Stands

50
Speakers
+
2 Días de Congreso

30
Workshops y Talleres Gratuitos

350
Oportunidades de Inversión en Real Estate

UN MARCO EXCEPCIONAL

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

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

+ 5,300
Visitantes registrados

PERFIL DEL VISITANTE

- Inversionistas Nacionales e Internacionales
- Compradores
- Operadores Inmobiliarios
- Profesionales del Sector
- Empresarios en General
- Público interesado en Inversiones Inmobiliarias

PERFIL DEL EXPOSITOR

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

VENTAJAS DE PARTICIPAR EN EXPO NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Las principales empresas del mercado tienen la oportunidad única de exponer todos sus productos para un público exclusivo y calificado que llega en busca de nuevas propuestas de inversión.

- Aumentar sus ventas, captar nuevos y potenciales clientes.
- Encontrar todos los inversores en un sólo lugar.
- Promocionar sus productos y servicios en el mercado local y regional.
- Punto de encuentro para establecer contacto directo entre profesionales, desarrolladores, inversores y los principales jugadores del sector.
- Oportunidad de generar negocios en corto tiempo y en un sólo lugar.
- Acceder a toda la información sobre grandes operaciones y proyectos corporativos.
- Desarrollar alianzas estratégicas.
- Potenciar y optimizar su imagen corporativa.
- Posicionar a su empresa dentro del mercado.

"El volumen de negocio de un año concentrado en dos días"

STANDS COMERCIALES

Su empresa puede estar presente con un stand comercial en un salón diseñado especialmente para la promoción de desarrollos inmobiliarios o en un espacio especial para presentar servicios para el mercado. La exposición cuenta con 120 stands donde concurren visitantes en busca de las mejores propuestas de inversión, es el ámbito ideal para captar inversionistas y llegar a nuevos clientes.

BRANDING

A través de una amplia gama de patrocinios, las empresas líderes eligen la exposición como una vitrina ideal para exhibir y posicionar su marca, maximizando su presencia y convirtiéndose en protagonistas de la cita obligada del mercado.

WORKSHOPS COMERCIALES

Su empresa podrá acceder a un salón exclusivo y totalmente equipado para presentar productos y servicios, realizar reuniones privadas con sus clientes, presentaciones abiertas al público visitante de Expo Negocios Inmobiliarios, rondas de negocios, promociones comerciales, lanzamientos de marca y/o de desarrollos inmobiliarios, seminarios de capacitación inmobiliaria y hasta celebrar un cóctel corporativo en un espacio con capacidad para 150 a 300 personas.

5° CONGRESO DE DESARROLLOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS CDMX 2016

5TH REAL ESTATE INVESTMENT SUMMIT MEXICO CITY

TODA LA ACTUALIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO

http://summit.exni.mx/

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

2 días
50 Conferencistas

Auditorio para 1000 asistentes

Los conferencistas más prestigiados y referentes del mercado

B2B Media organiza los encuentros de negocios internacionales más importantes de la industria, siendo su objetivo principal el incentivar las inversiones inmobiliarias de la región y conectar a los desarrolladores, inversionistas, constructores y profesionales inmobiliarios del sector.

Inmobiliare Magazine es la revista multimedia líder en el mercado con más de 16 años siendo la referencia en México y Latinoamérica. Cuenta con 85 mil lectores certificados y un Consejo Editorial comprometido con el crecimiento y desarrollo del sector inmobiliario.

Contactos

ERICO GARCÍA GARCÍA erico@b2bmedia.mx
GUILLERMO ALMAZO GARZA guillermo@b2bmedia.mx
EMILIANO GARCÍA GARCÍA emiliano@b2bmedia.mx
VENTAS info@b2bmedia.mx

B2B MEDIA
Av. Oaxaca 86-402,
Col. Roma, CDMX, 06700 México
+52 (55) 55147914 info@exni.mx

B2B media

INMOBILIARE LATAM

MOVILIDAD
es un reto fundamental para las ciudades en crecimiento

Salvador Herrera,
Director de Urbanística

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

La Ciudad de México tiene la oportunidad de planear el transporte en conjunto con el desarrollo inmobiliario, para dar mejor calidad de vida.

De acuerdo con el Reporte Nacional de Movilidad Urbana en México 2014-2015 de ONU-Habitat, "la falta de planeación o decisión, y la mala o nula coordinación entre los diferentes órdenes de gobierno han tenido como resultado ciudades dispersas, que afectan la productividad de las entidades federativas del país; así como la salud y calidad de vida de sus habitantes, quienes tienen que realizar traslados largos, agotadores, inseguros y costosos; tan sólo en la Ciudad de México, el congestionamiento vial provoca una pérdida de 3.3 millones de horas/hombre al día". Además, en el documento se menciona que México es un país urbano, ya que de cada 10 habitantes, más de 7 residen en localidades mayores a 15 mil habitantes, donde la población en busca de mejor calidad de vida ha generado asentamientos urbanos en las 59 zonas metropolitanas reconocidas. "El proceso de urbanización se potencia, en primer lugar, en las 59 zonas metropolitanas (ZM) en donde viven 65 millones de habitantes (57% de la población del país); en ellas se genera el 74% del Producto Interno Bruto (PIB - INEGI, 2011), y se estima que hacia el 2030 su población alcanzará los 78 millones de personas, lo que demandará sistemas eficientes para movilizarse".

En la Ciudad de México, el congestionamiento vial provoca una pérdida de 3.3 millones de horas/hombre al día. Hoy, la "caminabilidad" de las zonas será la determinante de plusvalía inmobiliaria.

Salvador Herrera, Director de Urbanística, opina que a medida que entramos más en el siglo XXI, los distintos sectores –incluyendo el inmobiliario- ha visto que estamos en un siglo urbano, con base en el cual están diseñados los modelos de negocio: considerando la densidad, aglomeración, cercanía, conectividad, convergencia y dinámica; esto se traduce en ciudades con desarrollo conectado, compacto y denso.

En los años 70, 80 y 90 en Estados Unidos, se medía el número de autos que pasaban por una avenida y esto se traducía en un ranking para saber qué tan conveniente era la zona para un negocio. "Ahora hay una perspectiva nueva, el ranking se ha pasado a cuántas personas caminan en determinadas zonas. La asociación autodenominada Responsable Sustentable ha estudiado la caminabilidad en Estados Unidos y se descubrió que 'a mayores zonas caminables y espacios donde las personas puedan andar, la inversión inmobiliaria es más rentable'.

"Ahora queremos traer esta tendencia a México, estoy asociado con los norteamericanos para medir esos ambientes caminables en la Ciudad de México y ver su grado de aportación a la plusvalía de los inmuebles en la Ciudad de México. Vamos a hacer ese estudio para cuatro zonas y posteriormente, lo replicaremos para la zona metropolitana; comenzaremos con Roma Norte, Santa Fe, Nápoles y Colonia Guerrero –debería tener mucha inversión por sus condiciones de conectividad, ubicación y accesibilidad", adelanta el Director de Urbanística.

"En CDMX, cuatro delegaciones centrales acumulan el 19% de la población, y generan el 53% del total de empleos formales; en ellas, las remuneraciones promedio por persona ocupada superan hasta cinco veces el de las demarcaciones periféricas (INEGI, Censo Económico 2009). La mayor parte de este territorio lo ocupan las 11 ZM de más de un millón de habitantes con una densidad promedio de 62 habitantes por hectárea. El crecimiento físico de estas zonas fue superior al de la cobertura de sus necesidades, la población creció 1.8 veces, mientras que la superficie se multiplicó por cinco; esta dinámica fue distanciando a las personas de los servicios y oportunidades (ubicados principalmente en los núcleos o centros tradicionales), y ante la falta de sistemas de transporte e infraestructura vial que facilitaran la accesibilidad, crearon caos", detalla el Reporte Nacional de Movilidad Urbana en México 2014-2015 de ONU-Hábitat.

"Las ciudades deben construirse en torno al concepto de "calles completas" que consideren los diversos modos de movilidad y que puedan servir como eje para crear comunidades habitables y fomentar el uso mixto del suelo, tanto en términos de funciones (residencial, comercial, industrial, recreativo y dotacional) como en la composición social (barrios que integren a personas de distintos grupos sociales y de diferente nivel económico). Desarrollos de este tipo también permiten hacer un mejor uso de las infraestructuras de transporte existentes (ONU-Hábitat, 2013b)", menciona el Reporte de ONU-Hábitat.

Respecto a esto, Salvador Herrera asevera que está llegando a México la moda de los usos mixtos, pero desafortunadamente llegan sin una política clara que impulse de forma adecuada estos modelos; se ven zonas buenas que se transforman en mejores, cuando el concepto surge de regenerar zonas y atraer más personas a un nivel de vida mejor. Algunos proyectos han dejado aprendizajes, como el caso del proyecto de Tlatelolco de los años 50, donde se observó que la escala tan masiva abruma a las personas, la escala física y altura genera gran complejidad en el mantenimiento y diferencias con los vecinos.

De acuerdo con Liliana Pereira, líder de la Oficina de México de Steer Davies Gleave, los esquemas modernos de planificación de transporte asociados a los desarrollos de usos mixtos brindan valores agregados como la valorización, recuperación del entorno y mejoramiento de condiciones ambientales. En términos de movilidad, este tipo de desarrollos también implica retos complejos en aspectos como la necesidad aparente de grandes superficies para el estacionamiento de vehículos, concentración de actividades y necesidades de lograr la integración eficiente con los sistemas de transporte público.

Refieren que hay algunos puntos clave a considerar en la planeación de los usos mixtos: accesibilidad y conectividad con la ciudad al garantizar condiciones eficientes y seguras de acceso; integración y proximidad con los sistemas de transporte público y masivo; políticas de estacionamiento controlado y provisión de opciones para los residentes y usuarios de los desarrollos de uso mixto, incluyendo alternativas que permitan la toma de mejores decisiones, dependiendo de las necesidades del viaje.

"La receta global dice que debe construirse donde haya metro y transporte público, con diferentes densidades, precios y estilos, sin poner estacionamientos para reducir la necesidad del automóvil. Este modelo se ha aplicado en Europa y en Estados Unidos, se llama Desarrollo Orientado al Transporte, y en América Latina apenas se observa en lugares como Curitiba, Brasil. La Ciudad de México debe aprovechar sus 220 kilómetros de transporte metro, 40 kilómetros de metrobús, y cada vez que se hace una estación nueva, planear desarrollo alrededor, dotándole de espacio público en primera instancia", complementa Salvador Herrera.

"En la ZMVM, el 29% del total de viajes diarios (alrededor de 6.3 millones) se

LA PLANEACIÓN EN LOS GRANDES DESARROLLOS ES SIMILAR AL DE UNA CIUDAD, COMO EJEMPLO, EL CASO DE LOS ESTADIOS

La Ciudad de México tiene muchas similitudes con la ciudad de Sao Paulo, tal es el caso de la presencia de numerosos viajes radiales –las personas se transportan al centro-, recorren distancias largas y gran parte de la población realiza estos viajes, en Sao Paulo –sólo del este- la cantidad de personas que se traslada al centro de la ciudad para trabajar es el equivalente a la población de Uruguay, cerca de siete millones de personas, explica Mike Nicholson, Líder de la Oficina de Steer Davies Gleave Brasil.

En el 2013 antes de la Copa del Mundo hubo protestas pidiendo más infraestructura e inversiones en movilidad, como parte de solicitudes más amplias para mejorar la calidad de vida de las personas. En Sao Paulo se tomó la decisión de hacer un Plan Director Estratégico.

Mike Nicholson colaboró en diseñar las estrategias de movilidad para 9 de los 12 estadios durante la pasada Copa Mundial de fútbol en Brasil, en donde era necesario resolver numerosos retos. En algunos casos, los desarrollos se encontraban en nuevas ubicaciones sin la infraestructura necesaria, teniendo como objetivo principal garantizar el traslado eficiente y seguro de los aficionados.

Respecto a esto, Phil Berczuk considera que hay experiencias de éxito como el Emirates Stadium, del Arsenal en Londres, en las cuales "como parte del proceso de planeación y autorización del nuevo estadio, las autoridades negociaron tres puntos clave con el desarrollador, incluyendo la reducción del número de espectadores que llegaba en autos privados -del 70% a menos del 20%. Para cumplir con las nuevas regulaciones, el club tuvo que contribuir a mejoras locales en transporte tales como diseño urbano y señalización peatonal, así como una zona de estacionamiento controlado en un radio de 2 km del estadio. Adicionalmente, se implementó una estrategia de comunicación para promover diferentes opciones de viaje entre los espectadores, de tal forma que pudieran alcanzarse las metas. El beneficio de esta estrategia coordinada ha sido muy positivo para los espectadores, la comunidad ubicada en la zona y los operadores del estadio, quienes han logrado que los espectadores se encuentren por mayor tiempo en las áreas comerciales".

Finalmente, resaltó que "para crear ciudades más sustentables es necesario considerar además de la inversión en infraestructura, el entendimiento del comportamiento de las personas y las razones que tiene para transportarse, así como sus motivaciones e intereses. Así, es posible tener programas e inversiones de menores costos, como aquéllos que dan mayor información a la gente y facilitan la toma de decisiones más racionales e informadas sobre cómo movilizarse".

ÁREAS CAMINABLES DETERMINAN DESARROLLO INMOBILIARIO EN ESTADOS UNIDOS

De acuerdo con el Ranking Walkable Urbanism in America´s Largest Metros 2016 escrito por Christopher B. Leinberger & Michael Rodriguez (The George Washington University School of Business), se menciona que en Estados Unidos hay 619 lugares significantes para caminar dentro de las 30 zonas metropolitanas, y en éstas vive 46% de la población estadounidense. El mercado de renta en estas zonas caminables se ha incrementado notablemente en los últimos cinco años, mientras que en las zonas no caminables se redujo, justo lo contrario a lo sucedido en la década de los años 80.

En dicho ranking destaca la Ciudad de Nueva York, que cuenta con 67 áreas caminables –representan 20 millones 942 mil 101 metros-, donde se ubica el 55% de las oficinas y 39% del Multifamily.

Washington, DC tiene 44 áreas caminables donde se ubica el 53% de las oficinas, y en total se tienen 5 millones 37 mil 427 metros. Boston, por su parte, concentra el 45% de las oficinas en sus 54 áreas caminables -5 millones 35 mil 729 metros en total.

Chicago y San Francisco Bay completan el "Top 5" con 38 y 56 zonas caminables respectivamente; Chicago concentra el 43% de las oficinas y 33% de Multifamily, San Francisco, con un total de 7 millones 360 mil 487 metros, tiene el 37% de oficinas y 21% de retail.

realizan en automóvil privado, y el 60.6% en transporte público concesionado de baja capacidad (microbús, combis, autobús suburbano y taxi); sólo un 8% se realiza en sistemas integrados de transporte público masivo (Metro, Metrobús, Tren ligero y Trolebús) y un 2.4% en bicicleta y motocicleta (INEGI, 2007). La velocidad promedio se encuentra en franca caída, y actualmente, en horas pico, se ubica entre 8 y 11 km/hora", afirma el Reporte Nacional de Movilidad Urbana en México 2014-2015 de ONU-Habitat.

Por su parte, Roberto Baranda Sepúlveda, Director Regional para Latinoamérica del Instituto de Políticas para el Trasporte y el Desarrollo, diagnostica que hoy el reto de todas las ciudades –sobre todo de las más grandes-, es cómo integrar el desarrollo urbano con el transporte. "El problema es que tenemos todos los municipios conurbados sin metro, de 10 años para acá se ha comenzado la red del Metrobús y es bueno, sin embargo sólo crecemos una línea cada dos años. Se requiere más integración con el Estado de México – tienen tres líneas Metrobús para aproximadamente 20 millones de personas y cerca de 70% de ellas se mueve en transporte público".

Respecto a los Centros de Transferencia Modal –CETRAM-, Bernardo Baranda opina que así como las ciudades europeas son lugares bellos y emblemáticos por sus estaciones, en la Ciudad de México se debería tener la ambición de crear espacios dignos y funcionales, diseñados por arquitectos. La idea es hacer un lugar de paso con movimiento similar al del aeropuerto -no un estacionamiento-, al ser mejores lugares, las personas no deben ver malo vivir cerca de un CETRAM.

"Actualmente estamos trabajando en la Norma de Estacionamientos, buscando no construir tantos lugares para automóviles; la iniciativa privada también está consciente de que ello es una necesidad apremiante. El buen diseño urbano interactúa con su entorno y hace amigable la caminabilidad, atrayendo a la vez atrae a más clientes potenciales. Creo que es positivo, sólo hay que buscar hacerlo bajo ciertas reglas y de preferencia, con homologación de requerimientos", enfatiza el Director Regional para Latinoamérica del Instituto de Políticas para el Trasporte y el Desarrollo.

Bernardo Baranda revela que en cuanto a la Norma de Estacionamientos, pretenden cambiar o eliminar el mínimo de cajones de estacionamiento, porque creen que eso será un desastre en el corto plazo, ya que no se debe considerar que todos los nuevos inmuebles necesiten cerca del 30% de espacio para automóviles. Además, se puede tener mayor flexibilidad en las zonas centrales donde haya más conectividad y buenos sistemas de transporte público, por lo que trabajan conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Desarrollo inmobiliario integrado a la movilidad

Los especialistas de Steer Davies Gleave consideran que en la Ciudad de México se ha hecho una gran apuesta por invertir en soluciones de movilidad sostenibles, promoviendo mejoras en los ambientes peatonales, en infraestructura y sistemas de movilidad en bicicleta, así como en Metro y Metrobús, buscando que sean considerados como una opción atractiva para incentivar el cambio de comportamiento de los ciudadanos.

A pesar de esta inversión en movilidad, la ciudad sigue creciendo y los desarrollos inmobiliarios están consolidándose a un ritmo más rápido. Su experiencia en numerosas asesorías en grandes desarrollos, les permite afirmar que hay una tendencia a cambiar el paradigma, pero aún los procesos de aprobaciones y regulaciones existentes no incentivan a las agencias del gobierno o a los desarrolladores a tomar soluciones más

ESPACIO PÚBLICO: PUENTE ESENCIAL DE COMUNICACIÓN ENTRE CIUDADANOS

Por Alejandro Rojas

"Retomar como prioridad el espacio público y su diseño, las vialidades, las banquetas y los parques, porque son de todos; es lo que nunca cambia, es lo que hace que una ciudad tenga categoría y provea calidad de vida", mencionó Francisco de Paula Búrquez, Senador de la República en entrevista para Inmobiliare Magazine, quien lo establece como uno de sus puntos primordiales en su propuesta de Reforma Urbana. Cabe destacar que la opinión del funcionario de gobierno concuerda con la del Director y Cofundador del Instituto Mexicano de Urbanismo -IMU-, Ricardo David de Pirro, ya que explica que "el espacio público es la clave de la comunicación en nuestro país, el éxito del mismo, la clave del futuro; todo espacio público de México está conectado, si no lo está, no es tal".

Además, Ricardo de Pirro menciona que otra de las claves esenciales en el espacio público es que sea seguro para el desconocido, "(tener) esa libertad para moverte es la clave, desplazarte en bici si te da la gana, es un derecho fundamental de la constitución mexicana". Por ende, Francisco Búrquez prioriza la buena planeación de un espacio público, porque eso le permitirá a la gente lograr desplazarse gracias a una red bien articulada de vías primarias, secundarias y locales, así la gente puede cumplir sus satisfacciones como peatón, ciclista, conductor de automóvil o usuario de transporte público.

De Pirro como Búrquez comparten otra opinión al concluir que quien debe asumir total responsabilidad del espacio es el gobierno. "El IMU ha trabajado de la mano con autoridades para el buen manejo del mismo; su forma de cuidarlo para evitar se convierta en un punto de oportunidad para la delincuencia, si son peligrosos o están abandonados", enfatiza el directivo. Mientras el senador indica que esto no está ni siquiera contemplado en la legislación, "la Reforma Urbana busca darle todas las herramientas al gobierno para ser el actor principal de la construcción del espacio público".

En este sentido, el director del IMU mencionó también el trabajo conjunto que ha realizado con la Secretaría de Salud para la instalación de bebederos en los parques públicos, y evitar así el consumo de refrescos, porque México es el segundo país con diabetes tipo B, detrás de China, debido a la vida urbana. "Es la vida acelerada, es el transporte, el no

Ricardo David de Pirro, Director General y Cofundador del IMU

poder comer en casa; en este mundo tan acelerado comemos mal y rápido: papitas, refresco...", explicó Ricardo de Pirro.

Sin embargo, el tema no termina ahí, ya que existen parques, unidades o vialidades cerradas, las cuales no permiten el libre tránsito de los peatones, "el espacio público tiene que estar despejado, el gobierno no lo puede utilizar para lo que quiera, pues es un espacio de comunicación, un espacio democrático; lo que estamos tratando de hacer es clarificar las reglas para que sean lógicas", asentó Ricardo de Pirro, ya que muchas veces se hacen negocios en los espacios públicos y los ciudadanos no tienen acceso a él.

¿...Y la parte edificable?

Para 2018, uno de los eventos más importantes es la promulgación de la Constitución de la Ciudad de México, donde el Distrito Federal pasará a ser el Estado número 32 de la República. El senador Búrquez, por tal motivo, contempla una Reforma Urbana que considere el ya mencionado espacio público y la parte edificable del mismo. Ésta da pie a mayor flexibilidad para que futuras construcciones sean al gusto, necesidades y capacidades de los habitantes de las grandes urbes.

¿Qué pasa con la ciudad? Ambos entrevistados establecen que la gente se está partiendo a la periferias,

Senador Francisco Búrquez

el centro está envejeciendo, tanto sus edificios como sus personas; además, los ciudadanos no tienen la oportunidad de conseguir una vivienda de acuerdo a sus intereses. "Esto haría que esas 500 mil familias al año que hoy tienen que irse a zonas de peligro, estén atendidas por una oferta formal de lotes con servicios", afirmó Francisco Búrquez, además de mencionar que ha imperado una política excluyente, por ende, debe haber más sistemas de financiamiento para aquellas personas con menos recursos, además de tener en su poder la decisión sobre dónde instalarse.

Mientras tanto, Ricardo de Pirro menciona puntos destacables en la planificación de ciudades, principalmente de la CDMX:

- La ciudad transporta seis millones de personas al día a seis pesos por viaje, una cantidad insignificante de dinero comparada con otros lugares del mundo, donde el transporte es más cómodo, de mejor calidad, mejor cuidado y mantenido, pero mucho más costoso.
- Entre 1965 a 1985, la ciudad vivió uno sus mayores crecimientos tras la inmensa migración proveniente de zonas rurales en busca de oportunidades. Hubo intensa industrialización, gran inversión en sus servicios, transporte e infraestructura, los cuales se han detenido, mientras la explosión demográfica continúa su camino.
- Tal como lo menciona el Senador Búrquez, el IMU está preocupado en el tema de regeneración de la ciudad. La expansión de la ciudad ha sido hacia la periferia, envejecen los edificios, los problemas sociales aumentan, los ciudadanos se resisten a la densificación y temen por su patrimonio –si el edificio donde viven es vendido en beneficio de los dueños, la plusvalía habrá aumentado el costo del inmueble, ¿y su renta?

¿Entonces dónde queda el papel de los urbanistas? El Senador menciona que debe revalorarse su labor como tales, porque ellos son los que piensan en la gente. Son los partidarios de planificar a 50 años, según Ricardo de Pirro, lo que Búrquez confirma diciendo que las ciudades "deben ser creadas para siempre", además de compartir que las vialidades son hechas por expertos como ingenieros viales, cuando el trabajo también le compete a los urbanistas.

A raíz de esto, de Pirro dice que "no hay que traer a un experto de Suiza (un país con apenas 7 millones de personas y sistemas lineales) para que planifique una ciudad como ésta, donde los sistemas son complejos y tenemos 22 millones de habitantes. La experiencia debe sacarse de la gente que lleva años trabajando en la ciudad, en instancias como el metro, por ejemplo; lo que saben es oro, porque es experiencia pura. El urbanismo debe ser práctico y debemos buscar maneras de responder inmediatamente a los problemas. La ciudad siempre ha sido un campo de batalla con los poderes, siempre imperan los criterios políticos sobre los técnicos, lo que provoca que las soluciones de los urbanistas acaben siendo equivocadas", afirma el director del IMU.

sustentables. Por otra parte, la Ciudad de México requiere una estrategia coordinada de uso de suelo y movilidad, incluyendo el uso de herramientas para la gestión de demanda -como reducir la oferta de estacionamiento-, reforzando que dicha estrategia sea acorde con la realidad del desarrollo urbano, el crecimiento de la ciudad y su dinámica económica.

"En Steer Davies Gleave consideramos que no hay que 'copiar' soluciones fuera de contexto, pero sí aprender las lecciones de éxito y fracaso de otros contextos que han enfrentado retos similares. Igualmente es necesario considerar que las generaciones están cambiando y los ciudadanos tienen más opciones e información, están más empoderados y en búsqueda de tener mejor calidad de vida, de tal forma que los gobiernos tienen en sus manos la tarea de definir cómo serán las ciudades en el futuro, además de resolver los problemas urgentes de la actualidad".

Aseveran que, debido al crecimiento de la Ciudad de México, la infraestructura debe responder a las necesidades de movimiento masivo de los ciudadanos por medio de sistemas de calidad y con adecuados niveles de servicio, así como potencializar el desarrollo de zonas de usos realmente mixtos, en los cuales se reduzcan las distancias de viaje.

"Las ciudades medias, por otra parte, tienen un gran potencial para la planeación sostenible y la coyuntura deseada para el desarrollo urbano y la movilidad. Están a tiempo para actuar de forma preventiva. Es importante mencionar que hoy en día algunas ciudades cuentan con Planes Maestros de Movilidad, como el que está desarrollando Steer Davies Gleave para el municipio de Querétaro, que son instrumentos claves para lograr los objetivos de corto, mediano y largo plazo".

La compañía Steer Davies Gleave nace en Inglaterra y lleva aproximadamente

Confianza, solidez y crecimiento constante es lo que define a Inmobiliaria Vinte. Nuestro propósito va más allá, no edificamos casas, construimos comunidades, porque sabemos que no hay nada mejor que invertir en el crecimiento de la gente y el ambiente que los rodea.

vinte.com.mx
01800 298 1100

Inmobiliaria
Vinte
Una vida como debería ser la vida.

20 años haciendo proyectos en México. Una de las áreas en donde se ha desarrollado está enfocada a grandes desarrollos, apoyando estrategias de movilidad y transporte que reduzcan el impacto de los mismos y aumenten su atractivo, y por lo tanto, su valor.

Respecto a los usos mixtos, Liliana Pereira Méndez, Líder de la Oficina de México de Steer Davies Gleave opina: "uno de los temas que vemos y es un reto muy importante para desarrollo de usos mixtos, es que hay buenas intenciones e ideas, pero en nuestra opinión se está invirtiendo muy poco en planeación. Estamos hablando de desarrollos muy grandes que generan enormes inversiones, pero si se contrastan esas magnitudes con lo que se está invirtiendo en planear y pensar estrategias combinadas con el desarrollo de usos mixtos y de transporte, no se ha generado aún un balance adecuado. Sin embargo, será mucho más costoso alinear estrategias de solución tardías".

Si bien hay una responsabilidad por parte de las autoridades, "se trata de un tema de incentivos y de saber cuáles se generan para aterrizar las políticas o ambiciones generales. Por ejemplo, en Ciudad de México hay algunas metas que el programa de movilidad definió tales como mantener 7 de cada 10 viajes en transporte público, pero ¿cómo se propone alcanzar esta meta, y cómo se va a evaluar y medir el éxito? Otros elementos de esa visión son importantes como punto de inicio, pero aún es necesario aterrizarlos tanto como definir estrategias claras que combinen proyectos de infraestructura con políticas e incentivos para lograrlas. Se trata de corresponsabilidad: el gobierno es responsable de generar incentivos y políticas, pero claramente no puede hacerlo o implementarlo solo. Se requiere una combinación efectiva entre un gobierno que planea, incentiva y regula, con un sector privado abierto a los cambios requeridos", complementa Liliana Pereira.

Los usos mixtos no están respondiendo a las necesidades reales, sino a objetivos económicos de los desarrolladores; se requiere una política clara que impulse de forma adecuada estos modelos, y considerar las lecciones aprendidas con modelos multifamiliares del pasado.

Para Phil Berczuk, Director de Diseño de Steer Davies Gleave, existe un vacío entre las intenciones del gobierno y los objetivos económicos de los desarrolladores. "Muchos de ellos quieren y entienden los beneficios de un desarrollo más sustentable pero aún no se han implementado obligaciones asociadas ni requerimientos claros y transparentes que deban cumplirse para lograr los objetivos de la ciudad". Por ejemplo, en zonas de clarísima integración de desarrollos, y a pesar de esfuerzos puntuales, cada desarrollo se sigue estudiando en forma independiente, al igual que sin una coordinación consistente entre las medidas de mitigación propuestas o incluso entre las autoridades involucradas en los mismos".

Finalmente, dice Phil Berczuk: "para alcanzar el crecimiento planeado en la parte central de la Zona Metropolitana en los siguientes 10 a 15 años, así como para apoyar las necesidades de movilidad de los desarrollos planeados, consideramos que la ciudad tendría que considerar alternativas reales para incrementar de forma significativa la capacidad en los sistemas existentes así como aprovechar las oportunidades que presentan los proyectos ferroviarios planeados, hasta el momento, llegando a la periferia de la ciudad. Es posible solucionar dichos retos, así como la conexión con el Nuevo Aeropuerto de la Ciudad de México, a través de una estrategia integral de movilidad en la zona, con una columna vertebral de servicios ferroviarios de alta capacidad, conceptualmente similar al sistema que se encuentra actualmente en construcción en Londres". .

FINSA

Experience
Innovation
Development

LOGISTICS

100 MILLION
SQF DEVELOPED

AUTOMOTIVE

43 LOCATIONS
IN MEXICO

DEDICATED
SUPPLIER PARKS

AEROSPACE

Real Estate

Innovation

Leaders in Industrial Real Estate

We design and operate world class comprehensive real estate developments that provide custom-designed spaces to ensure the success of your operation.

ESR EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE

Mx 01-800-00-34672
USA 1-877-314-6950

info@finsa.net
www.finsa.net

@FinsaIntl
/FinsaIntl

EL ASOMBROSO FACTOR SUECO: HAMMARBY SJÖSTAD,

el caso europeo más exitoso de inversión social

POR **ROGELIO MAXIMINO NAVARRO DE LA TORRE**
Socio Grupo Link
Maxn@grupolink.com.mx

Suecia es "la sociedad más exitosa que el mundo jamás ha conocido", declara el periódico de izquierda *The Guardian*; "los suecos lideran las reformas en Europa", declara el periódico capitalista *Financial Times*; sólo el modelo nórdico "combina tanto equidad como eficiencia", explica un reporte reciente de la Comisión Europea.

Para los europeos no hay duda, Suecia es el país que genera los mejores cambios urbanos en el mundo, en beneficio de una sociedad igualitaria y cada vez con mayor acceso a bienes de capital y de consumo. Le llaman "El Factor Sueco".

Para los suecos no hay duda, Hammarby Sjöstad es el desarrollo que recorre la frontera de lo sustentable hacia la consolidación social, comercial y cultural de Estocolmo.

Hammarby Sjöstad -o "la ciudad que rodea el lago Hammarby"- es una comunidad desarrollada en 200 hectáreas con 9 mil departamentos, el cual alberga una población de 20 mil personas y 200 mil metros cuadrados de espacio de piso comercial, atrayendo a otras 10 mil personas para trabajar en la zona.

Este desarrollo es una enorme lección para las ciudades del mundo que pretendan reciclar áreas urbanas en desuso, como por ejemplo las viejas áreas industriales de nuestras ciudades, rodeadas de guetos pobres con malolientes cloacas. De ahí precisamente idearon invertir en el sur de Estocolmo, para desarrollar una comunidad que hoy es orgullo de los suecos, y es el caso de éxito en urbanismo sustentable reciente de mayor impacto en Europa.

Este desarrollo de 9 mil viviendas y poco menos de 5 mil automóviles residentes, resuelve su movilidad mediante ferry, tranvía y bicicletas principalmente, sólo poco más de la mitad de los Hammerbienses ocupan un automóvil.

El ADN del desarrollo es:

- Densidades urbanas de 5 o 6 niveles, la llamada densidad verde que garantiza territorio eficiente de desarrollo, con distancias de recorrido cortas para los usuarios y visitantes.
- Movilidad universal, diversos modos de llegar y moverse a través del desarrollo, privilegiando a los peatones, discapacitados, ciclistas y al transporte público.
- Las aguas residuales de los apartamentos se convierte en energía térmica y biogás para su uso en plantas de calefacción del distrito y los vehículos de transporte público.
- Los residuos sólidos resultantes de la transformación de las aguas residuales se convierten en abono y se utiliza en la forestación, ahí mismo en las áreas verdes de Hammerby.
- La basura se recoge con el sistema de residuos ENVAC; los residuos se acopian y se transportan a través de una red de tuberías subterráneas a los puntos centrales para la recolección por medios neumáticos, lo cual asegura que no haya basura en las calles ni malolientes contenedores de basura en el paisaje urbano.
- En la traza urbana existen múltiples calles sólo para peatones, el automóvil se restringe a calles de acceso a estacionamientos y algunas áreas comerciales.
- Existe un eminente esfuerzo por la creación y mantenimiento de áreas verdes y cuerpos de agua vinculados a zonas de esparcimiento para niños, jóvenes y adultos.
- La mezcla de usos de suelo permite la presencia de comercio y servicios en las plantas bajas de los departamentos, esto permite que las distancias hacia el kinder, la oficina y la tienda sean cortas y eficientes, desactivando el uso del automóvil.

El 80% de los desplazamientos de sus 26 mil habitantes se hace a pie, en bicicleta o en transporte público mediante un tranvía eléctrico que recorre la calle principal. En este barrio se ha conseguido reducir el uso del coche privado en un 40%.

En Suecia no existe la vivienda social, pero existen políticas para poder

comprar o rentar en el mercado inmobiliario abierto, departamentos que ofrezcan la mejor calidad de vida a los suecos. Esto hace que desarrollos como Hammerby se activen fácilmente, ya que la oferta es de calidad y facilita la vida a sus residentes.

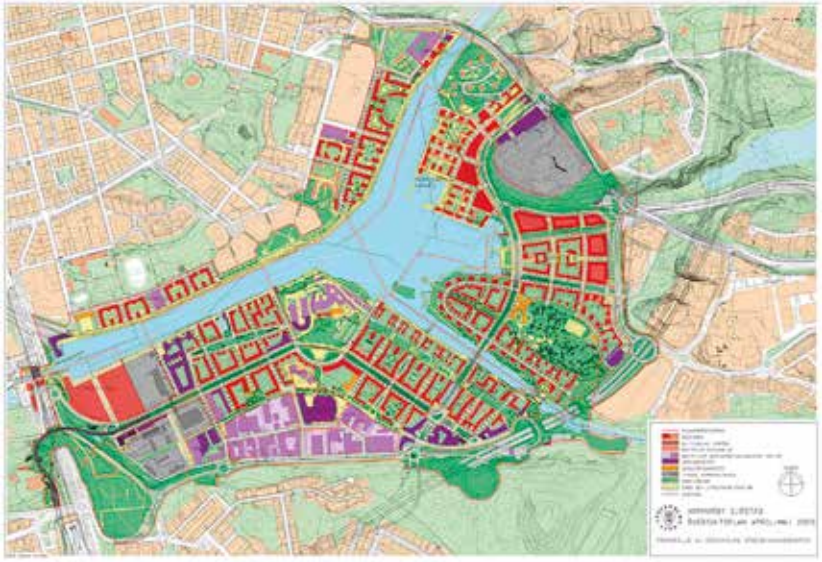
El origen del proyecto es eminentemente sustentable, al reciclar una vetusta zona industrial decadente del sur de la ciudad y crear el barrio con mejores componentes sustentables a un precio asequible, gracias a las políticas de inversión público-privadas suecas que enseñan al mundo cómo crear valor con inversiones inteligentes en favor de la gente.

Las lecciones que podemos aprender de este desarrollo, tanto autoridades como inversionistas en México, son diversas y profundas. Este desarrollo demuestra con categoría, que hablar de comunidades y desarrollos sustentables tiene que tener como primera condición un buen manejo de la movilidad y la densidad urbana, más que poner árboles o separar la basura; ¡ambas cosas son necesarias!, pero el buen manejo de factores urbanos tiene por mucho, menor huella de carbono que un desarrollo sin esta primera condición.

En la sustentabilidad social se ha demostrado en innumerables ocasiones, que el tejido natural social de una comunidad es mejor que segregar por ingreso a la población. Los desarrollos que reciclan partes de la ciudad en desuso tienen apoyos y financiamientos que facilitan el desarrollo y los privilegia para insertarlos en la trama urbana con productos actualizados, donde gana la ciudad, gana el inversionista y ganan los usuarios.

En México, nuestras autoridades e inversionistas insisten en invertir en viviendas unifamiliares, colonias de casas en -clusters o privadas- que se han hecho hasta el cansancio. Debemos aprender lo antes posible de las experiencias de éxito en otras partes del mundo, los cuales han desarrollado modelos con mejor calidad, a mejores precios, y con visiones de sustentabilidad de vanguardia.

En Suecia, los desarrollos que reciclan partes de la ciudad en desuso tienen apoyos y financiamientos que facilitan el desarrollo y los privilegia para insertarlos en la trama urbana con productos actualizados, donde gana la ciudad, gana el inversionista y ganan los usuarios.



El origen de Hammarby Sjöstad es eminentemente sustentable, al reciclar una vetusta zona industrial decadente del sur de la ciudad, y crear vivienda de calidad a un precio asequible, gracias a las políticas de inversión público-privadas suecas que enseñan al mundo cómo crear valor con inversiones inteligentes en favor de la gente.

CDMX hacia la construcción de un mejor lugar para vivir

POR **IVÁN CRUZ CRUZ**

Los legisladores de la ALDF hablan acerca de los retos que enfrenta el estado 32 de cara a la modernidad de la sociedad, que pide espacios sustentables y planeados.

Félix Villaseñor, Presidente del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México

Actualmente, la demanda de creación de vivienda es de 40 mil nuevas anualmente, tal situación obliga a replantear la forma en que crece la ciudad, que pasó de ser una mancha que se expandía sin control, a elevarse verticalmente sobre su mismo espacio.

Actualmente, la Ciudad de México es una de las metrópolis más grandes del mundo, hace poco fue catalogada por el *New York Times* como el destino turístico número uno a nivel internacional, que hoy transita de un viejo Distrito Federal a la moderna CDMX, más independiente y con proyección hacia un futuro innovador.

Desde su fundación, en 1325 con la mítica Tenochtitlan, la Ciudad de México ha sido un logro de la ingeniería. Originalmente, la historia nos cuenta que las ciudades se construían cerca de ríos, mares o lagunas; en este caso, los Aztecas llevaron el método más lejos, ya que decidieron construir su ciudad no junto a un lago, el de Texcoco para ser precisos, sino encima del mismo.

El arquitecto Félix Villaseñor, Presidente del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, explica que "originalmente las ciudades se van creando cerca de los lugares donde hay algún cuerpo de agua, pero la CDMX es la única ciudad en el mundo cuyo origen es religioso, armándose sobre el agua -no cerca de ahí. La historia de la ciudad es que se construye en medio del lago, el cual se ha ido rellenando, teniendo características particulares de organización, desde la época de los aztecas. A partir de las necesidades urbanas de la ciudad, se fueron incorporando servicios, infraestructura, organización y equipamiento, lo que generó una dona de desarrollo, en la cual todo mundo vive en las afueras, dejando el centro para la actividad económica, el trabajo, las actividades financieras, los intercambios, desde la época del mercado y del intercambio".

Sumado a esto, el diputado local de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal –ALDF- Fernando Zárate, señala que al ser la entidad que ha albergado los poderes de la federación, la CDMX se convirtió en una de las ciudades más importantes del país, esto indujo un crecimiento económico y social que atrajo a cantidades masivas de personas de todas las provincias, quienes encontraron aquí una fuente de empleo y educación más completa, situación que perdura hasta la actualidad.

Raúl Flores García, diputado local de la CDMX e integrante de la Comisión Especial para la Inversión en la Infraestructura en la Ciudad de México de la ALDF,

Un estudio realizado en 2015 por el Consejo Nacional de Población –CONAPO- informó que en la Ciudad de México habitan 8 millones 985 mil 399 personas, además se contempla que la población flotante proveniente de los estados aledaños, asciende a 1 millón 720 mil 145 individuos diariamente, por esa razón el gobierno e inversionistas buscan las mejores soluciones para ofrecer hogares sustentables y transporte limpio que cubran esta gran demanda.

A pesar de esto, Raúl Flores García, diputado local de la CDMX e integrante de la Comisión Especial para la Inversión en la Infraestructura en la Ciudad de México de la ALDF, señala que anualmente más de 100 mil personas abandonan el territorio capitalino hacia zonas de provincia, alejándose de su centro de trabajo, a causa de la falta de viviendas o el elevado costo de éstas, es por eso que "tenemos que ser una sociedad que tenga una ciudad compacta, ¿qué quiere decir esto? Que la ciudad ya no puede extenderse más, la ciudad tiene que buscar sus oportunidades en su misma área de reserva urbana" señala.

En la Ciudad de México habitan 8 millones 985 mil 399 personas, además se contempla que la población flotante proveniente de los estados aledaños, ascienda a 1 millón 720 mil 145 individuos diariamente.

Actualmente, la demanda de creación de vivienda es de 40 mil nuevas anualmente, tal situación obliga a replantear la forma en que crece la ciudad, que pasó de ser una mancha que se expandía sin control, a elevarse verticalmente sobre su mismo espacio.

El Presidente del Colegio de Arquitectos opina que "vivimos en una ciudad chaparra, tu puedes ver edificios en Reforma, pero si sacamos un promedio general de toda la ciudad, tenemos una ciudad de dos pisos, dos pisos y medio, dos pisos y un tercio. Yo creo que podemos hacerla crecer, como en muchos lugares del mundo, a tres, cuatro, cinco o hasta seis niveles pareja, para lo cual se necesita infraestructura".

Vivienda y nuevos centros de desarrollo: oportunidad de construcción

Los desarrollos inmobiliarios habitacionales han obtenido beneficios por proveer nuevos hogares que reactivan la economía local, ayudan al mejoramiento de las zonas urbanas y se suman a la conservación del medio ambiente.

Fernando Zárate, Presidente de la Comisión de Desarrollo Metropolitano en la ALDF,

"A los desarrolladores inmobiliarios, sin duda les va a favorecer que haya un incentivo fiscal respecto a la creación de vivienda -aligerarles la carga fiscal-, pero también que sepan que no todo es que aligeremos la carga, sino que aseguremos que los derechos por construcción de vivienda se queden ahí, donde se construye la vivienda", señala Raúl Flores.

Lo anterior se traduce como Sistemas de Actuación por Cooperación, establecidos en el artículo 114° del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que consiste en tomar zonas de la CDMX con potencial de crecimiento y realizar fideicomisos donde los desarrolladores inviertan en la creación de vivienda social, así aumentan la densidad poblacional, economía, comercio y recreación, a cambio de que se aligeren las cargas fiscales a los constructores, quienes también se comprometen a mejorar el entorno e infraestructura de las áreas intervenidas.

Además, las nuevas leyes de construcción otorgan una reducción del 10% en el pago del predial a aquellas construcciones que habiliten azoteas verdes, que den prioridad al uso de la energía solar, a los sistemas de captación de lluvia, la instalación de dispositivos ahorradores, y sobre todo la disminución de cajones de estacionamiento.

Pero los proyectos para modernizar los inmuebles no sólo contemplan su infraestructura o las aportaciones ambientales, también consideran alternativas que aumenten la calidad de vida de los habitantes; para ello, los diputados locales analizan crear un esquema de ciudad que permita reducir los tiempos de traslados, ya que actualmente desplazarse por la CDMX significa una inversión promedio de dos horas por viaje, que se refleja en la emisión de gases contaminantes y constantes colapsos en las vías de circulación.

Resolver esta situación no es una tarea simple; sin embargo, el diputado Fernando Zárate, quien también es Presidente de la Comisión de Desarrollo Metropolitano en la ALDF, promueve la creación de centros urbanos que ofrezcan opciones de desarrollo dentro de una misma zona, "es más fácil, más efectivo, más eficiente, más económico que dentro de una misma delegación o demarcación existan escuelas, mercados, hospitales, clínicas y trabajo que lo que actualmente hacen los vecinos, que es transportarse desde Ecatepec a San Ángel para trabajar".

La iniciativa de los centros urbanos que propone el legislador contempla cinco ejes fundamentales: la propiedad, manejo de residuos, medio ambiente, movilidad y seguridad, de esta forma se plantea un crecimiento inteligente y ordenado para la capital que permita mejores oportunidades a los habitantes dentro de sus zonas de residencia.

El diputado Zárate menciona que la mejor opción es que estas ideas sean consideradas en un único Plan de Desarrollo Urbano y Ambiental de la Ciudad de México, el cual homologue términos y situaciones que ya existen en reglamentos y leyes vigentes.

¿Pero son viables estas ideas? Félix Villaseñor opina que "sí son viables, pero para un centro urbano se necesita tener todo el concepto de la vida en un sólo centro, los lugares de trabajo, las profesiones, la educación, la cultura, el equipamiento; todo tiene que estar en los centros".

Este proyecto ya se analiza por autoridades de distintos niveles de gobierno, empresarios, investigadores, académicos y organizaciones civiles; cabe resaltar que cuenta con una visión integral y una proyección de 100 años a futuro.

En esta lógica de atraer a más habitantes a la Ciudad de México y mantener a los casi 9 millones que ya están aquí, requiere la dotación de comodidades básicas para su estadía. Hoy la CDMX se distingue por ser la única entidad en todo el país que cuenta con servicios urbanos en el 95% de su territorio total. Satisfacer las demandas de los vecinos y mejorar la infraestructura involucra el uso de mejores tecnologías y esquemas innovadores que faciliten estas actividades.

Una Ciudad de México más sustentable y tecnológica

El gobierno capitalino siempre está al pendiente de los avances tecnológicos que ayuden a crear una ciudad inteligente y limpia. El proceso de actualización en la CDMX es integral desde su infraestructura, muchas de las acciones que se llevan a cabo forman parte del Programa de Acción Climática –PACCM- con visión a 2020, publicado en 2014 por la Secretaria de Medio Ambiente –SEDEMA.

La meta del PACCM es reducir en 8 millones de toneladas las cantidades de CO_2 causadas por el uso de energías no renovables, para lograrlo se ejerce una política de colaboración entre todas las secretarías, dependencias y organismos del gobierno de la Ciudad de México.

Francis Irma Pirin, diputada local de la ALDF a cargo de la Comisión de Movilidad

Actualmente se tiene un avance del 40% en el objetivo gracias a la aplicación de estas acciones; por ejemplo, se fortalecen los sistemas de la red de agua potable con dispositivos que reducen las cantidades de energía usados en las plantas de bombeo del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. También se moderniza el alumbrado público, cambiando 54 mil 600 luminarias obsoletas por lámparas de mayor duración, que son más limpias y ofrecen un ahorro energético de 45%, ya que utilizan fotoceldas que aprovechan la energía solar para alimentarse; además, algunos edificios gubernamentales retoman estas medidas para autogenerar su propia electricidad.

Por otra parte, se incorporan los beneficios de la era digital a las funciones del gobierno capitalino para aumentar la eficacia de los servicios, como es el caso del proyecto de georreferenciación impulsado por la Comisión de Ciencia, Tecnología e Innovación de la ALDF, con el cual se pretende crear una herramienta colaborativa entre dependencias gubernamentales, empresas y sociedad a fin de compartir información acerca de movilidad, reportes de servicios urbanos, pero sobre todo monitorear el funcionamiento de estos.

Asimismo, se proyecta que esta idea también tenga un beneficio ambiental, al utilizar los datos obtenidos para agilizar las rutas de transporte, o bien, trazar mejores recorridos para los camiones recolectores de residuos. Además podría servir para habilitar sistemas de captación pluvial y localizar puntos específicos de la ciudad donde haga falta mayor seguridad.

Las Tecnologías de la Información y la Comunicación generan nuevos vínculos entre autoridades y población, el desarrollo de aplicaciones y portales para agilizar los

trámites ofrece mejoras en la eficacia de los servicios, así los reportes ciudadanos llegan de manera casi inmediata y el papeleo se cambió por archivos digitales que no generan basura ni representan gastos por traslados o almacenamiento.

Otro aspecto importante contemplado en el PACCCM es la modernización de transporte público de la capital, el cual es uno de los más completos a nivel nacional; la variedad de alternativas de movilidad son un triunfo, un tanto ingenioso y creativo. Actualmente, la red se compone desde las prehispánicas trajineras en la zona de Xochimilco y Tláhuac; microbuses, autobuses de combustión y eléctricos; taxis, circuitos de ciclovías y sistemas de préstamo de bicicletas, tren ligero y férreo, Metro, Metrobús y Tren Suburbano.

El desarrollo de una movilidad inteligente en la Ciudad de México comenzó en 1969, con la llegada del Sistema de Transporte Colectivo Metro, el cual inició un proyecto de transporte moderno y limpio para la ciudad que evoluciona ante la demanda de la población que requiere una cobertura más amplia.

Francis Irma Pirin, diputada local de la ALDF a cargo de la Comisión de Movilidad, explica el tema: "ya no somos la Ciudad de México, somos una megalópolis con 5 millones de vehículos registrados, particulares, más todo el sistema público de pasajeros, Metro, Metrobús, microbuses, taxis, transportes eléctricos, etc., pero de ellos, un millón y medio viene a la ciudad de entidades federativas vecinas, por lo que es fundamental compartir la responsabilidad con ellas".

Y así es, la Ciudad de México trabaja para crear políticas públicas en favor de una movilidad metropolitana que involucre a todos los estados que conforman la megalópolis, pero mientras eso sucede, aquí en la CDMX se construyen Centros de Transferencia Modal en zonas clave, como Chapultepec, Zapata, Cuatro Caminos, etc. Además, se proyecta la modernización, ampliación y creación de nuevas líneas del Metro, se habilitan nuevos recorridos en las rutas del Metrobús, se instala más infraestructura del transporte eléctrico y se fomenta el uso del sistema EcoBici.

Pero no basta sólo con usar mejor las tecnologías o invertir grandes cantidades de dinero en las calles, sino también conscientizar a la sociedad respecto a la necesidad de mejorar la movilidad en la ciudad. El Nuevo Reglamento de Tránsito, por ejemplo, recibió muchas críticas cuando se anunció, pero hoy muestra algunos resultados.

"Cuando se implementó el nuevo Reglamento, la gente no quería; sin embargo, hoy a la gente le cuesta más trabajo pasarse un alto, y ya circulan a 50 km/h", comenta la diputada Pirin.

De los 5 millones de vehículos que circulan en CDMX, un millón y medio viene de entidades federativas vecinas, por lo que es fundamental compartir la responsabilidad con ellas.

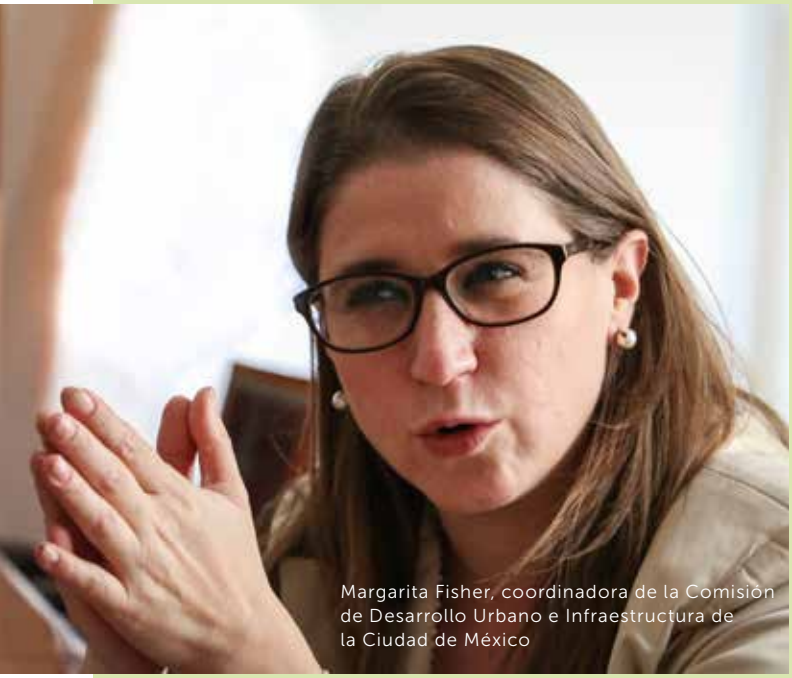
Generar una cultura vial, como lo marca la Ley de Movilidad, involucra el empoderamiento del peatón, quien es la prioridad en este nuevo esquema, seguido del ciclista, el transporte público y por último el automóvil. Entre las acciones que se contemplan para cumplir esta meta es la reducción de cajones de estacionamientos en los nuevos desarrollos, reducir los carriles de algunas avenidas, para aumentar el tamaño de las banquetas, y crear más infraestructura ciclista.

Toda esta transformación de la ciudad es un trabajo que se debe hacer en conjunto; buscar las problemáticas, considerar las soluciones y aplicarlas de forma efectiva es una virtud de la CDMX, donde la sociedad entra al debate, porque esa "es una sociedad abierta, una sociedad democrática; a mí me da gusto que se abra el debate y se aporten elementos para tomar mejores decisiones", señala el diputado Raúl Flores.

La redacción de la primera Constitución de la Ciudad de México está muy cerca, distintos proyectos para hacer de la CDMX una metrópoli moderna surgen diariamente, propuestas por parte de políticos, organizaciones sociales, empresarios, estudiantes y sociedad en general se debaten para marcar la pauta hacia el futuro de la capital.

Félix Villaseñor, Presidente del Colegio de Arquitectos, pide que durante la creación de la nueva carta magna se respete el patrimonio de la ciudad, la herencia de aquéllos que nos antecedieron y que con base en esfuerzos crearon una de las urbes más prolíficas y vanguardistas del mundo.

La evolución de la ciudad es por sí misma una innovación, una ciudad que aprende a convivir con su ambiente, su historia, su legado, sus tradiciones, sin miedo al progreso ni a la tecnología; una ciudad de oportunidades, entrañable, moderna, ingeniosa, impredecible, furiosa cuando lo necesita, pero unida ante las adversidades. El futuro ya no es un misterio, el futuro ya está aquí, nos alcanzó, llegó el 29 de enero de 2016, cuando el Jefe de Gobierno, el Dr. Miguel Ángel Mancera, despidió al Distrito Federal y dio la bienvenida a la Ciudad de México.



Margarita Fisher, coordinadora de la Comisión de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Ciudad de México

Conocer qué se realiza metro a metro en la Ciudad de México

Por **LIZ ARELI CERVANTES**

En una ciudad donde caben todos los mercados, que es el centro empresarial y cultural del país, donde convergen tantos y diferentes grupos, el consenso se ve lejano; por ello, la coordinadora de la Comisión de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Ciudad de México, Margarita Fisher, opina que por medio de la perspectiva técnica es como se pueden dar lo acuerdos. "Ha sido muy interesante, porque a partir de escuchar a todas las partes y dándoles un explicación muy clara en términos de lo que es viable y lo que no es viable, logramos encontrar puntos medios; eso ha sido muy importante, ante el radicalismo de las posiciones naturalmente conflictivas en la ciudad; lo que buscamos es que a partir de una posición técnica y del diálogo, encontremos salidas moderadas, salidas viables política y socialmente".

En sus propias palabras, el objetivo de la comisión es "dictaminar todas la iniciativas o proposiciones presentadas que nos incumban: usos de suelo, construcciones irregulares, aprobación de programas de desarrollo, comparecencias y seguimientos, recepción de informes, generación de información, y algo muy importante, recibimos en audiencia pública a los diferentes actores interesados en la ciudad -vecinos, constructores, desarrolladores, académicos interesados en el tema".

¿Por dónde se puede comenzar a trabajar en la reconfiguración y aprovechamiento de la Ciudad? "El primer elemento tiene que ver con la planeación; hay quienes afirman que finalmente intentar planear la ciudad y controlar todos los procesos urbanos es inútil, que no sirve para nada, pero nosotros estamos convencidos de que la planeación es un proceso fundamental de la ciudad, que tiene que ser encabezado por el gobierno, pero que también debe caminar en un esquema de gobernanza con ciudadanos y con actores de los sectores; y finalmente, a partir de esta posibilidad de diálogo entre las diferentes partes se puede generar una visión, la cual ciertamente hace falta, así como un sistema de monitoreo que pueda darle seguimiento a la programación de desarrollo urbano".

De acuerdo con esa visión, la titular de la Comisión de Desarrollo Urbano plantea los principales ejes en materia de planeación urbana, donde el primero es que la toma de decisiones vayan más allá de los planteamientos políticos: "creo que lo primero es un sistema de información geográfica que sea muy preciso, para tener en tiempo real la información sobre lo que pasa en la ciudad, y que tengamos todas las licencias, actuaciones y quejas en una sola plataforma. Necesitamos un sistema de monitoreo donde pueda participar la academia con todas las investigaciones que genera en la ciudad, análisis que sirve para la toma de decisiones".

Además de los mismos sectores empresariales, constructores e inmobiliarios, los ciudadanos pueden participar en este planteamiento; tenemos que saber predio por predio, metro por metro de la ciudad, qué se ha autorizado, donde están las quejas, donde está llegando la gente y las zonas que están quedando fuera del juego.

"Lo que queremos es que haya reglas claras, que podamos tener un diagnóstico actualizado sobre cómo está caminando todo, ver en tiempo real si esa inversión se está dando y ver en qué se aplica, y contrastar de esa manera lo programado con lo ejecutado; un mecanismo para que realmente haya gobernanza, participación social, participación de los sectores empresariales, cámaras y academia, que me parece tiene mucho que aportar en ese sentido".

¿La nueva Constitución de la Ciudad de México será una oportunidad para aprovechar la ciudad? "Lo que va definir es el régimen urbano, conjunto de reglas y principios para tomar decisiones en materia urbano territorial. Lo que hoy tenemos es un sistema que entiende al territorio desde una perspectiva departamentalizada, burocratizada, pero estamos convencidos de que la constitución tendría que establecer una visión de ordenamiento territorial que integre en lugar de que disperse. Esta Constitución va a tener que definir la visión de ciudad; una ciudad que esté en función de las personas".

TRANSFORMAMOS VENTAJAS INMOBILIARIAS EN VENTAJAS REALES

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

www.cbre.com.mx CBRE México @CBREMexico

CBRE *Build on Advantage*

ARQUITECTURA Y DISEÑO DE LUJO EN PROPIEDADES RESIDENCIALES DE MIAMI

Miami ha dejado de ser percibido como destino vacacional de playa; hoy es la ciudad ideal para la inversión inmobiliaria de lujo.

POR **EQUIPO DE REDACCIÓN INMOBILIARE**

Los proyectos inmobiliarios tipo "Luxury" son una gran oportunidad de inversión para asegurar el capital a precios competitivos.

El mercado de Miami en los últimos años ha tenido una importante recuperación, ya que el destino no es percibido actualmente como destino vacacional de playa. En los últimos años hubo crecimiento en los terrenos: cultural, urbano, financiero, gastronómico, turístico, artes y entretenimiento, que han llevado a Miami a convertirse en una de las ciudades ideales para invertir, además de ser considerada una de las ciudades más limpias.

Como centro de negocios, Miami alberga casi 1,200 empresas multinacionales de más de 50 naciones; como destino de cruceros, recibe más de cuatro millones de pasajeros al año; como destino de arte, Miami cuenta con la feria internacional de arte más completa de América, que tan solo en 2014 albergó Art Basel Miami Beach con 267 galerías de 31 países y obras en exhibición de más de 4,000 artistas. Además, tiene inversiones contempladas por más de 10 billones de dólares en distintos proyectos de entretenimiento como museos, Brickell CitiCentre y la construcción del Estadio de beisbol de Los Marlín.

El mercado inmobiliario en Miami brinda la oportunidad a inversionistas o interesados en tener una propiedad, para rentarla por periodos a lo largo del año. El escenario está conformado por propiedades de lujo con diseños exclusivos donde se reúnen los mejores arquitectos –aquéllos que antes sólo se podían encontrar en Nueva York o algunos países de Europa-, incluso hay edificios asociados a marcas de lujo, por lo que la calidad de los desarrollos y experiencias están garantizadas.

Respecto a las ventajas de invertir en Miami, el costo por metro cuadrado es más bajo y competitivo comparado con otras grandes ciudades como Nueva York, Londres, Tokio, Hong Kong y San Francisco. Además, hoy hay facilidades para conseguir un crédito bancario que complemente la inversión inicial, para disfrutar de estos desarrollos exclusivos ubicados en las mejores zonas de Miami y con un clima ideal durante todo el año.

En cuanto a los países de los interesados por adquirir una propiedad en este destino están Brasil, Venezuela, Argentina y México.

EDGEWATER

Elysee Miami | East Edgewater

Emplazamiento: 700 NE 23 ST Miami, FL 33127
Arquitecto: Arquitectónica by Bernardo Fort Brescia
Diseño Interior: Jean Louis Deniot (Paris,France)
Desarrollador: Two Roads Development
Niveles: 57 Pisos
Residencias: 100 unidades
Precio: $1.6 Millones - 10 Millones

Missoni Baia| East Edgewater

Emplazamiento: 700 NE 23 ST Miami, FL 33127
Arquitecto: Asymptote Architecture & Revuelta Architecture
Diseño Interior: Paris Forino
Desarrollador: OKO Group
Niveles: 56 Pisos
Residencias: 146 unidades
Precio: $1.6 Millones – $3.9 Millones

SUNNY ISLES

Armani Casa | Sunny Isles

Emplazamiento: 18975 Collins Avenue Miami, FL 33160
Arquitecto: Cesar Pelli / Giorgio Armani
Arquitecto Paisajista: Enzo Enea
Diseño Interior: Armani by Armani Cas
Desarrollador: Dezer Develement
Niveles: 56 Niveles
Residencias: 307 Unidades
Precio: $1.5 Millones - $5.5 Millones

The Ritz Carlton | Sunny Isles

Emplazamiento: 18975 Collins Avenue Miami, FL 33160
Arquitecto: Arquitectónica / Bernardo Fort-Brescia
Diseño Interior: Michele Bonen
Desarrollador: Chateau Group
Niveles: 52 Pisos
Residencias: 212 unidades
Precio: $2 Millones - $5.5 Millones

Estates at Aqualina

Emplazamiento: 17740 Collins Ave, Sunny Isles Beach, Fl
Arquitecto: Cohen Freedman Encinosa
Diseño Interior: Karl Lagerfield
Desarrollador: The Trump Group
Niveles: 51 Pisos
Residencias: 264 unidades
Precio: $3.7 Millones - $40 Millones

Turnberry Ocean Club

Emplazamiento: 18501 Avenida Collins, Sunny Isles, FL 33160
Arquitecto: Carlos Zapata
Arquitecto Paisajista: ESDA
Diseño Interior: Clausen – Chewning Interior Design
Desarrollador: Beach Club Acquisitions LLC, an affiliate of Turnberry Associates
Niveles: 52 Pisos
Residencias: 150 unidades
Precio: $4 Millones to $35 Millones

ROBERTO MALCA
MIAMI LUXURY REAL ESTATE

Poder De Negociación I Conocimiento Del Mercado I Confidencialidad

Roberto Malca es un especialista en condominios de lujo, que tiene pasión por el negocio inmobiliario, un gran conocimiento del mercado y una reputación ejemplar entre su diversa clientela mundial por los resultados que obtiene.

Para más información contáctame hoy!

ROBERTO MALCA
Luxury Specialist I Top Producer

Miami 786-303-8841
Mexico +52-5541708635 I MalcaMiami@Gmail.com
www.RobertoMalca.com

CERVERA TOP PRODUCER CLUB
Chairman's Circle 2015

CERVERA®
REAL ESTATE • 1969

Brickell Flatiron

Empresario: Ugo Colombo –fundador de CMC Group-
Pisos: 64
Arquitecto: Luis Revuelta
Diseñador italiano: Massimo Iosa Ghini
Pintor y cineasta : Julian Schnabel
Precios: comienzan en USD $424,000

Eleven on Lenox / South Beach

Desarrollador: Shoma Group –propiedad de Masoud Shojaee-
Arquitecto: Zyscovich
Diseñador de interiores: Charles Allem de CAD International
Tipo de proyecto: Exclusivo complejo residencial con 11 casas de lujo

BRICKELL

One River Point | Brickell

Emplazamiento: 24 SW 4th St, Miami, FL 33130
Arquitecto: Rafael Viñoly
Diseño Interior: Remi Tessier
Desarrollador: KAR Properties
Niveles: 60 Pisos
Residencias: 350 unidades
Precio: $750,000 - $12 Millones

DOWNTOWN, MIAMI

1000 Museum

Emplazamiento: 1000 Biscayne Blvd Miami, FL 33136
Arquitecto: Zaha Hadid
Diseño Interior: Zaha Hadid
Desarrollador: Gregg Covin & Louis Birdman
Niveles: 62 Pisos
Residencias: 84 unidades
Precio: $5.7 Millones - $50 Millones

87 Park

Emplazamiento: 8701 Collins Avenue, Miami Beach, FL 33154
Arquitecto: Renzo Piano
Arquitecto Paisajista: Rena Dumas
Architecture Interieure
Diseño Interior: RDAI
Desarrollador: Terra Group
Niveles: 18 Pisos
Residencias: 70 unidades
Precio: $1.6 Millones - $15,200,000 Millones

AVENTURA

Privé at Islands Estates

Emplazamiento: 5000 Island Estates Blvd Aventura Florida, 33160
Arquitecto: Sieger - Suarez
Diseño Interior: Steven G
Desarrollador: BH3
Niveles: 16 Pisos
Residencias: 160 unidades
Precio: $1,9 Millones - $12 Millones

MIAMI NEW CONSTRUCTION SHOW
SEP 29 – OCT 1, 2016

FORT LAUDERDALE CONVENTION CENTER
SEPTEMBER 29 – OCTOBER 1, 2016
(305) 209-9880 WWW.MNCS2016.COM

MIAMI NEW CONSTRUCTION SHOW

THE PREMIER REAL ESTATE EVENT IN SOUTH FLORIDA

Condos, Houses, Townhomes, the best Purchase and Investment opportunities in South Florida, South America and the Caribbean – the Real Estate Expo for You! Investments starting from $50,000! This is your time, your moment to get the best deals straight from the developers! The Miami New Construction Show is a Premier Real Estate Event for Buyers and Investors, bringing together all the stakeholders in the market of new developments, luxury condominiums and housing projects in South Florida. For three days network with prominent developers, buyers, investors, real estate specialists, agents, brokers, architects, journalists and other related professionals all under one roof to satisfy your business and networking needs.

Condominios, Casas, las mejores oportunidades de compra e inversión en el sur de la Florida, América del Sur y el Caribe. La Exposición de bienes raíces para usted! Inversiones a partir de $50.000! Este es su tiempo, su momento de conseguir las mejores ofertas directamente de los constructores! El Miami New Construction Show es un evento de primera clase en Bienes Raíces para compradores e inversionistas, que reúne a todas las partes interesadas en el mercado de construcciones nuevas, propiedades horizontales de lujo y proyectos de vivienda en el sur de Florida. Durante tres días, los constructores de bienes raíces, compradores, inversionistas, especialistas en bienes raíces, agentes de seguros, corredores, arquitectos, periodistas y otros profesionales relacionados con la industria se reunirán bajo un mismo techo para satisfacer sus necesidades comerciales y establecer contactos.

DOWNLOAD THE MNCS APP TO GET YOUR FREE TICKET

Download on the App Store

GET IT ON Google Play

SURFSIDE

Fendi Chateau Residences

Emplazamiento: 9365 Collins Ave Surfside, FL
Arquitecto: Arquitectonica
Diseño Interior: FENDI CASA
Desarrollador: Chateau Group
Niveles: 12 Pisos
Residencias: 58 unidades
Precio: $6 Millones - $25,000,000 Millones

Palazzo del Sol

Emplazamiento: 7000 Fisher Island Dr. Miami, FL
Arquitecto: Kobbi Karp Architecture
Arquitecto Paisajista: Enea Garden Design
Diseño Interior: Antrobus + Ramirez
Desarrollador: PSD Development,LLC
Niveles: 10 Pisos
Residencias: 47 unidades
Precio: $5.5 Millones - $35 Millones

Marina Palms Yacht Club & Residences Alcaza Hito

Ubicación: 172 Street y Biscayne Boulevard
Desarrollador : The Plaza Group y The DevStar Group
Número de residencias: 468
Atracaderos para yates de hasta 100 pies: 112
Precio a partir de : US$ 950,000

boatandgomiami.com

All you need to close the deal

Brand New Yamaha Jet Boats

Captain Service

Gas Included

JL Marine Audio

Dine by the river

Amazing sunsets

Celebrate the deal

SEDUCE THEM ON LAND. SELL IT ON BOARD!

DISCOVER MIAMI FROM THE WATER.

Give a different perspective of Miami to your realty investors and close the deal on board our state of the art luxury boats.

Tour the magnificent skyline of Miami from the water and make all your clients dreams come true. Seduce them on land. Sell it on board!

We have a special package for realtors just like you.

1800-437-8523 • 305-713-2111
bookings@boatandgomiami.com

Boat&Go
Luxury boat rentals

MIAMI BEACH

The Ritz Carlton | Miami Beach

Emplazamiento: 4701 N Meridian Ave Miami Beach FL 33140
Arquitecto: Pierro Lissoni
Diseño Interior: Pierro Lissoni
Desarrollador: 4701 North Meridian, LLC
Niveles: 9 Pisos
Residencias: 126 unidades
Precio: $2.8 Millones - $40 Millones

BAL HARBOUR

Oceana Bal Harbour

Emplazamiento: 10201 Collins Avenue, Bal Harbour Florida 33154
Arquitecto: Arquitectonica by Bernardo Fort Brescia
Arquitecto Paisajista: Enzo Enea
Esculturas: Jeff Koons
Diseño Interior: Piero Lissoni
Desarrollador: Consultatio USA
Niveles: 28 Pisos
Residencias: 260 Unidades
Precio: $2 Millones – 30 Millones

LASOS
LATIN AMERICAN
SHARED OWNERSHIP
SUMMIT

PUNTA CANA
REPÚBLICA DOMINICANA

The Latin American Shared Ownership Summit es el evento líder de la Industria de la Propiedad Vacacional y los Bienes Raíces Orientados al Turismo que reúne en un solo lugar a más de **10 países**, más de **40 speakers internacionales** y a más de **250 líderes de la industria turística.**

26 Y 27 DE OCTUBRE 2016
HARD ROCK HOTEL & CASINO PUNTA CANA
REPÚBLICA DOMINICANA

¡APROVECHE ESTA GRAN OPORTUNIDAD Y OBTENGA!

10% descuento

en su registro para LASOS 2016
mencionando el código de promoción:
INMOBILIARE
en registro@LASOSummit.com

¡Conectando experiencias y reescribiendo juntos nuestra historia!

Lasosummit @LASOS_summit **LASOSummit.com**

RCI® TORE TOURISM ORIENTED REAL ESTATE LRE Leisure Real Estate UNIVERSITY Hard Rock HOTEL & CASINO PUNTA CANA (AN ALL-INCLUSIVE EXPERIENCE) INM•BILIARE

LA VIVIENDA EN RENTA INSTITUCIONAL EN MÉXICO ES UNA REALIDAD CON GREYSTAR

Planea invertir $500MDD en nuevos desarrollos de vivienda en renta.

Greystar Américas, Guadalajara, Jal.

POR **CATALINA MARTÍNEZ QUINTERO**

La vivienda en renta en México siempre ha existido de manera informal, en manos de pequeños inversionistas que rentan una o dos unidades directamente a los arrendatarios. Sin embargo, ahora en México también existe la vivienda en renta "institucional" operada de manera profesional por empresas especializadas. Sin duda, la más grande y experimentada de estas empresas es la Norteamericana Greystar, inmobiliaria dedicada 100% a la vivienda en renta, que actualmente administra cerca de 450 mil departamentos principalmente en Estados Unidos, Inglaterra, Holanda y México.

La vivienda en renta es una opción cada vez más atractiva para los mexicanos. Las nuevas generaciones, más móviles que nunca, premian la ubicación y la flexibilidad sobre cualquier otra cosa. Un mexicano hoy en día puede que se traslade a una ciudad diferente para la universidad o para su primer empleo; después puede cambiar de ciudad o zona un par de veces más antes de estar listo para adquirir su primera vivienda. Eventualmente, esa persona puede decidir vender su casa para rentar, ya que sus hijos estén viviendo por su cuenta y la casa le quede muy grande. Así, las generaciones actuales tendrán múltiples etapas de vivienda durante su vida, y la mayoría de éstas son etapas de vivienda en renta.

De acuerdo con Rodrigo Suárez, Director General de Greystar México, la vivienda en renta institucional no se había desarrollado en el país por varios factores importantes, los más problemáticos de estos fueron la falta de financiamiento para este tipo de producto, el marco legal referente a los inquilinos morosos, y la complejidad de la administración de edificios de calidad institucional. "Una vez que tienes el marco legal, financiamiento y un administrador profesional capaz de manejar un activo tan complejo, se vuelve un producto de inversión muy atractivo para el capital institucional. De hecho, en Estados Unidos es uno de los tipos de activo más importante en la cartera de los inversionistas institucionales. La vivienda en renta tienen muchas ventajas como producto de inversión, por encima de los otros tipos de activos de real estate", explica Rodrigo Suárez.

"Por ejemplo, a diferencia de un edificio de oficinas, cuando se tiene de 300 a 400 inquilinos, el riesgo está muy pulverizado, y si se van uno o dos inquilinos es muy fácil de absorber. Por otro lado, en momentos económicos complicados, la gente tiende a dejar de gastar en compras o salir a cenar, las empresas frenan planes de expansión y dejan de rentar espacio de oficinas. Sin embargo, dado que la gente en estos momentos tiende a postergar la decisión de comprar una vivienda, el universo de retadores potenciales se incrementa justo cuando más se necesita, lo que asegura que durante el periodo de crisis, la ocupación del activo se mantiene estabilizada. Es por esto que los fondos institucionales de capital privado consideran los flujos de *multifamily* como más estables y seguros, y por lo que los cap rates de *multifamily* en Estados Unidos son 2% más bajos que los de oficinas clase A", resalta el Director de Greystar México.

Greystar va por portafolio de 10 a 12 proyectos

Greystar llegó a México en 2013 al adquirir la empresa operadora Vyve, formada por Prudential Real Estate Investors, tomando así la administración de los seis activos de *multifamily* con los que contaba PREI –tres en la Ciudad de México y tres en Monterrey. "Los últimos tres años hemos

NOMBRE DEL PROYECTO:
Greystar Perisur
CIUDAD: Ciudad de México
ESTATUS ACTUAL: Diseño
M² DE TERRENO: 3,298
M² DE CONSTRUCCIÓN: 33,626
CONJUNTO: Vivienda
NÚMERO DE DEPARTAMENTOS: 400
TIPO DE AMENIDADES: Gimnasio , Alberca, Terraza, Salones recreativos, Sky Bar, Salón de Yoga, Jardín de Mascotas, Area Verde.
INICIO DE CONSTRUCCIÓN: Junio 2017
INICIO DE OPERACIONES: Febrero 2019

DE IZQUIERDA A DERECHA: Sam Blakeney, Isaac Lozada, Agustín Ortega, Daniel Rodríguez, Sterling Brinkley, Javier Blanco, Daniel de la Peña, Gonzalo Rojas, Alma Serna, Sandra Olivares, Rodrigo Suárez, Joanna Frazier, Edgar León, Eduardo Orozco, Maite Burbano, Miguel Téllez, David Villalva, Agustín Díaz.

aprendido muchísimo. No basta con saber cómo administrar, también hay que saber hacerlo en cada región en la que operamos. En los últimos tres años hemos adaptado nuestro modelo operativo a las necesidades particulares del mercado mexicano. Al mismo tiempo que empezamos a administrar estos activos, levantamos un fondo de Capital Privado de 250 millones de dólares de equity para desarrollar nuevos proyectos de vivienda en renta. Actualmente tenemos tres proyectos activos dentro de este fondo. Nuestro plan es levantar fondos subsecuentes y desarrollar un portafolio de 5,000 a 10,000 unidades de *multifamily* en 10 o 12 proyectos", detalla en entrevista Rodrigo Suárez. "En este fondo tenemos un par de estrategias: compramos terrenos y los desarrollamos, y también hacemos alianzas con desarrolladores locales para comprar proyectos con un nivel importante de avance, típicamente comprando una fase en proyectos grandes con múltiples etapas".

A nivel mundial, Greystar cuenta con varios fondos de capital privados enfocados a distintas estrategias que representan alrededor de 13,000 millones de dólares de activos bajo gestión. Greystar también es uno de los desarrolladores más grandes; tan solo en este año iniciará la construcción de 6,000 unidades de *multifamily*, y tiene un pipeline de desarrollo de alrededor de 3,500 millones de dólares en proyectos, en varias etapas de diseño y construcción.

Además de invertir y desarrollar, Greystar también administra edificios para terceros; en Estados Unidos, aproximadamente el 80% de los proyectos que opera. Rodrigo Suárez considera que en México eventualmente el plan de negocios será el mismo, ya que hay muchos desarrolladores e inversionistas interesados en vivienda en renta que no tienen la experiencia para hacerlo por su cuenta. "Tenemos un producto especialmente diseñado para este tipo de inversionista. Cuenta con dos etapas, una de consultoría durante la etapa de diseño y planeación, y la segunda es la operación del activo. La consultoría es fundamental, ya que el producto de vivienda en renta es muy diferente al de vivienda en venta, y si no se diseña bien desde el principio, se afecta mucho la rentabilidad por las ineficiencias operativas que un mal diseño genera".

Sociedad Hipotecaria Federal trabaja en el financiamiento con Greystar

Desde hace varios meses, Greystar y la Sociedad Hipotecaria Federal han trabajado en conjunto para adecuar el esquema de financiamiento que SHF ofrece para vivienda en renta. "La vivienda en renta, dentro de un mercado institucional está en desarrollo, y por lo tanto, tiene sentido que una institución pública como SHF lo respalde. De hecho, en mercados consolidados como Estados Unidos, instituciones cuasi-públicas como Fannie Mae y Freddie Mac son la

NOMBRE DEL PROYECTO:
Greystar Américas
CIUDAD: Guadalajara
ESTATUS ACTUAL: Construcción
M2 DE TERRENO: 2,500
M2 DE CONSTRUCCIÓN: 25,645
CONJUNTO: Uso Mixto
NÚMERO DE DEPARTAMENTOS: 219
TIPO DE AMENIDADES: Gimnasio, Alberca, Terrazas, Salones Recreativos
INICIO DE CONSTRUCCIÓN: Septiembre 2015
INICIO DE OPERACIONES: Julio 2017

Eduardo Orozco, Maite Burbano, Rodrigo Suárez, Joanna Frazier, Miguel Téllez .

fuente más importante de financiamiento para este tipo de vivienda", comenta Homero Garza Terán, Director de Desarrollo de Mercados de la SHF.

Este producto es único en el mercado, ya que contempla tanto el periodo de construcción como un periodo de estabilización. "La SHF entiende las necesidades del inversionista en vivienda para renta, toda vez que son diferentes a los inversionistas de vivienda para venta, donde hay pre-ventas. La SHF ha sido un gran socio, y definitivamente es una pieza clave en el desarrollo de esta industria", explica Rodrigo Suárez de Greystar. "La banca comercial está también muy interesada en este tipo de producto. Pronto se podrían ver financiamientos en donde SHF y la banca comercial sindiquen este tipo de préstamo o en donde SHF otorgue garantías", añadió Garza Terán.

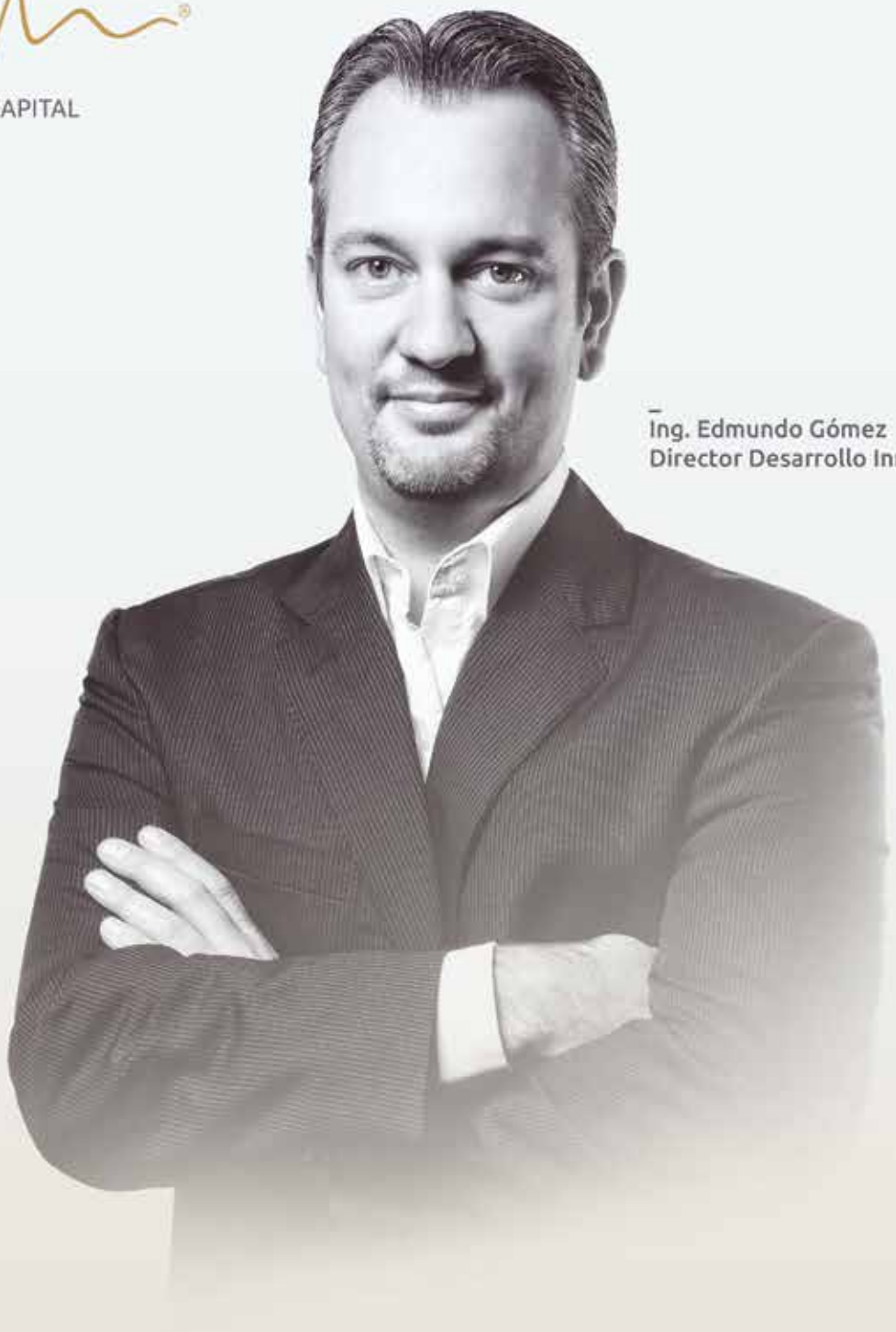
El director de Greystar México reconoce que otro reto importante es conseguir terrenos con buena ubicación y suficiente potencial de construcción para desarrollar un proyecto de *multifamily.* Por ello, recalca la importancia de trabajar en conjunto con las autoridades locales para colaborar en la re-densificación de las ciudades. "Los expertos en planeación urbana saben que las ciudades densas son las ciudades más sustentables. La forma de arreglar los problemas de contaminación y tráfico de los que sufren nuestras ciudades no es construyendo más carreteras, sino construyendo más y mejor vivienda cerca de donde la gente trabaja, para así incentivar que la gente camine, use bicicletas y transporte público". Suarez también comenta que hay zonas en las que tiene sentido reciclar terrenos sub-utilizados y desarrollar su potencial, como por ejemplo Avenida Chapultepec. "Concuerdo con el gobierno de la CDMX en que Avenida Chapultepec tiene el potencial para volverse el corredor dormitorio que complemente el corredor corporativo de Paseo de la Reforma".

Rodrigo Suárez considera que uno de los retos más importantes que ha tenido que superar Greystar ha sido el adaptar el modelo de *multifamily* al mercado mexicano. Greystar tuvo que aprender exactamente quién es el cliente objetivo de un edificio de vivienda en renta institucional. Muchos de los clientes típicos resultaron ser del mismo perfil que en Estados Unidos: parejas jóvenes sin hijos, estudiantes y jóvenes profesionales. Pero, Suárez comenta: "Hay también clientes muy específicos al mercado mexicano, como gente que compró departamentos en preventa y se los están entregando tarde. Con nosotros tienen también la oportunidad de rentar muebles, lo cual es una gran opción, ya que sólo piensan rentar en lo que les entregan el departamento que compraron".

Al cliente ideal le llaman el "rentador por elección." Este cliente premia la ubicación y la flexibilidad, y la vivienda en renta normalmente es una solución temporal a sus necesidades. "Es poco común que nuestros clientes se queden por muchos años, en realidad la mayoría se queda entre 1 y 3 años". Suárez comenta que esto no sólo es una decisión por conveniencia, sino que también es la decisión financiera correcta para sus residentes. Económicamente, conviene más rentar que comprar a menos que vayas a estar en una vivienda por al menos 6 o 7 años. La hipoteca de una unidad similar a las que renta Greystar cuesta cerca del doble del precio de renta mensual, considerando también un enganche importante. "Los costos de compra-venta son muy altos, por lo que se comen toda la plusvalía que pudieras ganar, además de que en el caso de una hipoteca por los primeros 5 o 6 años no se está amortizando el crédito, sino pagando interés –es como si le pagaras renta al banco", resalta Rodrigo Suárez.

"Una de las razones por las que Greystar decidió entrar a México fue el bono demográfico. Todos estos jóvenes crearán millones de familias en los próximos años, y estas nuevas generaciones tienen esas características del rentador por elección". El servicio es uno de las características más importantes del producto de *multifamily.* Cualquier desperfecto en el departamento es solucionado inmediatamente por el administrador, desde un refrigerador descompuesto hasta un foco fundido. "El producto de *multifamily* es un mejor producto que la vivienda en renta tradicional, por lo que estamos seguros que nuestros edificios serán una opción ideal para todos estos rentadores potenciales", concluye el Director de Greystar México. [•]

CAPITAL



Ing. Edmundo Gómez
Director Desarrollo Inmobiliario

Creando Futuro®

www.gmcapital.com.mx

"Generamos experiencias positivas que favorecen las relaciones a largo plazo."

RANKING DE PROYECTOS DE USOS MIXTOS EN EL MUNDO

Inversiones millonarias en su construcción, alturas inimaginables y lujo son algunas de las características de los proyectos en la lista

POR **ALEJANDRO ROJAS**
alejandro.rojas@inmobiliare.com

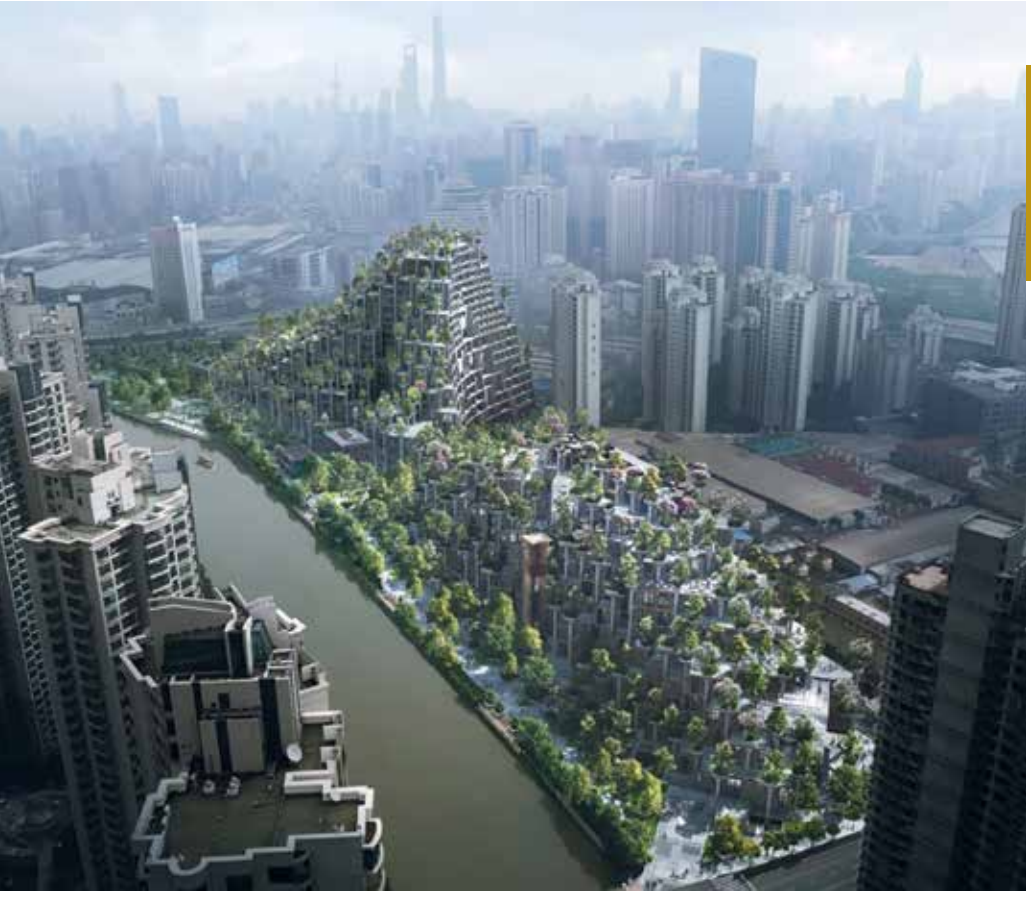
La siguiente lista de proyectos de inmuebles de Usos Mixtos, concretados y por concretar, muestra el dinamismo y la creatividad que sus creadores imprimen en pleno siglo XXI. Hoy estamos inmersos en un momento donde la inmediatez es la base de los seres humanos: tener la oficina a unos metros de distancia, tener pisos más abajo el restaurante a la hora de la comida, y caminar al siguiente edificio donde está nuestro hogar.

Hoy no sólo son construcciones en medio de un vacío, son edificaciones que se han vuelto parte de una pieza de autor. Logrará asemejarse a una pieza de un museo desde el interior hasta el exterior. Además, los autores piensan más en el medio ambiente y la integración de su obra con la naturaleza, como diría Ricardo de Pirro, Director General del Instituto Mexicano de Urbanismo, IMU, a quien Inmobiliare Magazine entrevistó: "Los desarrolladores actúan de una forma más responsable ambientalmente, que hace 10 años; ¿por qué? Porque todos hemos aprendido de ello".

SOM-Philadelphia Calle 30

Ubicación: Philadelphia, Pennsylvania
Arquitectos: Skidmore, Owings & Merrill, Parsons Brinckerhoff y OLIN
Extensión: 174 acres

La firma de arquitectos Skidmore, Owings & Merrill -SOM- tiene proyectada una de las transformaciones más maravillosas para la Calle Recinto de Philadelphia. Dicho magnocomplejo comprenderá la transformación de la vieja estación de tren "Bellas Artes" que colinda con el vecindario de la Ciudad Universitaria. El diseño comprende una red de transporte, nuevas tiendas, restaurantes, plazas públicas y edificios de uso mixto. Los nuevos inmuebles estarán conectados con la Universidad de Drexel, pensando en el uso de vehículos, peatones, ciclistas y sistemas que permitan las accesibilidad de las personas, además de mejorar la transitabilidad de todos.



Heatherwick - Moganshan en Shanghai

Arquitecto: Heatherwick Studio
Ubicación: Shanghai, M50
Extensión: 300 mil m²
Culminación: 2018

Shanghai recibirá el megaproyecto de uso mixto en el distrito M50, a través de Heatherwick Studio, en un terreno de 300 mil metros cuadrados. El diseño de la edificación se asemeja a una montaña rocosa, en cuya parte superior albergará jardines. Tendrá 400 terrazas y más de 1,000 columnas estructurales. Asimismo, tendrá un parque abierto al público general, dividido por una propiedad estatal y una serie de edificios históricos de la ciudad; comprenderá alrededor de 60,000 metros cuadrados.

Grupo Inmobiliario PFS Realty/ Metropica, Miami

Desarrollador: K Group International Development, una división de K Group Holdings
Arquitecto: Oppenheim Architecture + Design, YOO Studio, CI Design, and EDSA
Ubicación: Miami, Florida
Extensión: 65 acres

Metropica es un nuevo complejo de usos mixtos que emerge en Miami, Florida. La edificación, a cargo de Grupo Inmobiliario PFS, albergará 1250 unidades de residencias de lujo, 485 mil pies cuadrados de espacio comercial más 150 mil de oficinas, todo en una extensión de poco más de 260 mil metros cuadrados. Miami ha dejado de lado ser una ciudad totalmente vacacionista y para retirados. En ella ya existe la cultura con el Perez Art Museum Miami –PAMM- y complejos que tienen a las mejores marcas del mundo y los restaurantes con los mejores chefs. Será el nuevo ícono de la metrópoli de Sunrise.

RHSP - ATRIO/Bogotá, Colombia

Arquitecto: Simon Smithson-RSHP
Ubicación: Bogotá, Colombia
Extensión: 250 mil M² (de oficinas, servicios públicos y retail)
Culminación: 2018

El gran proyecto ATRIO, al mando de la firma Rogers Stirk Harbour + Partners (RSHP), será construido en Colombia. Serán dos rascacielos: la torre norte con una altura de 200 metros, y la torre sur con 268 metros de largo. Todos en un espacio público que contempla usar dos terceras partes del sector Avenida El Dorado y Avenida Caracas de la capital colombiana. "El encargo del cliente no fue sólo para oficinas, sino para crear un nuevo espacio público en el corazón de la ciudad. El proyecto es una gran oportunidad para contribuir al resurgimiento de una sociedad cívica en Bogotá", según Simon Smithson, socio y arquitecto a cargo del proyecto en RSHP. Al culminar el proyecto serán 10 mil metros cuadrados de espacio público.

Herreros Arquitectos - Casablanca, Marruecos

Arquitectos: Víctor Lacima-Herreros Arquitectos
Ubicación: Casablanca, Marruecos
Extensión: 38 mil m²
Año: 2012

Marruecos se distingue por ser uno de los países con mayor atracción turística del mundo. La región de Casablanca ha recibido importantes eventos como el Mundial de Clubes en 2013. Ahora, Herreros Arquitectos construirán un magnoproyecto de uso mixto donde habrá vivienda, comercio y un espacio deportivo. Entre sus distintivos tendrán una fachada permeable que responde a los cambios de clima y la generación de espacios abiertos para sus inquilinos. Herreros Arquitectos ganaron el concurso promovido por el ayuntamiento de Casablanca y presentado en la Bienal de Venecia 2014.

Snazpont - Torre GSI/ Cancún, Quintana Roo

Arquitecto: Víctor Sanz, Sergio Sanz, Omar Cabrera, Tania Cota - Sanzpont
Ubicación: Bonampak, Puerto Cancún
Extensión: 36 mil 289 m²
Fecha de diseño: 2011

Cancún ha sido por muchos años una de las principales ciudades turísticas de México. Hoy, en una extensión de 36,289 metros cuadrados habrá un complejo de 20 niveles para uso comercial, hotelería y oficinas, llamado Torre GSI. Estará compuesta por dos entes verticales con jardín al interior, unidos por un puente en la parte superior, para formar un cuadro con vista panorámica natural. Cuenta con dos niveles de estacionamiento, además de una plaza pública, la cual generará un mega balcón.

Ghery - Sunset Strip

Arquitecto: Frank Ghery
Ubicación: West Hollywood, California
Culminación: anuncio del proyecto en el presente año

El renombrado arquitecto canadiense Frank Ghery reemplazará un centro comercial con un nuevo proyecto llamado Sunset Strip. El Boulevard de West Hollywood, California será el lugar donde estará esta gran construcción de uso mixto: albergará 249 departamentos, restaurantes, tiendas comerciales y una plaza comercial. Una edificación bajo el estándar de sustentabilidad, espacios abiertos y de gran movilidad.

Sordo Madaleno - El Toreo/ Naucalpan, Estado de México

Arquitecto: Javier Sordo Madaleno
Ubicación: Naucalpan, Estado de México
Extensión: 51,753 m^2
Culminación: 2016

Toreo Parque Plaza es muestra de que la metrópoli central que, encaminada a la vertizalicación, avanza a pasos agigantados acopiando complejos de uso mixto. Javier Sordo Madaleno trajo consigo este magnorrecinto en el Municipio de Naucalpan, Estado de México. El área del terreno abarca cerca de los 52,000 metros cuadrados; tiene acceso por las principales vías de la ciudad como Periférico Norte, Av. Río San Joaquín y Av. Parque Chapultepec. Entre oficinas, centro comercial y residencia cubre en su totalidad cerca de 441 mil metros cuadrados.

Ingenhoven Arquitectos - Marina Uno/Singapur

Arquitecto: Ingenhoven Arquitectos
Ubicación: Bahía de Marina, Singapur
Extensión: 341 mil m²
Culminación: 2017

Llega a Singapur un gran complejo de uso mixto llamado Marina Uno. Ingenhoven Arquitectos serán los responsables de levantar tal edificación en la Bahía de Marina, Singapur. El proyecto estará distribuido de la siguiente forma: dos torres de oficinas, dos torres residenciales y un podio minorista entre dos parques públicos. Uno de sus puntos más sobresalientes es la implementación de vegetación, la cual estará al final de la plaza pública de negocios más grande de la localidad. En los 34 niveles habrá 1042 viviendas, además de tener certificación LEED.

PWD - Dalí/ Yunnan, China

Arquitecto: PWD Arquitectos
Ubicación: Yunnan, China
Extensión: 25 mil m²
Culminación: 2016

PWD ganó el concurso en 2014 para edificar el complejo de uso mixto en la ciudad de Yunnan, China, el cual toma como referencia el paisaje de la zona. La construcción contempla hotel, restaurantes, oficinas, comercios y un espacio de exposición. Contempla en su diseño el suministro eficaz de luz de día y una vertizalicación natural, además de tener espacios verdes a nivel de terreno. Además del espacio de exposición, habrá sala de medios y oficinas para diferente uso.

MVRDV - P15 Ravel Plaza/Zuides, Países Bajos

Arquitectos: MVRDV
Ubicación: Distrito Zuidas, Amsterdam en Países Bajos
Extensión: 50 mil a 75 mil m²
Diseño: Winy Maas, Jacob van Rijs y Nathalie de Vries (primera etapa) y Winy Maas, Jacob van Rijs, Nathalie de Vries, Jeroen Zuidgeest, Anton Wubben, Sanne van Manen, Elien, Marco Gazzola y Hannah Knudsen (segunda etapa)

Tras ganar un premio internacional, MVRDV y OVG, serán los encargados de edificar P15 Ravel Plaza en el distrito de negocios Zuidas en Amsterdam, Países Bajos, teniendo como objetivo hacer un inmueble multiuso, bajo un programa de uso mixto con oficinas, residencias y centros comerciales. Las dimensiones del mismo estarán entre los 50,000 y los 75,000 metros cuadrados.

ARES ARQUITECTOS INNOVA CON DISEÑOS EN PROYECTOS DE USOS MIXTOS

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

En el reto de densificar las ciudades, Ares Arquitectos pone énfasis en la sustentabilidad, estética y funcionalidad de los desarrollos de usos mixtos y centros comerciales.

Producto de las nuevas realidades tanto de las grandes ciudades como del crecimiento de las consideradas ciudades medias, surgen nuevos desarrollos inmobiliarios denominados de usos mixtos, donde principalmente es privilegiado el crecimiento vertical, mezclando diferentes usos –vivienda, oficinas, hospitales, hotel y comercio- con el objetivo de brindar soluciones a los usuarios en un mismo sitio, sin la necesidad de desplazarse.

Al respecto, el arquitecto Jacinto Arenas, Director General de Ares Arquitectos, reconoce que hay muchos retos en cuanto al diseño de proyectos de gran escala, dado que su impacto en el entorno urbano es mayor. "Cada vez debemos ser más cuidadosos y escrupulosos con los estudios y las soluciones que brindamos desde el punto de vista ambiental y operativo", y agrega que cada vez hay menos terrenos disponibles dentro de las ciudades, por lo tanto se debe innovar para hacer productos atractivos y con un diferenciador para los usuarios. En estos nuevos proyectos se incluyen más usos y se encuentran nuevas formas de convivencia dentro de ellos.

"Otro tema que está tomando relevancia es el relacionado con la sustentabilidad, debido a que los proyectos surgen en zonas urbanas muy densas, tenemos que lograr proyectos que sean agradables al entorno, debemos hacer proyectos pensados más en los peatones, ciclistas, donde los inmuebles tengan ahorro de energía y se utilicen materiales reciclados", afirma Jacinto Arenas.

AVERANDA

PROYECTO: Usos Mixtos Averanda
UBICACIÓN: Cuernavaca, Morelos
TIPO: Usos Mixtos
SUPERFICIE DEL TERRENO: 48,916.93 M2
SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 257,356 M2
ÁREA DE VENTA: 118,519 M2
PROPIETARIO: Proarquitectura
GIROS PRINCIPALES: Centro Comercial, Vivienda, Oficinas, Hotel.

Motivados por el crecimiento del sector financiero y de la construcción en Morelos, México, se desarrolla el complejo inmobiliario de usos mixtos presentado bajo el nombre de Averanda. El Conjunto proyectado y edificado por Ares Arquitectos y Proarquitectura S.C., es la obra más grande y ambiciosa que se construye entre Acapulco y Ciudad de México.

El programa arquitectónico de este proyecto se despliega en un terreno de 48,916 M2 en el cual se emplazará un gran centro comercial, tres torres residenciales, un edificio de oficinas y dos hoteles. El corazón del plan maestro es el complemento comercial, el cual se conjuga entre pasillos abiertos y semi-cubiertos rodeados de vegetación, propiciando la mejor atmósfera para la interacción y descanso de los usuarios; y representando además, una gran oferta de restaurantes, entretenimiento y marcas que no tenían presencia en la zona.

USOS MIXTOS TLALNEPANTLA

PROYECTO: UM TLALNEPANTLA
UBICACIÓN: Tlalnepantla, Edo. de México, México
TIPO: Usos Mixtos
SUPERFICIE DEL TERRENO: 14,518 M2
ÁREA DE VENTA: 73, 245 M2
PROPIETARIO: GRUPO CARSO
GIROS PRINCIPALES: Comercial, Departamentos, Hospital

Este conjunto se encontrará localizado al noreste del Estado de México, en el municipio de Tlalnepantla, considerado como uno de los centros urbanos más importantes de la zona dado su desarrollo, consolidación y situación geográfica, al ser también punto importante de comunicación entre los municipios circundantes y la CDMX.

El proyecto Usos Mixtos Tlalnepantla está conformado por dos niveles comerciales. Contará con 25 locales comerciales, 8 sub anclas y 2 restaurantes, cuatro torres de departamentos y una torre de hospital.

Dada la importancia de esta ubicación, el sitio expone por sí solo un potencial de desarrollo y punto importante de referencia e identificación dentro de la zona, por lo que se buscó ,desde los análisis conceptuales, que la propuesta arquitectónica lograra una integración con el Centro Comercial Fashion Mall Tlalnepantla, actualmente en operación.

THE POINT

PROYECTO: The Point
UBICACIÓN: Santa Fe, México D.F.
TIPO: Usos Mixtos
SUPERFICIE DEL TERRENO: 10,760 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 95,724.97 M2
ESTADO DEL PROYECTO: En proceso
PROPIETARIO: Pelmar Group
GIROS PRINCIPALES: Oficinas, Vivienda, Área Comercial

The Point será un exclusivo desarrollo inmobiliario de vanguardia, que ofrecerá un estilo de vida único en el México actual, al ubicarse en Prolongación Paseo de la Reforma, el nuevo centro financiero, de negocios y habitacional del Distrito Federal, a la entrada de Santa Fe.

The Point impulsará la economía y el empleo directo e indirecto en la zona de Santa Fe, al término de su construcción y entrada en operación, en el desarrollo trabajarán y habitarán en forma directa o indirecta más de 2 mil 500 personas en las áreas residencial, comercial, corporativa. The Point se destaca por su diseño arquitectónico vanguardista. Su impacto visual tiene la claridad, carácter y fuerza que le otorga una identidad propia, elegante y exclusiva en cada uno de sus conceptos integrales: Commerce, Residences, Corporate Con 200 m² de frente este nuevo desarrollo atrajo a inversionistas comerciales y corporativos del más alto nivel, dadas sus extraordinarias características y privilegiada ubicación.

ARQUITECTURA COMERCIAL Y
USOS MIXTOS

ARES
ARQUITECTOS

Buscamos contribuir a elevar la calidad de vida de las personas a través de la innovación en el ejercicio de la arquitectura, creando espacios que trasciendan.

Tenemos experiencia en más de 350 proyectos, que suman más de 3,200,000 m2.

GUADALAJARA | CDMX | BOGOTÁ

www.aresarquitectos.com

PLAZA VÍA CORDILLERA

PROYECTO: Plaza Vía
UBICACIÓN: Municipio de Sta. Catarina, Nuevo León, México
TIPO: Usos Mixtos
SUPERFICIE DEL TERRENO: 8,389.00 M2
ÁREA DE VENTA: 22,125.00 M2
PROPIETARIO: Desarrollos Delta
GIROS PRINCIPALES: Cinemex, Restaurantes, Oficinas

En la nueva zona de desarrollo de Monterey llamada Valle Poniente, se creará el desarrollo de Usos Mixtos Plaza Vía Cordillera, que tiene como concepto principal incentivar la peatonalización del desarrollo entre su área habitacional y comercial. El programa arquitectónico tiene como elementos principales un complejo de Cinemex, una torre de oficinas de 12 niveles y una zona comercial donde habrá un clúster de restaurantes especializados. Además, dentro de las áreas comunes se destinará una zona específica para tener un foro, el cual será el centro de reunión y una zona importante de esparcimiento, ya que tiene como finalidad hacer presentaciones que puedan dar vida adicional al desarrollo.

"Este desarrollo forma parte de un plan maestro consolidado con una zona de vivienda; actualmente, en Ares Arquitectos, estamos trabajando para complementarlo con un área comercial y de oficinas. Además, estamos integrando una zona donde se pueden tener actividades recreativas, culturales, exposiciones y eventos, dándole a las personas una razón más para permanecer dentro del desarrollo", explica Jacinto Arenas.

EL FRUTAL

PROYECTO: Centro Comercial El Frutal
UBICACIÓN: Villanueva, Guatemala, Guatemala
TIPO: Servicios (remodelación y ampliación)
ÁREA DE VENTA: 29,597 M2
SUPERFICIE DEL TERRENO: 75,845 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 56,956 M2
PROPIETARIO: Grupo Rosul
GIROS PRINCIPALES: Autoservicio, cines, tienda de electrónica, restaurantes

Producto de una remodelación, este complejo comercial ofrecerá un área comercial más amplia, para una experiencia integral con una mezcla perfecta de compras, servicios y entretenimiento. Contará con 220 establecimientos comerciales con tiendas especializadas, bancos, supermercado, restaurantes, gimnasio, un novedoso complejo de salas de cine y estacionamiento para mil vehículos.

El Centro Comercial El Frutal, cuenta con una excelente conectividad entre los municipios más importantes de Guatemala como lo son Villa Nueva, San Miguel Petapa y Villa Canales.

"La remodelación consistió en añadir metros cuadrados de área de venta, áreas abiertas, parques y áreas para restaurantes. Anteriormente era una plaza donde los comercios daban al estacionamiento, construimos un pasillo y agregamos locales que se ubicaran en ambos lados, logrando una atmósfera interior mucho más novedosa y atractiva", detalla el arquitecto Jacinto Arenas.

COWORKING Y OFICINAS

PRÓXIMA APERTURA

01800 8011 044

SPACES.

ESPACIOS DE TRABAJO CREATIVOS SEPT'16

IMPARABLE LA EXPANSIÓN DE USOS MIXTOS

El comercio electrónico va a crecer, y los centros comerciales tienen que prepararse, invirtiendo en su posicionamiento como destino social y no sólo comercial.

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

Capitalizando el uso de suelo y la reducida disponibilidad de terreno, los desarrolladores empujan cada vez más el concepto, promoviendo un nuevo estilo de vida citadino.

Condiciones como un alto crecimiento de la población urbana, el de la clase media y una estabilidad económica mejor a la de otros países de la región, colocan a México como un destino interesante para que algunas marcas -fashion, lujo, comida, deportes, etcétera- decidan crecer sus operaciones. Al respecto, Amanda Bourlier, Analista Senior de Euromonitor, opina que los motivos de las marcas para expandirse en México son varios y desde la perspectiva de éstas –sobre todo las enfocadas en fast fashion-, México representa una buena oportunidad, porque el ingreso promedio por hogar y el Producto Interno Bruto van aumentando, tanto como el sostenido interés de los consumidores en marcas internacionales.

"A nivel de mercado, nuestras proyecciones son más optimistas para categorías de conveniencia –tiendas y super farmacias- y menos para aquéllas más afectadas por las ventas en línea -electrónica, videojuegos y productos de video-, pero en cada categoría hay oportunidad para la creatividad y la innovación. La gran ventaja que tienen los centros comerciales en México es que las ventas online son todavía pocas dadas la baja penetración de tarjetas y la preocupación por la seguridad; además, muchos retailers en México con tiendas físicas, todavía no venden en línea, y comprar en páginas internacionales es mucho más caro que comprar en una tienda física".

"Pero el comercio electrónico va a crecer, y los centros comerciales tienen que prepararse. Mi recomendación sería seguir invirtiendo en desarrollar su posicionamiento como un destino social y no sólo como destino comercial; por tal razón, los nuevos centros comerciales en México y en muchos países de la región incorporan cada vez más restaurantes y actividades recreativas", enfatiza Amanda Bourlier.

Elías Mizrahi, Director de Relación con Inversionistas de Fibra Danhos, coincide con la analista de Euromonitor en que marcas como H&M o Forever21 ven en México una demografía oportuna, compuesta por jóvenes y adultos con poder adquisitivo y un consumo favorecido en los últimos dos años. Respecto a la expansión de algunos centros comerciales, menciona que las marcas quisieran

estar en los centros comerciales maduros, pero algunos ya no tienen espacios; la expansión de éstas requiere de 2,000 a 2,500 metros cuadrados, por lo que ya no es posible en algunos casos.

El 11 de julio de 2016 Fibra Danhos realizó una colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo en el mercado mexicano de deuda por 4,000 millones de pesos mexicanos; por lo tanto, habrá recursos para crecer inversiones. En cuanto a las expansiones de dos de sus centros comerciales, se informó en su reporte 2T2016, que se realizó la apertura al público de la expansión en Parque Delta -100 % de comercialización- con la llegada de nuevas marcas como H&M, Old Navy, American Eagle, Cheesecake Factory, Victoria´s Secret y una nueva sección de cines Platino de Cinemex y otros que se incorporarán próximamente.

En el caso de la expansión en Parque Tezontle, informaron que opera con normalidad la nueva terraza de restaurantes así como los inquilinos Forever21, Old Navy, American Eagle, Chedraui y Sanborns; la afluencia de visitantes creció 24% con respecto a 2T2015 y se agregó cerca del 30 o 35% de área rentable.

Respecto a Parque Vía Vallejo, Fibra Danhos es dueño al 100%, tiene contratos firmados por 73,675 metros cuadrados, y a la fecha cuenta con 100 locales -61,459 metros cuadrados que están en operación y representan 75.7% del área rentable bruta del proyecto. "Tenemos formatos nuevos en Vallejo como City Club, Alsea y H&M, entre otras; el proyecto es un espacio impresionante de 80,000 metros cuadrados, con áreas abiertas donde también hay restaurantes, las cuales han sido bien recibidas, pues gente de oficina está prefiriendo comer a espacios abiertos", menciona Elías Mizrahi.

Elías Mizrahi, Director de Relación con Inversionistas, Fibra Danhos

En enero de este año, el proyecto Toreo inició operaciones en las torres de oficinas B y C; el NOI de ambas torres alcanzó 8.7 millones de pesos; los contratos de arrendamiento firmados por 32,732m², representan el 50.1% de su ARB, destacando la reciente incorporación de AT&T, Bancomer, IOS Offices, GfK México, Merck, Nielsen, OHL, Old Navy y Almacenes García, entre otros. Además, se firmó un contrato de arrendamiento por 7,230 m² con Grupo Axo.

En el reporte de 2T2016, Fibra Danhos anunció que terminará la obra del hotel y de la Torre A de Toreo durante la segunda mitad de 2016, esperando iniciar operaciones en el hotel durante 3T2016, y el pre-arrendamiento de la Torre A en el momento que se alcance el 60% de avance, en comercialización con contratos firmados en las torres B y C.

"Mucha gente lo sabe, Liverpool se va a incorporar a Toreo como tienda ancla, eso habla de cómo ha madurado el centro comercial y lo exitoso que ha sido, estamos alcanzando más de un millón de visitas útiles al mes. En cuanto al hotel, estará listo a finales de agosto o principios de septiembre, y será un Fiesta Americana cinco estrellas, operado por Grupo Posadas", explica el Director de Relación con Inversionistas de Fibra Danhos.

En Torre Virreyes se firmó un contrato de arrendamiento por 3,200 metros cuadrados con Bank of America y 608 metros cuadrados con Spotify; 68% del área rentable bruta de dicho proyecto se encuentra en operación. Al respecto, Elías Mizrahi complementa que a nivel de calle cuentan con oferta comercial como Puntarena, Maison Kayser, Cocina-abierta y Starbucks, con lo que se da una opción a los usuarios de la Torre, pero atendiendo también a los clientes de oficinas que hay en la zona baja de Lomas de Chapultepec -clientes como Deutsche Bank, Evercore y fondos de inversión como Blackstone-, por lo que el proyecto se ha consolidado con inquilinos de muy alta calidad. Además, Espacio Virreyes es un salón de usos múltiples donde se ofrece a inquilinos y externos la posibilidad de realizar conferencias, capacitaciones, desayunos o cocteles para sus clientes.

El proyecto Parque Puebla sigue en construcción, habiéndose formalizado la integración de Liverpool y Cinépolis; asimismo, Parque Las Antenas también contará con estos dos inquilinos, y la inversión contemplada para su primera etapa de construcción es de 3,000 millones de pesos.

Portal Vallejo

MRP prepara portafolio comercial de impacto

Producto de la búsqueda de un estilo de vida diferente –donde se viva más cerca de la oficina y donde se invierta menos tiempo en el automóvil- crece la tendencia hacia los proyectos de usos mixtos o a la inclusión de un componente comercial en la parte baja de los edificios corporativos; sin embargo, de acuerdo con Eduardo Güémez, Director General de Mexico Retail Properties –MRP-, es muy importante tener cuidado con la mezcla comercial y determinar el tipo de servicios complementarios en la zona.

Patio Revolución

"Seguimos observando que en muchos puntos del país, el centro comercial básico que fomenta el tránsito del comercio informal al formal, conserva su lugar; éstos van a depender primordialmente de los autoservicios en crecimiento. También vemos una tendencia clara hacia los usos mixtos en las grandes ciudades que se redensifican; de hecho, gran parte de los recursos que se invirtieron en nuestro último CKD están destinados a usos mixtos, en ciudades de este tipo".

En cuanto a la posible saturación existente de centros comerciales, Eduardo Güémez responde diciendo que ésta depende del tipo de centro comercial y la ubicación específica. "Yo creo que la industria ha cambiado de manera importante, porque si bien antes los centros comerciales eran muy parecidos, ahora hay una variable gama. Tenemos centros que proveen conveniencia y servicios, mientras otros se especializan en entretenimientos, comodidad o lujo. La llegada de nuevos establecimientos y un público cada vez más exigente y demandante de experiencias diferentes da espacio para nuevos desarrollos y el redesarrollo observado de manera cotidiana en ampliaciones y mejoras".

Eduardo Güémez explica que el dinero manejado en MRP está en un vehículo cerrado, y eso significa que el capital del fondo se debe regresar dentro de un periodo determinado, por lo que no pueden quedarse con las propiedades que desarrollan de manera indefinida. "En este cuarto fondo se atendieron

Portal Periférico Sur

Portal D10

primero los desarrollos fuera de CDMX, que eran más sencillos y cuyo proceso es menor en tiempo. Con esta mezcla de centros comerciales de diferentes tamaños y ubicaciones hemos comprometido todos los recursos de nuestro primer CKD".

"MRP vendió los 49 proyectos de sus primeros fondos a Fibra Uno. Todos los nuevos proyectos forman parte del primer CKD de MRP de 5,000 millones de pesos de capital. Estamos en los últimos pasos de levantar un CKD que nos dará recursos para continuar con nuestra estrategia de inversión. Esperamos levantar alrededor de 8,000 millones de pesos".

Respecto al portafolio a Fibra Uno -49 propiedades conformadas por tres fondos-, Eduardo Güémez revela que en su momento se analizaron diversas salidas para los inversionistas, incluyendo lanzar una Fibra propia. "Tras un análisis detallado y conversaciones con los inversionistas se decidió ir por el camino de la venta para maximizar el retorno de los inversionistas que participaban en los fondos".

En cuanto a su intención de desarrollar un Fibra, menciona que se buscará

Portal Pedregal

Portal San Ángel

maximizar el valor para los inversionistas, por lo que nada está descartado. "En el momento apropiado se analizarán opciones diferentes de venta para maximizar el retorno de los inversionistas participantes. Con la llegada de las Fibras se le dio liquidez y un poco más de apertura al mercado; antes éste era mucho más opaco, hoy, teniendo un mercado público y líquido, se da más certeza al inversionista. Cuando los primeros fondos entraron a México, la gran pregunta era si los inversionistas iban a tener un mercado líquido para efectuar su salida; y con los Fibras, se mitiga de manera importante esa incertidumbre. Vinieron a cambiar el mercado".

Portal San Ángel

Portal Vallejo
Anclas: City Express, Sanborns, Cinemex, Italianni´s, Starbucks, Las Alitas, Smart Fit, entre otros.
GLA: 8,700
Total de locales: 25
Apertura: Octubre 2016

Patio Revolución
Anclas: Superama, Cinemex, SportsWorld, Las Alitas, Mr. Tennis, Starbucks, entre otros.
GLA: 11,000
Total de locales: 50
Apertura: Agosto 2016

Portal San Ángel
Sam´s Club, Walmart, Sears, Cinépolis, Redlobster, P.F. Chang´s, Italianni´s, El Bajío, Innova Sport, Sports World, entre otros.
GLA: 60,000
Total de locales: 84
Apertura: Febrero 2017

Portal Pedregal
Anclas: Sam´s Club, Walmart Supercenter, entre otros.
GLA: 22,000
Total de locales: 21
Apertura: Julio 2017

PatioTlalpan
Sam´s Club, Walmart, Suburbia, Cinépolis, Toks, The Home Store, C&A, Sport World, Starbucks, Italian.
GLA: 39,000
Total de locales: 65
Apertura: 1er. Trimestre 2017

Portal D10
Cinépolis, Italianni´s, Suburbia, Innova Sport, Smart Fit, Starbucks, Studio F, Promoda, entre otros.
GLA: 15,300
Total de locales: 33
Apertura: Septiembre 2016

Emblem Capital pone su sello en Monterrey

Los desarrollos de usos mixtos surgen de la necesidad de acortar tiempos de traslado entre el lugar donde se vive, se trabaja y se socializa. Una de las ventajas es también aprovechar mejor la infraestructura instalada y crear nuevas comunidades, brindando proyectos inmobiliarios con las mejores características de diseño y funcionalidad en beneficio de los usuarios, afirma el Director General de Emblem Capital, Ing. Gabriel González Garza.

Quadra Towers es un proyecto de usos mixtos compuesto por comercio y oficinas, cuya oportunidad se dio al encontrar el terreno en la zona de La Rioja –zona sur del Área Metropolitana de Monterrey-, donde hay un mercado muy atractivo y con características socioeconómicas, para tener un proyecto de primer nivel con alta calidad de construcción y diseño.

El ingeniero Gabriel González Garza, detalla que "Quadra Towers conjuga apariencia y funcionalidad para empresarios y ejecutivos enfocados en su negocio. La fachada de Quadra Towers transmite a sus usuarios la experiencia de un diseño arquitectónico inigualable, que juega con volúmenes y texturas. Está conformado por tres volúmenes, uno de comercio y dos de oficinas, entre los cuales se crea un patio. El diseño contrasta

Quadra Towers

Estatus: 20% de avance en construcción, se tiene más de la mitad del proyecto vendido y la entrega será en verano 2017
Torre A: área vendible por 647.78 m2
Torre B: área vendible por 1,518.41m2
Torre C: 11 locales comerciales
Retail: serán 2 niveles y 11 locales comerciales
Business Center: 5 salas de juntas, espacios de trabajo y coffee break
Diseño arquitectónico: Arq. Alberto Vidal / Vidal Arquitectos
Diseño de interiores: Fernando Márquez / Márquez Quevedo

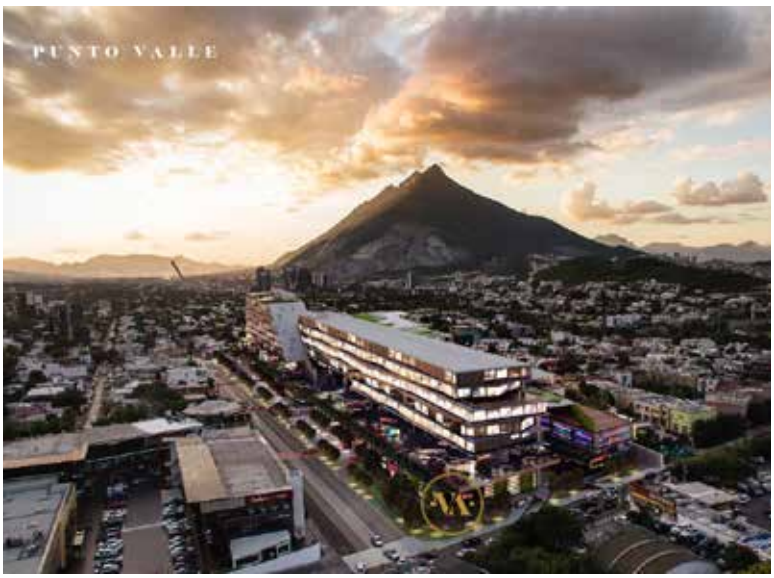
acabados –incluyendo dos tipos de cristal-, que generan una combinación muy elegante para un corporativo".

Agregó que Emblem Capital tiene más proyectos de usos mixtos en el área metropolitana de Monterrey, y que ven oportunidades en corredores de alto impacto bien comunicados con las zonas residenciales y cercanos a universidades, hospitales y zonas comerciales.

Punto Valle revolucionará San Pedro Garza con hotel y salas de cine para niños

Con un avance de comercialización mayor al 60%, los desarrolladores del proyecto confirman que tendrán el primer Hotel Westin de la Ciudad y el primer Cinépolis con concepto de salas dobles, así como Sala Junior en San Pedro Garza García. El proyecto se desarrollará en una sola etapa y las puertas abrirán para el primer trimestre de 2018.

De acuerdo con los desarrolladores, Juan Carlos Durán y Ana Catalina Garza, "San Pedro Garza García es uno de los municipios más ricos de Latinoamérica, y era necesario que tuviera un centro urbano que ofreciera de manera local una experiencia única de compra, entretenimiento y gastronomía, tal como sucede en las grandes ciudades del mundo. El terreno pertenecía a una institución educativa muy reconocida, la cual buscaba que el nuevo dueño le



diera un oficio que contribuyera a la comunidad, tal y como había sido con la institución".

Agregan que el reto principal como desarrolladores es ejecutar un proyecto que verdaderamente brinde experiencias únicas a los visitantes, además de generar un espacio que la comunidad haga suyo. Por ello, Punto Valle busca satisfacer la necesidad de tener un espacio seguro y al aire libre, donde las familias puedan convivir y tener experiencias de entretenimiento únicas.

"Punto Valle busca ser el nuevo punto de reunión de la ciudad, por ello, nuestras áreas comunes se vuelven el espacio más importante del proyecto. La arquitectura de paisaje es esencial para generar un ambiente de centro urbano con áreas verdes para el descanso, esparcimiento y espacios para actividades culturales y de entretenimiento. Esto es lo que hace la diferencia entre estar en un centro comercial o un centro urbano con ambiente de calle y parque al aire libre", enfatizan los desarrolladores.

Juan Carlos Durán y Ana Catalina Garza opinan que los desarrollos de usos mixtos son una tendencia que surge de la necesidad de generar micro comunidades que ofrezcan una mejor calidad de vida en la actualidad, donde se vive a un ritmo acelerado, con mucho tráfico automovilístico, y donde las distancias han crecido. Detallan que Punto Valle cuenta con una ubicación privilegiada al estar en la entrada y salida principal de San Pedro Garza García en el punto más céntrico de la ciudad, rodeado de hogares con alto nivel socioeconómico; además, cuenta con una arquitectura vanguardista que rompe la estandarización comercial, permitiendo que cada marca tenga su propia fachada, para brindar un ambiente único de centro urbano.

Punto Valle
Terreno: 40,800 m²
Construcción: 277,000 m²
Superficie rentable: 85,500 m²
Oficinas: 16,700 m² en 4 niveles
Retail, restaurantes, entretenimiento: 55,000 m²
Hotel Westin: 13,000 m² en 180 habitaciones
Cinépolis: 19 salas

Parques Plaza: vivir, trabajar y entretenimiento en Polanco

El desarrollo de usos mixtos es una tendencia en las zonas más demandadas de la ciudad, dadas sus ventajas. Las personas están dispuestas a renunciar a grandes departamentos o casas en las zonas periféricas de la ciudad, para comprar departamentos más reducidos en proyectos como Parques Plaza, explica el Director de Proyecto, Ing. Jorge Burgos.

En el caso del proyecto ubicado en Polanco, habrá un jardín para todos los residentes de aproximadamente 1,500 metros cuadrados con espacios abiertos, mobiliario, juegos para niños y espacios para mascotas, entre otros. Además, habrá gimnasio, salón de eventos y ludoteca.

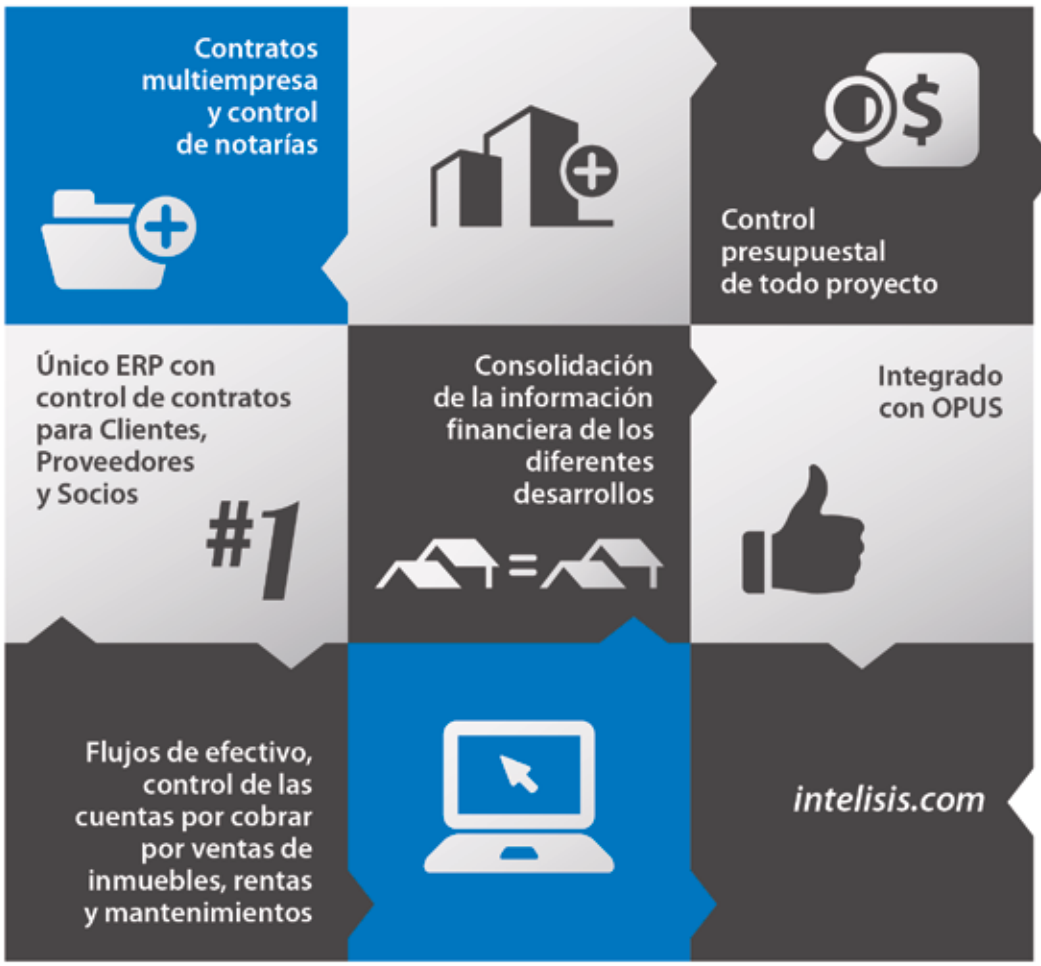
Debido a la complejidad por encontrar terrenos de grandes dimensiones en la zona de Nuevo Polanco para el desarrollo de grandes proyectos, Metrópolis identificó cinco predios colindantes que tenían una construcción vieja; en dos había edificios con comercio en la planta baja y niveles de oficinas; otro terreno era una bodega; otro, una cancha de frontón, y el último terreno tenía una antena de telecomunicaciones. La mayor parte de los materiales de esta demolición se reusaron o reciclaron en otras construcciones, pues cabe destacar que Metrópolis, como parte de su filosofía, cuida el medio ambiente y certifica los edificios como construcciones sustentables.

El Ing. Jorge Burgos señaló que para no molestar a los vecinos, se definieron horarios de trabajo para no hacer ruido en las mañanas, tardes o fines de semana, buscando beneficiarlos

con líneas de agua y obras de mejoramiento en la zona como camellones, banquetas, cruces peatonales, etcétera.

Parques Plaza se desarrollará en tres etapas, a mediados de 2018 se entregará la primera torre de vivienda, continuando con la entrega de la zona comercial, oficinas y la última torre habitacional a principios de 2019. Actualmente el proyecto está en la etapa de comercialización de la primera torre de vivienda, así como en la construcción de sótanos. En el componente de oficinas, por el momento se inicia la comercialización del primer edificio, mediante la venta de pisos completos -las empresas podrán rentar superficies desde 400 a 15,000 metros cuadrados-, las oficinas están en proceso de certificación LEED. La fachada de Parques Plaza será de vidrio doble con filtro solar de alta eficiencia térmica y acústica, planta de tratamiento de aguas residuales, controles de seguridad en accesos y estacionamiento para bicicletas.

Ubicación: Lago Alberto No. 442, Col. Anáhuac 1a sección CDMX
Arquitectos: Landa Arquitectos
Construcción: 138,000 m2



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.

Proyectos innovadores y diseño de interiores de la mano de KMD

En cada proyecto, KMD crea ambientes congruentes con los valores y cultura de la organización, buscando mejorar la productividad de los empleados y propiciando que la empresa alcance sus metas de manera exitosa. La empresa inició su participación en el mercado mexicano en 1986; posteriormente, en 1990 estableció sus oficinas en la Ciudad de México hasta convertirse la oficina regional líder en el trabajo de diseño de KMD Architects en todo México y América Latina. Los diseños de la firma se han realizado en gran número de áreas geográficas, incluyendo 25 estados de los Estados Unidos, Francia, Japón, China, Malasia, Indonesia, Corea, España, Portugal, Panamá y México.

La empresa californiana, nacida en 1963 (Kaplan/McLaughlin/Diaz, KMD) se ha caracterizado por abarcar proyectos de todo tipo: corporativo, comercial, recreativo, hotelero, académico, vivienda, entretenimiento, salud, industrial, farmacéutico, usos mixtos, restauración y diseño urbano; cuyas ejecuciones le han llevado a ganar más de 200 premios internacionales de diseño, sólo en las dos últimas décadas, debido a su especial interés en considerar una solución distinta para cada proyecto, sin tratar de utilizar fórmulas o soluciones predeterminadas. Según su visión, KMD busca crear espacios para sus clientes que se sean compatibles con las formas de vida y trabajo actuales, tomando en cuenta las nuevas tecnologías y permitiendo una fácil y económica adaptación a las distintas organizaciones del futuro.

Paseo Central

En el municipio de Chihuahua, KMD Architects desarrollará el proyecto de usos múltiples "Paseo Central", el cual tendrá centro comercial, hotel y oficinas. Buscan construir un punto de reunión abierto e inclusivo para las personas que viven, transitan y conviven en la zona.

El corredor principal estará conformado por 20,903.37 m2 de construcción para área comercial, mismos que albergarán tiendas ancla y subanclas; locales de moda, tendencia, salud y belleza; locales financieros, salas de cine y entretenimiento; restaurantes gourmet, comida rápida y gimnasios.

En cuanto al diseño arquitectónico, los primeros pisos tendrán un espejo de agua, áreas de estar, líneas de árboles para cubrir las circulaciones peatonales, bancas, chorros de agua, kioscos, y área para eventos culturales y sociales; los pasillos del primero y segundo nivel estarán techados con una cubierta de cristal con serigrafía.

El proyecto contempla también la construcción de una torre de oficinas que tendrá cinco niveles con entrada, vestíbulo a doble altura, escaleras y elevadores independientes de la plaza comercial.

Por otro lado, la torre hotel tendrá 11 niveles, los cuales estarán ocupados desde el tercero en adelante por las 133 habitaciones. Los primeros tres niveles de la torre estarán dedicados a la parte operativa y administrativa del hotel, lounge bar, pabellón, restaurante,

salones para reuniones, cocinas, sanitarios, almacén, etcétera. En el nivel más alto, se encontrarán las amenidades: la alberca, asoleadero, área de estar, barra de alimentos, gimnasio, sanitarios y bodega, así como el cuarto de máquinas de la alberca.

La movilidad de los elevadores se llevará a cabo de manera vertical y pensando en el cambio de niveles del proyecto se consideran rampas y otras modificaciones estructurales, como pasillos con textura diferenciada para discapacitados.

La construcción general incluye la utilización de materiales con índices de reflectividad solar, que eviten el efecto de isla de calor y el aumento consecuente de temperatura; tendrá iluminación con fuentes fluorescentes tipo LED; cristales y aluminio templado; la creación de un estacionamiento para bicicletas para el 3% de los usuarios; diseño de paisaje utilizando plantas regionales o adaptadas para reducir consumo de agua, mantenimiento e índices de contaminación.

No utilizarán refrigerantes con base de clorofluorocarbono -CFC- en los equipos de aire acondicionado, e implementarán un programa de separación de desechos sólidos. En el mismo sentido buscarán disminuir 20% el consumo de agua, reduciendo la descarga de los baños y haciendo uso de un sistema de captación de agua pluvial e instalación de paneles solares para precalentamiento del vital líquido.

Desarrolladores: KMD Architects
Nombre del proyecto: Paseo Central
Ubicación: Avenida Hacienda del Valle y Periférico de la Juventud, Chihuahua, México
Extensión: 62,486.259 m^2
Tipo de proyecto: Usos mixtos
Primera fase: se desarrollará en un área de 19,247.284 m^2

Trusted Globally for 50 Years

Turner ha prestado servicios de Gerencia de Proyecto y Construccion en Latinoamerica y el Caribe desde 1982, ofreciendo nuestros conocimiento, recursos y experiencia internacional en cada proyecto local. Turner esta comprometido con la edificación sustentable, y con tecnologías y practicas emergentes, como lo son BIM y LEAN.

turnerconstruction.com/international

Turner

Villa del Mar

Con vista al puerto Manuel Ávila Camacho del estado de Veracruz se desarrollará "Villa del Mar", proyecto de usos mixtos, para promover el esparcimiento y la convivencia social y familiar.

El proyecto considera un edificio de oficinas con 12 niveles de piso en renta, un hotel con 12 niveles de habitaciones, además de Sky Lobby, alberca, asoleadero y área de comensales. La plaza comercial albergará ocho salas de cine, tres niveles de locales comerciales para tiendas ancla y de comida rápida, así como terraza con vista a la Playa Villa del Mar.

En cuanto a la estructura del inmueble, el sótano 1 se destinará a estacionamiento, también albergarán ahí las plantas de tratamiento de aguas residuales y áreas para soporte del hotel; en la planta baja se ubicarán locales comerciales y acceso peatonal con facilidades para personas con discapacidad. En este nivel se encuentra también el vestíbulo de acceso al edificio de oficinas en renta.

El siguiente nivel es del estacionamiento mezzanine, que tendrá cajones de estacionamiento y las oficinas de administración del conjunto. El nivel uno tendrá tiendas, restaurantes y una terraza panorámica desde la cual se podrá observar la playa Villa del Mar. A partir del nivel 1 y hasta el 11 se encontrará el hotel y el edificio de oficinas. La arquitectura del proyecto aprovechará los vientos para ventilar naturalmente los equipos y la maquinaria instalados.

Desarrolladores: KMD Architects
Nombre del proyecto: Villa del Mar
Ubicación: Boulevard Manuel Ávila Camacho, Colonia Ignacio Zaragoza, Municipio de Veracruz, en el Estado de Veracruz
Extensión: 12,908.10 m2
Tipo de proyecto: Usos mixtos

EA Games

En 2015, KMD Architects desarrolló las oficinas para EA GAMES, quienes manejan las franquicias de juegos como StarWars, Plant's vs Zombies y FIFA, entre otros. El diseño interior de las oficinas buscaba captar la esencia de cada una de las franquicias, creando espacios lúdicos para los trabajadores, pero sin olvidar la seriedad del empleo; así pues, para el espacio de StarWars, por ejemplo, se hizo una pieza especial de los sables de luz en acero inoxidable para el herraje de la puerta, y un barrisol con forma de la estrella de la muerte para los ventanales; además, los muebles estaban en sintonía con la lógica estética de las películas.

En el mismo afán, para la sala de Plants vs zombies fabricaron una pieza de fibra de vidrio que es la escultura de un zombie oficinista vestido de traje y corbata; para FIFA, por medio de plafones circulares remetidos, lograron semejar balones de fútbol.

El diseño no buscaba ninguna certificación de sustentabilidad, sin embargo, utilizaron maderas, alfombras y plafones que tenían un porcentaje de material reciclado, mientras que la iluminación fue en su mayoría de tecnología LED.

Proyecto: EA Games
Desarrolladores: KMD Architects
Ubicación: Ciudad de México
Fecha de término: 2015
Constructora: T4
Mobiliario: Herman Miller
Alfombra: Shaw Contract

Constellation Brands

KMD Architecs es la responsable de construir un espacio que refleje la historia y prestigio de la empresa Constellation Brands, una importante productora de cerveza, que ha tenido un crecimiento inesperado en el último año. Para lograr el objetivo se decidió incorporar elementos de sus productos en el diseño; se construyó un bar y una cava al servicio de los trabajadores del corporativo, para incentivar la colaboración y el compañerismo; cuenta también con salas de reunión cómodas y particulares. Se utilizó madera y acero para garantizar su solidez, algo propio de la empresa, así como distintos cristales y superficies reflectantes.

El espíritu de Constellation Brands se ve reflejado en un mural hecho con más de 10 mil corcholatas que forman la imagen de la cerveza, y varios estilos de celosías hechas a base de botellas, en honor a la nueva planta que inauguró.

Asimismo, se utilizó un material especial de 3Form para simular la espuma de la cerveza al ser abierta, y un cristal ahumado similar al utilizado en las botellas, haciendo homenaje a dos de las marcas más importantes de la empresa: Corona y Victoria.

Desarrolladores: KMD Architecs
Ubicación: Ciudad de México
Nombre del Proyecto: Constellation Brands
Constructora: T4
Mobiliario: Knoll

Ámbar Plaza y Center

Ubicado en Avenida San Jerónimo, el proyecto Ámbar contempla un desarrollo de usos múltiples en una superficie aproximada de 4,326.21 metros cuadrados. Ámbar será un complejo de once niveles y cinco sótanos, un helipuerto en el techo y estará integrado por una plaza comercial y una zona de oficinas. En total se construirán 32,791.03 metros cuadrados.

La plaza contará con tres niveles y se construirá en forma de "L", para agilizar la visibilidad de los comercios desde cualquier punto; estará interconectada por pasillos comunes, rampas, elevadores y escaleras eléctricas totalmente accesibles. Cada piso tendrá una tienda ancla como librerías, Office Depot o BestBuy. A partir del cuarto nivel inicia un espacio independiente que se usará como oficinas; una torre donde los ocupantes tendrán a disposición áreas comunes y accesibles; siete pisos en total destinados para generar la mayor comodidad al trabajador. El último nivel albergará los cuartos de máquinas necesarios para el funcionamiento de Ámbar.

Desarrolladores: KMD Architecs
Ubicación: Avenida San Jerónimo, CDMX
Nombre del Proyecto: Ámbar
Extensión: superficie: 4, 326.21 m^2 / total de construcción: 32, 791.03 m^2
Tipo de Proyecto: Usos Mixtos
Estacionamiento: 5 sótanos / 489 cajones

Periférico 4100

Es un desarrollo de uso mixto de 51,072.13 metros cuadrados integrados de manera funcional en 29 pisos; el área residencial consta de 49,472 metros cuadrados, distribuidos en 27 departamentos ubicados en 24 niveles; en la parte inferior, los residentes disfrutarán de un nivel completo dedicado exclusivamente a la recreación, con espacios para niños, salón de fiestas, alberca y gimnasio.

El área comercial de 5,600 metros cuadrados está ocupado por una agencia automovilística, la cual destina 1,600 m² para sus instalaciones de showroom; el diseño permite que los visitantes puedan observar cómodamente los autos en exhibición, mientras que los otros 4,000 m² se utilizan como taller.

Ubicación: Periférico 4100, CDMX
Área total: 51,072.13 m²
Área residencial: 49,472 m²
Área comercial: 5,600 m²
Niveles: 29
Departamentos: 27 totales -21 de 65 m²; 3 de 43 m²; 2 de 117m².
Agencia de automóviles: showroom 1,600 m²; talleres 4, 000 m²; capacidad de 114 autos en exhibición.
Estacionamiento: 140 autos

EL DORADO
centro comercial
Cinépolis
*Fuente: Sistema Fogel 11, 649, 08 visitantes durante el 2015
CENTRO COMERCIAL EL DORADO
AMPLIACIÓN
2016
CENTRO COMERCIAL LÍDER EN SAN LUIS POTOSÍ
12 MILLONES DE VISITANTES ANUALES NO PUEDEN ESTAR EQUIVOCADOS*
Cinépolis
Liverpool
telcel
Sanborns
CHEDRAUI
martí
RadioShack
C&A
TONY ROMA'S
Información comercial:
(444) 811 27 07 y (444) 182 56 63
eldorado@cceldorado.mx
Búscanos: @eldoradoslp
Escanea el código para ver el
Video de ampliación 2016
WWW.CCELDORADO.MX

Torre Manacar, imponente proyecto de 144 metros de altura

Con un diseño por parte del arquitecto Teodoro González de León, se convertirá en uno de los edificios icónicos de la Ciudad de México debido a que se trata de una torre de 144 metros de altura con forma de dos paralelogramos inclinados, donde se combinarán oficinas corporativas y centro comercial, y se ubicará en el cruce de Mixcoac con Insurgentes Sur. El proyecto estará en uno de los principales corredores corporativos de la CDMX, donde alrededor de 14,000 personas laboran en empresas con alto perfil como financieras y de servicios, además de firmas transnacionales.

Enrique Villanueva, Director de Desarrollo de Pulso Inmobiliario detalla que "en este caso, nos llevó de 2 a 3 años definir el comienzo de la obra. Compramos toda la cuadra y más de 20 casas para lograr esta excelente ubicación, y lo más importante, obtener los permisos adecuados para empezar a edificar este gran proyecto. Adicionalmente, la construcción de 12 sótanos es un trabajo de ingeniería de la mayor complejidad, para la cual se contó con la participación de la prestigiosa empresa ARUP especialista en diseño estructural".

Torre Manacar contará con un centro comercial en los seis primeros pisos, con 27,000 metros cuadrados rentables, los cuales ya se encuentran rentados en un 95%; tendrá 23 pisos que serán ocupados por oficinas con 42,000 metros cuadrados rentables y un piso de azotea. Se tiene proyectado que el desarrollo se termine a finales de 2016 para entregar los locales, y que la apertura sea a mediados de 2017.

El Centro Comercial Manacar está en fase de construcción, sótanos y la estructura metálica sobre nivel de banqueta al igual que el núcleo de elevadores con un avance considerable. Los giros comerciales que albergará serán farmacias, mini súper, perfumerías, ópticas, zapaterías, boutiques de ropa, joyería y relojería, electrónica, música, decoración, deportes, juguetería, librería, gimnasio, cines, restaurantes, cafeterías, bancos, celulares y accesorios, panadería y pastelería, y más. Gimansio Sports World con alberca, área para niños y más de 3,500 m^2 de gimnasio, 13 salas Premium de Cinemex, Restaurantes full service como Puntarena, Café Torino, Chillis, H&M, Forever 21, Amercian Eagle, Tommy Hilfinger y Food court con 11 marcas.

"Las torres están en proceso de ser certificadas a nivel LEED, ya que cumplen con todos los parámetros internacionales de sustentabilidad. Habrá dos núcleos de elevadores divididos en High Rise y Low Rise, lo cual hace que las comunicaciones verticales sean óptimas y eficientes. Contará con un lobby de 30 metros de altura que albergará el famoso mural de Carlos Mérida, llamado los Danzantes de Mérida, que en el pasado sirviera de telón para el antiguo cine Manacar, el cual ha sido restaurado para integrar el pasado con el futuro en un mismo espacio", complementa Enrique Villanueva.

Opina que los usos mixtos son la respuesta a la nueva urbanización de la ciudad de México, ya que aprovechan en mayor medida el uso del suelo, fomentan la sustentabilidad y reducen los desplazamientos de las personas. En cuanto a los centros comerciales añade que hay un auge importante en la inversión en este sector, sobre todo en ubicaciones estratégicas. El aumento de inversiones en diferentes industrias, fomenta el empleo, y por lo tanto la migración, lo que a su vez se traduce en mayores centros comerciales que cubren las necesidades de la población. "En Pulso Inmobiliario, aparte del centro comercial dentro de Torre Manacar, estamos desarrollando dos Life Style Centers: Encuentro Fortuna en la zona de Lindavista y Encuentro Oceanía en la zona del Aeropuerto Internacional de la Ciudad", complementa el Director de Desarrollo de Pulso Inmobiliario.

Oficinas
- 32 niveles
- 46,000 m² rentables de oficinas
- 22 pisos de oficinas A+
- Plantas desde 1,555 m2 hasta 2,775 m²
- Pre Certificación LEED Silver
- Sky Garden de doble altura
- Nuevo paso a desnivel en Río Mixcoac
- Auditorio (operado por Cinemex)
- Guardería (operado por Sportsworld)

Centro comercial
- 27,000 metros cuadrados
- Food Court
- Cinemex
- Gimansio Sports World
- Entretenimiento
- Boliche
- Shopping

Grupo DLG desarrolla grandes proyectos de Life Style

Urban Shopping Center en el Estado de México estará en un terreno de casi 12,400 metros cuadrados, su apertura está programada para el verano de 2017, en una zona habitacional. Sus firmas ancla serán de cines, gimnasio y hotel, mientras existirán 17 locales más de restaurantes, bancos y servicios; además de tiendas para compra, servicios y entretenimiento de la gente.

Nombre: Gustavo Baz (Life Style)
Ubicación: Tlalnepantla, Edo. De México
Apertura. Verano 2017
Terreno: 12,396 m²
GLA: 8,000 m²
Desarrollador: Grupo DLG
Inversionista: Inmobiliaria SBLAN
Inversión: 14 mmd

Puebla Life Style emergerá en un terreno de 71,707 metros cuadrados más 45 mil m² de área rentable. Una zona de carácter habitacional Fast Fashion con componentes de autoservicio, cines, gimnasio y departamental. Albergarán hasta 100 locales para instalar restaurantes, bancos, servicios y variedad de tiendas para atender necesidades de compra, servicios y entretenimiento de habitantes aledaños.

Nombre: Puebla (Life Style)
Ubicación: Puebla, Puebla
Apertura. Otoño 2017
Terreno: 71,707 m²
GLA: 45,000m²
Desarrollador: Grupo DLG
Inversionista: BPBI
Inversión. 48 mmd

For important real estate decisions, do you have an advisor you trust?

In today's dynamic real estate market, a trusted advisor is vital. The Duff & Phelps Real Estate Advisory Group provides comprehensive support in connection with valuations, acquisitions, dispositions, location analytics and financing. With nearly a century of experience and over 70 locations worldwide, we have the knowledge and reach to help you make business decisions with confidence. Learn more at **www.duffandphelps.com**

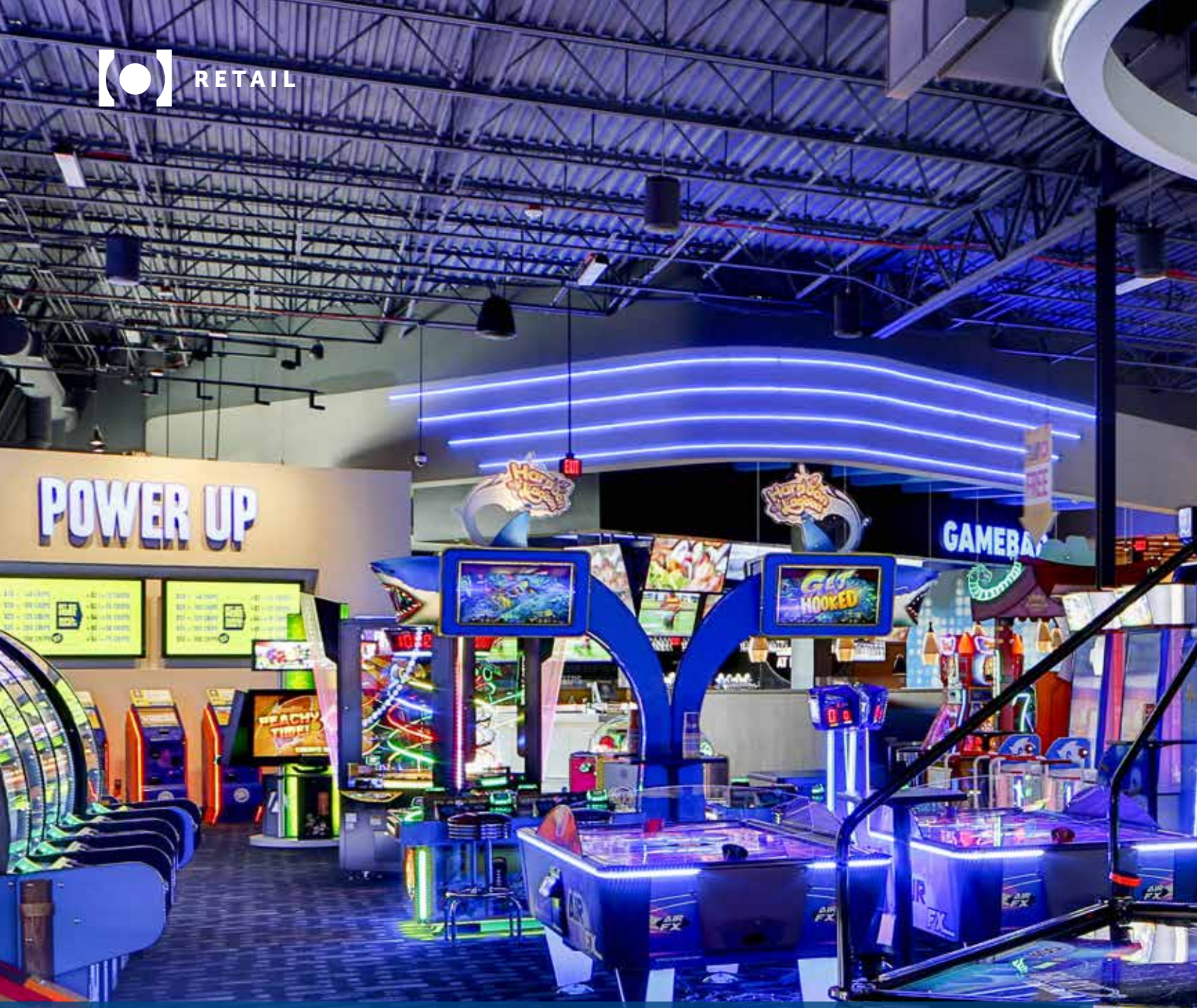
Contact:

Bruce D. Greenberg, MAI, FRICS, SRA, ASA | +1 520 548 8464 | bruce.greenberg@duffandphelps.com

Benjamin D. Greenberg | +52 1 55 3955 6766 | benjamin.greenberg@duffandphelps.com

DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group



RETAIL-TAINMENT: EL ENTRETENIMIENTO COMO ANCLA DE LOS CENTROS COMERCIALES

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

Actualmente, el entretenimiento ya no es un plato de acompañamiento en los centros comerciales, es el plato principal y los desarrolladores están cada vez más interesados en incluirlo.

Retail-tainment es el concepto de agregar entretenimiento a la mezcla comercial de los centros comerciales. La tendencia comenzó hace ya varios años, pero se ha acelerado recientemente ya que los minoristas y los centros comerciales buscan desesperadamente nuevas formas de reinventarse para atraer a los consumidores. El consumidor actual está gastando menos y consumiendo de forma diferente, y los centros comerciales que no lo entiendan y no se adapten a este cambio, en pocos años habrán perdido relevancia y morirán.

El retail ha sido la base de los centros comerciales desde un inicio, pero los nuevos conceptos de entretenimiento están haciendo incursiones en lugares comerciales tradicionales. Incluso, en los centros de uso mixto, la idea general era que el retail fuera el centro del proyecto, y que otros usos fueran complementarios, diseñados para incrementar el tráfico y proveer de clientes al componente comercial. Pero cada vez más, los restaurantes y el entretenimiento han ganado posición en la fórmula comercial; esta tendencia se ha disparado en los últimos años. Una amplia gama de conceptos de entretenimiento han surgido y se han convertido cada vez más en características destacadas en el desarrollo de centros comerciales.

Actualmente, el entretenimiento ya no es un plato de acompañamiento, es el plato principal y los desarrolladores de centros comerciales están cada vez más interesados en incluirlo. Los conceptos de entretenimiento han evolucionado mucho más allá de la salas de cine, y nuevas ideas han surgido; desde los parques infantiles tipo Kidzania, Cool de Sac o Chuck E. Cheese's, los boliches tales como Lucky Strike Lanes, hasta paredes de escalada como Walltopia, paracaidismo bajo techo como iFLY y conceptos como TopGolf que han capturado la imaginación y los bolsillos de los consumidores.

Los conceptos de entretenimiento tienen la ventaja de ser atractivos para los Millennials y otros clientes jóvenes, por lo que los desarrolladores de centros comerciales comprenden el grado con el que el entretenimiento incrementa el tráfico y crea una interesante sinergia con otros inquilinos de los centros comerciales. Además, el entretenimiento introduce un elemento social al centro comercial

El entretenimiento introduce un elemento social al centro comercial que lo convierte en un destino; le da a la gente una razón no sólo para visitarlo, sino para quedarse, ya que ofrece al usuario toda una gama de actividades y experiencias memorables.

que lo convierte en un destino; le da a la gente una razón no sólo para visitarlo, sino para quedarse, ya que ofrece al usuario toda una gama de actividades y experiencias memorables.

Por lo mismo, no es de extrañar que los desarrolladores estén cada vez más abiertos a nuevos conceptos de entretenimiento. Algunos han sido más proactivos que otros en la búsqueda de nuevos conceptos de entretenimiento para completar el tenant mix de sus centros comerciales. Por ejemplo, Simon Property Group, la compañía desarrolladora de centros comerciales del mundo ha reconvertido un espacio de 4,000 m2 -que antes ocupaba un food court del centro comercial Southdale Center en Edina, Minnesota- para incorporar un Dave & Busters. La transformación no estuvo exenta de problemas logísticos y operativos, pero los resultados han sido muy positivos. Cabe mencionar que Southdale es considerado como el primer centro comercial moderno desarrollado en el mundo, y fue inaugurado en 1956.

Y hablando de Dave & Buster's (D&B), este es un concepto de entretenimiento que mezcla juegos, restaurante y bar. D&B dispone de un restaurante de servicio completo y una sala de videojuegos. Nació en la década de 1970, cuando Buster abrió un restaurante conocido por su deliciosa comida y servicio amable, y cerca de él, Dave abrió un lugar extravagante para la diversión y juegos para adultos.

Los dos jóvenes empresarios notaron que las personas visitaban ambos lugares y de ahí surgió la idea de mezclar los dos conceptos bajo el mismo techo, abriendo el primero Dave & Buster en diciembre de 1982. Actualmente, la cadena cuenta con más de 80 tiendas en Estados Unidos y ha comenzado su expansión internacional.

Recientemente tuvimos oportunidad de entrevistar a Dolf Berle, Presidente y Director de Operaciones, y a Mike Plunkett, Vicepresidente Senior de Compras y Operaciones Internacionales de Dave & Buster's, quienes nos hablaron sobre el concepto, y esto fue lo que nos dijeron:

¿Podrían decirnos cual es la característica única de Dave Buster's (D&B)?

D&B es una oferta única que combina juegos electrónicos, deportes, alimentos y bebidas. Tenemos los últimos y mejores juegos, las áreas más emocionantes para disfrutar eventos deportivos, con pantallas de televisión de hasta 180 pulgadas, y una amplia e innovadora oferta de alimentos y bebidas con platillos diseñados para compartir en grupo. Nuestros complejos van desde los 2,500 hasta los 4,000 m2. Nuestros clientes objetivo son los adultos jóvenes entre 18 y 40 años; sin embargo, también nos visitan familias y empresas que organizan eventos corporativos diversos.

D&B existe desde 1982, pero ha sido objeto recientemente de una revitalización de la marca. ¿Nos podrían hablar un poco más sobre eso?

Hace cuatro años nos embarcamos en un proceso de revitalización de la marca, la cual tenía una gran historia y elementos fuertes, pero necesitaba ser modernizada y ser

Dolf Berle,
Presidente y Director de Operaciones, Dave & Buster's,

más relevante para el consumidor de hoy. La revitalización incluyó el rediseño del espacio y la decoración, la adición del componente del Sports Bar donde se pueden disfrutar deportes por televisión, así como la introducción de un nuevo menú de alimentos y bebidas. En esencia, hemos cambiado el enfoque interno de la empresa a partir de una operación -principalmente de alimentos y bebidas- a uno mayormente de entretenimiento. Los resultados han sido fantásticos.

Díganos más sobre el crecimiento que la compañía está experimentando en este momento.

D&B es uno de los conceptos de entretenimiento más exitosos en los Estados Unidos actualmente. Estamos construyendo diez nuevos complejos al año, y hemos visto un gran crecimiento en las ventas en los últimos años. Nos sentimos muy orgullosos del nuevo concepto, el cual ha sido muy bien recibido tanto por consumidores como por la comunidad de desarrolladores de centros comerciales.

¿Cómo han reaccionado los desarrolladores de centros comerciales al nuevo concepto de D&B?

Nuestras unidades están casi equitativamente divididas entre ubicaciones en centros comerciales, en estacionamientos de centros comerciales y unidades independientes; y todos están funcionando muy bien. Estamos en más de 30 estados de los Estados Unidos y encontramos que el concepto funciona muy bien en todas las regiones del país. Los desarrolladores de centros comerciales están buscando conceptos que ofrezcan una oferta de entretenimiento que genere tráfico a sus proyectos, sobre todo por la noche, y nuestro concepto cubre esa necesidad. Actualmente D&B se ha convertido en una gran ancla para cualquier centro comercial o proyecto que necesite un componente de entretenimiento.

D&B abrió en México hace unos años, ¿cómo les fue?

En México hubo dos complejos de D&B operados como franquicia por ECE; uno en Polanco, en la Ciudad de México que abrió en 2003, y otro en Monterrey que abrió en 2007. Ambos funcionaban muy bien y tenían buenos resultados. Pero la situación de inseguridad en Monterrey hace unos años produjo un evento que obligó al franquiciatario a cerrar esa ubicación, al mismo tiempo que la compañía entró en problemas económicos; al final se cerró la operación.

D&B actualmente es otro, tiene nuevos dueños en Estados Unidos y nueva administración. Este nuevo equipo ha trabajado junto por los últimos ocho años y ha mejorado tanto la imagen como la operación, produciendo un concepto mejorado y una mayor rentabilidad. El actual equipo directivo tiene experiencia previa internacional F&B (alimentos y bebidas) y en entretenimiento. Ellos entienden lo que los socios locales necesitan para hacer que el negocio sea exitoso, y esto es lo que en este momento D&B está trayendo a Latinoamérica.

LA MEJOR OPCIÓN

Conocimiento	COMERCIAL
Servicio de Bienes raíces	

Tener alternativas, es bueno. Pero presentar la mejor opción, aquella que se adapta perfectamente a la necesidades de nuestros clientes, es llevarlo al siguiente nivel. El área comercial de Colliers International ofrece a sus clientes exactamente lo que necesitan, rentar/comprar, desarrollar o administrar espacios.

www.colliers.com

SERVICIOS

Intermediación Inmobiliaria en: Oficinas | Industrial | Comercial
Consultoría y Valuación
Soluciones Corporativas
Administración de Proyectos
Servicios de Administración Inmobiliaria
Investigación de Mercados
Inversiones Inmobiliarias

Colliers INTERNATIONAL

Accelerating success.

CENTRAL
LÍDER EN ESTACIONAMIENTOS
Servicio, Confianza e Innovación
RED
24hrs.
CENTRAL
CENTRAL
5063
CARNET
Estándares que conquistan
El Mercado Internacional

CENTRAL

ESTÁNDARES QUE CONQUISTAN EL MERCADO INTERNACIONAL

LÍDER EN ESTACIONAMIENTOS

El crecimiento acelerado de las ciudades y el incremento del parque vehicular nos ha llevado a necesitar cada vez más espacios para estacionarnos lo que abre una enorme oportunidad de negocios. Hoy en día los estacionamientos se han convertido en un modelo de negocio exitoso que genera rentabilidad para los dueños de los inmuebles y desarrolladores teniendo una buena administración del mismo.
Para los comercios, el estacionamiento es la primera y última experiencia que viven los clientes cuando visitan su inmueble, por lo tanto el profesionalismo con el que sean atendidos deberán de estar regidos bajo procesos, estándares de calidad, que garanticen el éxito en su negocio.

El modelo de negocio no sólo implica la administración de estacionamientos, sino incrementar las operaciones con la diversificación de servicios como: pago de servicios, disposición de efectivo en cajeros, tarjetas de prepago y aplicaciones para el valet parking.

Por ello, la empresa ha puesto en marcha exitosas estrategias que han marcado la pauta para la profesionalización e internacionalización de la industria logrando diversas certificaciones y reconocimientos, como la certificación ISO 9001 en auditoria de ingresos, great place to work, 500 de expansión, empresa socialmente responsable, empresa libre de drogas, es reconocida como una de las 50 empresas más innovadoras y una de las mejores empresas mexicanas.

INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE TECNOLOGÍA

EL CRECIMIENTO DE LA INDUSTRIA EN MÉXICO

36% Creció el sector de 2010 - 2015.

15 Mil estacionamientos de todo México.

40 Mil puestos de trabajo.

475 Mil Cajones en todo el País.

30 Millones de automóviles en las principales ciudades.

En México, CENTRAL cuenta con una participación de mercado de 33%, administrando y operando más de 250 inmuebles. Entre sus objetivos está, además de extender su proceso de internacionalización, cotizar en la BMV Group y seguir consolidando la industria.

El ingreso que proporciona un estacionamiento puede llegar a representar de un 15% hasta un 20% de los ingresos generales, para garantizar esto, CENTRAL ofrece soluciones con valores agregados para controlar y maximizar los ingresos del estacionamiento, otorgando la mayor rentabilidad a sus clientes.

Estas soluciones y los estándares con los que CENTRAL opera, le han permitido consolidarse en el mercado nacional, además de incursionar con éxito en el Internacional.

Abriendo operaciones en Honduras, Panamá y Costa Rica con un sólido plan de expansión internacional, la empresa estima para el 2016 un crecimiento de más del 10% gracias a los controles en la administración y modelo operativo que permiten garantizar confianza y transparencia en el manejo de los ingresos para sus clientes.

• CENTRAL TIENE PRESENCIA EN TODO CENTRO Y SUDAMÉRICA, Y COMO UNA EMPRESA MEXICANA RESPETADA A NIVEL INTERNACIONAL; NO SÓLO POR SUS CAPACIDADES OPERATIVAS, SINO POR SU TECNOLOGÍA.

La experiencia y profesionalización que ha logrado la empresa son reflejo de la capacidad y potencial no solo de CENTRAL sino del mercado mexicano.

• EN MÉXICO HAY MUCHO TALENTO. EXISTEN EMPRESAS CAPACES DE CRECER MOSTRANDO AL MUNDO LO QUE PUEDEN HACER. CENTRAL YA ES LA EMPRESA MÁS IMPORTANTE DEL SECTOR Y LE INTERESA CRECER AÚN MÁS.

- México
- Honduras
- Costa Rica
- Panamá
- Perú

GRAN INFRAESTRUCTURA

+250 Estacionamientos

+100 Millones de Clientes al año

+500 Cajeros automáticos

+2,000 Colaboradores

+150 Mil Cajones de Estacionamiento

+100 Millones de Operaciones Anuales

SIMPLEMENTE ÚNICO

Ubicación privilegiada a solo 40 minutos de la Ciudad de México, en Tepeji del Río, Hidalgo. Incomparable belleza natural. Diseño urbanístico e infraestructura de clase mundial. Campo de Golf de 18 hoyos. Club Náutico & Country Club. Terrenos y casas con imponentes vistas y extraordinarios planes de financiamiento. Llámanos hoy mismo: 5393-1666

Invierte en tu futuro.
Éste es el momento. Ésta es tu oportunidad.

amanali.com.mx

AMANALI
COUNTRY CLUB & NÁUTICA
TEPEJI

PROYECCIÓN DE CENTROS COMERCIALES PARA 2016

En Latam, México cuenta con un mayor número de centros y consecuentemente de superficie rentable, pero Chile con un mayor ratio de metros cuadrados por habitante.

POR **JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ BARRERA**
Socio Direcor Mac Arquitectos
jirodriguez@macarquitectos.com.mx

Los proyectos nuevos se concentran en CDMX; sin embargo, resaltan algunas ciudades con un importante número de proyectos como Mérida, Querétaro, León, Toluca, Tijuana y Cuernavaca, que si bien son grandes y con una importante tasa de crecimiento, cuentan con un número importante de proyectos y metros cuadrados en desarrollo, que de concretarse, podrían duplicar y casi triplicar la oferta actual en varias de ellas.

Si comparamos el nivel de desarrollo de los centros comerciales en Latinoamérica, México es el que cuenta con un mayor número de centros y consecuentemente de superficie rentable, seguido por Brazil, Colombia, Argenita y Chile. Sin embargo, el país con un mayor ratio de metros cuadrados por habitante es Chile, con aproximadamente 21 m2 por cada 100 habitantes, mientras México cuenta con 18.5; pero de mantener nuestro país el ritmo de crecimiento de los últimos 5 años, podríamos alcanzar o incluso superar el ratio comercial de Chile en aproximadamente 5 años.

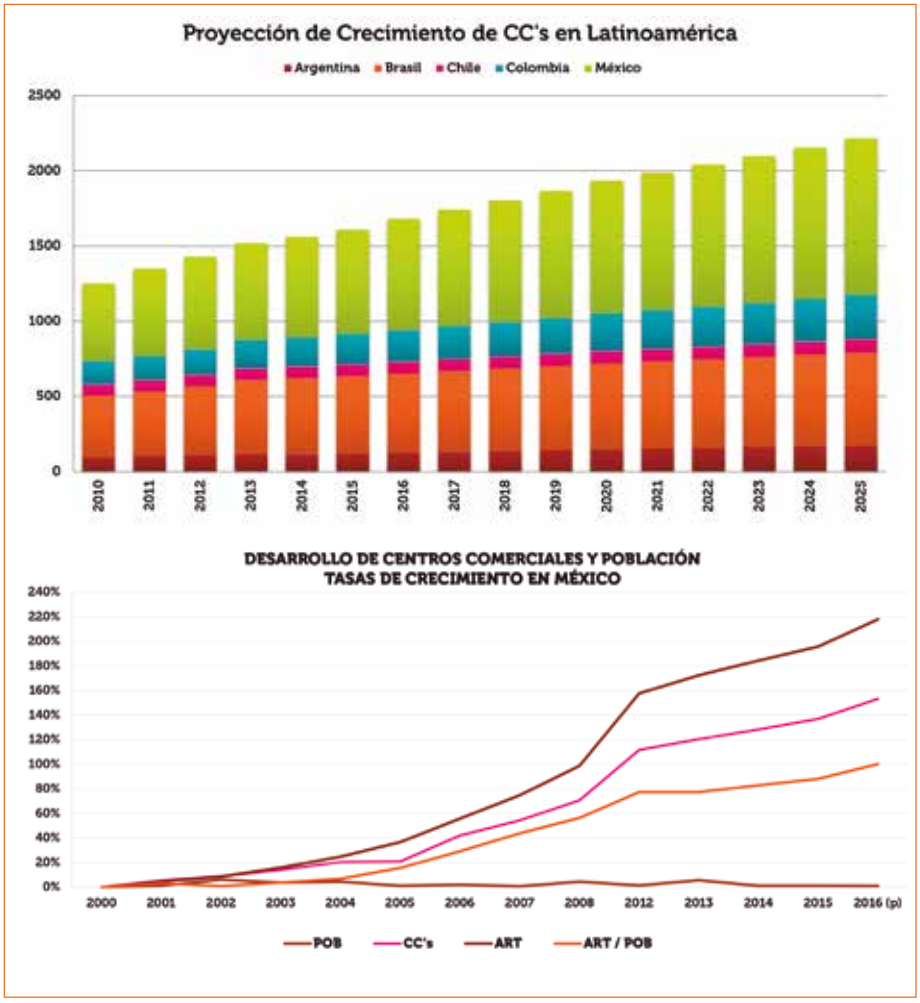
Durante 2015, en México se abrieron 25 nuevas plazas, con un total de 685 mil metros cuadrados rentables adicionales al invenitario existente, lo que significó un crecimiento del 4%; sin embargo, este año se han abierto 11 y en construcción se encuentran 56 nuevos centros comerciales y 12 ampliaciones, de los cuales se espera que al menos 37 abran durante 2016, sumando al inventario total 1.3 millones de metros cuadrados rentables. Esto significaría un crecimiento del 6% total y el 190% respecto a 2015, el crecimiento más alto en superficie y número de centros comerciales desde 2008.[1]

Además de estos, hay otros 44 proyectos para centros comerciales nuevos y 11 ampliaciones más que agregarán otros 2 millones de metros cuadrados rentables, los cuales podrían iniciar su construcción en cualquier momento.

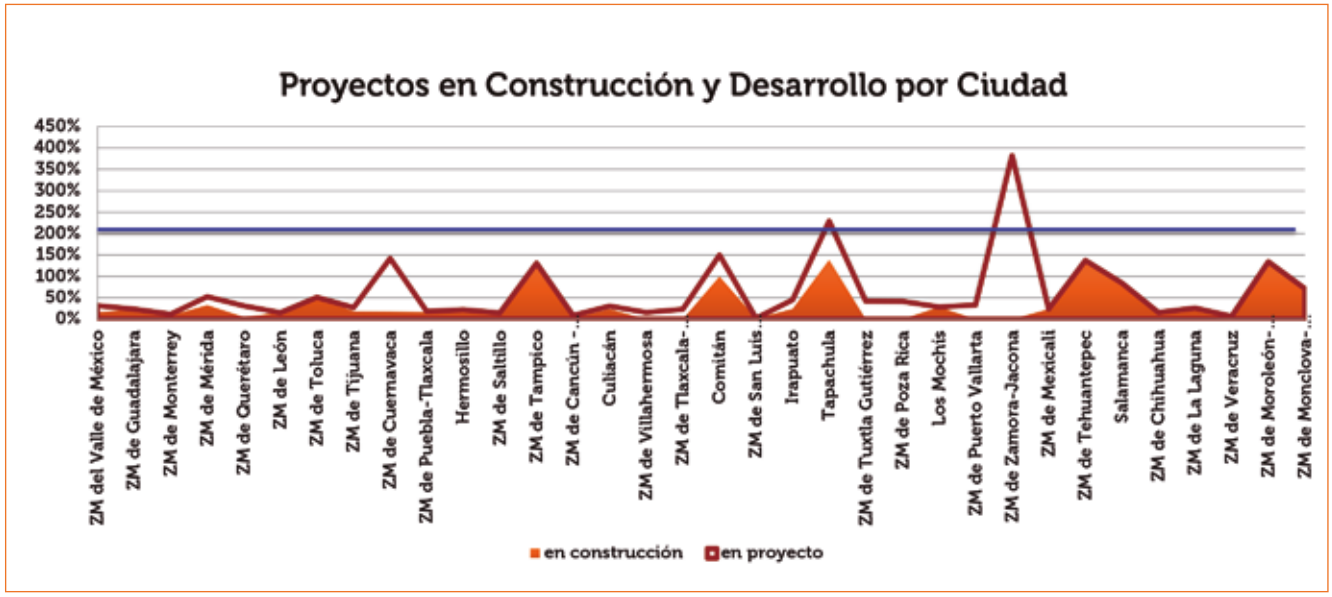
Estos proyectos se están desarrollando en 33 ciudades del país, y como es de esperarse, la mayor parte del desarrollo está en la Ciudad de México (en toda la zona metropolitana), la cual acumula el 35% de todos los centros comer-

ciales en construcción y proyecto. Sin embargo, resaltan algunas ciudades con un importante número de proyectos como Mérida, Querétaro, León, Toluca, Tijuana y Cuernavaca, que si bien son grandes y con una importante tasa de crecimiento, cuentan con un número importante de proyectos y metros cuadrados en desarrollo, que de concretarse, podrían duplicar y casi triplicar la oferta actual en varias de ellas.

Asimismo, es importante notar los desarrolladores participando en este crecimiento, por una parte, las ya muy consolidadas desarrolladoras de centros comerciales como GICSA, MRP y Fibra UNO, encabezando la lista en número de proyectos, seguidos de otros también reconocidos y algunos nuevos, quizá no en el desarrollo inmobiliario pero si en el de centros comerciales como Artha Capital, Pulso Inmobiliario, Thor Urbana, o STIVA, también con varios e importantes proyectos. Pero en total son más de 50 desarrolladoras[2] las que participan en



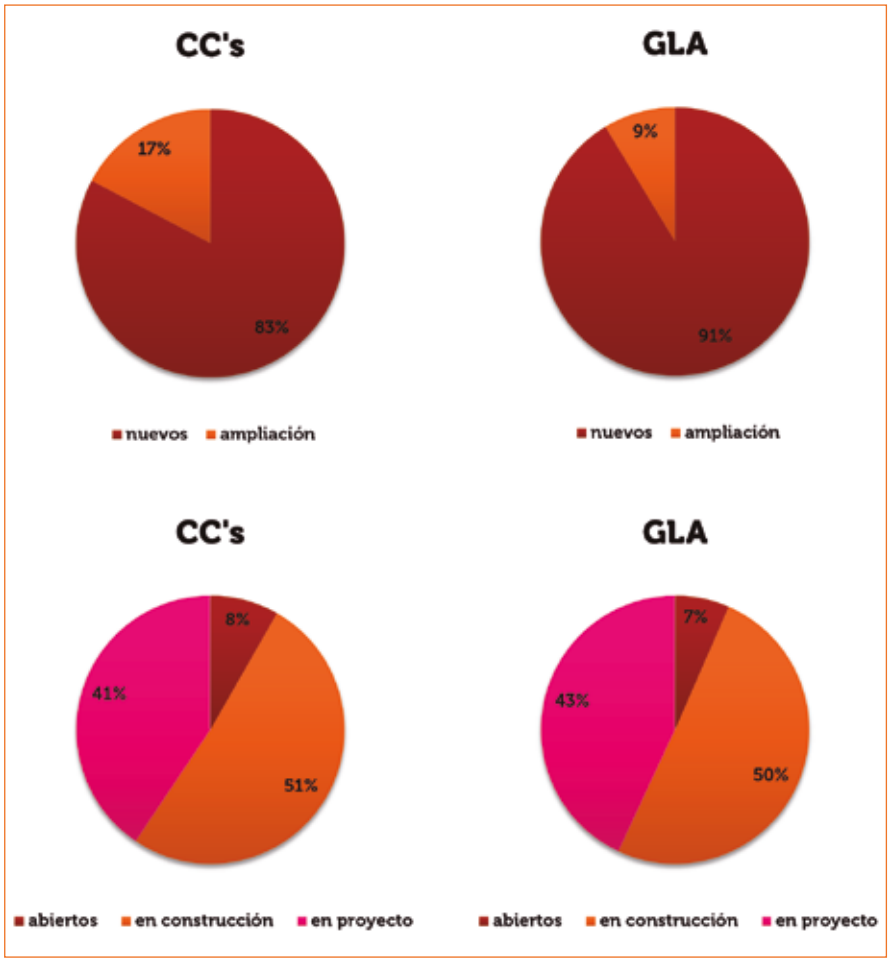
A pesar de los riesgos en la inversión, ANTAD ha mostrado incremento en los últimos 5 años, particularmente en 2015 y lo que va de 2016, con factores cercanos al 7%.



Durante 2015, México creció 4% el total de metros cuadrados rentables en centros comerciales. Este año se espera un crecimiento del 6% total y el 190% respecto a 2015, el crecimiento más alto en superficie y número de centros comerciales desde 2008.

el crecimiento de centros comerciales, lo cual es un muy buen indicador, de la profesionalización y solidez de esta industria en el país.

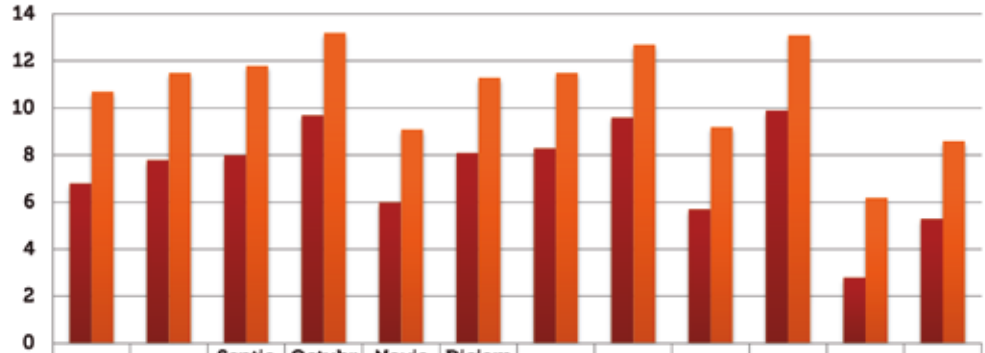
Si bien este crecimiento pudiera percibirse como riesgoso, particularmente en algunas ciudades, el elemento que tranquiliza es el importante crecimiento en las ventas nominales, tanto a tiendas totales como a tiendas iguales ante la Asociación de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, ANTAD, mostrando incremento en los últimos 5 años, particularmente en 2015 y lo que va de 2016, con factores cercanos al 7%.



Notas

1. Se consideran solamente aquellos centros comerciales con más de 10,000 m2 de GLA, más de 30 locales y una tienda de autoservicio, cine y/o departamental como ancla o con más de una tienda ancla de las referidas, aunque no haya más locales.
2. Esta lista considera solamente los proyectos que hayan sido publicados por los desarrolladores.

CRECIMIENTO NOMINAL ANTAD



	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
TI (%)	6.8	7.8	8	9.7	6	8.1	8.3	9.6	5.7	9.9	2.8	5.3
TT (%)	10.7	11.5	11.8	13.2	9.1	11.3	11.5	12.7	9.2	13.1	6.2	8.6

DESARROLLADOR	ABIERTOS 2016	EN CONSTRUCCIÓN	EN PROYECTO	TOTAL
GICSA	0	7	5	12
MRP	1	5	4	10
FIBRA UNO	0	3	4	7
ARTHA CAPITAL	1	4	1	6
ACOSTA VERDE	0	3	2	5
GSM	0	2	3	5
LIVERPOOL	0	4	1	5
PLANIGRUPO	1	3	1	5
THOR URBANA	0	2	3	5
GRUPO DANHOS	1	3	0	4
IURBANA	0	2	2	4
CENTRAL DE ARQUITECTURA	1	2	0	3
GIM	0	0	2	2
NEMESIS CAPITAL	0	0	3	3
PULSO INMOBILIARIO	0	2	1	3
ABILIA	0	1	1	2
CARSO	0	2	0	2
CITY CAPITAL	0	0	2	2
GGI	1	0	1	2
GRUPO ARYBA	1	1	0	2
GRUPO CAABSA	0	0	2	2
GRUPO LOMA	0	1	1	2
GRUPO MULTIMEDIOS	1	0	1	2
IQ REAL ESTATE	0	0	2	2
GRUPO VTR	0	1	1	2
STIVA	0	2	0	2
OTRAS 32 DESARROLLADORAS	3	18	11	32

Una verdadera plataforma de comunicación para hacer negocios en Real Estate

ANUARIO INMOBILIARIO
LATINOAMÉRICA

Publicación Online

Publicación digital interactiva.
Vínculos a páginas de anunciantes.
Descarga e Impresión de notas y avisos.
Compartir artículos.

Marketing de Contenidos

A través de www.prensarealestate.com se difunden los artículos de Anuario, trabajando con nuestros clientes a través del marketing de contenidos.

Edición Impresa

Contenidos de Calidad.
Diseño renovado, de lectura amigable.
Nuevas secciones.
Información global, cobertura regional.

prensa real estate

Redes Sociales

Divulgación de todos los artículos a través de nuestros grupos de Linkedin, Twitter y Facebook.

Cobertura

Llegamos a10 países de la región y estamos presentes en más de 30 eventos. Tenemos como aliados estratégicos a Cámaras y Asociaciones del sector.

Participe de la Edición Especial 2017

10° ANIVERSARIO

Consulte Promoción especial hasta el 30/10/2016

www.anuarioinmobiliario.com
es un producto de: www.mktre.com

mKt.

EL RETAIL EVOLUCIONA HACIA EL E-COMMERCE

En 2014, el comercio electrónico en México fue de 162.10 billones de pesos, lo que representó un aumento de 32% frente a 2013, con una tendencia de aumento de 35%.

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

México es el segundo país en América Latina con mayor penetración de compradores online que utilizan dispositivos móviles; en 2014, el valor de mercado del comercio electrónico fue de 162.10 billones de pesos.

Las tecnologías de comunicación han cambiado buena parte de las actividades humanas, y el comercio no ha sido la excepción. A lo largo y ancho del mundo, las compras online se hacen mucho más frecuentes y cuantiosas.

De acuerdo con la Asociación Mexicana de Internet, la estimación del valor de mercado del comercio electrónico en México en 2014 -cifra más reciente disponible- fue de 162.10 billones de pesos, lo que representó un aumento de 32% frente a 2013, con una tendencia de aumento de 35%. El comercio electrónico se ha convertido en un nuevo espacio donde se disputan las marcas a los compradores.

Según información solicitada por *Inmobiliare Magazine* a la Asociación Mexicana de Venta Online –AMVO, en la última edición del Hot Sale (2016), la tercera de ellas, se registraron ventas por un mil millones de pesos, lo que significa que creció 196% respecto al año anterior, y 31% más de marcas se agregaron al festival de ventas en línea realizado cada año.

Así pues, Francisco Farrera L., especialista de PwC, indica en entrevista para *Inmobiliare Magazine*, que "en general el comercio en línea está evolucionando, se está haciendo más grande, pero nunca vamos a poder reemplazar el comercio tradicional, son un complemento. Hoy se está hablando de la omnicanalidad, que te da presencia en todos los canales como redes sociales y página web, para generar lealtad de clientes. Nadie está cerrando tiendas, no se están reemplazando plazas, tampoco se están canibalizando, más bien se están complementando".

Sin embargo, la transición del mundo del retail físico al digital no es sencilla, la carrera por ganar nuevos compradores en el mundo digital y por mantener la lealtad de los clientes del mundo físico la gana quien más rápido se adapta. Beatriz Lara, inversora y CEO de Imersivo -desarrolladores de soluciones tecnológicas para comercio en línea - comenta en entrevista exclusiva para *Inmobiliare*

BEATRIZ LARA, inversora y CEO de Inmersivo

Magazine: "yo he visto que la gente está evolucionado tanto en el mundo online como en la tienda física; yo creo que la clave está en hacer soluciones nativas en los dos casos".

"Sólo serán triunfadores en el futuro del retail los que combinen el mundo físico y el *online*, aquéllos que realmente ofrezcan una experiencia orientada a múltiples puntos de contacto. Si uno se fija, el 90% de las empresas nacieron en la era física, son muy poquitas las digitales como Google, Facebook, eBay, una absoluta minoría; sin embargo, son la minoría que más valor ha generado, porque el mundo *online* tiene reglas muy específicas", complementa.

En cualquier lugar, en cualquier momento

Respecto a la omnicanalidad, el estudio "*Omni-Channel Shoppers: An Emerging Retail Reality*" realizado por Think with Google afirma que el comercio electrónico no se refiere únicamente a la compra en línea; la experiencia de navegar dentro de los sitios digitales puede llevar a los compradores a la tienda y dentro de ella, la navegación por internet continúa, tanto así que el 71 % de los compradores que utilizan el *smartphone* en la tienda, opinan que es un complemento importante de su experiencia.

Por otro lado, de acuerdo con el Informe "*Total Retail 2016 de PwC*", encuesta realizada a 23 mil compradores *online* de todo el mundo, 55% de los compradores mexicanos indicaron que son influidos en sus decisiones de compra por los comentarios que encuentran dentro de las redes sociales, y 40% comparan precios usando el móvil.

En el mismo sentido, la información brindada por Francisco Ferrera indica que el uso de las redes sociales es muy importante, tanto que 72% de las madres encuestadas en México las utilizan, mientras que 53% lo usa para la búsqueda de información, lo que de acuerdo con el especialista es muestra de lo importante que son las redes sociales dentro de la experiencia de la compra en línea.

Eso lleva a otro tema de suma importancia: el uso del móvil. El teléfono celular es el primer contacto y el más significativo, 34% de los encuestados lo utilizan para realizar compras. En este punto, México es el segundo país en América Latina -después de Brasil- con mayor penetración de compradores *online* que utilizan dispositivos móviles, es por tanto una herramienta fundamental para el acercamiento entre marcas y compradores.

Aquello supone un gran reto, cómo lograr la lealtad del cliente sin saturarlo o invadirlo. Al respecto, Beatriz Lara comenta que en Imersivo tienen una opinión muy sólida: "lo que hemos hecho es poner al cliente y su experiencia en el centro, proponiéndonos usar una cámara para interactuar con él, no para espiarlo; la usamos como un vehículo, ofreciéndole lo que está en nuestro local, no obligándolo a bajar un *app*, porque hay cien mil marcas y nadie puede tener cien mil *apps* en su móvil", y es que todas las marcas te piden bajar su *app*, sin

considerar la privacidad del móvil del cliente, según explica, quien normalmente usa las apps para jugar solitario, comunicarse vía whatsapp o lo que quiera. "Todos quieren meterse en tu móvil, y la respuesta de Imersivo es 'señores, respetemos el móvil del cliente, es un diálogo no una invasión'. También deseamos ofrecerle al cliente asesoría, como un *personal shopper*, aconsejándole lo que le queda bien, por ejemplo. Asimismo, entendemos que la cartelera digital aburre y es muy difícil de mantener, por lo que damos la posibilidad de tener la experiencia *e-commerce* en un espacio físico con la capacidad de responder de forma inmediata".

Sin embargo, de acuerdo con la postura de Francisco Farrera no hay mayor muestra de lealtad de un cliente que el hecho de descargar la aplicación de la tienda de su preferencia en su dispositivo móvil. "Cuando logras que el cliente llegue a tener una aplicación solo de tu marca, ya llegaste al máximo de lealtad con ese cliente, el cliente ya no va a ver otra cosa, no verá la competencia, va estar ahí y lo puedes mega conocer y darle promociones, nuevos productos, para que evalúe esos productos antes de que salgan al mercado".

E-commerce: un ecosistema

Por lo que se ha visto, el mundo del retail en línea es sumamente complejo y depende de más cosas que solamente el dispositivo celular y la conexión a internet; Beatriz Lara opina que debe considerarse como un ecosistema dentro del cual interactúan organismos vivos: clientes, empleados, espacios y la marca misma, la cual a lo largo de los años va cambiando sus valores; "por ejemplo, Hugo Boss empezó siendo fabricante de uniformes para los nazis; evidentemente han cambiado respecto a lo que hacían en 1945".

El considerar a los empleados como un elemento igual de importante que los mismos clientes es una de las claves para tener éxito en el comercio minorista en línea, así como en el físico. La cantidad de información que los compradores exigen sobre los productos les hace saber mucho mejor qué es lo que desean, las características y ofertas del producto; son compradores mucho más exigentes y críticos, los datos de "Total Retail 2016" muestran el amplio conocimiento que los trabajadores y vendedores deben tener respecto a las características del producto que ofrecen, así como los servicios de postventa, que sin duda mejoran la experiencia de compra en un 46%.

Los especialistas concuerdan con ello, Francisco Farrera declara que cuando los compradores llegan a la tienda son mucho más conocedores que el vendedor. "Eso hace que muchas veces el vendedor tenga un rol frustrante, porque se vuelven cobradores y no asesores. Sin duda, la tecnología está jugando un papel importante cambiando el rol del vendedor". En ese sentido, otorgarle al vendedor capacitación y tecnología que le faciliten el trabajo, es también una manera de hacer que la experiencia de compra del cliente mejore.

¿QUÉ SE COMPRA EN INTERNET?

De acuerdo con el reporte "Total retail 2016" de PwC, la distribución de compras por sector es la siguiente:

66% ropa

65% productos de belleza y salud

64% alimentos

63% juguetes

61% productos para deportes y actividades al aire libre

60% relojería y joyería

59% artículos de decoración y para el hogar

58% electrodomésticos

58% electrónicos /computación

47% libros

37% artículos para mejoras del hogar

El especialista de PwC, también comenta que el comercio en línea y el comercio físico no se canibalizan entre sí, sino que ambos se complementan; pero aquello supone entonces una nueva interrogante, ¿cómo se han de adaptar los centros comerciales al uso de internet? Eso es resuelto por una serie de técnicas y tendencias que se están poniendo en práctica en otros lugares del mundo. "El centro comercial va seguir existiendo, pero imaginemos un centro comercial subido a la ola tecnológica para generar tráfico y lealtad de clientes ofreciendo: internet gratis, cupones digitales que pueden cambiar ahí mismo, promociones cruzadas entre locatarios, mapas interactivos, autoservicio, un monedero electrónico para pagar en cualquier establecimiento del centro comercial desde el teléfono del cliente, puntos intercanjeables en cualquier tienda; además, una tienda gancho facilitando el tránsito y la interacción entre inquilinos y marcas, tanto como la comunicación en línea respecto a noticias, ofertas, eventos, etcétera".

El especialista cuenta que en Corea, por ejemplo, están utilizando pantallas interactivas, colocadas en puntos estratégicos -no necesariamente en un centro comercial- donde se puede ver el catálogo de productos de alguna marca; el cliente selecciona su producto, paga con el móvil y por medio de aplicaciones de geolocalización, puede encontrar el punto de entrega más cercano en su ruta.

Desde su trinchera, la CEO de Imersivo comenta que ellos ofrecen "experiencia *online instore* simple, y lo hacemos con toda un gama de servicios, una pantalla en la que se pueda proyectar y presentar aspectos del producto que empatizan con el cliente -si la cliente, por ejemplo, lleva pendientes colgantes, le presentamos pendientes colgantes y un *look* nuevo; es decir, no hago que la cliente viaje por la página o la tienda buscando, yo le doy la sugerencia, haciendo que el personal shopper de Imersivo se vaya adaptando a ella. Y una vez elegida la compra, puede pagar en la caja o con el móvil". La directiva asevera: "yo creo que para 2020 o 2030 todas las superficies serán interactivas".

Imersivo ofrece entre sus productos un cubo que ya se encuentra presente en centros comerciales de Madrid, los cuales tienen las mismas funciones antes descritas, pero que además entregan el producto al momento y envuelto; eso para Beatriz Lara es muy útil en tanto que al ser de servicio autónomo puede utilizarse durante las 24 horas del día; es decir, potencia el tiempo de compra de una marca o puede utilizarse en exhibiciones especiales y eventos, no sólo dentro de centros comerciales, dándole una gran diversificación al uso del espacio, ya que también por medio de estas máquinas, los desarrolladores pueden ampliar la cantidad de marcas a las que les dan normalmente cabida en una tienda física.

Algunos focos rojos

Sin embargo, a pesar de las grandes cifras que muestra el valor de mercado de comercio en línea en México y en el mundo, así como a pesar del gran desarrollo de las tecnologías que lo propician, sigue habiendo grandes retos y obstáculos a los que se enfrentan tanto las marcas como los mismos compradores.

En primer lugar, se encuentra la poca bancarización, de acuerdo con la Encuesta de Inclusión Financiera 2015 realizada por el INEGI, 68% de la población cuenta con algún producto financiero, esa falta de penetración de los productos financieros detienen la explosión del comercio electrónico, ya que los ingresos por esta actividad representan apenas 0.56%, cifra que podría aumentar.

Relacionado con ello, se encuentra el tema de la percepción de la seguridad -otro de los obstáculos considerables-, de acuerdo con la entrevista realizada por *Inmoibiliare Magazine* a Enrique Culebro Karam, VP de publicidad y

vonhaucke
Libertad y Armonía para tu Espacio.
Colección Eclipse

Marketing de la Asociación Mexicana de Internet -AMIPCI: "La sociedad en su conjunto está adquiriendo mejores prácticas de compra, entendiendo que al estar en una tienda virtual, es importante fijarse y percibir si hay una correcta conectividad y si el portal tiene buena reputación, para tener transacciones más seguras".

Desde el punto de vista de las empresas, Francisco Farrera comenta que es de suma importancia proteger los datos de terceros; es decir, que se cuide la misma organización de no dar acceso indiscriminado a los trabajadores respecto a la información personal de los clientes -segmentar los datos a los que los trabajadores tienen acceso- "está demostrado que el mayor robo de información, suplantación de identidades y demás en las organizaciones, viene de adentro -de algún empleado sin escrúpulos".

Otro de los obstáculos que deben sortear las marcas es el problema de logística y distribución de los productos, ya que no hay mucha confianza en los sistemas como el correo, lo cual provoca utilizar medios alternos como Fedex y otras empresas dedicadas a las soluciones de logística, lo que encarece y entorpece los procesos de distribución.

Pensando en todo ello, ¿es o no deseable que las marcas hagan la transición al mercado del mundo digital? En general, los especialistas coinciden afirmativamente. En palabras de Francisco Farrera: "sí es deseable, pero como complemento. Para los fabricantes, distribuidores y marcas es una manera de conectar con sus clientes, agregarles valor y darles esos complementos de información. El cambio de negocio no radica únicamente en la manera de operar, sino de organizarse, de contratar a la gente correcta y organizar su desempeño y pago, tanto como de facilitar los procesos. Se puede ser un jugador del comercio electrónico y participar en la cadena generando cambio, o quedarse como consumidor; pero hoy, muchos jóvenes están cambiando la cara a los modelos de negocio tradicionalmente conocidos".

EL *E-COMMERCE* EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO

Enrique Culebro Karam, VP en comunicación y Marketing de la AMPICI, considera que el sector inmobiliario se encuentra atrasado en el desarrollo de su comercio electrónico; para ello, "hay muchas razones: de entrada, el número de variables involucradas es especial, hay varios públicos y muchas capas; un componente crítico es el precio de las transacciones, estamos hablando de movimientos muy importantes que culturalmente todavía no estamos preparados para hacer de forma remota o sin acercamiento personal". El mercado va en aumento, de acuerdo con información brindada por Inmuebles 24, la oferta online de inmuebles aumentó 37% en el primer semestre del 2016.

Y él mismo afirma: "las tecnologías están agregando valor a grandes portales de oferta inmobiliaria, con temas de realidad virtual y obligando a los ofertantes de poner datos muy exactos de la propiedad, para no hacer perder tiempo a los buscadores; la geolocalización, basada más en acciones que en datos demográficos, también ayudará para buscar opciones con base en rutas personales (por dónde camino todos los días), pero seguramente vendrán cosas mejores"

Un actor del *retail online*

El comercio electrónico es una de las iniciativas de crecimiento para Walmart de México y Centroamérica para los próximos 10 años. La inversión omnicanal de la compañía está enfocada en apalancar las ventajas de lo digital y de lo físico para mejorar la experiencia de compra.

De acuerdo con Antonio Ocaranza, Director de Comunicación Corporativa de Walmart de México y Centroamérica, en 2015 tuvieron 40% de crecimiento de tráfico registrado en los sitios de Internet, comparado con el año anterior, lo que los ha proyectado como uno de los sitios líderes de comercio electrónico en México, y por lo cual esperan el aumento en la demanda de comercio electrónico.

Según la información brindada a *Inmobiliare Magazine*, en 2015 las ventas de comercio electrónico para Walmart de México y Centroamérica representaron un 0.8% de las ventas totales de la compañía. Actualmente, la empresa cuenta con una plataforma en línea -Walmart.com.mx- que tiene la oferta más amplia de mercancías generales, abarrotes y consumibles, entre otros; se puede realizar la compra por teléfono o con la aplicación para telefonos inteligentes -Superama Móvil-, con la que los clientes pueden realizar sus compras por medio del escaneo de los códigos de barra de los productos que hay en casa o del ultimo ticket de compra, y elegir entre el envío de su mercancía a su hogar o recogerlo en alguna sucursal cercana.

Walmat comenzó su evolución en 1990 con una linea de *call center*; posteriormente, en 2012, lanzaron la aplicación Superama Móvil; en 2013 ofrecieron al público Walmart.com.mx, a la que agregaron un año después artículos de abarrotes, consumibles, frutas y verduras.

EXPOCIHAC 2016

DEL 11 AL 15 OCTUBRE 2016
CENTRO BANAMEX . CIUDAD DE MÉXICO

LA MEJOR EXPOSICIÓN
EN LA INDUSTRIA
DE LA CONSTRUCCIÓN

1. Regístrate en línea
2. Introduce el código
3. Imprime tu confirmación

Recibe acceso sin costo a una conferencia del Construction Week Summit ingresando el siguiente código: **INMCISEP**

Cada conferencia tiene un cupo limitado, que se atenderá por orden de llegada y dando prioridad a los asistentes pagados.

Contacto

Celia Navarrete
Directora del Portafolio de la Construcción
celia.navarrete@ubm.com
T: +52 (55) 4122 . 2932

Lili Ordaz
Gerente Comercial
lili.ordaz@ubm.com
T: +52 (55) 4122 . 2916
M: +52 1 (55) 8546 . 5796

presentando: LA SEMANA DE LA CONSTRUCCIÓN

ecobuild · CONCRETESHOW · Salón AMEVEC · PARTILLON TCHA MÉXICO · SUMMIT

TERRITORIO SANTOS MODELO -TSM-

tendrá un centro comercial de 20,000 metros cuadrados a finales de 2018

Con una inversión de 600 millones de pesos en su primera etapa, Grupo Inmobiliario Orlegi y Thor Urbana Capital desarrollarán un Centro Comercial Lifestyle aledaño al Estadio Corona.

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

Grupo Orlegi Inmobiliario y Thor Urbana Capital trabajarán en conjunto para llevar la mejor experiencia de entretenimiento a la Comarca Lagunera con conceptos innovadores al aire libre

La clave del éxito es diversificar las inversiones, generar oportunidades de negocio con una visión clara hacia el crecimiento de un nicho como el deportivo, pero respaldado por el prestigio de un equipo de futbol como el Club Santos, y pensando en dar valor a los aficionados que visitan el Territorio Santos Modelo, por lo que se anunció recientemente el trabajo conjunto que realizarán Grupo Inmobiliario Orlegi y Thor Urbana Capital al desarrollar un Centro Comercial Lifestyle aledaño al Estadio Corona; dicho proyecto tendrá una inversión de 600 millones de pesos en su primera etapa.

Orlegi Deportes es una empresa que nace en 2013, cuando "éramos un grupo de ejecutivos trabajando dentro de la estructura del Club Santos Laguna y en Territorio Santos Modelo -la vicepresidencia de Grupo Modelo. Entonces hicimos un proceso único en el medio mexicano que se llama *management by out*, que básicamente consiste en que el grupo de directores al frente del negocio hace una propuesta para quedarse como los administradores y dueños del mismo. Nosotros lo presentamos en 2013, y tras varios meses de negociación, la propuesta se hizo al nuevo Grupo Ejecutivo dentro del Grupo Modelo, para quedarnos con la administración del Club", relata para *Inmobiliare Magazine*, José Miguel Martínez del Peral, Vicepresidente Corporativo de Finanzas de Orlegi.

Ahí se crea Orlegi Deportes y surge también el primero de los sectores que había contemplado el grupo de ejecutivos encabezados por el licenciado Alejandro Irarragorri Gutiérrez –Presidente del Consejo de Administración de Orlegi Deportes-, un área de negocio enfocado al deporte y entretenimiento. A lo largo de estos tres años, el grupo fue apostando por otros sectores, los cuales se integraron a la *holding* Grupo Orlegi Deportes: la construcción y el inmobiliario. Así se creó una sociedad con Vibosa -constructora mexicana enfocada en la producción de viguetas y bovedillas- que se llamaría Consorcio Vibosa Orlegi; posteriormente, la división inmobiliaria comenzó a apostar por inversiones en oficinas corporativas, productos de lujo fuera de México y retail, surgiendo así Grupo Inmobiliario Orlegi.

En este contexto se fortalecieron relaciones con otros desarrolladores como Thor Urbana Capital, para hacer proyectos particularmente en Torreón, e inversiones en otros proyectos en diferentes partes del país y también en el extranjero. Así surge la oportunidad de apostar por el sector energético, creando la empresa Genergética, enfocada a buscar potencialidades en la Reforma Energética. Y por último, capitalizando su experiencia en la agroindustria, invirtieron en agricultura y procesos industriales.

Deporte, entretenimiento y real estate

"Impulso TSM es la empresa de entretenimiento del grupo que buscó oportunidades fuera del Core Business de Santos, pero dentro de la esfera Santos Modelo. Así incorporamos dentro de Impulso TSM un gimnasio –RockSportTSM (ahora Holox)- porque decidimos hacer un cambio de imagen, usando el tema de las escuelas y academias de Santos Laguna, que se maneja fuera del radar deportivo del club, pero con la metodología del mismo; es decir, no es parte de la estructura de fuerzas básicas del club, pero tiene toda su metodología y planeación deportiva",complementa José Miguel Martínez del Peral. Además, cuenta con "una cafetería en Torreón, con la cual nos asociamos con la gente de Garat Café –tenemos un TSM Garat Café dentro del estadio. Santos Shop, por su parte, es una asociación entre Santos Laguna e InnovaSport, para hacer toda la venta de producto de mercadeo, productos oficiales y otros dentro del estadio.

"Desde 2007 que se anunció TSM se tuvo la intención de hacer un centro comercial y un hotel dentro de éste, pero por algunas cuestiones se pospuso el proyecto; a este pendiente le denominamos Fase II de TSM. Desde que hicimos la compra de Santos Laguna, nos reunimos con desarrolladores y vimos cómo hacer el negocio, pero con un éxito independiente del estadio, es decir, que pudiera convivir con él, pero que ninguno jalara al otro de manera positiva o negativa", resalta José Miguel Martínez. Al final del camino, se encontró a la gente de Thor Urbana Capital que está realizando proyectos de perfil muy alto y con gran potencial; ambas partes hicieron buena química en términos de visión de negocio y perspectiva comercial, por lo que a partir de ello surgieron otras oportunidades.

Noticiero EN CONCRETO
con Mariel Zúñiga

Escúchanos los sábados a las **11:00 hrs** en siempre **88.9 FM**

Martes y jueves cápsula informativa a las 13:45 hrs

www.grupoenconcreto.com

Adquiere también nuestra revista

TU *guía*

10 AÑOS EN Concreto

Líder de Opinión
con Mariel Zúñiga

siempre 88.9

TRÁFICO Y CLIMA
CADA 15 MINUTOS

GRUPO ACIR 50 ANIVERSARIO

CONECTANDO A MILLONES

El Vicepresidente Corporativo de Finanzas de Orlegi, describe el mercado de centros comerciales en Torreón: "Hay básicamente tres centros comerciales principales; nosotros estamos hacia un extremo de la ciudad, rodeados por varios complejos residenciales de nivel medio, medio alto y alto, a menos de tres kilómetros de la zona. Galerías Laguna está a 5 km –centro comercial con un nivel adquisitivo mayor donde hay Liverpool, Sears, cines y hotel-, y Cimaco Cuatro Caminos a 8 km –enfocado a marcas locales regionales con componente de cines".

El directivo comenta que todavía están en la fase de definiciones conceptuales y arquitectónicas; se tiene contemplado desarrollar 20 mil metros cuadrados de área comercial, pero dado el interés de algunas marcas, podrían extenderse a 40 mil.

TSM se ha vuelto un ícono turístico en Torreón; cualquier persona que visita la entidad, quiere conocerlo, por lo que diariamente se vive un gran dinamismo entre la gente que trabaja en las oficinas corporativas –TV Azteca regional está ahí-, la tienda, la cafetería, el gimnasio, las escuelas, la parroquia, los jugadores y el personal de Club Santos.

Hacer realidad este proyecto significó muchos años de espera para los laguneros y los integrantes de Orlegi Deportes, quienes soportaron algunos embates del contexto social y económico. Ahora que se integre el centro comercial y de entretenimiento podrán satisfacer la necesidad en la Comarca Lagunera; por ello, ya analizan una serie de conceptos que servirán de atractivo para invitar a los laguneros a hacer cosas diferentes.

"Nosotros vemos tres componentes muy claros: retail, donde tenemos que encontrar el mix correcto de marcas, ser un diferenciador y que la gente viva una experiencia de compra única; servicios, donde hoy se aprecia un escenario muy mezclado entre bancos, telefonía celular, Aeroméxico, y otros de entretenimiento (restaurantes, bares, cines, ludotecas, etc.). Se han explorado ideas como un Acuario y comida rápida, entre otros", adelanta José Miguel Martínez.

"Dentro del estadio tenemos la Plaza del Aficionado, donde se develaron las estatuas de Los Santos Inmortales, con las figuras de jugadores como "Pony" Ruíz, Jared Borgetti y Oswaldo Sánchez, así como el muro de las personas que participaron en la construcción del estadio y una serie de recuerdos históricos. Esta idea puede llevarse al centro comercial, por ejemplo. Queremos espacios al aire libre, con agua, vegetación e integración; se considera una calle o avenida interna que tope con el estadio, vinculándolo al centro comercial, para generar el flujo adecuado", describe el Vicepresidente Corporativo de Finanzas de Orlegi, quien contempla que la construcción comience a finales de 2016.

AMPI PUEBLA

XLV 2016

CONGRESO NACIONAL INMOBILIARIO

ASOCIACIÓN MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS, A.C.

60 ANIVERSARIO A.M.P.I.

CAPACITACIÓN

CERTIFICACIONES

CONFERENCIAS

EVENTOS GREMIALES

Y SOCIALES

EL MEJOR EVENTO **INMOBILIARIO DEL AÑO** ESTA EN *Puebla*

¡INSCRÍBETE, TE ESTAMOS ESPERANDO!

DEL **4 AL 8 DE** OCTUBRE **2016**

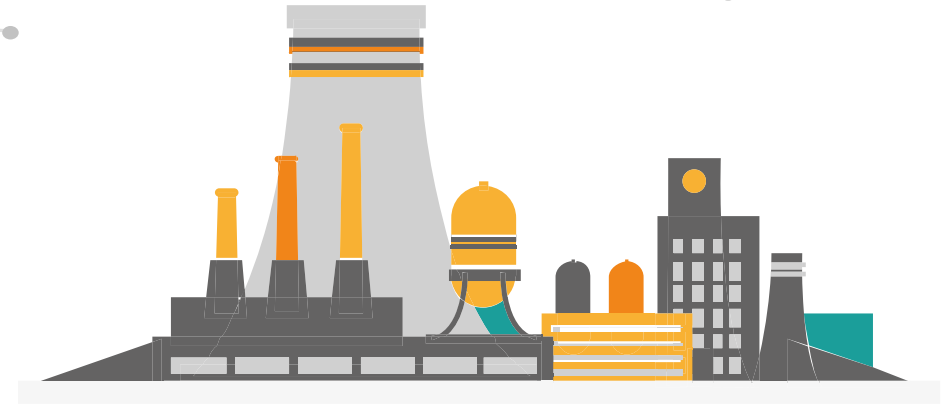
PARA MÁS INFORMACIÓN

www.congresonacionalampi.com.mx

ampinacional@ampi.org / eventosampi@gmail.com

01 (55) 5566 4260 / 01 800 8491 504 / 01 (222) 2 40 07 86

PUEBLA SECRETARÍA DE TURISMO

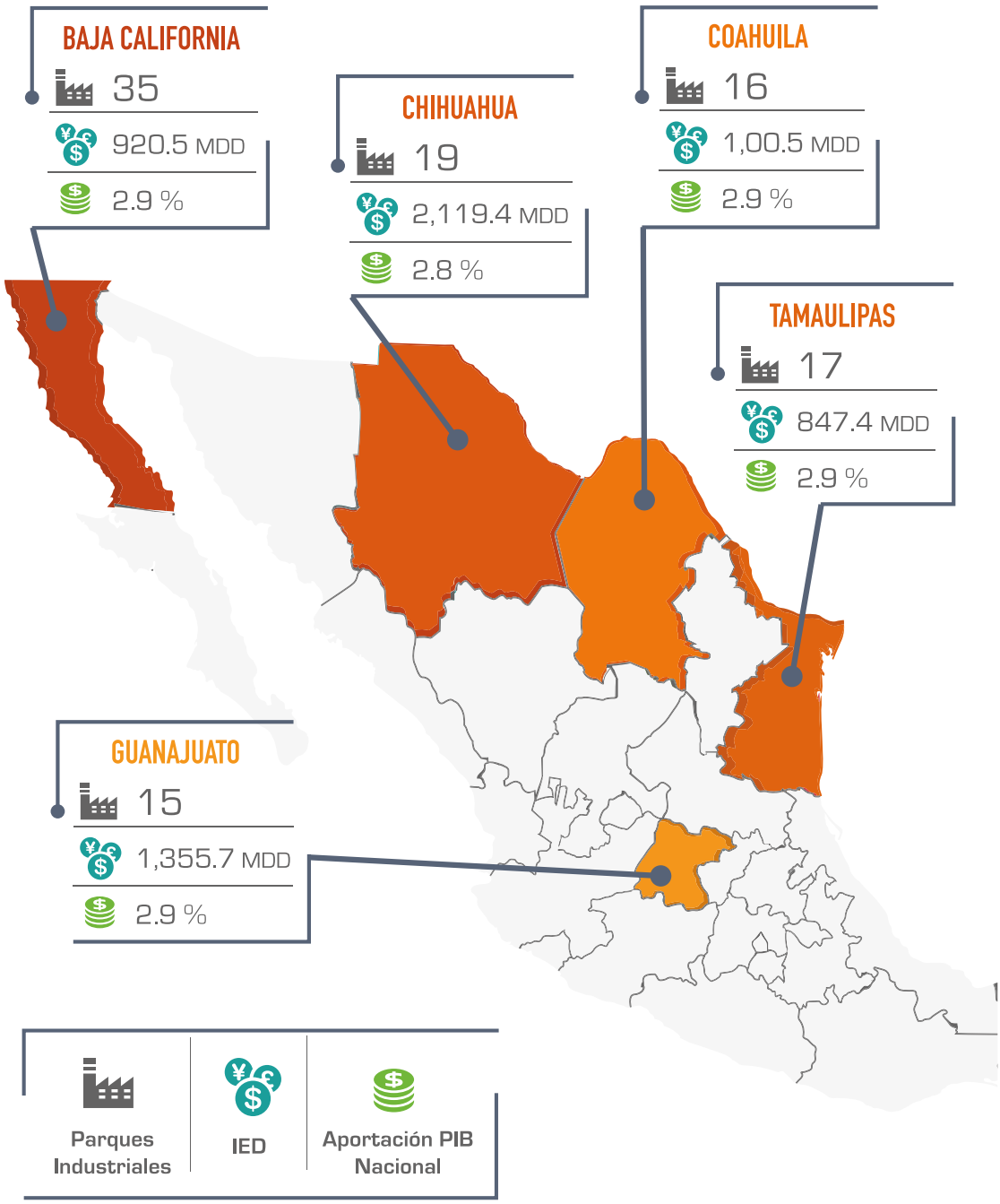


PARQUES INDUSTRIALES EN MÉXICO

oportunidades para el sector inmobiliario

Lamudi

El precio por M² destinado a parques industriales va desde los mil 600 pesos en Baja California, hasta los 700 mil en Chihuahua (Coahuila, 13 mil pesos; Guanajuato, 7 mil). En cuanto a la renta promedio, el precio por M² es de 11 pesos en Baja California; 16 en Chihuahua; 17 en Coahuila; y 190 en Guanajuato.



FUENTE **LAMUDI**

Desde hace diez años, el ritmo de crecimiento anual de metros cuadrados en los parques industriales ha sido de entre 7 y 8%, demostrando que el modelo funciona y ha madurado, gracias a lo cual el precio por metro cuadrado puede alcanzar los 425 dólares.

Nacidos de la necesidad de instrumentar una política pública industrial, los parques industriales en México son vistos también como vehículos de desarrollo inmobiliario, y hoy en día, son fundamentales en la economía mexicana debido a los siguientes aspectos:

1. Desarrollan infraestructura
2. Incrementan competitividad
3. Fomentan modernización
4. Crean fuentes de empleo
5. Desconcentran la carga industrial
6. Fomentan la investigación y el desarrollo tecnológico
7. Incrementan la recaudación fiscal
8. Elevan la calidad de vida de la zona en que se asientan
9. Generan sustentabilidad ambiental y social

En sus inicios, los parques industriales en territorio mexicano fueron fomentados e impulsados por el Estado; sin embargo, el mercado ha crecido y evolucionado permitiendo que la Iniciativa Privada (IP) tome las riendas. En los últimos años, la Inversión Extranjera Directa (IED) volteó sus ojos a este dinámico sector, generando entre otras cosas, que muchos de los parques tengan alta participación de capital foráneo.

El desarrollo de los parques industriales en México ha mutado, de galerones descuidados y grises a parques logísticos, los cuales florecen complementando la producción industrial, y donde facilitar la distribución de los productos es imperante.

Esta optimización y modernización de los parques ha ocasionado que el precio por metro cuadrado se incremente, cuestión que en realidad no provoca un verdadero malestar entre los inversores, pues se les ofrece un mejor producto final.

De 2004 a 2014 la industria aeroespacial en México ha registrado un crecimiento considerable, al día de hoy cuenta con 302 empresas que dan trabajo a más de 45,000 profesionistas y permite que estados como Baja California, Sonora, Chihuahua y Querétaro vean un desarrollo real.

Desde hace diez años, el ritmo de crecimiento anual de metros cuadrados en los parques industriales ha sido de entre 7 y 8%, cifra que demuestra que el modelo funciona y ha madurado a través del tiempo, gracias a lo cual el precio por metro cuadrado puede alcanzar los 425 dólares.

México, tierra de parques industriales

Según estadísticas proporcionadas por el portal inmobiliario Lamudi, el precio promedio del metro cuadrado a la venta -en los cinco estados donde ve mejores oportunidades de desarrollo de este modelo inmobiliario- va desde los mil 600 pesos, en el caso de Baja California, hasta los 700 mil pesos en Chihuahua; Coahuila tiene un promedio de 13 mil pesos y Guanajuato de 7 mil. En cuanto a la renta promedio por metro cuadrado en los mismos estados se reporta que en Baja California se oferta en 11 pesos, en Chihuahua en 16, mientras que Coahuila renta estos espacios en 17 pesos y Guanajuato en 190 pesos.

Respecto a la evolución de los parques industriales en México, en junio de 2015 el secretario de Economía, Ildefonso Guajardo Villareal, declaró que el país ya es líder en su desarrollo, pues cuenta con los "mejores parques industriales en el mundo" gracias a lo cual recibe grandes inversiones, a decir de "EL INFORMADOR".

La importancia de los parques industriales en el crecimiento de la industria en México se ha ido incrementando, pues las características modernas y ventajas que ofrecen, atraen de manera más fuerte a inversores tanto nacionales como extranjeros, al brindarles mayores certezas.

En su análisis sobre este mercado, Lamudi ha determinado que los beneficios del desarrollo moderno de

los parques industriales no se limitan a los inversores, el establecimiento de un parque industrial suele atraer desarrollo en las comunidades en donde se asienta, de hecho, destaca que es primordial que la comunidad se sienta integrada mediante la creación de empleos, la dinamización de la economía a nivel local, además de la mejora que los parques significan para las redes de comunicación.

Pese a las problemáticas y retos que el desarrollo de parques industriales enfrenta en el territorio nacional, las perspectivas de crecimiento son sumamente alentadoras y permiten pensar que México pronto se podrá posicionar como un líder mundial en la manufactura de corte avanzado.

Ahora bien, si observamos el mapa de la República Mexicana y hacemos un estudio un poco más focalizado sobre el asentamiento de parques industriales, encontramos que el Estado de México, Guanajuato y Coahuila encabezan la lista en plantas productivas del sector automotriz, mientras que Baja California y Chihuahua sobresalen en el sector electrónico, siendo junto con Tamaulipas los estados que más IED han recibido para impulsar el crecimiento de dicha industria.

De 2004 a 2014 la industria aeroespacial en México ha registrado un crecimiento considerable, al día de hoy cuenta con 302 empresas que dan trabajo a más de 45,000 profesionistas y permite que estados como Baja California, Sonora, Chihuahua y Querétaro vean un desarrollo real.

Los retos y el futuro

La globalización del modelo económico trae nuevos retos al desarrollo de los parques industriales tanto a nivel nacional como mundial, pues ahora se busca darles un enfoque más dinámico que permita generar espacios de inversión privilegiados y competitivos.

En el caso de México, existe una relación muy cercana y directa entre la IED y el auge de los parques industriales, siendo el ejemplo más claro el de la industria automotriz, sector al que han arribado 16 armadoras de otros países. De hecho, en urbes altamente industrializadas como Tijuana es casi imposible establecer nuevos parques, pues la tierra para este uso se ha agotado.

Aunado a esto, los gobiernos locales juegan un papel vital, pues es necesario que ellos implementen políticas y estrategias que hagan que la IED e IP voltee a verlos como una opción, impulsando la investigación científica, la educación, la apertura comercial y los privilegios fiscales. Al mismo tiempo, deben combatir la burocratización del proceso, la inseguridad y la corrupción, problemáticas que considera son el mayor reto a vencer en nuestro país.

Actualmente, se espera que tanto la Reforma Energética como el Sistema Nacional Anticorrupción contribuyan al desarrollo de parques industriales; se proyecta que la Reforma Energética permitirá la reducción de costos al tiempo que aumentará el nivel de competitividad y la atracción de nuevas inversiones, de acuerdo con el último informe anual de Lamudi.

Los atractivos que México ofrece para el asentamiento de parques industriales son varios, entre los cuales destacan: ubicación geográfica, estabilidad macroeconómica y que gran parte de su población se encuentra en edad productiva.

A decir de Lamudi, hoy en día ya no es suficiente que los parques industriales tengan las características básicas de servicios y conectividad, se les debe dar valores agregados que permitan una aglomeración urbana a su alrededor, pues es con ésta con la cual el desarrollo y la competitividad llegarán a la región logrando descentralizar la economía y las riquezas.

PARQUES INDUSTRIALES SUSTENTABLES

AMPIP se pone a la vanguardia, como representante del sector inmobiliario industrial, para contribuir en el avance de la sustentabilidad, sin descuidar la rentabilidad y la competitividad integral de los parques industriales en México.

Parque Industrial FINSA Iztapalapa

POR **DRA. CLAUDIA I. ÁVILA CONNELLY**
Directora General de la AMPIP

Históricamente, los parques industriales han sido parte del motor de la industrialización y el desarrollo tecnológico en México. Su importancia radica en la facilidad que ofrecen para la instalación de nuevas empresas de manufactura, que en los últimos años se han integrado a las cadenas regionales de suministro, principalmente de las industrias automotriz y aeroespacial. También hablamos de centros de distribución que han hecho más amigable la conectividad a los principales mercados de consumo.

La evolución de los parques industriales ha ido acompañada de la implementación de acciones enfocadas hacia la sustentabilidad. En este contexto, la sustentabilidad se refiere a la búsqueda de equilibrio entre el uso actual de los recursos para la productividad y su conservación mediante diversas acciones, para satisfacer las necesidades de las futuras generaciones.

En la última década, la demanda de espacios industriales ha ido más allá de la calidad de los edificios y del costo de renta por metro cuadrado. Asumiendo una ubicación adecuada, la disponibilidad de servicios y de talento a costos competitivos, hoy los usuarios buscan instalarse en parques industriales que implementen acciones a favor de la sustentabilidad.

En respuesta a estas nuevas tendencias del mercado, en años recientes la AMPIP inició un ambicioso programa para promover mejores prácticas en los parques industriales. Entre éstas destaca una alianza con la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) y la agencia del gobierno alemán, GIZ.

El objetivo con la PROFEPA es promover la incorporación de los parques industriales al Programa Nacional de Auditoría Ambiental (PNAA), conocido como "Industria Limpia". Este programa es de carácter voluntario y está enfocado a garantizar el cumplimiento de la normatividad en materia ambiental, así como a mejorar la eficiencia del desempeño ambiental en los procesos productivos para incrementar la competitividad de las empresas y de los lugares en donde están instaladas.

Parque Industrial Valle Bonito

Entrega de Reconocimiento Parque Industrial Verde Vie Verte Querétaro y Parque Industrial Valle Bonito

Una vez cumplidos los criterios del PNAA, el parque industrial se hace acreedor al Certificado de "Calidad Ambiental". Hoy en día, existen 18 parques industriales que cuentan con dicha certificación:

NOMBRE DEL PARQUE INDUSTRIAL	MUNICIPIO	ENTIDAD FEDERATIVA
Parque Industrial Querétaro	Querétaro	Querétaro
Parque Industrial FINSA Monterrey	Apodaca	Nuevo León
Parque Industrial FINSA Iztapalapa	Iztapalapa	Ciudad de México
Parque Industrial FINSA Monterrey Guadalupe	Guadalupe	Nuevo León
Parque Industrial FINSA Coahuila	Ramos Arizpe	Coahuila
Parque Industrial FINSA Querétaro I	El Marqués	Querétaro
Parque Industrial FINSA Puebla	Cuautlancingo	Puebla
Parque Industrial FINSA Matamoros Del Norte	Matamoros	Tamaulipas
Parque Industrial FINSA Matamoros Oriente	Matamoros	Tamaulipas
Parque Industrial FINSA Tijuana	Tijuana	Baja California
Parque Industrial Maquilpark	Reynosa	Tamaulipas
Parque Industrial FINSA Nuevo Laredo	Nuevo Laredo	Tamaulipas
Industrial FINSA Querétaro II	Colón	Querétaro
Parque Industrial FINSA Santa Catarina	Santa Catarina	Nuevo León
Parque Industrial Intermex Carolina	Chihuahua	Chihuahua
Proteína Animal (Administración Ambiental)	San Juan de los Lagos	Jalisco
Parque Industrial Whirlpool	Nuevo León	Apodaca
Ciudad Industrial Ing. Alejo Peralta y Diaz Ceballos (Grupo Iusa)	México	Jocotitlán

Parque Industrial Prologis, Cuautitlán Izcalli

Cuando las empresas dentro de un parque industrial se adhieren al PNAA, éstas reciben el Certificado de "Empresa Limpia". Es entonces cuando un parque industrial es reconocido como "Parque Industrial Limpio". Actualmente, hay 3 parques industriales que han recibido este reconocimiento, en orden cronológico:

Parque Industrial Whirlpool	Nuevo León	Apodaca
Proteína Animal (Administración Ambiental)	San Juan de los Lagos	Jalisco
Parque Industrial Intermex Carolina	Chihuahua	Chihuahua

September 7 & 8, 2016
Four Seasons, Miami, Florida

U.S.-MEXICO LOGISTICS & SUPPLY CHAIN LEADERS MEETING MIAMI

Workshops + Top Speakers + Conference + Networking

OBJECTIVES

Over the past 20 years, transportation and logistics management has undergone meteoric expansion and dramatic change. Today's supply chain is awash with complexity. Whether it's the rapid growth of e-commerce and omni-channel logistics, or capitalizing on emerging consumer markets around the world, shippers face a litany of challenges.

The combined Inbound Logistics team and the U.S. Mexico Chamber of Commerce invites logistics experts, leaders in real estate development, shippers, suppliers, investors, carriers, and transportation providers to explore these challenges and together seek solutions driving enterprise success and continued economic expansion.

TOGETHER WITH THE COMBINED INBOUND LOGISTICS TEAM WE PRESENT THE FIRST SCLM (SUPPLY CHAIN LEADERS MEETING) ON SEPTEMBER 7 & 8 AT THE FOUR SEASONS MIAMI, 1435 BRICKELL AVE, MIAMI, FL 33131

ORGANIZED BY

inbound logistics®

THE UNITED STATES-MEXICO CHAMBER OF COMMERCE
INTER-AMERICAN CHAPTER

SPONSORSHIP AVAILABLE

INBOUND LOGISTICS

NEW YORK
Keith G. Biondo publisher@inboundlogistics.com
Felecia J. Stratton editor@inboundlogistics.com

MEXICO CITY
Guillermo Almazo publisher@il-latam.com
Carlos Caicedo manager@il-latam.com

U.S.-MEXICO CHAMBER OF COMMERCE

NEW YORK
Alejandro C Ramos alejandro@usmcocne.org

MIAMI
Ruth Martinez rmartinez@usmcocfl.org

Parque Industrial Intermex

Entrega de Reconocimiento Parque Industrial Verde FINSA Iztapalapa

Como parte de las acciones para encaminar a los parques industriales hacia el estándar "Limpio", la PROFEPA cuenta con capacitación sin costo para las empresas usuarias, como el Programa Liderazgo Ambiental para la Competitividad (PLAC), a través del cual se busca desarrollar capacidades para reducir el consumo de agua, energía y materias primas, evitando a la vez, emisiones, residuos y descargas de contaminantes.

Por su parte, la GIZ ofrece servicios en el marco de la cooperación internacional, para el desarrollo sustentable, a través de proyectos de energía sostenible, protección del medio ambiente y recursos naturales, conservación de la biodiversidad y cambio climático. Con la AMPIP en particular, la GIZ ha trabajado en acciones para encaminar a los parques industriales hacia la sustentabilidad integral, a partir de cuatro pilares: el económico, el ambiental, el organizacional y el social.

Ello, bajo la premisa de que la dinámica dentro de un parque industrial, tiene un impacto significativo en el medio ambiente y en las comunidades locales, afectando al mismo tiempo la rentabilidad del usuario, por aspectos como costos de transporte o traslados de personal, así como por congestión en las vías de acceso o altos índices de emisiones, entre otros. Iniciamos primero trabajando con la Plataforma de Cooperación de América Latina del Norte (COPLAN), para el fomento de tecnologías ambientales y climáticas en la industria, por medio de la formación y la capacitación.

Más recientemente, la AMPIP está participando en el Programa de Competitividad de Áreas Industriales a través de la Sustentabilidad (ProCAIS), el cual busca lograr un balance entre estos factores, a través de diagnósticos, capacitación, acompañamiento y asesorías.

Como una iniciativa propia y con el ánimo de sumarse a todos estos esfuerzos, en 2014, la AMPIP creó el "Reconocimiento Parque Industrial Verde", para los desarrollos que cumplen con los estándares internacionales en materia de energía, agua y protección ambiental, y que además realizan esfuerzos permanentes para mejorar procesos, equipos y sistemas, a efecto de lograr un impacto positivo en la preservación de los recursos naturales y la protección al ambiente.

Al 2016, contamos con 5 parques industriales con este reconocimiento:

Parque Industrial FINSA Iztapalapa	Iztapalapa	Ciudad de México
Parque Industrial Intermex Carolina	Chihuahua	Chihuahua
Centro de Negocios Vie Verte IAMSA	Mexicali	Baja California
Centro de Negocios Vie Verte IAMSA	Querétaro	Querétaro
Parque Industrial Valle Bonito IAMSA	Tijuana	Baja California

Con todas estas acciones, la AMPIP se pone a la vanguardia, como representante del sector inmobiliario industrial, para contribuir en el avance de la sustentabilidad, sin descuidar la rentabilidad y la competitividad integral de los parques industriales en México.

No es una tarea fácil; aún hay muchos retos en los que debemos seguir trabajando, como la gestión eficiente de residuos para aprovechar los materiales y reintroducirlos a las cadenas productivas, la gestión del agua, el uso de energías renovables, la seguridad y la inclusión del ámbito social, entre otros factores.

Conozca los Mejores Desarrollos Inmobiliarios en la Ciudad de México

- Lujo, Confort y Exclusividad
- Arquitectura de Clase Mundial
- Generosos Espacios
- Conectividad y Comunicación de Excelencia

Ubicado en el Corredor Altavista - San Ángel - Perisur - San Jerónimo - Coyoacán

7

Departamentos Nuevos en

San Ángel Inn

Ubicado en el Corredor Polanco - Chapultepec - Reforma - Condesa

30

Departamentos Nuevos en

Santa María la Ribera

Informes y Ventas

Teléfono 4040 2025

www.reginavictoria.com.mx

EXPO BAJÍO INDUSTRIAL 4.0: CONFERENCIAS + 200 PARTICIPANTES + NETWORKING

La Cuarta Revolución Industrial es el tema de Expo Bajío Industrial 4.0, evento que reúne a los actores más representativos del desarrollo de esta importante región conformada por los estados de Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí, Hidalgo, Jalisco, Michoacán y Zacatecas.

Este ciclo de conferencias quiere aportar a través de sus ponentes la perspectiva industrial que el bajío está desarrollando, particularmente en torno a la industria automotriz, ahora que México se ha posicionado como el 4o. productor y 7o. exportador de vehículos en el mundo.

En la región Bajío, el creciente desarrollo de la industria automotriz ha traído consigo educación, ambiente de negocios y conectividad; así como grandes retos y oportunidades de los que hablaran el Cónsul General del Japón, Yasuhisa Suzuki; el Secretario de Economía del Estado de San Luis Potosí, Gustavo Puente Orozco; y el Vicepresidente Primero de CBRE en el Bajío, Samuel Campos.

"Con la industria 4.0 estamos en un momento muy importante de renacimiento y redefinición de la producción y la economía. Por todo el mundo, gobiernos, asociaciones industriales y empresas han reconocido la necesidad de explotar la tecnología digital para mantenerse competitivos en el mercado. En el contexto mexicano, las nuevas tecnologías para la industria serán fundamentales para incrementar y mantener nuestro liderazgo como potencia manufacturera y exportadora",

Alejandro Preinfalk, Vicepresidente de la División Digital Factory, Process Industries & Drives Siemens Mesoamérica.

Con el objetivo de compartir conocimientos y mantener una constante capacitación y vinculación, los responsables del desarrollo aportan su experiencia sobre el futuro de la región. Entre los representantes estarán: el CEO y Presidente de la Constructora Chufani con sede en la Ciudad de Querétaro, Sergio Amín Chufani Abarca; el Director General de la Asociación Mexicana de Ferrocarriles, Iker de Luisa Plazas; y el Presidente y CEO de Grupo Prodensa, Emilio Cadena Rubio.

Incrementar la inversión industrial en México capitalizando experiencias e implementando nuevas acciones, son los puntos que expondrán el Presidente y CEO de CBRE, la empresa más grande de bienes raíces del mundo, y actual Presidente del Urban Land Institute (ULI), Daniels Lyman; el Secretario de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Marco Antonio Del Prete Tercero; y Erico García, CEO de la revista Inmobialiare, publicación de negocios dirigida a toda la cadena de valor de la industria inmobiliaria, con una historia de 14 años como publicación especializada; además de un distinguido grupo de panelistas y conferencistas.

La primera edición Expo Bajío Industrial 4.0 es un esfuerzo para unir a industriales y emprendedores interesados en las temáticas actuales sobre: energías renovables, el internet de las cosas, cadenas de suministro, movilidad y logística, y financiamiento entre otros temas, de frente a la Cuarta Revolución Industrial de la que México no está excluido.

San Miguel de Allende, Guanajuato, hermosa sede de este evento, ofrece un estímulo extra para compartir experiencias y fortalecer lazos de negocio.

Expo Bajío Industrial 4.0 tendrá lugar el próximo 27 de septiembre en San Miguel de Allende, Guanajuato; ciudad una vez más reconocida en este 2016, como el mejor destino de Latinoamérica, excelente oportunidad para vivirlo.

Informes: http://ebi.mx/

MÉXICO DE FRENTE A LA CUARTA REVOLUCION INDUSTRIAL

MEXICO FACING THE FOURTH REVOLUTION

SAVE THE DATE

CONFERENCIAS

PANELES

NETWORKING

27

SEPTIEMBRE

SAN MIGUEL DE ALLENDE

9 A 19 HRS

200

PARTICIPANTES

EBI 4.0

EXPO BAJÍO INDUSTRIAL

THE FOURTH REVOLUTION

PRIMER ENCUENTRO DE LA COMUNIDAD EMPRESARIAL DE LA REGIÓN BAJÍO

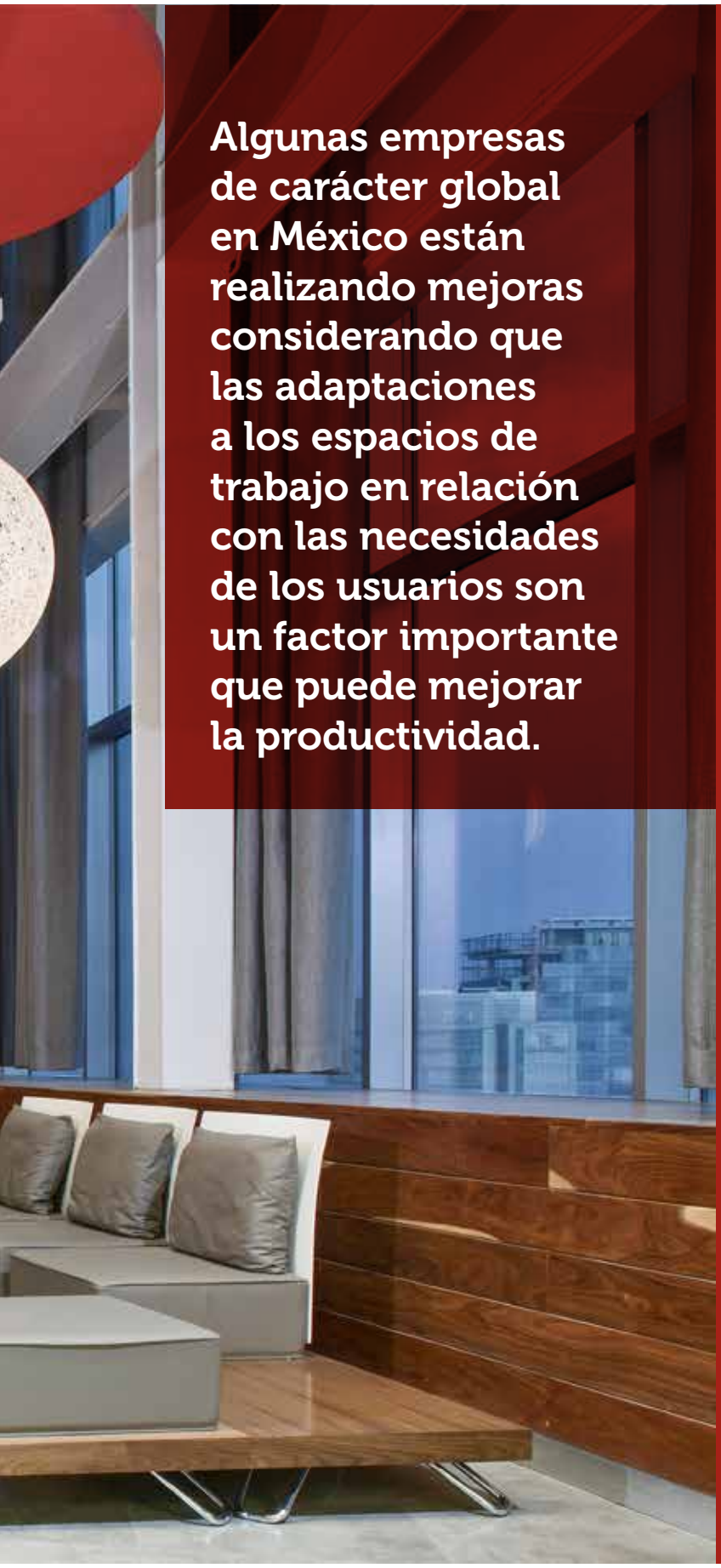
AGUASCALIENTES
GUANAJUATO
HIDALGO
JALISCO
MICHOACAN
QUERETARO
SAN LUIS POTOSI
ZACATECAS

CI-EXPO

Km. 4.1 Carretera San Miguel de Allende a Celaya
San Miguel de Allende, Guanajuato 37700

www.ebi.mx info@ebi.mx

ESPACIOS LABORALES QUE FACILITAN DESARROLLO PERSONAL Y PROFESIONAL DE LAS MUJERES



Algunas empresas de carácter global en México están realizando mejoras considerando que las adaptaciones a los espacios de trabajo en relación con las necesidades de los usuarios son un factor importante que puede mejorar la productividad.

POR **LIZ ARELI CERVANTES LÓPEZ**
liz.cervantes@inmobiliare.com

Las mujeres representan el 55% de la fuerza laboral en el mundo, lo que supone nuevos retos para las empresas que por medio de espacios específicos en oficinas y políticas laborales han logrado retener el talento femenino.

De acuerdo con el Banco Mundial, la tasa de participación de mujeres en el mercado laboral global es 55%; en México representa 48%, cifra que ha aumentado desde 1990 cuando alcanzaba 36% por ciento. El movimiento de estas cifras ha ido hacia arriba en los últimos 15 años, y la tendencia es a la alza, cada vez con más mujeres integrando empresas en todos los niveles.

Con el paso del tiempo, cada vez más empresas globales se han esforzado de manera considerable en mejorar políticas y espacios -con horarios flexibles y/o salas de lactancia- que permiten a las mujeres de todos los rangos permanecer y desarrollarse en sus cargos por más tiempo, como es el caso de Marcela Aristizábal, quien ha trabajado en Microsoft durante 20 años y actualmente es Manager Portafolio de Microsoft México. Otro ejemplo es la empresa automotriz Nissan, que durante el mes de marzo anunció el nombramiento de Mayra Gonzáles como Presidente de Nissan Mexicana; primera mujer designada con ese cargo dentro del grupo Nissan a nivel mundial.

Espacios facilitando la inclusión laboral

Algunas empresas de carácter global en México están realizando mejoras y dentro de sus valores y visión han considerado que las adaptaciones a los espacios de trabajo en relación con las necesidades de los usuarios son un factor importante que puede mejorar la productividad.

Es entonces cuando la arquitectura y el diseño interior se convierten también en instrumentos para el mejor desarrollo de los sujetos. En entrevista con el arquitecto Juan Carlos Baumgartner, Director General de SpAce, comentó que la arquitectura puede ser utilizada como una herramienta para alcanzar la felicidad, y eso se logra a través de colocar al usuario en el centro, un usuario que no es necesariamente el cliente, sino aquéllos quienes utilizan las oficinas. Colocar al sujeto en el centro significa observar cómo se mueve, qué necesita, lo que utiliza y lo que no, para mejorar la distribución y satisfacer mejor las necesidades de cada empresa.

Juan Carlos Baumgartner, Director General, SpAce

En el tema relativo a los espacios pensados para mejorar las condiciones laborales de las mujeres opina: "han surgido algunas tipologías de espacios que antes no teníamos. Aunque todavía le falta mucho a México para poder decir que es un lugar donde es común verlo, pero tenemos ya muchos clientes solicitando cuartos de maternidad para sus oficinas, muchos clientes que tienen guarderías o algún tipo de convenio con ellas, entonces eso les da un poco más de flexibilidad a las mamás; es una tendencia en aumento".

Por otro lado, Marcela Aristizábal, Manager Portafolio de Microsoft México y América Latina, compartió en entrevista exclusiva para Inmobiliare que la empresa donde trabaja desde hace veinte años ofrece todo tipo de facilidades en el trabajo y es consciente de la importancia de los espacios aptos y cómodos para trabajar.

"Tenemos un tipo de guía corporativa del tipo de espacios necesarios en nuestras oficinas; por lo tanto, cuando hacemos remodelaciones nos aseguramos de mantenernos enfocados en cada uno de los espacios que se requieren. Uno de los sitios que están dentro de los espacios estándar es lo que llamamos 'salón de mamás' o '*mother´s room*' y básicamente es un espacio cómodo y agradable para que las mamás lo utilicen durante su período de lactancia o para sacarse la leche si vienen a trabajar y dejan a su bebé en casa".

El uso de encuestas electrónicas para hacer una radiografía de la organización, identificar los elementos donde podemos mejorar la satisfacción de los usuarios e identificar movilidad dentro de la organización son algunas acciones que muestran cambio en la metodología para determinar el diseño arquitectónico.

"Tenemos el *'kid´s room'* donde hay juguetes, hay X-box, kinect, una televisión con los canales de cable para niños, para que si la mamá o el papá por alguna razón tienen que traerse a los hijos a la oficina, por cualquier motivo, tengan ahí un espacio donde dejarlos y el papá pueda estar tranquilo. No es una guardería, Microsoft no se hace cargo de los niños, el papá se hace responsable, sólo es un espacio disponible".

Se trata entonces de mantener observación constante de las necesidades

de la empresa; al respecto, Juan Carlos Baumgartner de SpAce comenta que "el uso de herramientas tecnológicas que le aporten al cliente: encuestas electrónicas para hacer una radiografía de la organización, identificar los elementos donde podemos quirúrgicamente mejorar la satisfacción de los usuarios, identificar movilidad dentro de la organización" muestran un cambio en la metodología.

Y al respecto, Marcela Aristizábal de Microsoft refuerza: "Hace unos 10 años se empezó a pensar en los tipos de espacios, porque siempre estamos haciendo análisis de cuáles son los espacios que se necesitan, siempre estamos monitoreando e identificando la necesidad para implementar soluciones; por ejemplo, si tenemos un número alto de mamás, entonces surge el *mother´s room* o si hay muchos niños que vienen a esta oficina, entonces se necesita un *kid´s room*, y así".

Las oportunidades de crecimiento así como el apoyo a padres y madres en temas de este tipo propician la permanencia en las empresas. "La verdad es que no me cambiaría por nadie. Microsoft es la única empresa en la que he trabajado y ya tengo aquí 20 años. Trabajo aquí desde que salí de la universidad, me tocó estar aquí como mujer embarazada, tener al bebé cuando nació y después cuando los hijos crecieron. Vas teniendo necesidades diferentes y lo que Microsoft ofrece es tener la libertad para poder adaptarte al momento de tu vida que estás viviendo, y eso vale oro. Ahora, tengo un mayor sentido de responsabilidad con la empresa", asegura la Manager.

Marcela Aristizábal, Manager Portafolio, Microsoft México y América Latina

Trabajar en casa también es posible

Un punto de coincidencia entre los entrevistados es la gran oportunidad de desarrollo que ofrecen tanto el home office como la flexibilidad de horarios, una tendencia que también va en aumento, la cual no sólo beneficia a las madres. "Algo que platicamos con algunos clientes es que ambos, sean papá o mamá, quieren possibilidades para tener desarrollo de vida, equilibrio de trabajo-desa-

rrollo personal y estar con su familia. También ya hay más participación de los padres en la educación de los hijos", opina el arquitecto de SpAce.

Marcela Aristizábal dice que en Microsoft "hay una política llamada flexibilidad flexible, básicamente negocias con tu jefe el horario de trabajo, atado a tu tipo de rol y pensando en resultados y también a tus objetivos. Cada quien decide en qué horario trabaja siempre y cuando cumpla con las metas. Una de las cosas que toda la vida ha defendido es el balance de vida-trabajo. Es una empresa muy exigente, la gente tiene objetivos muy retadores, pero con la comodidad de que tú encuentras la manera de cumplir los objetivos. Está demostrado que de esta manera, la productividad aumenta".

Según Juan Carlos Baumgartner, esto se debe también al cambio generacional. "La arquitectura tradicional es producto de generaciones anteriores, de baby boomers, y generación 'X', y no responde a los motivadores que buscan las generaciones nuevas, mucho menos los que siguen. Los "Y", los millennials y los "Z" tienen una serie de motivadores y metas en la vida que no estamos incluyendo en el diseño".

Sin embargo, sí hay una tendencia cada vez mayor de diseño de espacios de trabajo pensados en el valor de la comunidad, el trabajo colaborativo, el uso del espacio eficiente. Cada vez más empresas están cambiando el paradigma de su forma de trabajar, por el tipo de talento que se agrega a sus filas.

Al respecto, el arquitecto Baumgartner dice: "Son generaciones más enfocadas en tener trascendencia, enfocados al medio ambiente, la salud, la felicidad, el estilo de vida y en muchas ocasiones las oficinas – donde cada vez se pasa más tiempo- no están adaptadas para eso, no están diseñadas para ser feliz, para hacer amigos, para encontrar equilibrio en tu vida".

Marcela Aristizábal menciona: "Las oficinas se convierten en un punto de encuentro, más que en un espacio donde sólo se puede ir a trabajar".

ACUERDOS PARA EL DESARROLLO DE LAS MUJERES

Pensando en disminuir la brecha de género, Naciones Unidas en 2015 acordó la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible, que contiene una serie de objetivos relacionados con medio ambiente, trabajo e igualdad de género. El número cinco de los 17 objetivos generales de la agenda trata del empoderamiento de las mujeres a nivel mundial, tanto en disminución de violencia, acceso a la educación, así como equidad en las condiciones laborales.

En México también se trabaja por los mismos objetivos, durante 2012 se publicó la Norma Mexicana para la Igualdad Laboral entre Mujeres y Hombres, que a grandes rasgos establece lineamientos para la certificación voluntaria de empresas públicas y privadas comprometidas con la inclusión laboral.

La Norma considera entre los ejes principales, la igualdad y no discriminación en los principios de la organización, en los procesos de reclutamiento y selección de personal, oportunidades de ascenso, salarios, incentivos y compensaciones por trabajos de igual valor, así como en la permanencia en el trabajo.

Previsión social y acceso a la capacitación y actividades de formación con igualdad de oportunidades, así como prácticas que favorezcan la conciliación de la vida laboral, familiar y personal; clima laboral libre de discriminación y de violencia laboral. Accesibilidad y ergonomía para personas con discapacidad, personas adultas mayores y mujeres embarazadas o en periodo de lactancia y libertad sindical.

GRUPO MUNDO EJECUTIVO

¡TE INVITAMOS A CONOCER NUESTROS PRODUCTOS!

MUNDOEJECUTIVO express TV

Mundoejecutivoweb MundoEjecutivo

» 5002 9429 » 5002 9431 » 5002 9531

suscripciones@mundoejecutivo.com.mx

www.mundoejecutivo.com.mx

Immobilis
MEXICO´S REAL ESTATE SERVICES

VENDEMOS TU PROPIEDAD

Te acompañamos en todo el proceso
de tus necesidades inmobiliarias

Renta / Venta
Master Broker
Porperty Management
Opinión de valor
B2B
B2C

Contáctanos:

Federico Senties
Dir. General

T.+52 55 5514 7914
M.+521 9987 057 047
@.federico.senties@immobilis.com.mx

[-Visita nuestra página-
www.immobilis.com.mx]

GVI
GOMEZ VAZQUEZ
INTERNATIONAL
CENTRO CÍVICO
Transformamos ideas en proyectos, creando experiencias que impactan los sentidos.
POWER OF DESIGN
_ARCHITECTURE
_PLANNING
_URBAN DESIGN
en colaboración con De Oliveira Castro Arquitectos
www.gvi.la

Need SPACE?

We have distribution space **of all sizes** throughout our portfolio. If you have a requirement, ***we should talk***.

Prologis Park Tres Ríos: Mexico City, Mexico

YOUR LOCAL PARTNER TO GLOBAL TRADE.

Prologis is the leading owner, operator and developer of industrial logistics real estate with approximately 671 million square feet (62 million square meters) owned and under management in 21 countries on four continents.

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®