INMOBILIARE
LATAM

Colliers

Accelerating success.

EL MERCADO DE OFICINAS EN MÉXICO AVANZA

COLLIERS COMERCIALIZANDO LOS EDIFICIOS MÁS EMBLEMÁTICOS A NIVEL NACIONAL

KAMPUS DESARROLLOS:
LA NUEVA CARA DE ALVEO KAPITAL

ARQUITECTURA SOSTENIBLE, ¿MODA O NECESIDAD?

REB+ SUMMIT DALLAS 2022

RESALTA RELACIONES COMERCIALES Y DESARROLLO DE PROYECTOS SUSTENTABLES

00133
7 254534 196507
AÑO 22 - NÚMERO 133
REVISTA INMOBILIARE PRECIO MÉXICO $120.00 M.N.

FIBRA Macquarie

MACQUARIE

Vision. Experience. Growth

Growth requires vision and **FIBRA Macquarie** enables customers and investors by harnessing opportunities.

FIBRA Macquarie offers flexible solutions and integrated services for industrial and retail real estate strategically ocated throughout Mexico. Beyond space, we see an opportunity for growth.

Contact:
Indutrial Leasing opportunities
01 800 700 8900
industrial.leasing@fibramacquarie.com

fibramacquarie.com

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

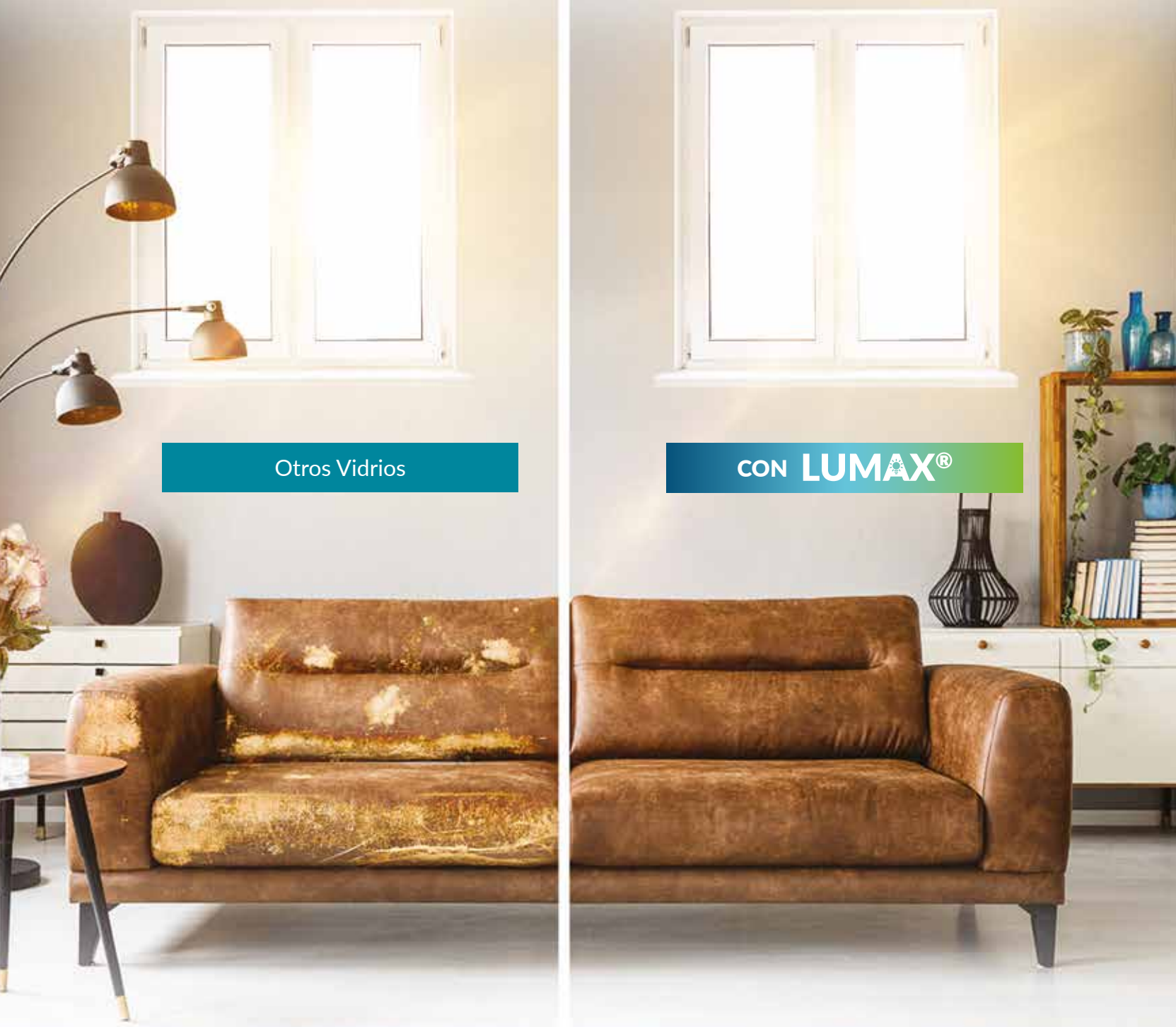
Before acting in respect to any information, we recommend considering the feasibility of the same in relation to your particular objectives, financial circumstances and necessities, it is also recommended to seek independent advise. The information provided does not constitute an advice, announcement, invitation, offer or solicitation to sell or purchase any financial product or value o to participate on investment activities, or an offer of financial or banking products. Some of the products and/or services hereby mentioned might not be adequate for you and might not be available in every jurisdiction.

None of the entities included herein is an authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of such 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 such entities.

LUMAX®

Vitro
Vidrio Arquitectónico

Los vidrios que **PROTEGEN** a tu familia
y tus muebles **de los rayos UV**



www.vidrioslumax.com | www.vitroarquitectonico.com

/VitroArquitectonico
/vitro.arquitectonico
/company/vitro-vidrio-arquitectonico
/c/VitroArquitectonico

EXNI

09 DE NOVIEMBRE 2022

HOTEL CAMINO REAL, POLANCO CDMX

EXPO + CONGRESO + WORKSHOPS EDUCATIVOS

NEGOCIOS PROPTECH **ESG**
INNOVACIÓN **RESILIENCIA**

RESERVA TU ESPACIO CON ANTICIPACIÓN
PARA EXNI 8 DE NOVIEMBRE 2023

exni.mx

Patrocinios Disponibles

+80 líderes

de la región compartirán poderosas lecciones de negocio para sortear con éxito un mercado en disrupción

1
día
de actividades

20
workshops

Networking
con asistentes de toda Latinoamérica, Estados Unidos y España

Participa en sesiones de preguntas y respuestas con reconocidos **líderes de negocio**

Conferencias interactivas
80
speakers

Accede
sin instalar software ni apps

Espacios publicitarios y de exposición
para empresas

50
stands

organiza: **INM•BILIARE**

+52 55147914 comercial@inmobiliare.com

INVERTI 30 ANIVERSARIO

Gracias por confiar en nosotros y darnos la oportunidad de colaborar con ustedes.

BANSI · INBURSA · KFC · BBVA Bancomer · 3D-Lashes · BANORTE · COOPER · CHOPO · LUX

WINSTATION · Munsen · GNP Seguros · Chelsea Loft · SKYCATCH · Santander · Farmacias del Ahorro · CBRE · Ardyss · yomood · Pizza Hut

mom&sons · il Duomo · Allianz · PaperCity · Scotiabank · CHUCK E. CHEESE'S · ARMSTRONG McCALL · Cinépolis · WARN

crochet · Comex · AGS NASOFT · CONTPAQ i · FUFF! · Entryless · COGNEX VISION · NOR-SEG · VELVET · GRUPO BANNISTRAND

LA TORCHA · Grupo Espacio · 60D 30D · Grupo Armstrong Seguridad · wework · amazon · WINPOT · IHOP · PRIMER CUADRO

Hogares Unión Tu casa, tu historia. · ESPACO · GE · IXE · METROPARK · TresLagos · THE LANDMARK · HUERTOS URBANOS HABITAT · UNICENTER · spaci culinario

citadel · LAS RAMBLAS · ESPACIOS GDL · TORREHELIX · AMARANTA · ARBORÁNEA · LEGACY · CEDROS COMERCIAL

CAPRI CASINO · aloft GUADALAJARA · THE WESTIN GUADALAJARA · Ingredion · LA TITUD · GF · Omnibus de México · OMNILIFE · ORACLE · LÓPEZ COTILLA · TEJADA

nomad living · FRATER · ZUNUNUZ · ADANA · arcos minerva · DUNYA · PARQUES GUADALAJARA · ALEDEN FUERTA · SERENA · NAYA · PIT4 · LUXIA

GRANT · AguaAzul · SOHO MORELOS · SKY TOWN · KAVI · Vía Cedros · MIDTOWN JALISCO · martí Vivir es un deporte · CENTRO LOGÍSTICO JALISCO

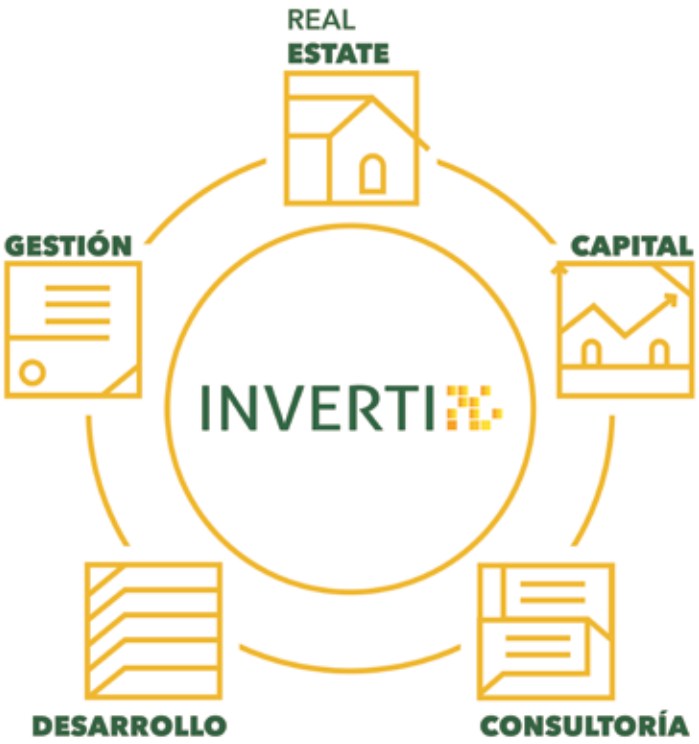
GRUPOVEQ · ABIIA · GIM · Sky Town INSURGENTES · ARTHA CAPITAL · ALHEL · CRAFT · grupo lar · GFa · THOR URBANA CAPITAL · GDI · PROLOGIS

Hines · OUEST · Creatory · inmuebles cars · PARQUE REFORMA acciona · G · EQUILIBRIO · PPG Comex · TRUST CAPITAL · FAVIER · ESPACO

ProximityParks · SSC DEVELOPMENTS · FUNO · GARVI · NDT Construcción · one DEVELOPMENT GROUP

www.inverti.com.mx

En INVERTIX llegamos a nuestros 30 años, con clientes satisfechos y proyectos exitosos, orgullosos de seguir ofreciendo un modelo de atención integral y vanguardista.



SIGAMOS
CAMINANDO
JUNTOS

Sí: hacemos fácil lo difícil.

mudafy
Con +36,000 inmuebles, en Mudafy seguro encuentras tu casa ideal y la mejor experiencia de compra.
Visita Mudafy.mx →

Carta Editorial

La adopción y cumplimiento de estándares medioambientales en el sector inmobiliario, ha llevado a la industria a la aplicación de medidas que promuevan la integración de tecnologías, materiales y técnicas sustentables, tanto en la construcción como en la operación de los inmuebles.

Sobre todo, si se toma en cuenta que el sector emite más del 40% de los gases de efecto invernadero en el mundo, por lo que asociaciones, desarrolladores, inversionistas y todos aquellos involucrados en la industria, buscan generar proyectos energéticamente eficientes, mediante certificaciones nacionales e internacionales.

En este contexto, la nueva edición presenta los beneficios e importancia de factores sustentables para la arquitectura, construcción e inversión inmobiliaria en México. Así como la reseña de REB Summit Dallas 2022, evento dirigido a quienes deseas hacer negocios en Estados Unidos.

Asimismo, en portada encontrarán la opinión de los principales directivos del mercado de oficinas de Colliers México, quienes explican los cambios y perspectivas de recuperación para el sector, tras dos años de pandemia.

Mónica Herrera Peña
Coordinadora General Editorial

B2B media

La plataforma multimedia del Real Estate en latinoamérica

Distribuido en locales cerrados por: Pernas y Cía. Poniente 134 N° 650 Col. Industrial Vallejo Del. Azcapotzalco México, D.F. Imprenta: VP Impresiones-Producción, México D.F. Editada por Editorial Mexicana de Impresos; Paseo de la Reforma 222-Piso 1, Col. Juárez C.P. 06600; México D.F. Número 133 año 22 Publicación bimestral agosto - septiembre 2022. Registro de marca número 289202/2014 ante el IMPI. Número de reserva al título en derechos de autor: 04-2016-012013133300-102. Certificado de licitud de título y de contenido 15833. **TIRAJE CERTIFICADO DE 30,052 EJEMPLARES EN PROMEDIO.** "Certificado de circulación, cobertura y perfil del lector Folio: 00819-RHY, expediente numero RHY3032011 emitido por y registrado en el **PADRÓN NACIONAL DE MEDIOS IMPRESOS DE LA SEGOB.**" Prohibida la reproducción total o parcial del contenido sin previa autorización por escrito de los editores. El contenido de los artículos no refleja necesariamente la opinión de los editores.

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

CONSEJO EDITORIAL:
Abraham Metta • Adrián García Iza • Alberto De la Garza Evia • Alejandro Sepúlveda • Raúl Gallegos • Andres Lachica • Blanca Rodríguez • Eduardo Güémez • Elliott Bross • Eugene Towle • Federico Cerdas • Germán Ahumada Alduncin • Gonzalo Montaño • Héctor Ibarzabal • Humberto Treviño • Jaime Lara • Javier Barrios • Javier Llaca • Jorge Ávalos • José Ma. Garza Treviño • Juan Pablo Arroyuelo • Luis Gutiérrez • Lyman Daniels • Roberto Charvel • Pedro Azcué • Sergio Argüelles • Silvano Solís • Víctor Lachica • Yamal Chamoun

Tiraje certificado por Romay Hermida y Cia., SC.
30,052 ejemplares

RHY CIA

Certificado de circulación, cobertura y perfil del lector Folio: 00819-RHY

Coordinadora General Editorial
Mónica Herrera Peña
monica.herrera@inmobiliare.com

Coordinadora Web
Rubi Tapia Ramírez
rubi.tapia@inmobiliare.com
Redactores
Juan Rangel
juan.rangel@inmobiliare.com
Samanta Escobar
samanta.escobar@inmobiliare.com
Social Media Manager
Iván Lemus
ivan.lemus@inmobiliare.com
Edición Audiovisual
Brenda García Butrón
brenda.butron@inmobiliare.com

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

Coordinadora General de Diseño
Alondra Jaimes Santiago
alondra.jaimes@inmobiliare.com

Equipo de Diseño
Dafne Villagomez Castillo
dafne.villagomez@inmobiliare.com
Eduardo García Negrete
eduardo.garcia@inmobiliare.com

Fotografía
Federico de Jesús Sánchez

B2B Media CEO
Erico García García
erico@b2bmedia.mx
Publisher Inbound Logistics Latam
Guillermo Almazo Garza
publisher@il-latam.com
Digital Group Publisher
Emiliano García García
emiliano@b2bmedia.mx
Coordinadora de Administración y Circulación
Yesenia Fernández
yesenia.fernandez@inmobiliare.com
Asistente de Administración y Circulación
Hortencia Barrera
hortencia.barrera@inmobiliare.com
Logística
David Hernández
Felipe Romero
Eduardo García
Coordinadora de Alianzas y Cuentas Estratégicas
Audrey Bonilla
audrey.bonilla@inmobiliare.com

Publicidad
contacto@inmobiliare.com

Ventas
Audrey Bonilla
audrey.bonilla@inmobiliare.com
Carlos Caicedo
carlos.caicedo@inmobiliare.com
Claudia Castro
claudia.castro@inmobiliare.com
Karen Cárdenas
karen.cardenas@inmobiliare.com
Lucía Castillo
lucia.castillo@inmobiliare.com
Marina Martínez
marina.martinez@inmobiliare.com
Verónica Arias
veronica.arias@inmobiliare.com

Contacto
contacto@inmobiliare.com
México, CDMX +52(55) 5514 7914 - Miami, Fl. +1 (305) 833 5372
www.b2bmedia.mx

Con intereses así de bajos, tu hogar se disfruta más.

Mejora tu hipoteca actual al transferirla a HSBC.

- Sin comisión por apertura[1]
- Sin costo de avalúo[1]
- Financiamiento de gastos notariales[2]

HSBC

Solicítalo en Sucursales HSBC o con tu Asesor Especializado.

Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito. CAT Promedio "Pago de Hipoteca HSBC Pago Fijo" **10.1%** Sin IVA. Informativo. Fecha de cálculo 01 de mayo de 2022. Cobertura Nacional. Crédito en Moneda Nacional. Vigencia de la oferta al 30 de septiembre de 2022. Información sujeta a cambios sin previo aviso. Sujeto a aprobación de crédito.

(1)Aplica para folios aprobados durante la vigencia de la campaña y para folios en tubería que firmen durante la vigencia de la campaña.

(2)El financiamiento aplica en función de la capacidad de pago del cliente. Para mayor información consulta requisitos, términos, condiciones de contratación y comisiones en www.hsbc.com.mx/hipotecario

Consulta requisitos, términos, condiciones de contratación y comisiones de esta promoción con tu Ejecutivo Especializado HSBC, Broker Hipotecario, Centro Hipotecario HSBC o en Sucursal HSBC.

HSBC y su logotipo son marcas registradas en México.

INMOBILIARE LATAM

12 NOTICIAS

22 INSTAGRAM

24 LÍDERES
Empresas líderes en desarrollo con Certificación LEED

26 APPS

28 LEISURE HOTEL AND RESORTS
One&Only Mandarina Private Homes: La oferta inmobiliaria más extraordinaria del mundo en Riviera Nayarit

32 NUMERALIA
Situación de la vivienda vertical en México

34 SUSTENTABILIDAD
Sustentabilidad inmobiliaria, un beneficio para todos

38 SUSTENTABILIDAD
Inversión ASG, imprescindible para las Fibras

42 SUSTENTABILIDAD
Criterios ASG en las Fibras inmobiliarias: ¿Mito o realidad?

54 INVERSIÓN
Grupo GEA Negocios Inmobiliarios, creador de desarrollos inmobiliarios de gran plusvalía en Yucatan

58 SUSTENTABILIDAD
ESG: La tendencia definitiva en Real Estate

64 ARQUITECTURA
La arquitectura sostenible, una tendencia necesaria en México

66 ARQUITECTURA
Arquitectura Sostenible, ¿moda o necesidad?

74 INDUSTRIAL
Kampus Desarrollos, la nueva cara de Alveo Kapital

78 EN PORTADA
Colliers. El mercado de oficinas en México avanza, pero está lejos de la recuperación total

SUMARIO

88 VIVIENDA
Iterativa re-define el mejor y más redituable uso de los inmuebles

REB+ SUMMIT DALLAS 2022

92 CONGRESO
REB Summit DALLAS 2022: resalta relaciones comerciales y desarrollo de proyectos sustentables

102 INVERSIÓN
MAF Capital de marhnos®: Plataformas de inversión especializadas en LATAM y EUA

108 NEGOCIOS
Programa Visas EB-5, un camino hacia la Residencia Permanente

112 NEGOCIOS
La sustentabilidad del negocio inmobiliario

114 SUSTENTABILIDAD
BIOCONSTRUCCIÓN una inversión necesaria para el planeta

122 NEGOCIOS
El punto de inflexión de la sustentabilidad: la demanda de los clientes

124 TECNOLOGÍA
La tecnología como piedra angular para lograr Centros de Datos más sustentables

126 HIPOTECA
Producto hipotecario estrella por institución bancaria Julio 2022

140 ARTE
The Eye of Mexico, la escultura de IA que conecta el arte con urbanismo

142 AGENDA

Waldo's México inaugura su tienda 500

La cadena de tiendas Waldo's México llevó a cabo la inauguración de su tienda número 500 en el centro comercial Alameda en Tizayuca, Hidalgo. La nueva tienda generará empleos directos adicionales a los más de 100 que ya ofrece en el estado.

"Estamos muy orgullosos del crecimiento de la empresa en los últimos años. La apertura de la tienda 500 de Waldo's es una muestra de nuestro compromiso para contribuir con el crecimiento del Estado y seguir invirtiendo en nuestro país", comentó Juan Manuel Altamirano, vicepresidente de Desarrollo de la empresa.

Amazon inauguró un nuevo centro de distribución en León

El nuevo centro de distribución de Amazon en el Parque Industrial León Bajío (León, Guanajuato) tiene una superficie de más de 37 mil metros cuadrados, empleará a más de 500 pesos en 2022.

El inmueble permitirá ofrecer un servicio más rápido en el Bajío, por lo que no solo atenderá a Guanajuato, sino también llegará a Querétaro, Michoacán, San Luis Potosí y Aguascalientes.

Grupo Coppel invertirá 40 millones de pesos

Grupo Coppel planea realizar una inversión de 40 millones de pesos para la apertura de 350 nuevas tiendas de sus formatos Coppel y Coppel Canadá en 2022 y hasta 2024. Además, planean que el capital también sirva para remodelar otras 385 sucursales de la cadena en México.

BECK

THINK.
DESIGN.
BUILD.

SOMOS

ARQUITECTOS
CONSTRUCTORES
INNOVADORES TECNOLÓGICOS
EXPERTOS EN SUSTENTABILIDAD
LÍDERES EN PRECONSTRUCCIÓN

Desde Estados Unidos hasta la península de Yucatán,
más de 110 años de **diseñar y construir** su visión.

Conozca nuestro portafolio de proyectos
www.beckgroup.com

HOSPITALIDAD | SECTOR SALUD | EDUCACIÓN | USOS MIXTOS | RESIDENCIAL | OFICINAS | COMERCIAL

Canadevi planea crear su propio fondo de vivienda

Luis Alberto Moreno Gómez Monroy, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi) informó durante la inauguración del XXXII Encuentro Nacional de Vivienda, que están planeando crear su propio fondo de vivienda.

La iniciativa permitirá tener acceso a créditos, similar a los otorgados por el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi). Asimismo, la Cámara espera que diversas instituciones financieras se sumen para generar productos hipotecarios a las medidas de sus necesidades.

Fives DyAG expande sus operaciones en Guanajuato

La empresa francesa Fives DyAg inauguró sus nuevas oficinas y centro de operaciones en el Cluster Industrial Panan I. Con esto ha ampliado su cobertura de servicio y atención a las plantas de la marca norteamericana en Ramos Arizpe, Toluca y San Luis Potosí.

Prologis invertirá más de cinco mil millones de pesos en el EdoMéx

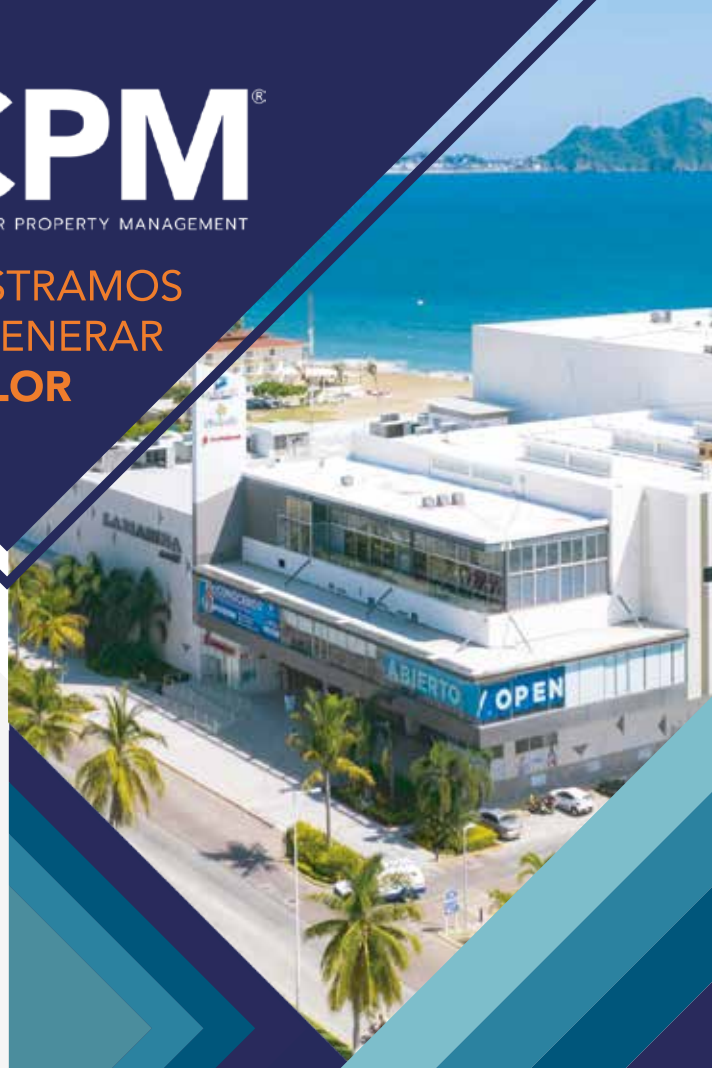
El Gobernador del Estado de México, Alfredo Del Mazo, informó que Prologis invertirá más de Cinco mil 480 millones de pesos en la entidad para la construcción de tres parques industriales, los cuales estarán ubicados en los municipios de Cuautitlán, Lerma y Toluca. En las localidades generarán alrededor de ocho mil 700 empleos.

CPM®
CONQUER PROPERTY MANAGEMENT

ADMINISTRAMOS PARA GENERAR **VALOR**

+10 Años de EXPERIENCIA

36 Propiedades nos respaldan



En **CONQUER** administramos tu propiedad de manera profesional utilizando nuestro enfoque 360, los más avanzados sistemas, plataformas y nuestra visión de propietarios. Administramos más de 400,000 m2 de área rentable comercial propia y de inversionistas institucionales nacionales e internacionales.

CONFIANZA, TRANSPARENCIA Y RESULTADOS.

Administramos Centros Comerciales, Edificios de Oficinas y Parques Industriales.

Nuestros servicios:
Administración, Operación, Planeación, Asesoría Legal, Comercialización, Marketing, Mantenimiento y Contabilidad.

DUPLICAMOS EL VALOR DE NUESTRAS PROPIEDADES EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS.

Contáctanos:

Guillermo Barrón
Alejandro Guzmán

cpm@conquer.com.mx

(55) 2624 0562

En Guanajuato se impulsará la movilidad ecológica y sustentable

El Gobierno de Guanajuato informó que en la entidad se impulsará la movilidad ecológica y sustentable; lo anterior será a través del Programa Estatal de Movilidad, el cual tiene como propósito fomentar acciones para el uso de medio alternos de vialidad.

Para la implementación del plan, crearán uno diferente en cada municipio, esto debido a que las necesidades de movilidad son diferentes en cada uno.

Invertirán 850 millones de pesos en una plaza comercial en Querétaro

CIEN Grupo Inmobiliario llevó a cabo la colocación de la primera piedra de la Plaza Multicomercial Querétaro; el nuevo inmueble, contará con una inversión de 850 millones de pesos (mdp), estará situado en el Boulevard Bernardo Quintana, en la colonia La Huerta en el municipio de Querétaro.

Sinaloa invertirá 117 millones de pesos en la modernización de carreteras

El gobernador de Sinaloa, Rubén Rocha Moya, anunció el pronto inicio de pavimentación de las carreteras El Alamito-Caimanero, Los Pinitos, y Chino de los López; asimismo superviso las obras de mejoramiento en Las Glorias, las cuatro representarán una inversión conjunta superior a los 117 millones de pesos.

LOMAS
DEL CAMPANARIO
NORTE

EL PRESTIGIO DE VIVIR A LA ALTURA

ÚLTIMOS LOTES EN VENTA | CONDOMINIO SAN LUCAS

TERRENOS DESDE 270 M²
T. (442) 454 5393

www.lomasnorte.com

QROCASA

Comercializado por ACTIVO

Cemex emitirá instrumentos financieros verdes

La cementera mexicana Cemex informó que emitirá instrumentos financieros verdes en línea con los Principios de Bonos Verdes de la Asociación Internacional del Mercado de Capitales y los Principios de Créditos Verdes de la Asociación del Mercado de Créditos.

Tiene la intención de asignar los recursos netos de las emisiones para financiar proyectos verdes elegibles en áreas tales como reducción de CO2, electricidad limpia y eficiencia energética, transporte limpio, gestión del agua, calidad del aire, economía circular y gestión de residuos.

Mission invertirá 63 mdd para el Puente Internacional Anzalduas

La ciudad de Mission, Texas, invertirá más de 63 millones de dólares (mdd) para el proyecto de expansión de las instalaciones de carga e inspección comercial en el Puente Internacional Anzalduas.

De acuerdo con lo informado, la expansión permitirá reducir los tiempos de espera en cruces y ayudará a incrementar el comercio en beneficio de Estado Unidos y México.

Logicor compra un terreno por 15 millones de euros en Barcelona

El promotor logístico Logicor ha adquirido un terreno de 88 mil metros cuadrados en Abrera, Barcelona, por un precio superior a los 15 millones de euros. Se prevé que la compañía pueda levantar un complejo logístico de 44 mil metros cuadrados de área bruta rentable; dependiendo de la planificación, el desarrollo iniciará construcción a principios de 2023.

THESKY

BY SKYCAPITAL®

160 M
DE ALTURA

ROOFTOP
RESTAURANT

SKYOFFICES

SKYLIVING

SKYPRIORITY

POWER
CENTER

MASTER
LOBBY

SKYCARE

PARKING

SKYGARDEN

SÉ PARTE DE UN
REFERENTE
EN MÉRIDA

999 921 3212

THESKY.MX

Premier invertirá 12 millones de euros en Madrid

La promotora del Grupo Bassac, Premier, invertirá 12 millones de euros en Alarcón, Madrid, para la construcción de 13 viviendas unifamiliares con piscinas independientes. "Seguimos muy atentos en la búsqueda de nuevos suelos de calidad que permitan satisfacer las necesidades de nuestros fututos clientes y, sin lugar a dudas, la vivienda unifamiliar es un producto muy apreciado, tanto por el espacio interior de la vivienda como por su zona exterior", señala Vicenç Topas, director general de Premier España.

FUNO invertirá 160 millones de pesos

Fibra Uno (FUNO) anunció que invertirá 160 millones de pesos en proyectos de impacto social hacia el 2030. Su objetivo es tener efectos positivos en al menos 300 comunidades en las localidades donde mantienen operaciones.

JTEKT Automotive México amplia su planta de San Luis Potosí

La empresa japonesa dedicada a la fabricación de piezas automotrices, JTEK, invertirá 50 millones de dólares para ampliar su planta en San Luis Potosí. Con esta construcción, la firma generará más de dos mil nuevos empleos directos en la zona y crecerá la producción de sistemas de dirección electrónica (EPS), rodamientos y flechas intermedias de la dirección hidráulica para clientes OEM instalados en México.

MAYAKOBA
COUNTRY CLUB
PROYECTA TU VISIÓN
EN LA RIVIERA MAYA
MACROLOTES DESDE 2,700m²
T. 984 156 6981
Playa del Carmen, Q. Roo.
GRUPO DMI
Comercializado por
ACTIVO
INMOBILIARIO
ciudad mayakoba
riviera maya, mx

#InmobiliareRecomienda

El sector inmobiliario es una de las industrias que ha generado más herramientas para el cuidado del medio ambiente, las cuales tiene como objetivo crear edificaciones cada vez más sustentables. Razón por la que te presentamos cinco organizaciones que otorgan certificaciones ambientales a edificios. .

Green Building Council España (GBCe)

@gbce_es 1,158 followers

Principal organización de edificación sostenible en España que utiliza la metodología denominada VERDE. La evaluación se realiza durante tres fases: la de pre-diseño; diseño y construcción; uso y fin de vida del edificio. Verde realiza una comparación con un edificio de referencia para calificar la reducción del impacto ambiental, asigna desde 0 hasta 5 hojas VERDE. También, tienen una herramienta que ayuda al proyectista para diseñar edificios sostenibles, a esta se le conoce como HADES.

International WELL Building Institute (IWBI)

@wellcertified 13K followers

Organización que mediante la certificación WELL Building Standard, nacida en 2013, califica el impacto del entorno de una edificación a través del comportamiento, operación y diseño del inmueble. Busca mejorar la calidad del ambiente en interiores para proveer salud, bienestar y productividad a través de diferentes conceptos: aire, agua, iluminación, movimiento, nutrición, confort térmico, sonido, materiales, mente y comunidad.

U.S. Green Building Council

@usgbc 40.4K followers

Consejo de la Construcción Ecológica de Estados Unidos (U.S. Green Building Council - USGBC) es una organización sin ánimo de lucro que promueve la sostenibilidad en el diseño, construcción y funcionamiento de los edificios en Estados Unidos. Es conocido principalmente por el desarrollo del sistema de directivas del Leadership in Energy and Environmental Design (LEED).

International Finance Corporation (IFC)

@ifc_org 44.6K followers

Es la mayor institución para el desarrollo a nivel global focalizada en el sector privado en países en desarrollo. IFC, miembro del Grupo Banco Mundial. Mediante la certificación Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE), propone la disminución de los recursos utilizados en una escala de estándares locales, para lo cual se debe cumplir con un mínimo de ahorro del 20% en energía y agua.

Living Future Institute

@living_future 8,132 followers

Certificación originada en Estados Unidos en 2006, es aplicable para nuevas construcciones, renovaciones, edificios existentes y áreas urbanas. Para obtenerla, los edificios deben generar más energía de la que usan, capturar y tratar suficiente agua, así como estar construidos con materiales saludables.

REB+ SUMMIT GUADALAJARA 2022

1 de Septiembre

08:00 am - 02:00 pm

Real Estate Business Summit
HYATT REGENCY ANDARES GUADALAJARA
Blvrd Puerta de Hierro 5065, 45116 Zapopan, Jal.

Te esperamos el próximo año **REBS GUADALAJARA 2023**

Patrocinios Disponibles

www.rebs.mx

comercial@inmobiliare.com +52 55 55147914

Empresas líderes en desarrollo con Certificación LEED

Al ser uno de los principales emisores de gases contaminantes, el sector inmobiliario forma parte de la problemática ambiental, por lo que se han surgido herramientas que buscan optimizar los procesos de construcción y operación de los edificios. Una de ellas es la certificación LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental), uno de los sistemas de clasificación de edificios ecológicos más utilizado en el mundo, desarrollado por el US Green Building Council (USGBC).

De acuerdo con el organismo, México se posicionó en el noveno lugar de la lista anual de los 10 principales países y regiones para LEED en 2021. Al cierre de ese año, se certificaron un total de 47 proyectos en territorio nacional, que representan más de 955 mil metros cuadrados brutos de espacio. En este sentido, las empresas de construcción y consultoría sustentable se convierten en pieza clave no sólo para consolidar la posición del país, sino también para mejorar el entorno de las personas. Es por eso que presentamos algunas de las empresas líderes en certificación de inmuebles.

Bioconstrucción y Energía Alternativa

Con más de 80 proyectos certificados y cerca de cinco millones de metros cuadrados en consultoría, Bioconstrucción y Energía Alternativa es una de las pioneras en la materia. Entre sus logros más destacados se encuentra la única certificación LEED NC de la industria metalúrgica pesada. Su experiencia va desde inmuebles residenciales, industriales y comerciales, hasta hospitales y terminales aéreas. Tal es el caso del Aeropuerto Internacional de Guadalajara, planeado para ser la infraestructura en México y Latinoamérica con distintivo *Net Zero Energy Building*.

Seica

Seica posee una trayectoria de 19 años en el sector inmobiliario, en los que ha colaborado con Vesta, Prologis, Finsa, entre otros. Para la empresa, la sustentabilidad es un estilo de vida que beneficia el presente y el futuro de las generaciones, por lo que los desarrollos en los que se involucra, principalmente corporativos e industriales, han obtenido certificación LEED no solo por sus estrategias para el ahorro de agua y energía, también se encargan de la promoción de programas de transporte colectivo dentro de las empresas y uso de autos híbridos.

JLL

Bajo la División de Administración de Proyectos y Desarrollos (PDS), ha trabajado para que gran parte de sus clientes obtengan distintivos sustentables. Entre los más representativos, se encuentran las instalaciones de L'ORÉAL (con reconocimiento Plata), la Terminal 4 de Cancún (Oro), la Torre HSBC (Oro), y la emblemática Torre BBVA (Platino). En palabras de Arturo Bañuelos, vicepresidente ejecutivo de PDS, el reconocimiento LEED nació con el objetivo de "crear una conciencia ecológica colectiva para conseguir que el mundo siga creciendo sin destrozar sus raíces".

Simgea

Con tan solo ocho años en el mercado, Simgea ha consolidado más de 100 proyectos asesorados en países como Colombia, Estados Unidos, España, Chile, Ecuador y, por supuesto, México. Su filosofía es contribuir a que las futuras edificaciones sean sostenibles, generen un beneficio económico y aporten al cuidado del medio ambiente, por lo que es miembro del USGBC. Basados en el uso de diferentes herramientas tecnológicas y en la experiencia nacional e internacional, buscan que los clientes obtengan edificaciones de alto desempeño.

#InmobiliareRecomienda

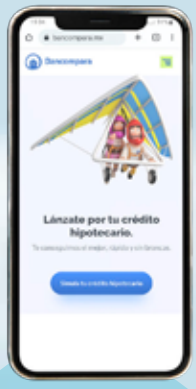
5 APPS Y PLATAFORMAS PARA COMPRAR O RENTAR VIVIENDA

Debido a la amplia cantidad de opciones en el mercado, el sector inmobiliario se ha apoyado de la tecnología para facilitar a los compradores la búsqueda de su vivienda ideal.

Actualmente, los usuarios pueden encontrar en diferentes apps o plataformas las opciones que más se adecuen a sus necesidades. A continuación, te presentamos algunas que podrían ayudarte en el proceso.

ICASAS MÉXICO

Con más de dos décadas de experiencia, esta aplicación revela las mejores opciones para comprar o rentar el hogar ideal. Para ello, utiliza filtros que ordenan las opciones y muestra las más adecuadas.



BANCOMPARA

Bancompara está diseñada para los que pretenden obtener un financiamiento, a través de un banco o una entidad crediticia. Es una plataforma web que hace un comparativo para ofrecer la opción más conveniente según las aspiraciones, ingresos y perspectivas de crecimiento a mediano o largo plazo.

RE/MAX

Una de las aplicaciones que destacan por lo amigable de su interfaz donde, tanto compradores como vendedores, pueden hacer el anuncio de su residencia, e incluso anexar tantas fotografías como se desee. RE/MAX es útil para quienes no están familiarizados con el uso de aplicaciones.

REDARIA

Este sistema de networking inmobiliario permite al usuario contactar con cientos de profesionales de las ventas, sobre las ofertas, promociones, preventas y el lanzamiento de nuevos desarrollos inmobiliarios.

Además, la app se actualiza las 24 horas para entregar, en tiempo real las nuevas propiedades conforme a lo que se busca. Es una buena herramienta para compradores primerizos.

TERRA

Terra es una de las opciones de compra-venta con la cobertura más amplia en Latinoamérica y México, recaudando las ofertas de inmobiliarias y vendedores particulares.

Ofrece el servicio de asignar a un asesor de cabecera sobre el proceso del inmueble sea cual sea la inmobiliaria en la que se realice la compra, en un plazo de 90 días.

TWENTY YEARS STRONG

It's the 20th anniversary of world's largest sustainable building event – **Greenbuild International Conference and Expo.**

Join us as we celebrate with an expanded take on what it means to build green.

Together, we'll learn how to build:

- Greener communities
- Better workplaces
- Social equity
- New sustainable solutions

And so much more!

Greenbuild | International Conference + Expo

NOVEMBER 1-3, 2022 | MOSCONE CENTER | SAN FRANCISCO

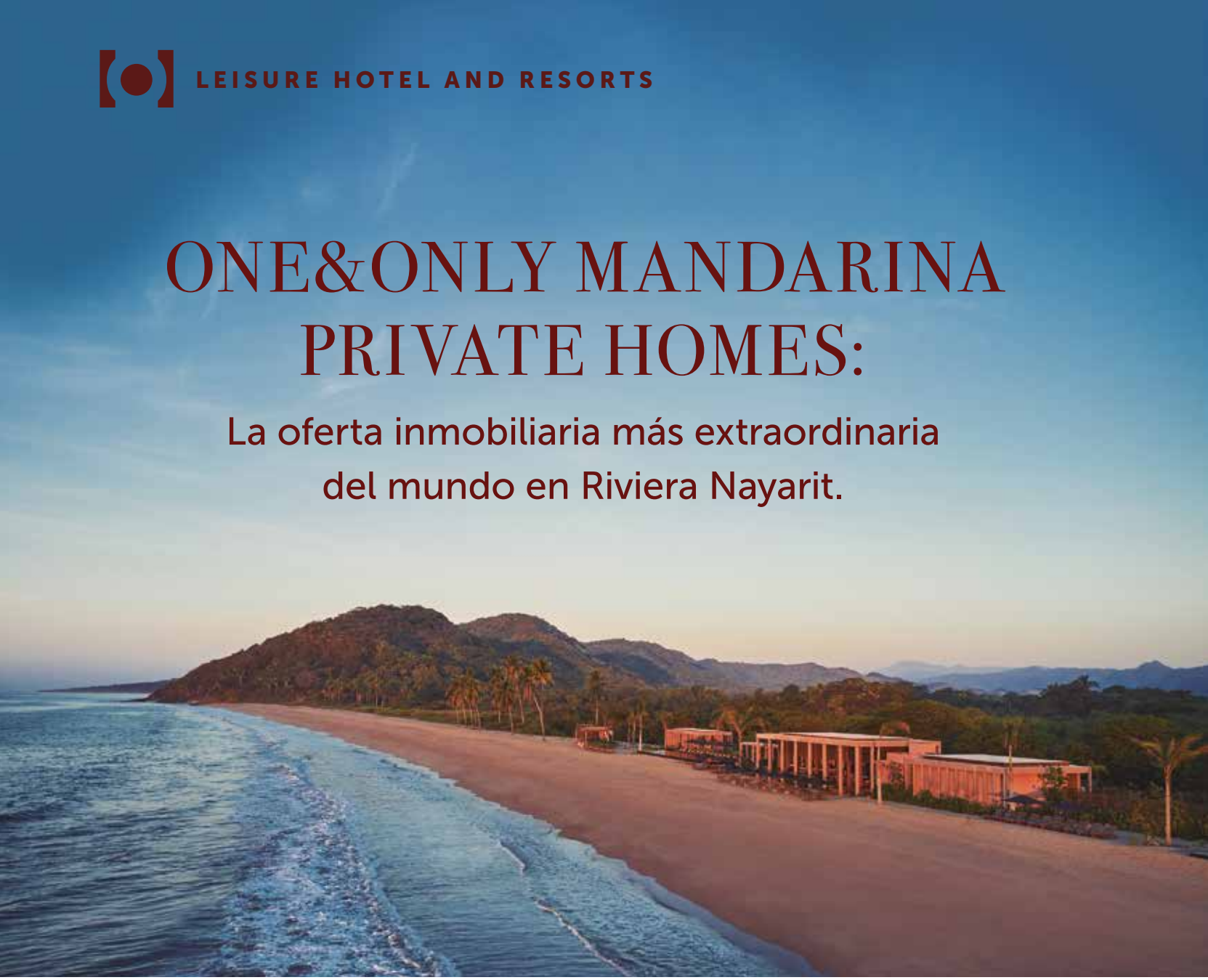
REGISTER TODAY AT GREEENBUILDEXPO.COM

Use Promo Code: **GB22** to unlock exclusive discounts

20 YEARS

ONE&ONLY MANDARINA PRIVATE HOMES:

La oferta inmobiliaria más extraordinaria del mundo en Riviera Nayarit.



Por: Erico García
erico@inmobiliare.com

Pocos lugares en el mundo tienen la riqueza de la vida silvestre, arquitectura, gastronomía y cultural que, hoy en día, tiene un resort de clase mundial como One&Only Mandarina en la Riviera Nayarit, donde se conjuga la naturaleza y el superlujo.

Tuve la fortuna de ser invitado a este resort por parte del equipo de RLH Properties, empresa administradora de activos hoteleros de lujo y superlujo en México, el Caribe y Europa. Propietaria de ocho hoteles y un campo de golf, incluyendo el One&Only Mandarina situado a una hora al norte del aeropuerto de Puerto Vallarta.

Mandarina Riviera Nayarit es un resort y destino residencial diseñado sobre un plan maestro con más de 257 hectáreas de propiedad frente al mar, el cual contará, en su fase final con dos hoteles con 105 villas Only&Only Mandarina y 140 cuartos de Rosewood Mandarina, además de 120 residencias privadas de ambas marcas.

> Mandarina Riviera Nayarit es un resort y destino residencial diseñado sobre un plan maestro con más de 257 hectáreas.

Actualmente están disponibles para la venta solo 55 villas, las cuales están entre las primeras casas One&Only en propiedad en el mundo. Cada una es única, tanto por su diseño como por su ubicación con vistas al mar, montaña y selva tropical; van desde lotes de 800 a 1,600 metros cuadrados de una y dos plantas con piscinas infinity, con precios desde los 5.25 millones de dólares hasta los 18.2 millones de dólares.

Estas villas están diseñadas por el estudio Rick Joy, quien es uno de los arquitectos pioneros de alto perfil que se centran en devolver a la naturaleza a la ecuación de la construcción. Cada Villa que cuenta con 4, 5 y hasta 8 habitaciones que lo hace un refugio en todos los sentidos sensoriales, el diseño arquitectónico como interior se encuentra en un balance con la naturaleza externa que se logra con tres diferentes tipos de muebles que un propietario puede elegir.

Los mayores beneficios para los propietarios vienen con privilegios comunes al resort One&Only de todo el mundo, eventos exclusivos, prioridad en reservas, descuentos especiales, acceso a la conserjería internacional; y acceso a su programa de alquileres, donde el equipo de Mandarina se encarga de la gestión y marketing del alquiler de las residencias.

Ser parte del exclusivo programa Solo-Dueños Mandarina, te da acceso a las siguientes amenidades:

Los propietarios de One&Only Mandarina Private Homes disfrutan del acceso y uso gratuito de todas las instalaciones del resort.

Disfrutan de un programa de membresía exclusivo para acceso completo a todas las comodidades del Mandarina Community.

Dos playas seguras: Canalan Beach de 1.6 km y Jetty Beach de 1 km.

Tres clubes de playa: el Jetty beach, Canalan Beach y el Rosewood Beach Club.

Siete restaurantes de clase mundial.

Seis piscinas del resort, incluyendo para solo adultos y para familias.

One&Only Spa con salas de tratamiento al aire libre, gimnasio de última generación y estudio de Yoga.

Club para niños con casas en los árboles, cabaña para insectos, anfiteatro al aire libre, guardería, salas de juego y arenero.

El equipo de Mandarina Experiences ofrece servicios de conserjería para excursiones y aventuras al aire libre.

Un Jungle Course que cuenta con tirolesa y pista de obstáculos.

Canchas deportivas, para Basketball, tenis, pickleball y más.

Un estuario con diversa vida vegetal y animal costera.

Un muelle en el Jetty para arribar con embarcaciones de superlujo.

Kilómetros de senderos para caminar, correr, andar en bicicleta o andar a caballo.

Mandarina Polo y Club ecuestre con dos arenas y una cancha de polo de clase mundial.

Actualmente están disponibles para la venta solo 55 villas, las cuales están entre las primeras casas One&Only en propiedad en el mundo.

Un Resort como ningún otro

Mi estancia en One&Only Mandarina, estuvo lleno de sorpresas, tuve la oportunidad de disfrutar de las enormes villas de hotel que conjugan el lujo con el espacio natural silvestre, más tu propia piscina, cuentan con el servicio de un conserje personal que te asiste en todo momento durante las 24 horas, así como de una exquisita cena en el restaurante italiano a la orilla del mar en el Canalan Beach.

Al otro día, disfrute de un hiking hacia el árbol milenario llamado "La abuela", degustar por la tarde un cocktail con la puesta del sol en el bar The TreeTop, tomar un masaje en una de las cabinas de primer mundo del Spa, pasear por el Kidsclub y encontrar el más impresionante mariposario que nunca haya visto antes, pasear por el Club de Polo y ver el club ecuestre mejor equipado, con 40 caballos disponibles y sentirme polista.

Cerré el viaje con una cena en el Carao, que fusiona la alta cocina mexicana con la gastronomía regional, del Chef Enrique Olvera, autor de Pujol en Ciudad de México y Cosme en Manhattan.

Fueron sin duda, los mejores tres días que he vivido desde que comenzó esta pandemia.

Mandarina Riviera Nayarit tiene tanto que ofrecer, que me es imposible mencionar todas las actividades y espacios donde disfrutar, comer y relajarse, para mí es sin duda, el mejor resort de superlujo en México.

Interesados en ser dueño de este estilo de vida, contactar a Kelsey Yim KYim@DiscoverMandarina.com o al +52.327.689.0100 ext. 9999

Situación de la vivienda vertical en México

De acuerdo con el Índice de Ciudades Sostenibles (ICS), evaluado por la Organización de las Naciones Unidas desde 2015, la situación en México de la vivienda vertical en mayo de 2022 es la siguiente:

De **63 ciudades** mexicanas, **52** registran un interés regular por la construcción de viviendas verticales.

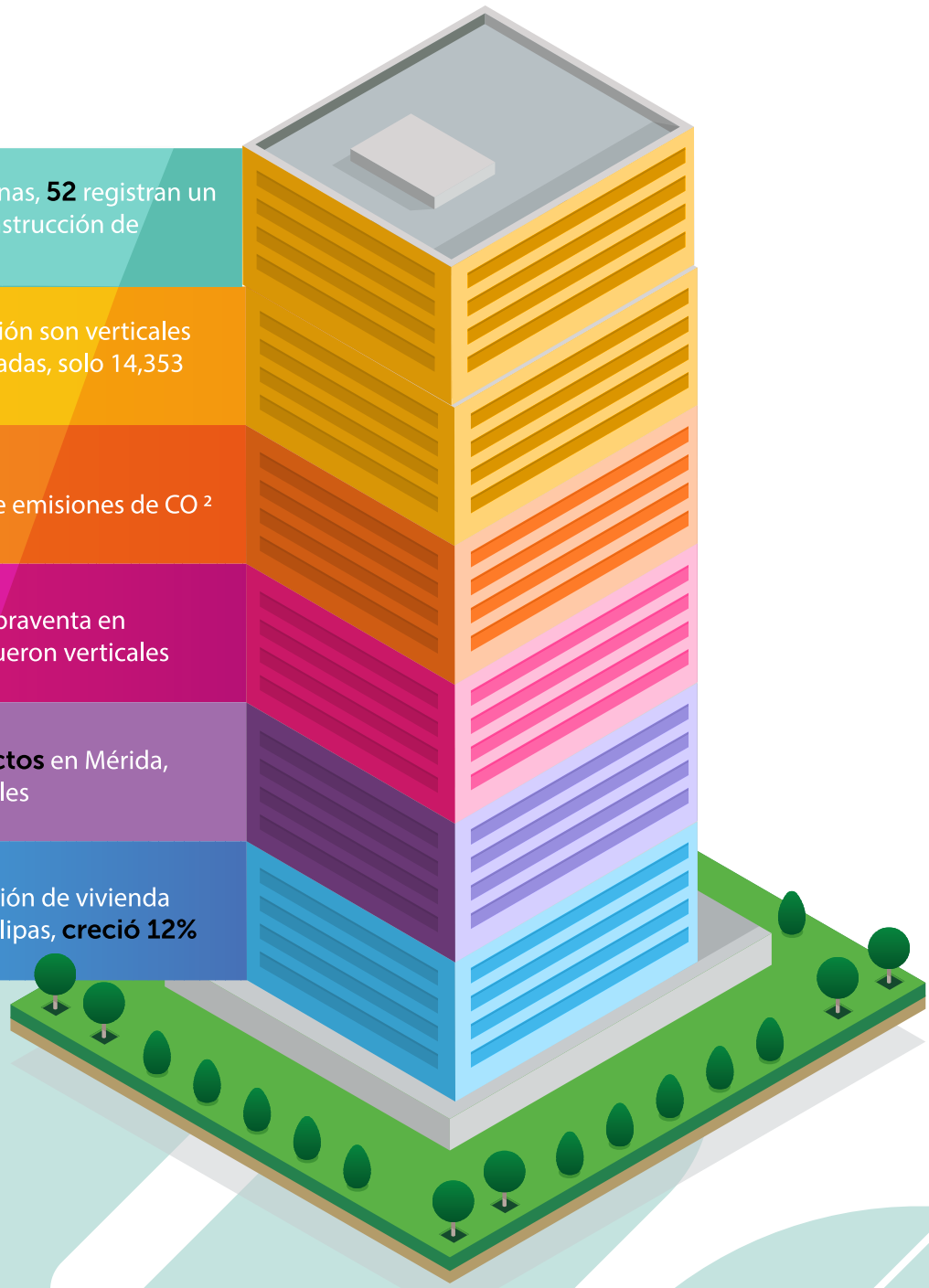
26.15% de las casas en construcción son verticales
De las 55,000 casas en obra evaluadas, solo 14,353 son de **tipo vertical**

Presentan 20% menos de emisiones de CO^2

22% de las acciones de compraventa en Monterrey durante 2T2022 fueron verticales

98 nuevos proyectos en Mérida, Yucatán son verticales

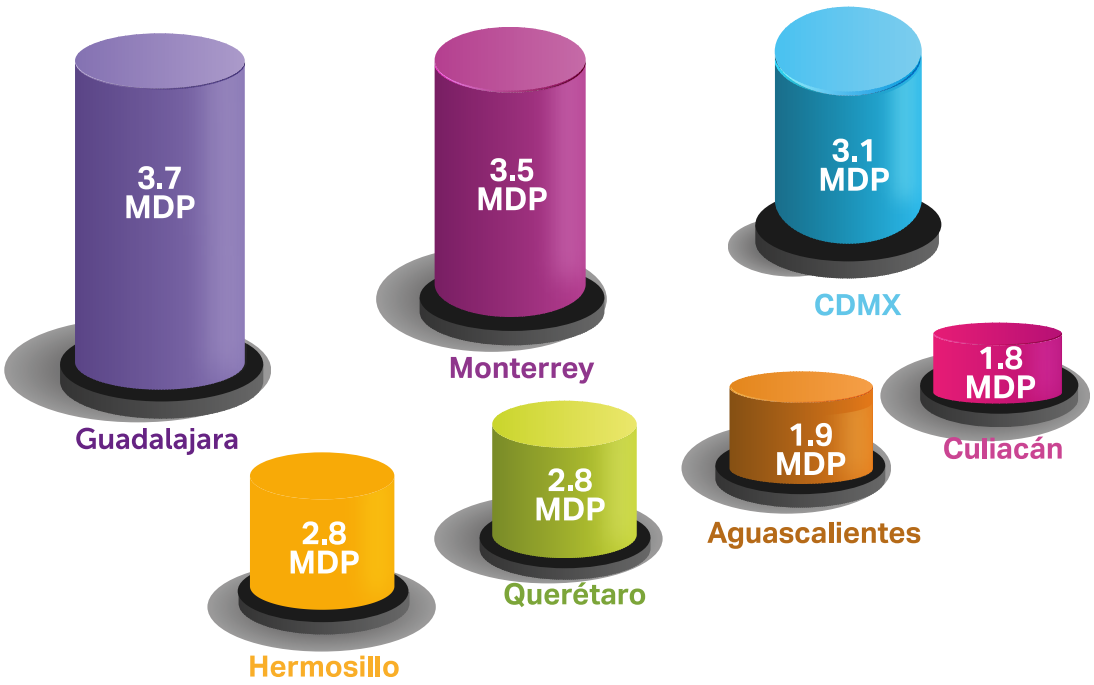
De 2021 a 2022, la producción de vivienda vertical en Tampico, Tamaulipas, **creció 12%**



En total, de los estados más destacados de México en el índice:

Estado	Total de viviendas producidas	Verticales
Nuevo León	9,214	108
Jalisco	4,783	2,025
Estado de México	3,640	1,229
Baja California	2,211	890
CDMX	389	389
Puebla	2,359	1,465

Precios por unidad en proyectos de vivienda vertical



Sustentabilidad inmobiliaria, *un beneficio para todos*

Lamudi

Tras la pandemia por Covid-19 y otros factores que ya eran parte de la agenda política, como el cambio climático, el sector inmobiliario ha mostrado preocupación por desarrollarse de una manera más acelerada y eficiente. Por ejemplo, tras la crisis sanitaria llegaron muchos cambios desde la forma de vivir, trabajar y estudiar, que poco a poco comenzaron a trasladarse, incluso en la manera de construir, y aunque la arquitectura sustentable no es algo nuevo, la contingencia nos obligó a repensar cuál es el futuro que queremos para las futuras generaciones.

Este es, quizá, el mejor momento para reflexionar cómo se puede obtener un impacto ecológico positivo dentro del mercado inmobiliario. Dicho impacto se puede apreciar más a través de la arquitectura sustentable, que cada vez más desarrolladores están aplicando en sus proyectos en varias ciudades de la república mexicana y que forma parte de sus amenidades y oferta.

Los expertos de Lamudi han detectado que muchos desarrolladores inmobiliarios se están apoyando en la certificación LEED para lograr correctamente sus objetivos en cuanto a sustentabilidad.

¿Qué es la arquitectura sustentable?

Este concepto es el que toma en cuenta los materiales que utiliza, siempre en pro del medio ambiente. Se buscaba diseñar una construcción que disminuya la huella de carbono; además de que estudia de manera profunda la estructura de la edificación, los procesos de construcción, el urbanismo y el impacto que los inmuebles tienen en la naturaleza y la sociedad.

Otro punto para resaltar dentro de la arquitectura sustentable es su enorme esfuerzo por fomentar la eficiencia energética y que estas edificaciones no generen un gasto innecesario de energía y aprovechen los recursos existentes en su entorno para funcionar correctamente. En pocas palabras, incluir el ecosistema natural como parte de la arquitectura.

Los expertos de Lamudi han detectado que muchos desarrolladores inmobiliarios se están apoyando en la certificación LEED para lograr correctamente sus objetivos en cuanto a sustentabilidad. La Certificación LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés) es un sistema de certificación con reconocimiento internacional para edificios sustentables creado por el Consejo de Edificación Sustentable de Estados Unidos (U.S. Green Building Council).

Hasta ahora han sido 436 desarrollos que han logrado la certificación LEED, 66 más que en febrero del año pasado.

Además de tener el propósito de no generar contaminantes y aprovechar el entorno para ser cada vez más eficientes, los inmuebles sustentables traen beneficios económicos a las zonas donde se erigen, ya que mejoran su plusvalía y, en un gran porcentaje, su habitabilidad.

En 2019, México se ubicó en el octavo lugar de la lista anual de los 10 Países y Regiones con Más Certificaciones LEED sin incluir a Estados Unidos, y en lo que va del 2020 hay 970 proyectos registrados que buscan certificarse en alguno de los cuatro niveles de LEED. Hasta ahora han sido 436 desarrollos que han logrado la certificación, 66 más que en febrero del año pasado.

Otro ejemplo es la Certificación WELL, un sistema basado en la medición, monitoreo y certificación del desempeño del entorno construido que impacta en la salud y el bienestar humanos a través de conceptos fundamentales y en tres características del edificio: comportamiento, operación y diseño.

De acuerdo con especialistas, a finales del 2021, existían en México solamente dos proyectos inmobiliarios con la certificación WELL, es decir, que cuidan 10 categorías exigidas para promover el bienestar y mejorar la productividad de los ocupantes en un edificio, las cuales son:

- Aire
- Agua
- Movimiento
- Materiales
- Confort térmico
- Iluminación
- Sonido
- Mente
- Comunidad

Parte de los ejemplos de sustentabilidad inmobiliaria en Latinoamérica se tienen estas construcciones:

Torre Reforma, México
Es el edificio sustentable más grande de Latinoamérica. Esta obra arquitectónica se encuentra sobre la avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.

Edificio Transoceánica, Chile
Genera un mínimo de 20% de energía y mantiene sus niveles estables. Chile está entre los 10 países con más proyectos de certificación LEED en el mundo.

Museo del mañana, Brasil
Este edificio es autosustentable en su totalidad. Su techo está cubierto por paneles fotovoltaicos móviles para que sigan el curso directo de la luz solar.

Torre Argos, Colombia
Posee sistemas de iluminación mediante detectores de movimiento, así como elevadores magnéticos de acumulación de energía semejantes a la dinámica de los autos híbridos. Cuenta también con un sistema de ventilación y una plazoleta de agua y cubierta verde en su azotea.

Las inversiones que se pueden hacer en tecnologías sustentables, aunque pueden ser muy diversas, son fáciles de cuantificar; en general son incrementos en las inversiones iniciales de dos a siete por ciento. Sin embargo, siempre será importante contrastar la inversión frente a la evaluación de las mejoras que se generarán.

Más allá de la calidad de vida que se logra directa o indirectamente con espacios sustentables, aunado a una tendencia global por un mundo más preocupado por generar mejores condiciones de habitabilidad, con menores emisiones contaminantes y ahorro en consumo de energía y agua.

Como concepto, la "Sustentabilidad Inmobiliaria" cada vez será más relevante para un inversor o para el usuario final, y será valioso cada vez que se hagan evidentes las mejoras cualitativas y cuantitativas que se obtienen al optar por espacios que tengan ecotecnologías.

La *"Sustentabilidad Inmobiliaria"* cada vez será más relevante para un inversor o para el usuario final.

Para obtener más información, visite **www.lamudi.com.mx**

*Nota del editor:
Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.

PGIM REAL ESTATE

OUT FRONT IN MEXICO INDUSTRIAL REAL ESTATE.

- 20-year investment heritage in Mexico with long-standing partners
- 40M+ sq ft of industrial space across 300 properties*
- Time-tested track record in managing industrial portfolios

A first mover in managing industrial real estate portfolios in Mexico, **PGIM Real Estate** is now one of the largest international real estate managers in the country. Through our private industrial real estate funds and Terrafina, a leading Mexican public real estate trust, we invest across all major industries of the New Economy, such as e-commerce, third-party logistics, electric vehicles and data centers.

Learn more at **PGIMRealEstate.com/Mexico**

For Professional Investors only. All investments involve risk, including the possible loss of capital. No investment strategy or risk management technique can guarantee returns or eliminate risk in any market environment.

Terrafina's CBFIs have not been registered under the Securities Act of 1933 or the securities law of any United States of America jurisdiction, hence such CBFIs may not be offered or sold within the United States of America. These materials or any related presentation does not constitute an offer to sell, or the solicitation of an offer to buy, CBFIs discussed herein.

*All data as of 12/31/2021 unless otherwise noted. In the United Kingdom, information is issued by PGIM Limited with registered office: Grand Buildings, 1-3 Strand, Trafalgar Square, London, WC2N 5HR. PGIM Limited is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority ("FCA") of the United Kingdom (Firm Reference Number 193418). In the European Economic Area ("EEA"), information is issued by PGIM Real Estate Luxembourg S.A. with registered office: 2, Boulevard de la Foire, L-1528 Luxembourg. PGIM Real Estate Luxembourg S.A. is authorised and regulated by the Commission de Surveillance du Secteur Financier (the "CSSF") in Luxembourg (registration number A00001218) and operating on the basis of a European passport. These materials are issued by PGIM Limited and/or PGIM Real Estate Luxembourg S.A. to persons who are professional clients as defined under the rules of the FCA and/or to persons who are professional clients as defined in the relevant local implementation of Directive 2014/65/EU (MiFID II). PGIM operates in various jurisdictions worldwide and distributes materials and/or products to qualified professional investors through its registered affiliates including, but not limited to: PGIM Japan Co., Ltd. and PGIM Real Estate (Japan) Ltd. in Japan; PGIM (Hong Kong) Limited in Hong Kong; PGIM (Singapore) Pte. Ltd. in Singapore; PGIM Real Estate Luxembourg S.A., and PGIM Real Estate Germany AG in Germany. For more information, please visit pgimrealestate.com.

© 2022 PGIM Real Estate is the real estate investment management business of PGIM, Inc., the principal asset management business of Prudential Financial, Inc. ("PFI") of the United States. PFI of the United States is not affiliated in any manner with Prudential plc, incorporated in the United Kingdom or with Prudential Assurance Company, a subsidiary of M&G plc, incorporated in the United Kingdom. PGIM, the PGIM logo, and the Rock symbol are service marks of PFI and its related entities, registered in many jurisdictions worldwide. Ref: 003767

INVERSIÓN EN ASG, IMPRESCINDIBLE PARA LAS FIBRAS

Por: Sergio Mireles, director general de Datoz
Pamela Ventura, Content Manager

En los últimos años, las empresas de todo el mundo, incluidos los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras), han trabajado por impulsar proyectos sostenibles con fines Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) como parte del plan de acción de la Agenda de Desarrollo 2030 de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), que plantea trabajar en contra del cambio climático, la desigualdad social, temas de transparencia, entre otros factores.

Esta preocupación por parte de las empresas por los criterios ASG se debe al interés de los inversionistas por conocer cómo, en qué y para qué se utilizan sus recursos invertidos. Además, hay estudios que demuestran que las inversiones ASG son menos volátiles y son más rentables, por lo que inversionistas optan por confiar su dinero en empresas comprometidas con la sostenibilidad.

LA MAYORÍA DE LAS FIBRAS INMOBILIARIAS MEXICANAS HAN AVANZADO EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS POLÍTICAS ASG MEDIANTE METAS A CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO.

La mayoría de las Fibras inmobiliarias mexicanas han avanzado en la implementación de las políticas ASG mediante metas a corto, mediano y largo plazo que han requerido de inversiones estratégicas, principalmente, para políticas ambientales y de gobernanza.

Tales avances en los criterios ASG han llevado a que algunas Fibras hayan sido reconocidas por índices de sostenibilidad, por ejemplo, Fibra Uno, Terrafina, Fibra Prologis y Fibra Macquarie, las cuales forman y han formado parte del Índice S&P/BMV Total México ESG, dadas sus acciones basadas en el cumplimiento de acciones con criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

AMBIENTALES: LAS CERTIFICACIONES LEED Y EDGE

En temas ambientales, las Fibras se centran en la lucha contra el cambio climático, por lo que sus inversiones van dirigidas a la reducción de energía eléctrica, aprovechamiento del agua, reducir sus emisiones de CO2 e incrementar las áreas verdes.

Esto conlleva un gran reto, puesto que la industria de la construcción y los edificios industriales, corporativos y comerciales son fuentes importantes de contaminación, sin embargo, existen certificaciones que se encargan de medir que los edificios cumplan con la reducción de contaminantes y el mejor y menor uso de energía y agua, tal es el caso de la certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) y EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies).

Ante esto, una de las principales inversiones ASG de las Fibras es la certificación LEED o EDGE de un mayor número de sus edificios, ya que con éstas revisan el cumplimiento de sus acciones en pro del ambiente.

En este sentido, Fibra Uno ha certificado un millón de metros cuadrados, por lo que se convirtió en EDGE Champion. Fibra Prologis también tiene un gran avance de certificación LEED y EDGE de sus edificios industriales, con 50%, y espera llegar a 100% en 2025. Terrafina, también con vocación industrial, ha logrado certificar 7% de su portafolio.

Por su parte, Fibra Macquarie tiene certificaciones EDGE en seis propiedades industriales que abarcan 1.7 millones ft2. Mientras que los corporativos Torre Virreyes y Parque Toreo de Fibra Danhos tienen certificación LEED. Fibra MTY obtuvo la Certificación EDGE Advanced en su sede corporativa en Monterrey, Nuevo León. Además, está en proceso de certificación LEED de 141,186 m2 en 11 edificios.

UNA DE LAS PRINCIPALES INVERSIONES ASG DE LAS FIBRAS ES LA CERTIFICACIÓN LEED O EDGE DE UN MAYOR NÚMERO DE SUS EDIFICIOS.

SOCIALES: LAS FIBRAS COMPROMETIDAS CON LA COMUNIDAD

En cuanto a los criterios sociales que tiene como fin mejorar la calidad de vida y oportunidades de desarrollo de las personas, las Fibras tienen ejes de acción que van desde la atención, desarrollo y cuidado de sus empleados, accionistas, arrendatarios, proveedores y, especialmente, de las comunidades donde tienen presencia sus espacios industriales, corporativos o comerciales.

Tal es el caso de Fibra Uno, que informó que invertirá al 2030, alrededor de $160 millones de pesos en proyectos con impacto social para crear efectos positivos en, al menos, 300 comunidades donde mantienen operaciones.

Fibra Prologis construyó la segunda planta de una clínica médica en Tepotzotlán, al norte de la Ciudad de México, una de las zonas con mayor presencia de sus naves industriales.

Dada su vocación educativa, Fibra Educa se ha centrado en el otorgamiento de becas para estudio, por lo que en 2021 otorgó 609 becas mediante la Fundación Fibra Educa, de las cuales el 73% fueron para mujeres.

Fibra Plus también se ha centrado en la educación, especialmente de los trabajadores de la construcción mediante la alianza con la la Fundación "Construyendo y Creciendo", desde 2017 ha ayudado a concluir estudios de niveles básicos y superiores.

Terrafina ha invertido en proyectos sociales en el 46% de los estados donde tiene presencial. A partir de 2021, Fibra MTY comenzó a participar en voluntariado de proyectos ambientales y sociales.

Por su parte, Fibra Danhos se ha ocupado de la salud de la población durante la pandemia de COVID-19 con módulos de pruebas COVID-19 en sus centros comerciales de Antenas, Vallejo y Tezontle y modulos de vacunación en Delta y Vía Vallejo.

Otra meta social de las Fibras es la inclusión en su plantilla laboral de personas con discapacidad, padres y madres solteras, de la comunidad LGBTQ+, grupos indígenas y migrantes.

OTRA META SOCIAL DE LAS FIBRAS ES LA INCLUSIÓN EN SU PLANTILLA LABORAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, PADRES Y MADRES SOLTERAS, DE LA COMUNIDAD LGBTQ+, GRUPOS INDÍGENAS Y MIGRANTES.

GOBERNANZA: LAS FIBRAS QUIEREN REDUCIR LA BRECHA DE GÉNERO

Las Fibras también han trabajado en tener una empresa administrada conforme a un buen gobierno corporativo, que proteja los intereses de los accionistas y se apegue a normas y reglamentos externos e internos.

La mayoría de los Fideicomisos tiene como objetivo incrementar la diversidad de género en sus consejos de administración, así como en los puestos de dirección y gerenciales, ya que la brecha aún es grande, solo una Fibra tiene tres consejeras mujeres, tres tienen dos consejeras y seis tienen solo a una mujer consejera, mientras que cuatro no tienen mujeres en su consejo de administración.

Tal es el caso de, Fibra Uno que pretende incrementar a 10% la diversidad de género en su comité técnico y a 50% los miembros independientes. Mientras que en Fibra Educa el 80% de los miembros son independientes y cuenta con una miembro mujer.

Por otro lado, las Fibras también están avanzando en políticas anticorrupción para evitar sobornos, cohecho y lavado de dinero.

LOS BENEFICIOS DE LA INVERSIÓN ASG

Las Fibras continuarán sus inversiones en los criterios ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza), con el fin de apegarse a las demandas del mercado bursátil y los inversionistas, que exigen tener como eje de los planes de trabajo estas políticas, ya que consideran que sus inversiones tendrán menos riesgos.

Con el avance de en los criterios ASG, las Fibras han podido acceder a otro tipo de financiamiento, tal es el caso de Fibra Uno, Fibra Prologis, Fibra Storage y Fibra Shop, que emitieron Bonos verdes para sus proyectos sustentables. Y se espera que el próximo año, Fibra Educa emita un Bono sostenible, en el cual combinará proyectos verdes y sociales.

Para obtener más información, visite: **www.datoz.com**

*Nota del editor: Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.

CRITERIOS ASG EN LAS FIBRAS INMOBILIARIAS: ¿MITO O REALIDAD?

Por Samanta Escobar
samanta.escobar@inmobiliare.com

La pandemia de Covid-19, la guerra entre Ucrania y Rusia, una posible recesión económica mundial, sequía, incendios y más; los últimos dos años han sido complejos para la humanidad, pero sobre todo han dejado claro que estar preparado para un cisne negro es fundamental. Es por ello que los Fideicomisos de inversión inmobiliaria (Fibras) en México buscan fortalecerse a través de los Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) para hacer frente a un futuro incierto.

Este conjunto de reglas a seguir en la toma de decisiones empresariales ha cobrado mayor relevancia en el mercado bursátil actual, en el que los rendimientos han dejado de ser el factor más importante para los inversionistas, que ahora encuentran un mayor atractivo en proyectos sostenibles con buenas prácticas, transparencia y un impacto positivo en el planeta.

En 2015, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) estableció el plan de acción para la Agenda de Desarrollo 2030. Esta contemplaba la realización de 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), que permitirían abordar los grandes desafíos para crear un mundo mejor para las siguientes generaciones, por medio de un esfuerzo conjunto entre el sector público, el sector privado y la sociedad civil.

Fue así que los inversionistas comenzaron a replantear la estructura de sus portafolios, no solo con un propósito financiero, sino también para tomar en cuenta los beneficios que el ASG podría traer. Como consecuencia, las empresas comenzaron a interesarse en adaptar esta nueva tendencia dentro de sus negocios, entre ellas, las Fibras inmobiliarias.

Muestra de ello es que, en el primer trimestre de 2021, de acuerdo con The Wall Street Journal, se destinaron 21.5 mil millones de dólares a fondos de inversión basados en los mencionados criterios, a nivel global, monto que casi duplica el del año previo.

Fina Moisés
Directora general de la Asociación Mexicana de Fibras inmobiliarias (Amefibra)

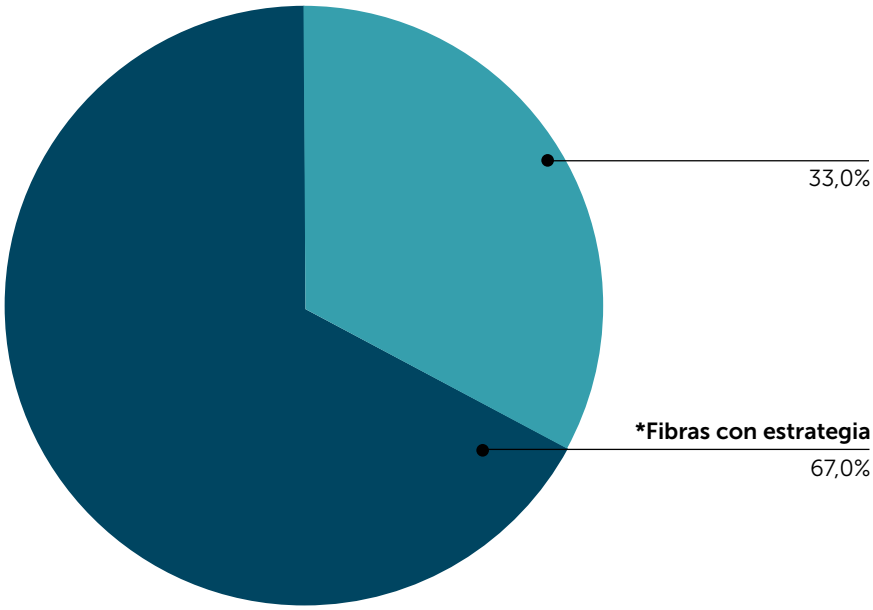
En entrevista para Inmobiliare, Fina Moisés, directora general de la Asociación Mexicana de Fibras inmobiliarias (Amefibra), señaló que la industria de bienes raíces tiene una gran responsabilidad en materia social y ambiental, al ser uno de los más contaminantes a nivel global, por lo que debe refrendar su compromiso hacia el entorno en el que opera por medio del monitoreo y la evaluación constante de sus riesgos y oportunidades.

Con una trayectoria de 15 años, la Amefibra ha puesto sus esfuerzos en la transición ASG de los 15 fideicomisos de bienes raíces que representa en México. Como resultado, actualmente, el 67% de ellos cuenta con una estrategia de adquisición y construcción con consideraciones ASG y el 80% incluye esta tendencia en sus procesos de *due diligence*, aumentando 7% y 40% respectivamente contra 2020.

De igual manera, el 73% de las Fibras toma en cuenta temas emergentes y problemáticas actuales en materia ambiental, social y de gobernanza dentro de su proceso de identificación y evaluación de riesgos, aumentando 36% la cifra de 2020. Para ello, se basan en los lineamientos de estándares, normas y certificaciones como LEED, EDGE, TCFD, NOM-035, BOMA Best, OSHAS, entre otras.

Y es que, para Gema Santana, vocera de Voto x el Clima, los criterios ASG son la estructura que llevará a una toma de decisiones para reducir el riesgo dentro de la industria; de lo contrarío, se trataría de un suicidio.

EL 67% DE LOS FIDEICOMISOS AFILIADOS A AMEFIBRA CUENTAN CON UNA ESTRATEGIA DE ADQUISICIÓN Y CONSTRUCCIÓN CON CONSIDERACIONES ASG, Y EL 80% INCLUYE ESTA TENDENCIA EN SUS PROCESOS DE *DUE DILIGENCE*.



*Gráfica 1: *Fibras con estrategia de adquisición y construcción ASG. Datos del Informe Anual ASG 2021 de Amefibra.*

REB+
SUMMIT
MAZATLÁN
2022

7 de Octubre

08:00 am - 01:30 pm

Conferencia de inversión hotelera y turística

Real Estate Business Summit

CENTRO DE CONVENCIONES

Av. del Delfín, Marina Mazatlán, 82103

Mazatlán, Sin.

Patrocinios Disponibles

www.rebs.mx comercial@inmobiliare.com +52 55 55147914

"Hoy en día, las empresas que no contemplan estos impactos en sus métricas están haciendo un *harakiri*, no solo al sector, sino a toda la humanidad. Los expertos mantienen proyecciones que el calentamiento global seguirá, junto con otros efectos en cascada de múltiples episodios extremos. Pero las Fibras pueden ser parte de la solución", dijo durante el webinar "Entendiendo los principios ASG en el mundo actual", organizado por Amefibra.

Asimismo, detalló que las temperaturas globales elevadas van a causar un aumento en la frecuencia de eventos climáticos extremos, que supondrán un riesgo para los bienes raíces en los próximos años. En este sentido, implementar buenas prácticas les permitirá a los operadores de inmuebles ser más resilientes.

"Periodos prolongados de sequía restringirán el uso de agua en los edificios, huracanes cada vez más fuertes y frecuentes requerirán una mayor resistencia de los materiales de construcción. Es indispensable volvernos expertos, porque el mundo que estamos enfrentando lo requiere", comentó.

LOS BONOS VERDES INICIARON EN MÉXICO EN 2016, AUNQUE LAS FIBRAS SE UNIERON POR PRIMERA VEZ EN 2020 CON LA PARTICIPACIÓN DE FIBRA PROLOGIS, QUIEN LIDERA LA RECAUDACIÓN JUNTO A FIBRA STORAGE Y FIBRA UNO.

FIDEICOMISOS LIDERAN LA EMISIÓN DE BONOS VERDES EN MÉXICO CON 13,200 MDP

Uno de los beneficios de implementar estrategias ASG en los Fideicomisos está directamente ligado al financiamiento. De hecho, Fina Moisés indicó que las Fibras inmobiliarias lideran la emisión nacional de bonos verdes, con trece mil 200 millones de pesos (mdp), hasta ahora.

"Las ventajas son muchas, por un lado los ahorros que genera un inmueble sustentable en consumo y gastos. Por otro lado, se adquiere un prestigio en hacer las cosas correctamente. No solo porque sea una moda, sino porque es una necesidad actual. Nos estamos acabando al planeta y tomar consciencia de ello también genera oportunidades financieras", comentó.

Los bonos verdes iniciaron en México en 2016, aunque las Fibras se unieron por primera vez en 2020, con la participación de Fibra Prologis, quien lidera la recaudación junto a Fibra Storage y Fibra Uno. Este tipo de deuda busca solventar proyectos y acciones con impacto ambiental y social positivo.

Prologis, por su parte, volvió al mercado en mayo de 2021 para presentar su segunda oferta de deuda ASG, esta vez obteniendo 70 millones de dólares (mdd). Después, Fibra Storage, dedicado al arrendamiento de bodegas, se convirtió en el segundo Fideicomiso en llevar a cabo un venta de títulos de esta clase, con la que recibió mil 500 mdp.

"Tendremos más flexibilidad operativa y mayor capacidad de generar valor en la adquisición, construcción y operación de minibodegas que permitan fortalecer nuestro portafolio", expresó en aquel momento Diego Isita, director general de la compañía.

Además, Fibra Uno (FUNO) obtuvo una línea de crédito verde por 300 mdd en mayo de 2022, los cuales destinó al desarrollo de la torre Mitikah. Estos recursos se sumaron a su primera colocación sustentable de 2021, en la que obtuvo ocho mil 100 millones de pesos.

Mariuz Calvet, directora de finanzas sustentables en HSBC, explicó que el auge del financiamiento ligado a la sostenibilidad es fundamental ante la declaratoria mundial de que el cambio climático es un factor que arriesga la estabilidad del sistema financiero en su totalidad.

En este sentido, dijo, existe una brecha de capital necesario para movilizar a toda la economía hacia el desarrollo sostenible y cumplir con las metas del acuerdo de París; algo que se puede corregir por medio del sector financiero, al redirigir los flujos de capital a iniciativas de empresas con actividades ASG.

"Otro punto importante es que se empezó a diluir el hecho de que el financiamiento de proyectos con impacto positivo sacrificaba la rentabilidad. En esta nueva era, se elimina esa línea, ahora se entiende el *doing well, while doing good*", apuntó Calvet.

MEDICIÓN, EL RETO DEL ASG

Entre los retos para consolidar el desarrollo sostenible de las Fibras inmobiliarias, y de las empresas en general, están dos factores clave: los datos y las métricas. Según la especialista de HSBC, las instituciones no pueden tomar decisiones de inversión sólidas si no se tiene información comparable, auditable, verificable y de calidad, algo que en inglés es conocido como *investment grade data*.

Aunque es una realidad que el mercado está dando sus primeros pasos, aún persiste la necesidad de homologar los diversos estándares de calificación y reporteo. Hasta el momento, existen algunos sistemas como el Sustainablity Accounting Standards Board (SASB), el Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) y el Global Reporting Initiative (GRI).

En México, Amefibra ha hecho su parte al publicar el Manual ASG, se trata de una guía de carácter voluntario que contiene 20 indicadores. En 2021 se concluyó la primera fase, que contempla la medición de gobernanza, y se inició la fase 2. Al final de esta, en 2024, las integrantes de la Asociación reportarán también indicadores de temas sociales y ambientales.

Asimismo, S&P Dow Jones Índices y la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) crearon el Índice S&P/BMV Total Mexico ESG, con el objetivo de medir el desempeño de las empresas que cumplen con criterios ambientales, sociales y de gobernanza. A dos años de su creación, la iniciativa cuenta con 30 emisoras en el mercado bursátil, tres de ellas son Fideicomisos de Bienes Raíces.

Adicionalmente, BMV y Amefibra anunciaron el primer concurso para desarrollar el concepto de 'Fibra sostenible', los participantes tendrán el objetivo de crear un documento que despliegue iniciativas de calidad en la materia.

AMEFIBRA SUMA MÁS DE 4.8 MILLONES DE METROS CUADRADOS CERTIFICADOS

La influencia del Real Estate en el cambio climático es innegable, la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), del Banco Mundial, estima que los edificios representan el 19% de las emisiones de gases de efecto invernadero y consumen el 40% de la electricidad a nivel mundial.

Es por ello que la certificación sustentable de propiedades es una de las prioridades de las Fibras inmobiliarias en México. De hecho, Fina Moises, declaró que los 15 integrantes de Amefibra ya suman poco más de 4.8 millones de metros cuadrados certificados, repartidos en 203 propiedades. Asimismo, han generado un ahorro de 36% en la intensidad de energía.

Para continuar por ese camino, según el Informe Anual ASG 2021 de la Asociación, el 80% de los miembros implantaron un procedimiento enfocado en la gestión ambiental de sus inmuebles, comparado con el 73% en 2020. Estas son políticas que contemplan temas como la reducción en el consumo tanto energético como de agua y la generación de residuos y emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), entre otros.

Respecto al factor corporativo, algunas Fibras se han dado cuenta que avanzar hacia un gobierno inclusivo inspira mayor confianza dentro del mercado, pues es una buena señal de compromiso con la empresa, los accionistas y los acreedores. En este sentido, se puede destacar que, en promedio, los comités técnicos de los asociados de Amefibra cuentan con 9.8 miembros de los cuales, el 15% son mujeres y 52% son independientes.

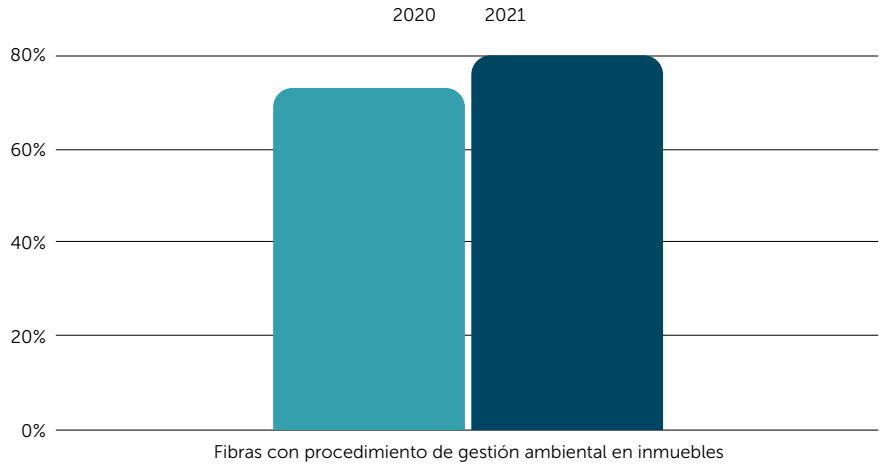
Un ejemplo claro es Fibra Uno (FUNO) que, en junio de 2022, dio a conocer que incrementará los objetivos de su estrategia ASG de cara al 2030, para enfocarse, especialmente, en la inclusión de género y la independencia.

Como primer paso, planea posicionar a una mujer y a otro miembro independiente en su comité técnico. En opinión de Carlos Gómez, analista de Intercam Banco, esto es una buena señal. Ya que, actualmente, el comité de la Fibra es de los más concentrados en el sector, lo que limita la flexibilidad y variedad de ideas.

Cabe mencionar que, en mayo de este año, el Fideicomiso atravesó por un momento turbulento de críticas y percepciones negativas, después de que se revelara que el director general, André El-Mann, y su hermano Max El-Mann, quien forma parte del comité, fueron acusados en 2020 por declarar a la autoridad tributaria ingresos menores a los que obtuvieron.

"Su eslabón débil es el factor corporativo rezagado. Si bien cambiar una cultura corporativa asentada y, hasta cierto punto, familiar, es complicado para cualquier empresa, confiamos en que durante los próximos años habrá cambios relevantes que generen una mayor confianza en el mercado", señaló Gómez.

El hecho demostró que la transparencia en la gobernanza y la confianza del mercado están íntimamente ligadas pues, tras las acusaciones, los títulos de la compañía reportaron una caída de 8.81% a 20.61 pesos en la BMV, cifra que oscila en sus niveles más bajos desde principios de febrero, según un comparativo de Reuters.



Gráfica 2: Datos del Informe Anual ASG 2021 de Amefibra.

HITOS ASG EN LAS FIBRAS INMOBILIARIAS MEXICANAS

De acuerdo con el informe de Miranda Partners, denominado "Los nuevos Líderes y Rezagados de ESG", Terrafina y FUNO están a la cabeza en cuanto al desarrollo de estrategias ASG dentro del sector de Fibras inmobiliarias en el país. Mientras que, hasta enero de 2022, los Fideicomisos Nova, Storage y Upsite resultaron las más rezagadas al no contar con estos principios dentro de su estructura empresarial. 3ER DESTACADO

"Es natural que algunas industrias tengan más progreso que otras. Si tratas de compararlas a todas con los mismos temas, habrá un sesgo hacia aquellas más expuestas a los indicadores. Al centrarnos únicamente en el proceso, entendemos que las empresas que palomean la lista de desarrollo ASG no necesariamente están aplicando los criterios en sus operaciones del día a día. Asimismo, las que no palomean la lista pueden estar haciendo grandes cosas en la materia", explicó Marimar Torreblanca, CEO de Miranda Partners ESG.

A continuación se encuentran algunos de los hitos más destacados en estrategias Ambientales, Sociales y de Gobernanza que los Fideicomisos han logrado en el último par de años.

FIBRAHOTEL

Al cierre de 2021, su portafolio estaba compuesto por 86 hoteles, sumando un total de 12 mil 558 habitaciones en 26 estados de la República Mexicana; de los cuales el 85% cuenta con algún tipo de certificación, cifra que espera ascender a 87% en 2027.

FIBRA MACQUARIE

Especializada en inmuebles industriales y comerciales, la compañía participa en el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), una de las principales referencias ASG para las inversiones inmobiliarias a nivel mundial.

Durante 2021, logró certificaciones EDGE en seis propiedades, ubicadas en Monterrey, Ciudad Juárez, Hermosillo y Reynosa, que en total representan 5.5% de su portafolio industrial. También cuenta con seis centros comerciales con reconocimiento BOMA Best.

A principios de 2022, fue reconocida con el sello "EDGE Champion", gracias a sus estrategias para el desarrollo de edificios sostenibles.

Para impulsar la inclusión en su Gobierno Corporativo, nombró a Sara Neff como miembro independiente del Comité Técnico.

FIBRA MTY

En 2021 fue la Fibra inmobiliaria mexicana con mejor calificación en el criterio de Gobierno Corporativo dentro del S&P Global.

A finales de ese mismo año obtuvo la certificación EDGE Advanced para su sede corporativa, convirtiéndose en el primer Fideicomiso nacional con dicho reconocimiento.

Todos los integrantes de su equipo de Operaciones recibieron la acreditación LEED (Leadership in Energy and Environment Design) Green Associate, otorgada por el US Green Building Council (USGBC).

CUSHMAN & WAKEFIELD

REDEFINIENDO LA EXPERIENCIA DEL

REAL ESTATE

30 AÑOS CONSTRUYENDO MÉXICO

Impulsado por ideas, experiencia y pasión, los expertos industriales de **Cushman & Wakefield** crean soluciones inmobiliarias para preparar a los inversionista, desarrolladores y clientes inmobiliarios para el presente y el futuro. Contamos con el soporte global y el conocimiento local que necesitas para tener éxito.

Somos global y localmente confiables en todas las facetas del sector inmobiliario comercial. Impulsados por experiencia, tecnología, innovación y pasión. Nuestro enfoque siempre serán las necesidades y visiones de nuestros clientes.

VICTOR M. LACHICA
President & CEO | Mexico, Central America

INDUSTRIAS QUE HEMOS TRANSFORMADO

Oficinas | Industrial | Retail | Farmacéutica | Hotelería | Core & Shell

Descubre cómo podemos ayudarte en **cushmanwakefield.com**

@CushWakeMexico

+52 (55) 8525 1421
contactomx@cushwake.com

Corporativo Arcos Norte B, Paseo de los Tamarindos No. 60, 2° Piso, Col. Bosques de las Lomas, 05120, CDMX

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder a nivel global en servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional a ocupantes y propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las más grandes firmas de servicios inmobiliarios con 50,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2021, la empresa tuvo ingresos por $9.4 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, arrendamiento, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros.

CELEBRANDO 30 AÑOS *creando un impacto en México*

FIBRA PROLOGIS

La Fibra enfocada en el mercado logístico logró la emisión de dos bonos y una línea de crédito verdes vinculada a métricas de sostenibilidad entre 2020 y 2021; también fue incluida en el Índice S&P/BMV Total Mexico ESG por tercer año consecutivo.

En línea con su visión sustentable, materializó la instalación de iluminación LED en el 67% de su portafolio, y consolidó certificaciones sostenibles para el 50% de sus propiedades operativas.

Completó el 100% de la capacitación en ética para todos sus empleados, incluida la capacitación en anticorrupción o FCPA por sus siglas en inglés (Foreign Corrupt Practices Act) para colegas fuera de los Estados Unidos.

Finalmente, en julio de 2022, anunció su alineación con el compromiso de su patrocinador (Prologis) para lograr cero emisiones netas en toda su cadena de valor para 2040.

FIBRASHOP

En abril de 2022, este vehículo de inversión en inmuebles de retail anunció su intención de unirse a los bonos verdes, por lo que inició el proceso para obtener una línea de crédito bancaria autorizada por 1,800 millones de pesos.

FIBRA TERRAFINA

En julio de 2022, la compañía fue incluida en el índice S&P/BMV Total México ESG. Un año antes ejecutó una línea de crédito sustentable por un total de 485 millones de dólares; y logró por primera vez el reconocimiento como Industry Mover, así como la inclusión en el S&P Sustainability Yearbook.

Uno de sus principales objetivos es certificar el 15% del área bruta rentable de su portafolio para el 2030. Hasta 2021, contaba con 399 mil pies cuadrados reconocidos bajo estándares LEED.

FIBRA UNO (FUNO)

En marzo de 2022, consolidó certificaciones para el 33.2% de su portafolio de oficinas. Los corporativos Torre Cuarzo, Punta Santa Fe y Torre Mexicana recibieron el reconocimiento LEED nivel Oro en operación y mantenimiento, con lo que alcanzó un millón 100 mil metros cuadrados certificados totales.

Por segundo año consecutivo, en de 2022, se integró al Índice S&P/BMV Total Mexico ESG en julio de 2022.

Hacia 2030, invertirá 160 millones de pesos en proyectos con impacto social positivo en, al menos, 300 comunidades.

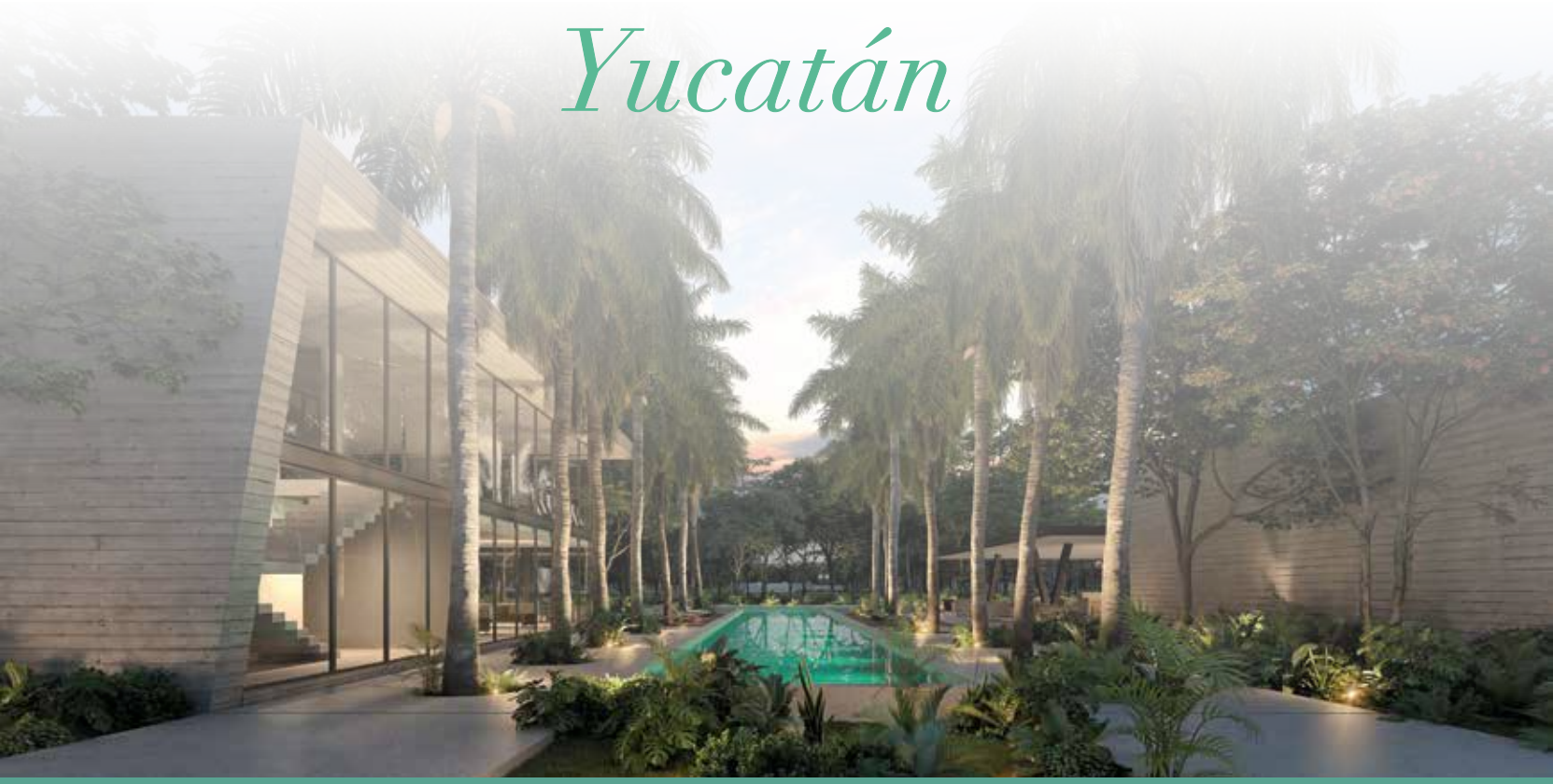
Respecto a su gobierno corporativo, fijó la meta de incrementar a 10% la diversidad de género y a 50% los miembros independientes dentro de comité técnico.

FIBRA STORAGE

Fibra Storage realizó la colocación de sus primeros bonos verdes en junio de 2021 por un valor total de 1,500 millones de pesos, siendo el primer Fideicomiso en el mercado en colocar este tipo de deuda.

GRUPO GEA
NEGOCIOS INMOBILIARIOS

CREADOR DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE GRAN PLUSVALÍA EN *Yucatán*



Por: Mónica Herrera
monica.herrera@inmobiliare.com

El sureste mexicano es una de las regiones más atractivas para la inversión inmobiliaria, sectores como el de vivienda, vivienda vacacional, hotelería y centros comerciales, son los más destacados.

A lo que se suma la seguridad, calidad de vida, certeza para la inversión y plusvalía que ofrece la entidad. Según datos de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) sección Mérida, el estado ha ganado popularidad como una de las entidades más prósperas para invertir en el sector inmobiliario.

Gracias a esta amplia gama de oportunidades y con la meta de atraer más inversionistas, Grupo GEA, una compañía de origen yucateco, se ha enfocado en crear desarrollos inmobiliarios de gran plusvalía que significan una buena oportunidad de inversión.

De acuerdo con directivos de Grupo GEA, la empresa se fundó con el firme objetivo de cumplir el sueño de quienes desean tener una propiedad y cimentar un patrimonio. Además, se caracteriza por la certeza jurídica y transparencia que ofrece a sus clientes e inversionistas.

"Nuestra visión siempre ha estado enfocada en generar productos que, gracias a su diversidad y calidad, ofrecen la oportunidad de consolidar las aspiraciones de inversión o proyectos de vida de diferentes públicos", explican en entrevista para Inmobiliare.

A la fecha, el grupo cuenta con uno de los mayores bancos de tierra patrimonial del sector y ha sido reconocida como la mejor desarrolladora del sureste durante dos años seguidos, gracias a los más de 5,000 clientes satisfechos y a los más de 400 aliados comerciales.

Hecho que le ha permitido desarrollar proyectos en los municipios de alta plusvalía como Conkal, Chicxulub y Telchac, un punto conocido como la Zona Diamante de inversión.

Tradición y modernidad en un solo lugar

Grupo GEA cuenta con 14 proyectos ubicados en la entidad, cada uno de ellos con diseños únicos que se integran perfectamente con la zona, utilizando materiales de alta calidad y que van acorde a las características del clima y ubicaciones.

También, se busca que tengan una relación muy estrecha con la naturaleza, por lo que las amenidades son parte indispensable de cada uno de los desarrollos.

"Ofrecemos amenidades para un estilo de vida moderno y que cubren las necesidades de nuestros clientes. Yucatán posee una naturaleza hermosa y conscientes de ello, decidimos integrar este estilo de vida en amenidades como canchas de padel, ciclovías, parques de esparcimiento, casas club, club de playa, avenidas amplias, cajones de estacionamiento, etc.".

Mahal Residencial Contemporánea

Cabe destacar que en meses recientes, la compañía llevó a cabo la colocación de la primera piedra del desarrollo inmobiliario Mahal Residencial Contemporánea, ubicado a 15 minutos de la capital Yucateca, en el municipio de Conkal, el cual cuenta con un estilo centrado en la arquitectura monumental, amenidades premium y full pet friendly.

El nombre del desarrollo hace alusión al Taj Mahal, un ejemplo de arquitectura monumental, de grandes palacios y estructuras.

Cuenta con 477 lotes dentro de un residencial que tendrá concreto hidráulico, drenaje pluvial, alumbrado público e iluminación arquitectónica, energía eléctrica subterránea, control de acceso y seguridad 24/7 y red hidráulica.

Además, contará con Yoga Park, Botanic Park, Parque Contemplativo, Workout Park, Social Park, Pet Park y una casa Club. Su entrega está prevista para 2025, sin embargo, se podrá empezar a construir desde 2024.

"Mahal retrata el nuevo lifestyle de Yucatán. Ofrecemos un espacio para el estilo de vida moderno, con un ambiente diseñado para quienes desean mucho más que un simple lugar para vivir. De igual forma, es testigo de que nuestros productos son parte del compromiso que tenemos hacia nuestros clientes, de nuestro avance de obra constante, de proveer servicios al alcance de todos y de la calidad que nos caracteriza desde el primer día".

Wayúum Gran comunidad residencial

Desarrollo de 170 hectáreas, ubicado en Chicxulub Yucatán, a 20 min de Mérida. Wayúum ofrece al público una oportunidad de vivir en siete privadas residenciales o invertir en sus lotes comerciales, con la seguridad de tener de manera accesible arquitectura y amenidades como casa club y privada con régimen de condominio.

Playales Telchac Residencial

Localizado a 45 minutos de Mérida, en el municipio de Telchac, es un desarrollo enfocado a la vivienda vacacional. "Para aquellos que quieren aprovechar el verano eterno yucateco y darse una escapada varias veces al año en una propiedad cerca del mar".

Ofrece privadas residenciales con amenidades, parques temáticos, casa club, caseta de vigilancia y acceso premium a su club de playa Coraletta.

Además de los tres anteriores, Grupo GEA, cuenta con Sorenna, un desarrollo de 1,068 lotes de inversión urbanizados y semi urbanizados en Chicxulub. Cada una de las cuatro zonas mencionadas, contará con una inversión prevista mayor a los 2,500 millones de pesos, destinados a obras de construcción.

Finalmente, la compañía, destaca que próximamente dará a conocer "Gran Telchac" un desarrollo que mezclará productos residenciales, vacacionales y de esparcimiento.

WAYÚUM
GRAN COMUNIDAD RESIDENCIAL
DESCUBRE EL VERDADERO NATURALEZA
PLAYALES
Teleroc Residencial
SORENNA
Invierte en un futuro dorado
MAHAL
RESIDENCIAL CONTEMPORÁNEA
ASEGURAMOS UN ESTILO DE VIDA ÚNICO,
CERCA DE LA PLAYA Y LA CIUDAD.
GRUPOGEA
NEGOCIOS INMOBILIARIOS
¡CREADORES DE COMUNIDADES!
Oficinas CDMX
Atlanta 156 Col. Nochebuena
Del. Benito Juárez
Tel: 999 487 5570
Oficinas Mérida
Calle 7-B No. 361-E,
Santa Gertrudis Copo
Tel: 9999441757
Grupo GEA
www.gpogea.mx
grupo_gea

ESG: La tendencia definitiva en Real Estate

Por: África Rubio, directora de Sustainability Services para Cushman & Wakefield
En colaboración con José Ramón Ibarra, Communications Analyst

Desde aminorar el impacto del cambio climático, eliminar los riesgos y hacer eficientes los sistemas de energía, hasta estructurar estrategias para los tomadores de decisiones, ESG es la norma, no la moda.

Buscamos un planeta mejor para habitar y eso ya no es negociable, especialmente después de la contingencia sanitaria que vivimos y de la que aún seguimos experimentando secuelas. Los sectores corporativos toman nota para adecuarse a esas demandas, y si bien llegan con retraso a un camino ya andado por varios años de lucha activista, nunca es tarde para tomar acciones por un mundo mejor.

Con este panorama de fondo, el concepto ESG suena cada vez más fuerte en empresas globales. Se trata de los criterios Ambientales (*environmental*, en inglés), Sociales y de Gobernanza que deben adoptarse en estos sectores para contribuir en el desarrollo de un mundo más verde, armónico y justo. Su resonancia se debe a que ha llegado el momento de dejar atrás las buenas intenciones y avanzar en acciones tangibles, pues de ellas dependerán las inversiones de capital.

Para el sector inmobiliario o de *commercial Real Estate* ESG se trata de una tendencia definitiva, pues de su implementación dependerá la construcción, venta y renta de espacios.

Desde aminorar el impacto del cambio climático, eliminar los riesgos y hacer eficientes los sistemas de energía hasta estructurar estrategias para los tomadores de decisiones, ESG es la norma, no la moda.

Para el sector inmobiliario o de *commercial Real Estate* ESG se trata de una tendencia definitiva, pues de su implementación dependerá la construcción, venta y renta de espacios.

¿Qué son los criterios ESG y cuál es su relevancia para los inversores?

Previamente, se mencionó que ESG es la unión de los conceptos Ambiental, Social y Gobernanza, por esta razón su acepción en español es ASG. Tiene su origen en el concepto Inversión Socialmente Responsable y su sustento en políticas globales como el Acuerdo de París y el Foro de Davos, entre otros tratados. Esta conjunción hace que hablemos de una transformación de conducta más que de cambios aislados, por lo que un cuarto factor se hace presente de manera silenciosa, pero contundente: el económico o financiero.

Un ejemplo de ello es la aparición de un personaje estratégico. De acuerdo con PwC, "ESG es más que buenas intenciones, se trata de crear un plan tangible y práctico con resultados alcanzables", por esta razón los grandes corporativos comienzan a hacer cambios desde dentro con movimientos como la creación del rol de Dirección de Sustentabilidad, que registró un crecimiento estratosférico en el último año: mientras de 2011 a 2019 se registraron 414 designaciones de este cargo, de 2020 a 2021 fueron 394.

Este es uno de los primeros pasos para conseguir una implementación eficaz de los criterios ESG, pues se establecen las bases de indicadores, procesos, reporte y resultados que sólo una posición tan específica pueda mantener y desarrollar. Además, el rol garantiza que la transformación organizacional será transversal e impactará a todas las áreas de negocio, por lo que dejará atrás un enfoque de contención con pequeñas actividades aisladas, para dar paso a una estrategia integral.

ESG en el sector inmobiliario

Desde hace poco más de una década, el sector inmobiliario cuenta con un soporte para la construcción, desarrollo y distribución de espacios: las certificaciones medioambientales y de bienestar. La obtención de puntajes para una operación mínimamente amigable con el medio ambiente pasó de una moda a una opción necesaria para las organizaciones. Tan sólo en 2021, Cushman & Wakefield logró gerenciar más de 80,000 m² en proyectos en los que se obtuvo la certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) en alguno de sus tres niveles.

Estas acciones consideran tres aspectos fundamentales de la E en ESG: el espacio, lo social y la transición. El primero hace referencia a los elementos tangibles y la infraestructura (la compra de materiales, la inversión en la operación y logística, la ubicación y el uso de suelo), mientras que el segundo considera la vida de los ocupantes (flujos de aire, energía, temperatura). En cuanto a la transición, el criterio busca impactar en el aspecto financiero como los ahorros en el consumo energético para evitar contribuir al cambio climático o la inversión que se realiza al mudar la operación a equipos sostenibles.

Para los dos criterios restantes, S y G, se plantean acciones difíciles de medir, pero altamente redituables en el corto plazo. Como parte fundamental de lo social, se esperan el cumplimiento de derechos y garantías de los ocupantes, pero también el retorno a la comunidad cercana en la que se encuentra el inmueble. Además, se busca que las brechas salariales disminuyan y la productividad aumente ante el cuidado del capital humano. En 2020, la Comisión de Bolsa y Valores de EE. UU. (SEC, por sus siglas en inglés) reportó que la gestión de personal será un aspecto por considerar en los reportes financieros al declararla un riesgo material importante.

Por último, la gobernanza está más relacionada con la operación del inmueble y la diversidad que compone el sector de toma de decisiones. La conformación de comités plurales proporciona confianza en la obtención de fondos e inversiones para una corporación.

El sector inmobiliario cuenta con un soporte para la construcción, desarrollo y distribución de espacios: las certificaciones medioambientales y de bienestar.

Encuentranos en:

INMOBILIARE

inmobiliare.com

+150 mil
USUARIOS ÚNICOS
WEB MENSUAL

+260 mil
VISITAS A LA PÁGINA

+80,000
NEWSLETTER

REDES SOCIALES

+11,970 mil
SEGUIDORES

+26,300 mil
SEGUIDORES

+8,595 mil
SEGUIDORES

+27,215 mil
SEGUIDORES

964
SEGUIDORES

ENCUÉNTRANOS EN:

readee

INMOBILIARE

El futuro ya está aquí

El uso masivo del concepto sustentabilidad, que significa empatía con el futuro desde el presente, hizo que imagináramos que los tiempos venideros están muy lejos y no nos tocará verlos. Lo único verdaderamente alejado es nuestra percepción de ello, pues ya están ocurriendo cambios trascendentales en el sector inmobiliario que le dan un carácter definitivo a ESG. Por ejemplo, los fondos de inversión ya consideran favorecer a las corporaciones responsables.

Instituciones bancarias como BBVA anunciaron que planean canalizar 200 mil millones de dólares en proyectos que promuevan estos criterios hacia 2025, duplicando así lo propuesto en 2018. Asimismo, Citigroup anunció un financiamiento por 100 mil millones de dólares para proyectos que, hacia 2023, consideren reducir la huella de carbono y los impactos del cambio climático para beneficio de la comunidad.

Con estas transformaciones puede decirse que atrás queda la etapa de consultoría o asesoría y le damos la bienvenida a la gerencia de proyectos integrales que acerquen a la ciudadanía a ese planeta que ansiamos y merecemos. Con alianzas estratégicas podemos ofrecer inmuebles que no sólo podrán disfrutar las generaciones venideras, con suerte y mucho trabajo todos seremos testigos de ese espacio verde, armónico y justo.

Para obtener más información, visite:
www.cushmanwakefield.com

*Nota del editor: Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.

UN DESARROLLO DE FORJA
GRUPO INMOBILIARIO

Punto Sao Paulo un proyecto multifacético en el que Forja Grupo Inmobiliario presenta un desarrollo disruptivo. Un espacio familiar y empresarial con una oferta gastronómica y comercial importante, que brinda el confort de tener todo lo que necesitas en un mismo lugar.

Ubicado en el corazón de la zona financiera de Guadalajara, con una propuesta vanguardista que detona sofisticación y exclusividad.

Hacemos que ideas
se conviertan en proyectos
que generan valor.

Sao Paulo Urbano

Conoce más de nuestros desarrollos

www.saopaulo.com.mx

La arquitectura sostenible, una tendencia necesaria en México

Por: Softec

El sector de la construcción, siendo una de las industrias más importantes y con un continuo crecimiento a lo largo del tiempo, ha generado diversas tendencias para disminuir el impacto negativo del medio ambiente. Dichos métodos aún no se aplican en todas las construcciones, sin embargo, se observa un avance sustancial en casi todo México.

Las mejoras se han realizado en métodos constructivos, aplicando innovación y diseño, así como en las normas, que gracias a instituciones, se están aplicando y replicando en todo el país.

El destino de los desechos de la construcción, que afectaba reservas naturales por el poco control de ordenación, es un ejemplo, ya que no se contaba con un control de desechos ni en la obra pública ni en obra privada.

Hoy por hoy, a través de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NACDMX-007-RNAT-2019, se establece la Clasificación y Especificaciones de manejo integral para los residuos de la construcción y demolición en la CDMX.

La NACDMX-007-RNAT-2019, establece la Clasificación y Especificaciones de manejo integral para los residuos de la construcción y demolición en la CDMX.

A través de la presente Norma Ambiental, se establece la clasificación y especificaciones para el manejo de los residuos de la construcción y demolición en la Ciudad de México; buscando fomentar el manejo adecuado, así como garantizar su reciclaje, rehúso y su correcta disposición final.

Otra tendencia que está generando un cambio en el desarrollo constructivo es la arquitectura sostenible, esto hace referencia al uso, procedimientos y materiales que cuidan el medio ambiente, generando el menor impacto negativo posible en la habitabilidad de las construcciones.

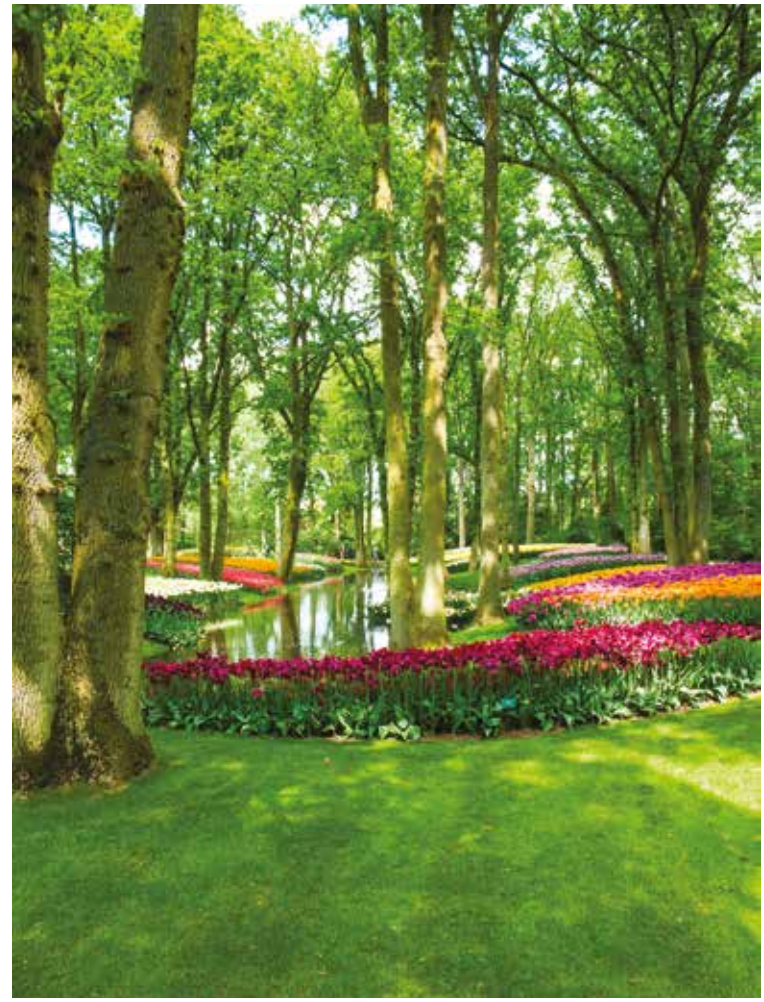
Una de las prioridades más importantes de la arquitectura sostenible es la eficiencia energética a lo largo de la vida útil de una construcción, generando técnicas, proporcionando entradas de luz amplias en las fachadas, e incluso generando su propia energía.

Una de las prioridades más importantes de la arquitectura sostenible es la eficiencia energética a lo largo de la vida útil de una construcción.

La ciudad de Hermosillo, Sonora, se caracteriza por ser una ciudad con un clima soleado con altos índices de temperatura la mayor parte del día, aprovechando dichas condiciones, el proyecto de vivienda Altitud 40 aplicó, aproximadamente, 2,150 paneles solares distribuidos en la fachada para producir su propia electricidad demandada.

Otro ejemplo es en los edificios de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, donde se integraron sistemas fotovoltaicos que permitirán el ahorro de emisiones de dióxido de carbono y gastos en electricidad.

Adicional, se logran observar otro tipo de sistemas instalados en las construcciones, como lo son los jardines verticales sobre las fachadas que generan un control en la refrigeración, calefacción e iluminación de las construcciones.



Dada la situación que se está viviendo en el mundo, derivado del cambio climático, será de suma importancia hacer una retrospección en la generación y consumo de las tendencias aplicadas en la arquitectura sostenible, debido a que su principal objetivo es generar un estilo de vida más sano y con un entorno más limpio.

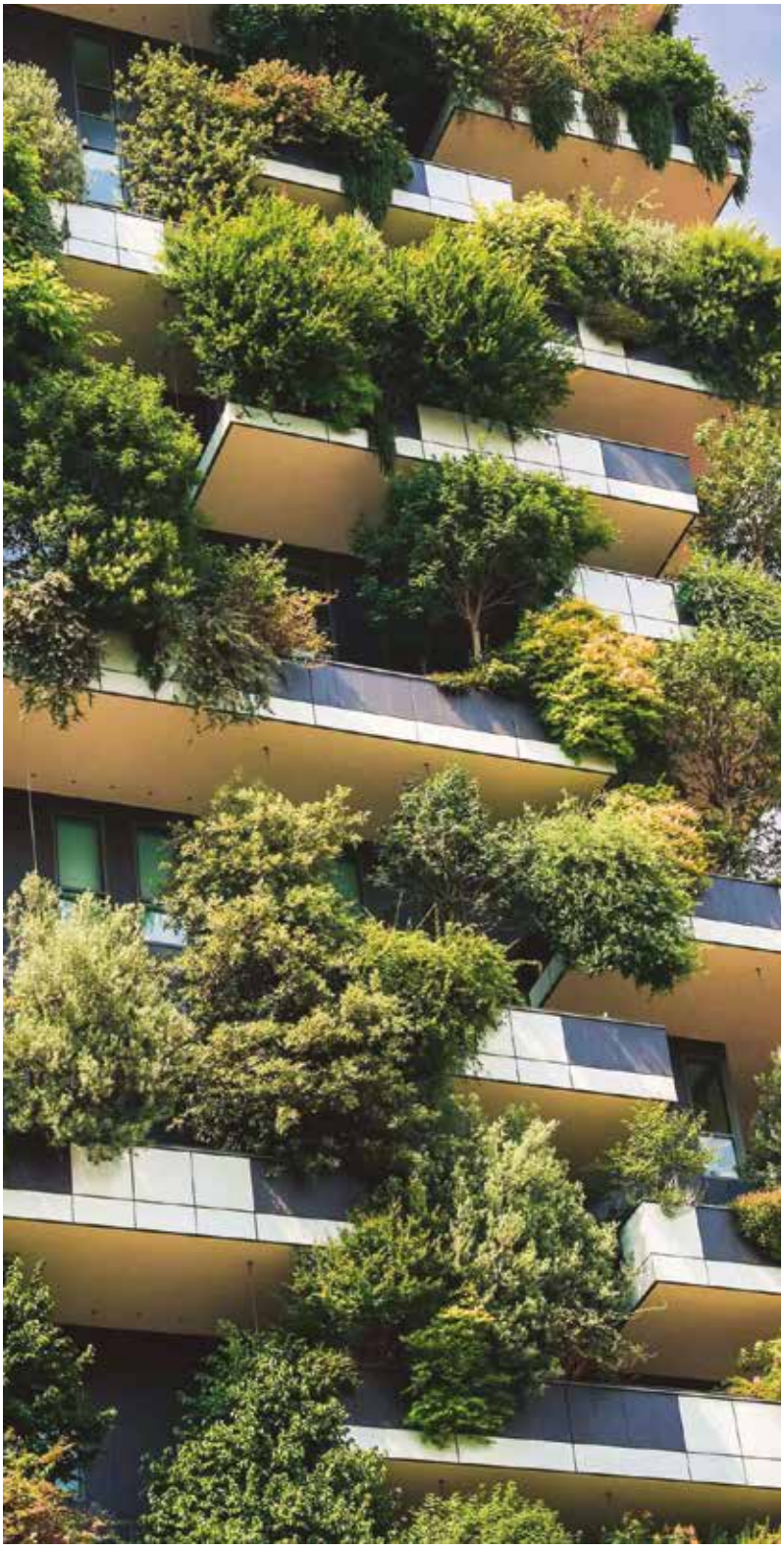
Es importante generar un cambio y fomentar métodos constructivos que mejoren la calidad de vida de la población residente y/o usuaria de los inmuebles, asimismo considerar benéfico las normas, que cada vez son más, para adquirir un permiso de construcción controlado y adecuado para la mejora común. Integrar eficiencias en la calefacción e iluminación, generar huertos comunes en los proyectos habitacionales, jardines verticales, así como una buena planeación, uso de materiales y de desechos que probablemente podrán ser reutilizados en otro tipo de obra. [•]

Para obtener más información, visite:
www.softec.com.mx

*Nota del editor: Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.

Arquitectura Sostenible, ¿moda o necesidad?

Por Rubi Tapia
rubi.tapia@inmobiliare.com



Si bien el cambio climático es una transición natural, desde el siglo XIX las actividades humanas han sido el principal acelerador de esta transformación; de acuerdo con las Naciones Unidas, entre los factores de esta alteración, se encuentra la quema de combustibles fósiles como el carbón, petróleo y gas.

Para mejorar la calidad del medio ambiente, desde el real estate, diversos desarrolladores han empezado a construir de una manera más sostenible.

Este tipo de edificación se enfoca en satisfacer las necesidades del presente sin afectar a las futuras generaciones; y, la arquitectura sostenible "busca satisfacer el confort de los usuarios y las necesidades de funcionalidad que requiere la tipología del edificio, evitando impactar negativamente a las siguientes generaciones", explica Lourdes Salinas, Fundadora de THREE Consultoría Medioambiental en entrevista para Inmobiliare.

La arquitectura sostenible "busca satisfacer el confort de los usuarios y las necesidades de funcionalidad que otorga el edificio, evitando impactar negativamente a las siguientes generaciones", explica Lourdes Salinas, Fundadora de THREE Consultoría Medioambiental.

Además, comenta que este tipo de diseños busca encontrar estrategias que permitan que los proyectos tengan menores impactos ambientales sin dejar de ser confortables o cubrir con las necesidades de los usuarios, siempre buscando una mayor calidad de vida de los ocupantes de forma rentable.

Hoy en día, es cada vez más común ver especialistas como consultores de fachadas, o de acústica, que ayudan a lograr el éxito de los proyectos. Los consultores medioambientales no son la excepción, ya que participan apoyando a los desarrolladores y arquitectos a informar sus decisiones para construir de manera sostenible y rentable.

"Evalúan diversas opciones de diseño hasta identificar aquellas que generen beneficios sin que necesariamente incremente el costo del proyecto; la manera en la que se busca la sostenibilidad es por medio de un análisis de software, el cual permite identificar cuáles son los materiales más adecuados y beneficiosos para cada proyecto", comenta Salinas.

Lourdes Salinas,
Fundadora de THREE Consultoría Medioambiental.

¿Moda o necesidad?

En 2018, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) indicó que si para el 2030 no se reducía un 50% las emisiones globales de gases de efecto invernadero, una extinción humana en el futuro, sería inminente, comenta Lourdes Salinas.

A principios de abril de 2022, la ONU destacó que las emisiones de gases de efecto invernadero deberán reducirse en un 43% para el año 2030, y que los siguientes años serán críticos para limitar el calentamiento global al 1,5 °C desde los niveles preindustriales.

"Por lo que de aquí al 2030 es necesario que todos pongamos nuestro granito de arena para poder reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y minimizar los impactos ambientales", destaca la Fundadora de THREE Consultoría Medioambiental.

Es por eso que en la arquitectura, la sostenibilidad no es una moda: es una necesidad que además puede incrementar la rentabilidad de los proyectos y promueve una operación eficiente. De acuerdo con un estudio del 2021 del Consejo Colombiano de Construcción Sostenible, denominado Caso de Negocio de LEED en América Latina, el promedio de incremento de inversión en proyectos sostenibles es de 1.42%, donde más de la mitad de los proyectos analizados indicaron tener una inversión adicional imperceptible menor al 1 por ciento. En este mismo estudio, el 42% de los proyectos analizados indicaron un periodo de retorno inferior a un año y ninguno indicó retornos de inversión mayores a seis años.

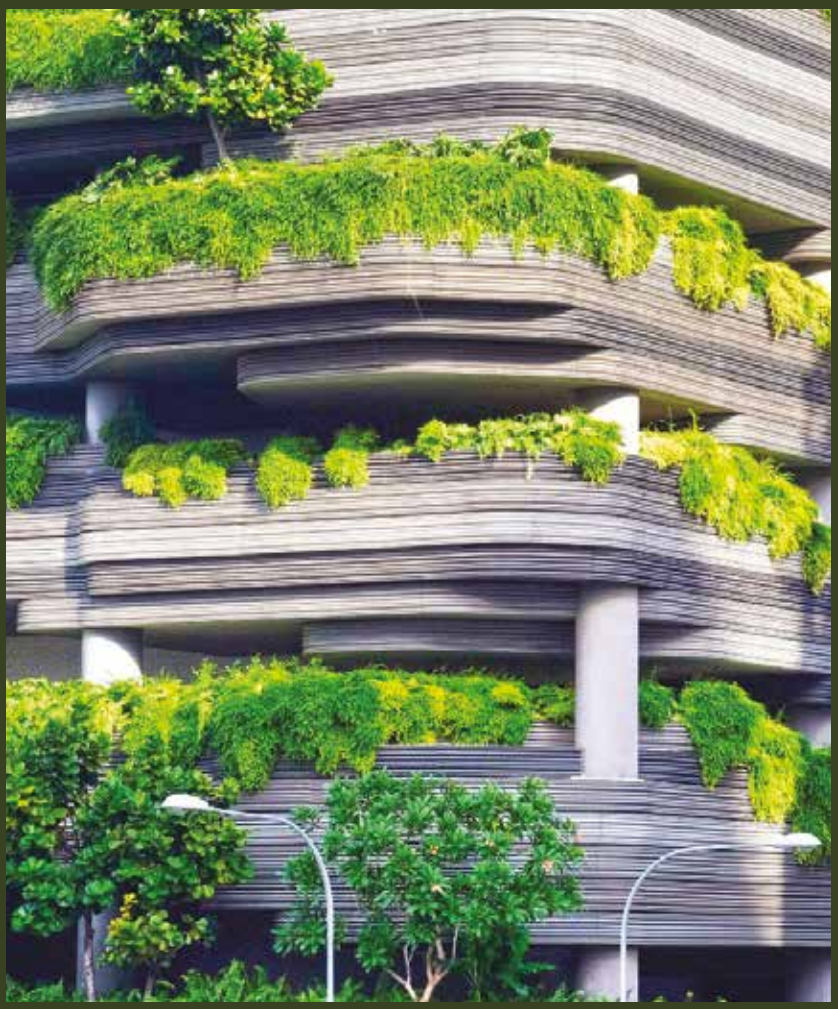
"Aquellos que verdaderamente demuestren el menor impacto, los mayores ahorros, los mejores beneficios, no solamente los usuarios finales los van a buscar, sino que también las instituciones financieras los reconocerán".

De acuerdo con Salinas, los desarrolladores que actualmente invierten en arquitectura sostenible son los líderes del mercado, pero visualiza que, en los próximos años, muchos más jugadores del real estate integrarán esta práctica a sus proyectos.

Actualmente, la normativa local solo se enfoca en algunos criterios de los edificios, como por ejemplo la envolvente con la NOM-008 y 020. Existen otras normas que abarcan más temáticas como la NMX-AA-164-SCFI-2013 o el Código de Conservación de Energía para Edificaciones en México, sin embargo, estas son voluntarias. Los líderes del mercado se están posicionando a través de demostrar cumplimiento con todas las normas obligatorias y también con algunas voluntarias, tanto nacionales como internacionales.

"Cuando la normativa local abarque criterios holísticos de sostenibilidad y lo exija en todos los proyectos, se volverá la línea base y todos lo tendrán que hacer; es ahorita cuando los desarrolladores deben aprovechar y demostrar liderazgo a través de la sostenibilidad, y hay muchas formas de hacerlo. Las más reconocidas son certificaciones internacionales y la medición y reporteo de indicadores ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza). A aquellos (desarrolladores) que se queden fuera, probablemente les costará mucho trabajo ponerse al corriente, y aquellos que inviertan ahora, tendrán el beneficio adicional de ser de los primeros".

En esta línea de demostrar el impacto de los proyectos sostenibles, al día de hoy se están desarrollando proyectos Net Zero; inmuebles que demuestran efectos netos de cero energía, cero emisiones de carbono, cero residuos y/o cero agua.



Actualmente, se están desarrollando proyectos Net Zero; inmuebles que demuestran efectos netos de cero energía, cero emisiones de carbono, cero residuos y cero agua.

"Son aquellos edificios que demuestran en 12 meses de operación que produciendo en sitio la cantidad de recursos que consumen. Hay muchos desarrollos que están enfocados y alcanzando el "cero", lo vemos desde el sector industrial hasta el comercial".

Para que un inmueble sea considerado de este tipo tiene que demostrar alguna de las siguientes cuatro cosas:

Net Zero en carbono: reduce al máximo su consumo de energía, pero todavía tiene un porcentaje de utilización en sitio. "Compra bonos de carbono para netear las emisiones que genera la energía que se consume en el año", explica Salinas.

Net Zero energía: produce la misma cantidad de energía en sitio que la que consume.

Net Zero agua: reutiliza la misma cantidad de agua que consume en el sitio, ¿cómo se hace esto? "Primeramente se debe reducir el consumo de agua potable en el sitio, con muebles sanitarios eficientes, y minimizando las demandas como colocar paisajismo regional. Después se puede buscar aprovechar el agua de lluvia, condensados, aguas grises, agua de tormenta y/o agua negra. Si la demanda y oferta de agua de reuso es suficiente para lograr el neteo, ahí pararían las estrategias, pero inclusive, en lugares donde no llueve mucho, se pudiera minar agua del drenaje, tratarla y reutilizarla. Para poder tener agua potable para las demandas que así lo requieran, se pueden utilizar procesos de osmosis inversa e inclusive añadir al agua los minerales o nutrientes que típicamente incluye el agua potable de la región.

Living & Fitness Tower

SERAN

Proyecto vertical vanguardista que nace con el fin de proveer un hogar moderno y cómodo al modelo de familia actual. Edificación minimalista que combina arquitectura moderna con una vista espectacular al mar, y siendo su ubicación Playas de Tijuana, la convierte en un desarrollo bastante atractivo para inversores nacionales y extranjeros.

CONDOMINIOS FRENTE PLAYA

GRUPO CONCORDIA

MEX +52(664) 881.0499 USA+1(619) 837.8549

Net Zero residuos: a diferencia del carbono, la energía y el agua que tienen que llegar al 100% de balance, cero residuos implica desviar el 90% de los desechos que se generan en el sitio del relleno sanitario. Esto se puede lograr mediante la reducción, reutilización, donación, reciclaje, etc.

En México, el primer edificio certificado como LEED Zero que recientemente fue galardonado como el mejor proyecto de vivienda unifamiliar a nivel mundial por el LEED Homes Awards del 2022, es la Casa Anáhuac un proyecto habitacional en Monterrey.

También se encuentra como aspirante a la certificación NZEB (Net Zero Energy Building) el OUM Wellness, ubicado dentro del desarrollo Arboleda en Monterrey, Nuevo León.

Situación actual de la arquitectura sostenible en México

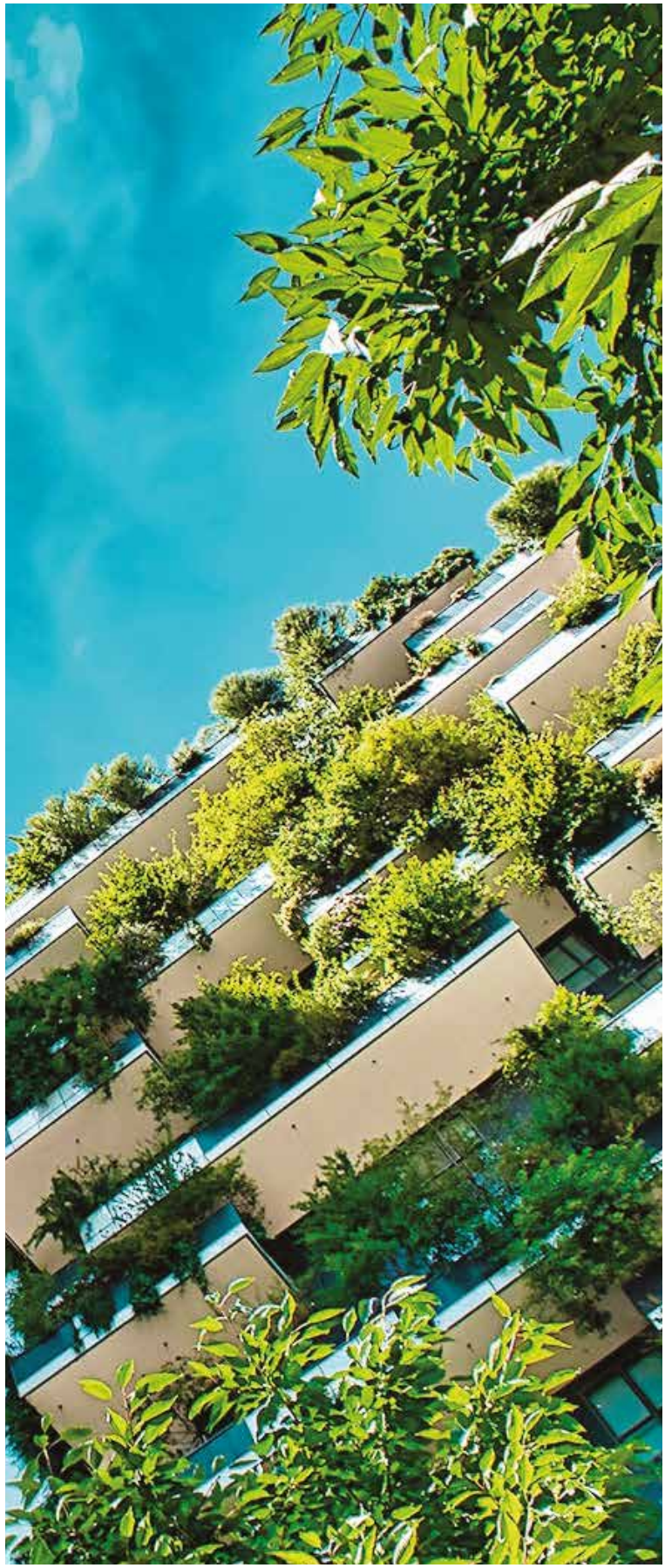
Si bien hoy en día existen más edificios sostenibles en el país, la Torre HSBC fue el primer rascacielos de esta magnitud en México y en América Latina, se ubica en Avenida Paseo de la Reforma en la CDMX; el edificio obtuvo la certificación Gold del sistema de calificación LEED. Cuenta con un techo verde, su reducción de agua al año es de 19 millones de litros, gracias a que cuenta con inodoros eficientes, mingitorios secos y sensores de presencia en los lavabos, por mencionar algunas características.

En el sector público, la sede de la delegación Azcapotzalco de la Ciudad de México es el primer edificio de gobierno 100% sustentable; este inmueble generar su propia energía eléctrica mediante 654 lámparas, 240 paneles solares y 129 sensores de movimiento.

La experta comenta que en los últimos años ha habido un movimiento relevante en materia de sostenibilidad, liderado por las instituciones bancarias y los grandes inversionistas, los cuales han identificado la problemática del cambio climático como un riesgo económico.

> Las instituciones bancarias y los grandes inversionistas han identificado que la problemática del cambio climático es un riesgo económico.

"Los financieros necesitan asegúrale a sus inversionistas que su capital va a durar por mucho tiempo, razón por la cual tienen que minimizar riesgos. Los aspectos ambientales de un edificio, y su autonomía de recursos están directamente relacionados con reducir riesgos".



De acuerdo con Lourdes Salinas, las instituciones bancarias están empezando a solicitar a los acreditados, en este caso a desarrolladores, constructores y operadores de edificios, que demuestren cuáles son los impactos ambientales que generan sus proyectos, tanto los nuevos como los existentes.

"A esto se le conoce como ESG (Enviromental, Social y Governance), en español mejor conocido como ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza), los cuales son indicadores de desempeño en estas tres categorías que están solicitando los bancos; donde las empresas reportan sus impactos en estos factores para minimizar los riesgos de las inversiones a largo plazo"

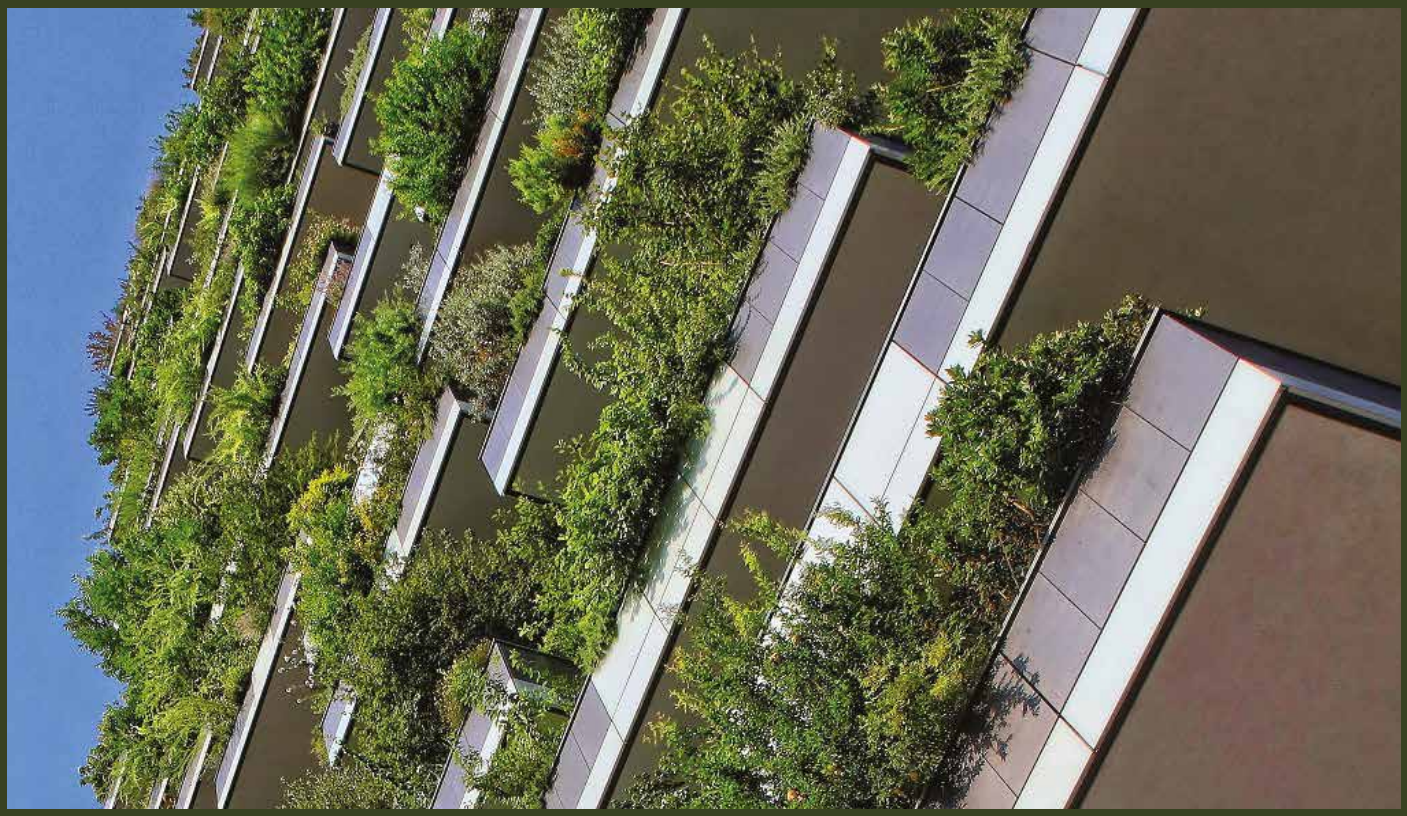
En México, Fibra Uno (FUNO) recientemente informó a sus inversionistas y al público en general, que ha actualizado sus estrategias de ASG, por lo que hacia el 2030 invertirá 160 millones de pesos en proyectos de impacto social, con esto pretende generar impactos positivos en al menos 300 comunidades.

Asimismo, la Fibra inmobiliaria dio a conocer que ha alcanzado y superado los objetivos de reducción de intensidad de energía, agua y emisiones para el 2030. En materia de gobierno, el corporativo se fijó una meta para incrementar a 10% la diversidad de género en su Comité Técnico y aumentar a 50% los miembros independientes de este.

Los datos de ASG son una metodología de reporteo, ya que las empresas indican cuáles son sus impactos, "a la hora de trasparentarlos y medirlos continuamente, las empresas encuentran oportunidades para mejorar sus indicadores y así fijarse objetivos en el tiempo. Adicionalmente, estos indicadores, pueden aportar en la obtención de bonos verdes".

Pero ¿qué son los bonos verdes? Son cualquier tipo de instrumento financiero donde el "uso de los recursos" se aplica exclusivamente para financiar o refinanciar, parcial o totalmente, proyectos nuevos y/o existentes con características ambientales, explica la Bolsa Mexicana de Valores.

"Cómo cualquier otro bono, estos instrumentos poseen un plazo de repago, un precio de emisión y una tasa de interés que obtendrá el inversionista".



Principios de la arquitectura sostenible

Los principios de la arquitectura sostenible se basan principalmente en cuatro rubros: sistemas pasivos, eficiencia energética / consumo de agua y producción.

Sistemas pasivos: es todo aquello que se pueda hacer en un edificio, que no necesariamente consume energía. Por ejemplo: colocar aislamiento en los muros, contar con ventanas eficientes, tener aleros que protejan del sol o que aprovechan mejor las características del clima, por mencionar algunos.

Eficiencia energética / eficiencia en el consumo de agua: se basa en utilizar productos que sean efectivos y que traigan ahorros, como muebles sanitarios que consuman menos agua, iluminación led o sistemas de aire acondicionado eficientes.

Producción: se refiere a producir energía en sitio con fuentes renovables o a reciclar el agua en sitio; por ejemplo: con plantas de tratamiento de aguas negras o aguas grises, buscando priorizar lo pasivo, ya que puede aumentar la rentabilidad del proyecto, comenta Lourdes Salinas.

Beneficios de lo sostenible en el real estate

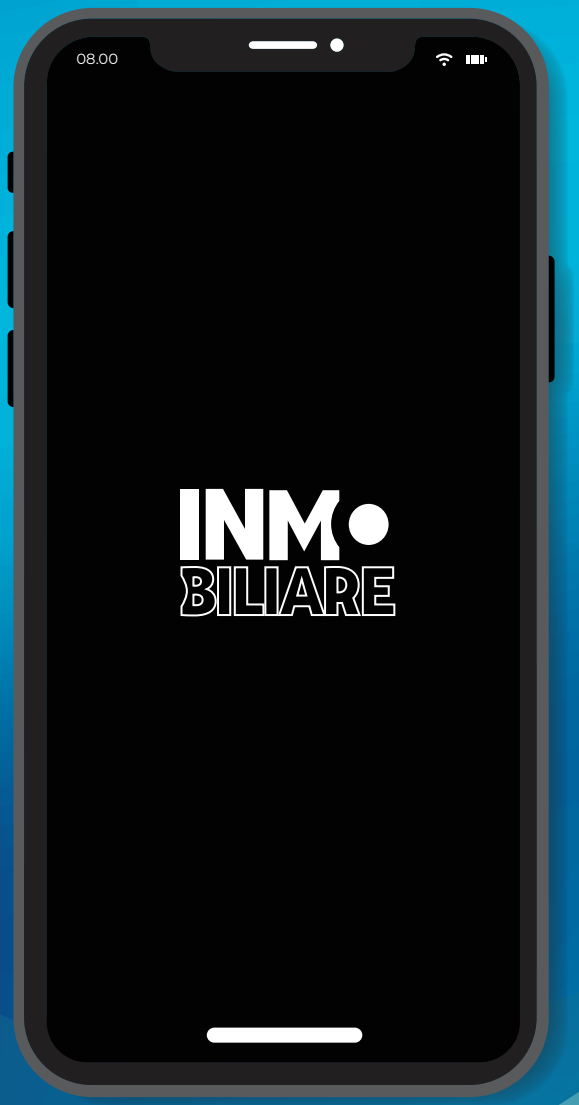
Desarrollar de manera sostenible permite no afectar al medioambiente y a las futuras generaciones, sin dejar de ser espacios confortables para aquellos que habiten los edificios en el presente; los beneficios abarcan aspectos ecológicos, sociales y económicos.

Ecológica: se generan menos emisiones de gases de efecto invernadero, el consumo de agua es menor, por ende, se reduce el volumen de agua que se envía al drenaje, la contaminación reduce y por su puesto se consume menos energía.

Social: se busca incrementar la calidad de vida de las personas generando edificios y comunidades que brinden un mayor confort, oportunidades para incrementar el bienestar, y mejoran la calidad de aire, impactando positivamente a las personas.

Económico: los proyectos que son sostenibles terminan no solamente operando de una forma más efectiva, sino que también pueden identificar estrategias que reduzcan el costo capital de los sistemas que requiere el desarrollo.

"No porque selecciones un vidrio más caro por su eficiencia significa que el edificio costará más, probablemente vas a ahorrar lo que invertiste en la instalación de los sistemas de aire acondicionado, y luego en ahorros operativos a lo largo de la vida del edificio".



CONOCE Y DESCARGA NUESTRA APP

Descarga gratis la aplicación de Inmobiliare y lleva contigo las noticias y actualizaciones más importantes de la industria de la construcción y el real estate.

Descárgalo en el **App Store**

INMOBILIARE MAGAZINE

inmobiliare_latam

inmobiliare_latam

INMOBILIARE

Inmobiliare

KAMPUS Desarrollos

LA NUEVA CARA DE ALVEO KAPITAL

Por: Juan Rangel | juan.rangel@inmobiliare.com

Bruno Martínez, CEO de Alveo Kapital, comparte en entrevista para Inmobiliare que la firma con amplia presencia en Jalisco se encuentra en proceso de cambiar su nombre a Kampus Desarrollos.

"Cuando iniciamos Alveo Kapital, buscábamos un significado para crecer. Por ejemplo, un alveo es un río que tiene ramificaciones y estás, pasan por lugares donde se generan vida y desarrollo", detalló el CEO.

El directivo consideró que, aunque esta era la filosofía inicial, se comenzó a crear una idea más completa sobre la sustentabilidad y el impacto social, así como una búsqueda de unificar el concepto de "Kampus", por lo que se decidió migrar al nuevo nombre.

"Kampus Desarrollos, si bien tiene su origen en los mismos valores de Alveo Kapital, lo que busca es un punto de reunión donde se generen nuevas ideas y proyectos sustentables, eficientes, seguros y con un impacto en las comunidades. Por ello, cambiar el nombre significó unificar toda la marca hacia nuestros parques industriales que tienen el mismo nombre", agregó.

Kampus Desarrollos será un punto de reunión donde se generen ideas y proyectos sustentables, eficientes, seguros y con un impacto en las comunidades.

Finalización del primer edificio de Kampus Industrial Santa Rosa

Kampus Desarrollos se encuentra en los últimos pasos para finalizar la construcción de su proyecto más ambicioso, el edificio 1 de su Parque Industrial Santa Rosa, el cual se rentó durante el primer trimestre del año.

El edificio 1 de Kampus Industrial Santa Rosa ha tenido muy buenos resultados, debido a que el mercado ha sido más resiliente, incluso en la pandemia.

"A la vez, empezamos paralelamente la construcción de los otros edificios que albergará el parque, lo que va muy ligado al éxito e ingresos del proyecto".

En términos generales, Bruno aseguró que la obra ha tenido muy buenos resultados, debido a que el mercado ha sido de los más resilientes, incluso en la pandemia. "Eso nos ha ayudado mucho a que nuestros inversionistas continúen con la confianza en el desarrollo del proyecto y no frenar la inversión que pudiera tener una repercusión negativa".

Actualmente, Kampus Industrial cuenta con un área total de 90 mil metros cuadrados de área rentable (m²). Para este primer inmueble se dispondrá de 40 mil m² y para ello se invirtieron alrededor de 24 millones de dólares. Asimismo, se van a desarrollar otros dos, uno de 22 mil y otro de 27 mil m², los cuales arrancarán su construcción de manera simultánea.

El desarrollo de Kampus Industrial Santa Rosa fue gracias a la participación de inversionistas institucionales de Canadá: el primero, un fondo de la región de Calgary que administra cerca de 2 billones de dólares y el segundo, un fondo de pensiones del estado de Alberta con cerca de 160 billones de activos administrados.

"Digamos que ellos son los principales inversionistas del proyecto, sin embargo, también parte del desarrollo se fondea a través de financiamiento proveniente del sistema bancario mexicano", precisó.

Se está trabajando en una segunda fase del proyecto, el cual prevé cinco inmuebles para iniciar su desarrollo el próximo año, con un total de 120 mil m² de área rentable. Con esto, el parque crecerá en función de cómo esté el mercado en Jalisco y, en general, en todo el país en el tema industrial.

Privilegiada ubicación jalisciense

Kampus Industrial Santa Rosa, se encuentra en el Corredor Industrial de El Salto, en el municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, una de las ubicaciones industriales más privilegiadas al sur de la zona metropolitana de Jalisco.

Este corredor colinda con tres municipios con planes de crecimiento, tiene salida hacia la carretera de Chapala-Guadalajara y se encuentra a pocos minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara.

Uno de los puntos principales es el tema logístico y terrestre, pues ahora goza de cercanía con el nuevo Macrolibramiento, que conecta la ciudad sin entrar a ella y permite una rápida movilidad hacia todo el estado y otros sitios importantes como Colima y el Puerto de Manzanillo; el Bajío e incluso a la Ciudad de México y a Nogales.

"Todo eso ha ayudado a que, en los últimos años, el corredor esté creciendo a tasas de 30% en cuanto a nuevos desarrollos y absorción de metros cuadrados, por ello nos enfocamos en analizar la zona y definitivamente esto le brinda un valor agregado a nuestro Kampus", destacó Bruno.

Estación de bomberos, guardería y otros beneficios sociales

Para Bruno, definitivamente, uno de los temas en los que más han trabajado, es el impacto que puede tener la construcción del parque industrial con las comunidades aledañas. En primer lugar, con la renta del edificio por dos empresas, se van a generar empleos para la región.

"Una de ellas es del sector logístico. La mayoría de estas no requieren de tanta mano de obra, pero el otro 75% del edificio lo ocupa una empresa manufacturera de electrónica, por lo que estamos hablando de cerca de 2,000 personas que estarán trabajando cada día en diferentes turnos".

Sin embargo, Kampus Desarrollos busca darle un valor agregado, por lo que desde el inicio de su desarrollo trabajó junto con las autoridades municipales y estatales para donar una porción del terreno del proyecto que se pueda utilizar para el beneficio social. Para este predio se planeó una estación de bomberos, con el fin de que el municipio cuente con este inmueble de seguridad que sea eficiente y que pueda atender a toda la población de Ixtlahuacán de los Membrillos.

El edificio es solo el inicio de varias ideas planteadas, entre las que se encuentran incluso la apertura de una guardería que sea operada por las instituciones gubernamentales federales, estatales o municipales.

"Nosotros no la administraremos, sino que esperamos que las autoridades puedan tomar la dirección, pues creemos que es importante para un tema de equidad de género. Si las mujeres pueden dejar tranquilamente a sus hijos, podrán competir o acercarse a nuevas y diferentes fuentes de empleo".

En cuanto a la huella comercial, Kampus Desarrollos examinó a futuro la opción de entregar un proyecto que acerque servicios, para que los pobladores encuentren los productos que necesitan.

"Las zonas aledañas solo tienen una tienda de conveniencia, entonces queremos poner un retail más enfocado a laboratorios clínicos, un gimnasio de bajo costo y locales que le puedan dar un valor agregado a la comunidad para lograr un impacto positivo".

En resumen, Bruno Martínez aseveró que la compañía sigue trabajando, no solo para ofrecer desarrollo industrial en Jalisco, sino un crecimiento completo para todo el estado y sus ciudadanos.

Kampus Desarrollos busca beneficiar a la población, por lo que planea la construcción de una estación de bomberos, una guardería y un centro de retail como parte complementaria al parque industrial.

Objetivos del Kampus Industrial para el finalizar 2022

Convertirse en el desarrollador industrial institucional que represente a Jalisco, es uno de los principales objetivos que busca cumplir Kampus Industrial en los próximos cinco años.

"Queremos que las empresas de manufactura y logística vengan aquí a trabajar para generar fuentes de empleo y promover nuevas inversiones y servicios para la población", puntualizó el directivo.

Para el segundo semestre de 2022, Kampus Desarrollos tiene una serie de objetivos a cumplir:

El primero es continuar con la construcción de los edificios dos y tres del parque industrial Santa Rosa, así como el cierre de un contrato de arrendamiento para estos inmuebles.

La fase dos, contempla iniciar la parte arquitectónica, los permisos y la organización de otro proyecto que se está gestando en Zapopan, Jalisco. Tras finalizarlo, la firma busca expandir su modelo de desarrollo de parques industriales hacia otras partes de la República Mexicana.

Finalmente, Bruno Martínez invitó a las compañías, nacionales e internacionales, que busquen espacios y naves industriales mayores a diez mil metros cuadrados, acercarse a Kampus Desarrollos para iniciar operaciones en Jalisco, uno de los estados mayor comunicados, eficientes, sustentables y en constante crecimiento.

"Esto es básicamente lo que ofrece Kampus Industrial Santa Rosa, un parque industrial clase A de primer nivel con los mayores estándares de construcción y administración", garantizó el empresario.

Kampus Industrial será el desarrollador industrial institucional que represente a Jalisco, genere fuentes de empleo y promueva nuevas inversiones y servicios.

Colliers

Accelerating success.

El mercado de oficinas en México avanza, pero está lejos de la recuperación total

Por Samanta Escobar
samanta.escobar@inmobiliare.com

Colliers Ciudad de México

Dos años han pasado desde que la pandemia de Covid-19 llegó para cambiar, quizá para siempre, la forma de vida de los seres humanos. Clases escolares, compras, reuniones familiares, incluso, obras de teatro o conciertos, y sobre todo, actividades laborales se tuvieron que adaptar a las modalidades en línea que permitieran la sana distancia. Así, poco a poco, el mercado de oficinas comenzó a vaciarse.

Los esfuerzos de vacunación y la paulatina reactivación económica han contribuido a que parte de los colaboradores finalmente vuelvan a sus lugares de trabajo, al menos, unos cuantos días a la semana. Pero, la realidad es que los edificios corporativos no se han vuelto a llenar y se encuentran lejos de alcanzar los niveles de ocupación previos a la pandemia.

"Estos años han sido totalmente ajenos a una situación de mercado, algo que nunca se había vivido, no solo en México, sino en ninguna parte del mundo. El mercado inmobiliario está atravesando por una etapa de recesión, esto implica una mezcla entre la alta sobreoferta de espacios corporativos y la baja demanda", señaló, en entrevista para Inmobiliare, Joaquín Zapiain, Director Tenant Advisory Council de Colliers.

De acuerdo con datos de la firma de servicios inmobiliarios, al cierre del segundo trimestre del 2022 (2T22), la Ciudad de México (CDMX), uno de los mercados más importantes del país, registró un inventario de 7.1 millones de metros cuadrados de oficinas Clase A + y A en sus diez submercados, los cuales tuvieron una disponibilidad de 1.8 millones de metros cuadrados, es decir, 25.2% de la superficie total.

Esta tasa es superior en aproximadamente un punto porcentual a lo observado en el mismo periodo de 2021. En particular, la Clase A + tuvo una disponibilidad de 26.5%, mientras que para Clase A, fue de 22.8 por ciento. Daniela Soriano, Senior Broker de Colliers CDMX, explicó que la tasa de vacancia de cualquier mercado sano ronda entre 10% y 12%, sin embargo, la capital mexicana alcanza más del doble de esta cifra.

Para dar un poco más de contexto de la situación actual de los edificios corporativos en la metrópoli, Colliers señaló que el submercado Santa Fe continúa siendo el más afectado, al tener la mayor disponibilidad en el 2T22, con más de 420 mil metros cuadrados; en segundo lugar se encuentra el corredor Norte, con 366 mil metros cuadrados. Este comportamiento es similar, respecto a trimestres anteriores.

Por otro lado, los inmuebles que lograron mayor superficie en arrendamiento durante la primera mitad del 2022, fueron Distrito Polanco (38,502 m²), Barranca 341 (11,982 m²) y Work Polanco (10,242 m²).

Contrario a lo que se podría pensar, los precios de renta se han mantenido estables con un promedio ponderado de 23.5 y 22.1 dólares mensuales por metro cuadrado en edificaciones Clase A+ y A, respectivamente. No obstante, se ha observado que el *GAP* entre el cierre y el *asking price* podría ubicarse hasta un 25% o más por debajo.

Si bien, a inicios de la pandemia los propietarios dieron algunas facilidades de pago a sus inquilinos para mitigar el abandono de sus instalaciones, Zapiain subrayó que esta práctica se ha comenzado a diluir en esta parte del año: "El arrendador tiene hipoteca, créditos, etc., que no hacen tan sencillo que pueda bajar sus precios. En este sentido, aún cuando los arrendadores siguen otorgando incentivos y condiciones económicas competitivas ya no ofrecen los mismos apoyos que dieron durante la pandemia, tales como diferimientos, ya no hay nada de eso".

Además de los precios de cierre, otra modificación que se ha percibido en los contratos se encuentra en los plazos de arrendamiento. Soriano habló de que estos son cada vez más flexibles, es decir, de tres a cinco años con opciones de salida anticipada.

"Muchos arrendatarios se dieron cuenta que tener un contrato forzoso para ambas partes puede no ser lo más favorable. Por la coyuntura económica, hay empresas que dejan de tener los recursos para costear una oficina, pero no pueden salirse de esa obligación establecida", comentó.

Joaquín Zapiain,
Director Tenant Advisory Council de Colliers

Daniela Soriano,
Senior Broker de Colliers CDMX

Sergio Rodríguez,
Director de Oficinas Tenant Rep CMDX

Al cierre del 2T22, la CDMX registró un inventario de 7.1 millones de metros cuadrados de oficinas, los cuales tuvieron una disponibilidad de 1.8 millones de metros cuadrados, es decir, 25.2% de la superficie total.

De dos a tres años tardará la estabilización del sector de oficinas

Ante la complejidad del panorama, es inevitable que surja la pregunta: ¿cuándo se va a recuperar el mercado de oficinas en México? Este ha sido, sin duda, el sector inmobiliario más dañado luego de la crisis sanitaria y el confinamiento obligatorio que originó. Frente a un sector industrial en pleno auge en el centro y norte del país y espacios de *retail* con cada vez mayor afluencia; los edificios corporativos siguen sin materializar la ansiada ocupación.

En un encuentro con Inmobiliare, expertos de Colliers declararon que, aunque no existe una fórmula secreta para predecir el futuro, se puede decir que el sector ya "tocó fondo" y ha pasado lo peor. En este sentido, se espera que, tal como se ha logrado en el 2T22, la actividad de absorción en los siguientes meses sea mayor a la del año previo.

"Las empresas están regresando de manera paulatina y los esquemas híbridos continúan definiéndose. La recuperación va a ser lenta, se ha comentado que se dará en dos años, pero primero tenemos que pasar esta fase de posible recesión", afirmó Sergio Rodríguez, Director de Oficinas Tenant Rep CMDX de la firma.

Aunque muchos podrían decir que es momento de darle vuelta a la página del Covid-19, Luis Enrique Méndez, Director de la División de Oficinas CDMX en Colliers, destacó que, ahora viene un tema de crecimiento económico que también va a afectar a las empresas y que, al final, impactará en la demanda de oficinas.

"¿Cuánto tiempo?, es la pregunta que todo mundo quiere saber. Nosotros consideramos que muchas empresas cansadas de no saber qué hacer con sus oficinas, tomen decisiones de modificar sus espacios. Pese a que estamos haciendo normal el hecho de vivir con una pandemia, seguimos en ella. En lo personal, creo que no serán menos de dos a tres años para que la situación se empiece a regularizar. Lo que pasa es que queremos tener buenas noticias, pero los números nos dicen que va a llevar un poco más de tiempo", añadió.

Recesión económica y elecciones federales alertan al sector corporativo

Como se ha mencionado, la amenaza de recesión en las economías de México y Estados Unidos es un fenómeno que mantiene en alerta a todos los sectores económicos, incluyendo el de oficinas.

"Estamos viendo que es muy probable que, para el último semestre del 2022, nuestro socio comercial más importante y la economía más grande del mundo, Estados Unidos, entre en una recesión. Eso también va a tener un impacto directo en nuestro segmento. No es lo mismo para el mercado industrial, que ha tenido un auge importantísimo, pero para el sector de oficinas esto no es así ", indicó Zapiain.

Y es que, el Departamento de Comercio de ese país informó que el Producto Interno Bruto (PIB) cayó 0.9% en su comparación anualizada, durante el 2T22. Esta sería la segunda caída al hilo, luego de una contracción de 1.6% en el primer cuarto.

Al respecto, la jefa del Banco Mundial, Carmen Reinhart, se dijo escéptica sobre la posibilidad de que la economía estadounidense y la mundial puedan evitar una recesión, tomando en cuenta el aumento de la inflación, el alza en las tasas de interés y la ralentización del crecimiento en China.

Por otro lado, la recuperación del mercado de oficinas se proyecta para los próximos dos o tres años, pero es importante tomar en cuenta que cuando llegue ese momento, México se encontrará en un periodo político que necesariamente causará un efecto positivo o negativo en el sector: las elecciones presidenciales.

En este sentido, Rodríguez de la Vega detalló que una pieza clave para impulsar la demanda de espacios es la confianza, no solo por parte de las empresas mexicanas, sino también de las extranjeras. Pues la incertidumbre política genera que las compañías que planeaban invertir en el país se vuelvan más cautelosas.

"Siempre es complicado el tiempo de elecciones. Definitivamente habrá un impacto. La decisión política y elegir a un presidente que no genera confianza en los inversionistas provoca la pérdida de capital. En los últimos años, hubo incertidumbre, muchos inversionistas salieron del país. En nuestro ramo, hubo propietarios de edificios de oficinas que eligieron desinvertir e irse a otro lugar", advirtió.

Desarrolladores analizan la reconversión de edificios en construcción

Además de la pandemia, uno de los componentes que han ejercido mayor presión al mercado de oficinas es la sobreoferta de inventario. Se espera que en los próximos tres años se agreguen 818 mil metros cuadrados más de superficie, según cifras de Colliers. Se trata de 31 edificios de Clase A + y A que se encuentran en proceso de construcción; de los cuales siete se ubican en Avenida Reforma, 12 en Insurgentes y cinco en Polanco.

No obstante, Luis Enrique Méndez expuso que, debido a la incertidumbre y a la poca absorción, varios de estos inmuebles en plena obra analizan la posibilidad de modificar su giro a espacios de salud o residenciales, por ejemplo.

"En algún momento se tienen que terminar de construir. Los que logren encontrar una alternativa de reconversión, seguramente lo harán. En Reforma existen algunos proyectos con todas las licencias y con ubicaciones realmente *premium*, pero la mayoría de los desarrolladores se están volteando hacia otros mercados. Tomará algunos años para volver a tener un sector de construcción de oficinas tan fuerte como lo teníamos antes", dijo el directivo en Colliers.

De esta forma, se proyecta que, en tanto no baje la disponibilidad existente, será difícil que empiecen otras edificaciones corporativas. De hecho, el experto comentó que hasta el momento no se tiene reporte de algún nuevo proyecto que haya arrancado desde que empezó la pandemia.

Sustentabilidad, factor determinante para el éxito de las oficinas

De acuerdo con la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés) del Banco Mundial, los edificios generan el 19% de las emisiones de gases de efecto invernadero y consumen el 40% de la electricidad a nivel mundial. Por esta razón, en los últimos años, los diversos segmentos dentro del sector de bienes raíces han puesto mayores esfuerzos para mitigar el impacto de los inmuebles en el medio ambiente.

A su vez, las empresas demuestran más interés por integrar los criterios ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza) a su operación, lo que implica también instalarse en oficinas que garanticen un consumo eficiente de recursos y un espacio seguro para sus colaboradores.

Bajo este contexto, Daniela Soriano declaró que el mercado demanda cada vez más edificios con áreas verdes, espacios abiertos y ventilación natural; lo que ha dado paso a una proliferación de certificaciones orientadas a la construcción verde, a la eficiencia, así como a la reducción de contaminantes y de los costos de operación.

"Muchos de los clientes internacionales que hemos atendido consideran a las certificaciones como un papel determinante para la toma de decisiones, porque esto también les da certeza de que el edificio por el cual van a firmar un contrato de arrendamiento cuenta con los mejores estándares de calidad a nivel nacional e internacional", dijo.

Además, la experta destacó que la sustentabilidad no sólo debe entenderse como una medida para el cambio climático, sino también como un elemento para crear edificios eficientes y funcionales que les generen ahorros a los propietarios.

En relación con este aspecto, Colliers se ha consolidado como una de las empresas más relevantes en México para el asesoramiento en Certificaciones LEED, WELL, BOMA BEST, etc.; ya sea para edificaciones nuevas o con años de existencia del ramo comercial, industrial y, por supuesto, de oficinas. De hecho, la mayoría de los inmuebles que integran su portafolio en administración tienen algún tipo de certificación de este tipo, y ofrece asesoría especializada a aquellos que no la tienen.

Entre los edificios con certificación sustentable más emblemáticos que la firma comercializa actualmente, se encuentran el Corporativo Legaria, en la alcaldía Miguel Hidalgo; y la torre Chapultepec Uno R509, sobre Avenida Paseo de Reforma. Este último, según Daniela Soriano, tiene la particularidad de tener ventilación natural, ya que todas sus terrazas pueden ser abiertas, factor que le ha permitido cerrar múltiples operaciones.

El bienestar como el principal objetivo de los espacios de trabajo

Pese a la baja ocupación, si de algo están seguros los expertos de Colliers es que las oficinas no van a desaparecer. Una reciente encuesta realizada por la firma a nivel Latinoamérica arrojó que más del 60% de las personas consideran importante contar con un espacio físico al que puedan acudir exclusivamente para trabajar. Y es que, más allá de la productividad, el humano es un ser social que necesita la interacción para innovar, generar soluciones y crear cultura.

Por otra parte, el *home office* llegó para quedarse, por lo que diversas compañías aún están en proceso de encontrar el equilibrio en los esquemas híbridos. Al respecto, Karla Torres, Gerente Workplace Advisory de Colliers CDMX, detalló que los modelos más comunes implican trabajo presencial tres veces por semana y el resto, vía remota.

Así, el mercado se encuentra frente a otro reto: lograr que la oficina sea vista como un lugar al que el colaborador debe ir por convicción y no por obligación. Torres mencionó cuál es el elemento más relevante para lograrlo:

"El centro debe ser el bienestar, lo que significa tener más espacios abiertos, lugares con distintas configuraciones en los que la gente pueda recargar energía y cambiar de postura. Ergonomía, no solo física, sino social y cognitiva que permita tener diferentes niveles de concentración. Desde la consultoría, puedo decir que el ser humano es la tendencia más relevante".

Agregó que, en Latinoamérica, el primer factor de inasistencia al trabajo es el traslado, el segundo es la alimentación, y el tercero es el código de vestimenta. En este sentido, subrayó que, aunque este último punto puede sonar poco relevante, es algo que termina impactando en la vida de las personas.

Strategic Project Services CDMX

Jaime Viejo,
Strategic Project Services

Karla Torres,
Gerente Workplace Advisory
CDMX

Eduardo Jiménez,
Broker Comercial y Oficinas en
Colliers Bajío

Luis Enrique Méndez,
Director de la División de Oficinas
CDMX en Colliers

En palabras de la gerente de Workplace Advisory, estos dos años de pandemia representaron una oportunidad para que las empresas hicieran cambios, sin embargo, no deben ser vistos solo como estrategias básicas, ya que también existe una reconfiguración de la cultura.

Uno de los servicios de Colliers es Workplace Advisory, se trata de una consultoría para atravesar por esta transición hacia un modelo de trabajo híbrido, en la cual interviene el departamento de *brokers y project management* para que todo funcione como un gran engranaje: "Mientras buscamos una oficina óptima para el cliente, también analizamos sus estilos de trabajo. De esta forma, encuentran en metros cuadrados el mejor balance para ofrecer a sus empleados", expresó Torres.

Colliers, dentro de la división de Strategic Project Services, liderada a nivel nacional por Jaime Viejo, además de ofrecer Workplace Advisory y Project Management, cuenta con otros servicios como el Construction Management, en donde brinda diferentes soluciones para la ejecución de proyectos. Una de ellas es "Llave en mano", que junto con el servicio de corretaje y Workplace, se vuelve una opción para los clientes, ya que con un solo proveedor obtienen el servicio completo para la realización de un proyecto de oficinas corporativas.

De esta forma, se logra definir los requerimientos y necesidades del cliente, la búsqueda y negociación del espacio, el diseño y la construcción del espacio. Todo esto coordinado y ejecutado por el equipo de Strategic Project Services de Colliers, que cuenta con más de 20 años de experiencia y alrededor de 1.5 millones de metros cuadrados de proyectos corporativos realizados.

Continúa la sobreoferta en los mercados de oficinas de Querétaro y Guadalajara

El mercado de oficinas de Querétaro cuenta con un inventario total de 609 mil metros cuadrados, cuya absorción neta acumulada fue de 43 mil metros cuadrados, en el primer semestre del 2022. De acuerdo con Eduardo Jiménez, Broker Comercial y Oficinas en Colliers Bajío, esta cifra representó un cambio drástico en el dinamismo del sector, ya que en el mismo periodo del 2021, fue de sólo 5.9 mil metros cuadrados.

"En especial, este estado del Bajío se ha caracterizado por el crecimiento de su clúster automotriz, el cual ha acaparado prácticamente toda la superficie. Vemos un efecto en el que las empresas están decidiendo descentralizar la producción de la administración, para prácticamente recorrer a sus empleados dentro de la ciudad", expuso en entrevista para Inmobiliare.

Aunque se percibe un camino hacia la recuperación y reorganización de los espacios corporativos, agregó que es importante aclarar que el estado continúa en una etapa de sobreoferta, pues la tasa de disponibilidad se colocó en 26.3 por ciento.

En una situación similar se encuentra el mercado corporativo de Guadalajara, que cerró el 2T22 con un inventario

total de 744 mil metros cuadrados, cuya tasa de disponibilidad del 20%, es decir, 194 mil metros cuadrados.

"No es un mercado tan grande como la Ciudad de México, pero también ha estado lento. Al día de hoy, podríamos afirmar que estamos en recuperación en temas de demanda, no con los niveles que quisiéramos pero ya con movimientos importantes", señaló Eduardo Sarti, Director de Oficinas en Colliers Guadalajara.

Al igual que en el Bajío, la ocupación del 99% de las naves industriales en el estado ha permitido abrir un camino positivo para el sector corporativo. Aunque, los principales clientes de este último siguen siendo las empresas de tecnología y de servicios financieros.

En términos de costos, previo a la pandemia, alcanzaron su máximo en 2017 con un precio promedio de renta mensual arriba de los 20 dólares por metro cuadrado. Actualmente, el mercado presenta un precio promedio ponderado de 19.93 dólares mensuales por metro cuadrado.

Por su parte, Alberto Urquiza, del Equipo de Inteligencia de Mercados y Brokerage de Colliers Querétaro, resaltó que las expectativas para los próximos años son positivas. El estado queretano ha conseguido destacar gracias a su cercanía con la CDMX, su conectividad con el norte del país y la calidad de vida que ofrece, por lo que diversos sectores económicos han puesto su mirada en él.

"Los arranques de año siempre son un poco complicados, pero para esta segunda mitad del 2022 esperamos cerrar fuertes, sin tener la expectativa muy alta, pero manteniendo los niveles que estamos viendo al cierre del 2T22. En cuanto al 2023, se prevé algo muy similar, aunque con reservas ante los sucesos macroeconómicos", dijo.

Los especialistas de Colliers afirmaron que el sector ha visto mayor actividad en dos tipologías: *single offices*, espacios de 20 a 100 metros cuadrados; y grandes corporativos para más de 200 empleados. En general, los edificios que más absorción han tenido son aquellos que se han adaptado a las necesidades de los inquilinos.

Adicionalmente, los arrendatarios buscan protegerse de los efectos de la pandemia y de la inflación, por lo que entre las principales tendencias resalta la demanda de espacios acondicionados, la reducción de los plazos de arrendamiento, y cierres hasta 15% más bajos respecto al precio de renta inicial.

En cuanto a la construcción de nuevos edificios en el Bajío, Urquiza recordó que debido a la pandemia de Covid-19 muchas obras fueron detenidas. Aún así, entre el 4T21 y 1T22, se entregaron "muchos metros cuadrados" al inventario. Para los próximos tres años, informó, se agregarán alrededor de 180 mil metros cuadrados al mercado de Querétaro.

De este total, cerca de 35 mil metros cuadrados pertenecen a inmuebles en proyecto, tal como Distrito Querétaro, en donde Santander ya firmó contrato por 30 mil metros cuadrados. Asimismo, están por iniciar dos edificios en Centro Sur de aproximadamente 20 mil metros cuadrados cada uno, entre ellos, uno es un desarrollo en el que colabora la empresa Mira. Las ceremonias para la colocación de la primera piedra se esperan para el próximo mes de septiembre.

En cuanto al estado tapatío Sarti enfatizó que, de continuar la disminución en la construcción de nuevos edificios, es posible que para dentro de dos años la oferta esté recortada. Motivo por el cual considera que es buen momento para acelerar los proyectos en puerta.

Eduardo Sarti,
Director de Oficinas en Colliers Guadalajara

Alberto Urquiza,
Equipo de Inteligencia de Mercados y Brokerage de Colliers Querétaro

Crece la demanda de edificios verdes en el interior de la República

La mejora continua es una de las lecciones que dejó la crisis sanitaria del 2019, bajo esta línea, las empresas ya consideran a la sustentabilidad como un factor determinante en la toma de decisiones. Urquiza mencionó que lo más marcado en la demanda de oficinas es la simbiosis entre el fácil acceso, buena ventilación, ahorro de recursos, etc.

"Específicamente, las certificaciones LEED y BOMA BEST han capturado la atención de los corporativos a nivel internacional, por lo que pasaron de ser un *plus* a una necesidad. Lo que sigue atrayendo los ojos de los inquilinos son espacios más abiertos, con mayor circulación y calidad del aire", dijo.

Aún así, admitió que el porcentaje de inmuebles certificados es bajo en el Bajío, ya que es una práctica con no más de dos o tres años en la industria. Sin embargo, es un aspecto que ha comenzado a tomar fuerza y, actualmente, todos los edificios nuevos de Clase A + y A buscan dichos reconocimiento.

Para impulsar esta transición en el mercado, Colliers cuenta con un área de sustentabilidad que da servicio a empresas que quieran conocer su puntaje en ASG, mientras que internamente, el personal tiene capacitación constante para adaptar estos criterios a su gobernanza.

"Estamos muy bien preparados, tenemos equipos para llevar todo el proceso en cuanto a certificaciones, que es un tema en auge. Sabemos que la operación de los edificios es mucho más importante que tener un reconocimiento, pero en el día a día, mantener la mejora continua de los edificios es lo que nos va a dar el diferenciador", concluyó Eduardo Jiménez.

Colliers Monterrey

Colliers Guadalajara

Colliers Querétaro

Colliers

Accelerating success.

re-define el mejor y más redituable uso de los inmuebles

Por: Rubi Tapia Ramírez
rubi.tapia@inmobiliare.com

Iterativa libera el máximo potencial de inmuebles a través del desarrollo de experiencias humanas bajo diferentes productos y marcas, basadas en diseño, operación y tecnología.

"La compañía analiza las tendencias y a partir de eso intenta diseñar una experiencia hacia un producto en diferentes industrias, posteriormente las ejecuta y realiza una proyecto inmobiliario. Hasta ahora nos enfocamos en trabajo, viajes, viajes/vivienda y *food and beverage*", comenta en entrevista para Inmobiliare, Andrés Martínez.

Iterativa fue fundada, hace aproximadamente, siete años por Alfonso López-Velarde, Andrés Martínez y Emiliano Illanes, tres apasionados del urbanismo, los inmuebles en diferentes ramas y de las ciudades, las cuales consideran, son el gran invento de la humanidad para generar valor.

Además de originar lugares creativos para oficinas con su marca PÚBLICO, Iterativa se encuentra desarrollando unidades de hospedaje en Ciudad de México; ya que para ellos el viajar es una de las experiencias más impactantes de la vida humana.

Para poder construir productos turísticos, los directivos concluyeron que el viajar se divide en dos grandes tendencias: experiencias culturales y vivencias en la naturaleza. Ellos, al establecerse en la ciudad, tomaron la decisión de enfocarse en el primero. "Las personas en estas aventuras quieren ir a una sociedad que no es la suya, interactuar y volverse locales para coleccionar experiencias y enriquecer la mente", explica Andrés Martínez, Fundador de Iterativa.

Después de un análisis tan detallado de lo que querían las personas y cómo era la estructura de las marcas de hoteles más importantes a nivel mundial, los directivos empezaron a desarrollar una unidad de hospedaje, la cual están seguros, "es la que desea el viajero de esta generación".

Por lo que tomaron la elección de construir torres de departamentos diseñados para alojamientos en lugares dinámicos de la Ciudad de México. Siempre entendiendo el pasado del lugar, la ciudad y a través de eso proponer un producto que agregue valor en la experiencia del cliente.

"Nos gusta respetar y contribuir al *lightyear* cultural y espacial para poder respetar el conjunto de pensamientos e ideas y el bienestar del individuo", menciona Andrés Martínez.

Los dos proyectos en los que están trabajando son: Casa Tezontle en la colonia Juárez, a unas cuadras de Avenida Paseo de la Reforma, y Arekkusu ubicado en la colonia Roma Norte, frente al Jardín Pushkin.

"Son edificios diseñados para operarse en estancias cortas, medias y largas en unidades que te permitan hospedajes poco más largos que un cuarto de hotel", explica Andrés Martínez, quién además comenta que cada unidad cuenta con los servicios básicos y amenidades.

Iterativa fue fundada, hace aproximadamente, siete años por Alfonso López-Velarde, Andrés Martínez y Emiliano Illanes.

Iterativa desarrolla un modelo de negocio para inversionistas

La compañía no solo se encarga de analizar y desarrollar inmuebles que están en tendencia; los inversionistas interesados en comprar una unidad para vacacionar y posteriormente para rentar, lo pueden hacer con Iterativa. Casa Tezontle y Arekkusu son torres de departamentos totalmente equipadas, los compradores no se preocupan por la operación, pues la empresa se encarga de la administración.

Dichos inmuebles se encuentran en zonas intensificadas donde los espacios corporativos están presentes, existe recreación, pero sobre todo y no menos importante, se tiene una vida de barrio para que las personas se sientan parte de la cultura y conozcan más de las ciudades.

Los compradores no se preocupan por competir con una cadena hotelera o con una plataforma de asistencia, pues los hospedados podrán encontrar lo mejor de dos mundos.

"Se tiene la ventaja de que nosotros controlamos todo el inmueble, tenemos la experiencia de cómo es un hotel de experiencias con servicio al cuarto; asimismo, contamos con el beneficio de estar en un punto local en donde se encuentran restaurantes, bares o parques. A pesar de que las ciudades están llenas de Airbnb's no necesariamente esa unidad que se ofrece es el mejor producto para el viajero", indica Alfonso López-Velarde, Fundador de Iterativa.

Además, comenta que en Iterativa están implementando un concepto híbrido, entre el lujo y la hospitalidad de un hotel, versus ser un local donde se pueda llegar y quedarse más tiempo y conocer gente nueva.

Debido a la eficiencia de las unidades y que están equipadas con lo que necesita el huésped en 40 metros cuadrados, Iterativa ofrece precios totalmente accesibles al inversionista; los departamentos tienen un costo de entrada de cuatro a cinco millones de pesos, con rendimientos anuales de entre 8% y 15 por ciento. La utilidad que se genere por el alquiler se reparte en proporción al número de compradores, pero correspondiente al costo de la unidad.

Tanto en la página web de Casa Tezontle como en Arekkusu, los clientes pueden encontrar un simulador para conocer y elegir la forma de pago que más se adecua a lo que ellos requieren. En este cotizador pueden conocer el porcentaje del anticipo, de pagos durante la construcción, el monto de las mensualidades a pagar, el porcentaje del pago final, el precio final y lo mejor, el descuento por la forma de pago que realiza Iterativa.

CASA TEZONTLE

Se ubica en la colonia Juárez, a unas cuadras de Pasea de la Reforma en Ciudad de México; es una torre de 24 niveles de 73 departamentos, que varían entre los 40 y 60 metros cuadrados. Será operado por los creadores de PÚBLICO.

El Arquitecto de Casa Tezontle es Manuel Cervantes, que trabajo en proyectos arquitectónicos y urbanos en distintas ciudades del mundo, es miembro de la Academia Nacional de Arquitectura y del Sistema Nacional de Creadores de Arte.

Mientras que el interiorismo está a cargo de Habitación 116, fundada en 2003 y es dirigido por Rafael Rivera y Javier Claverie, la firma se ha convertido en un despacho de experiencias en el diseño de mobiliario y arquitectura de interiores.

En la planta baja, se encuentra un lobby/ cafetería; y en los últimos tres pisos se ubican las amenidades para huéspedes:

- Un comedor/jardín: espacio para convivir con amigos y/o familiares, cuenta con una cocina profesional que está a cargo de un chef, solo hay que solicitar su servicio a través de la app de Iteratva. Además, hay un comedor para 20 personas, mesas de picnic, asadores, terrazas y baños.
- Sala de estar: área donde se encuentra una pantalla de televisión grande, una sala y un bar.
- Pileta/ mirador: en el piso 22 se encuentra un cenote artificial con un área de descanso y baños.

La construcción de Casa Tazontle inicia en agosto de 2022, con una duración de edificación de 20 meses.

casa AREKKUSU

Este edificio se ubica en la colonia Roma Norte, frente al Jardín Puskin de la Ciudad de México. Será operado por los creadores de PÚBLICO.

La obra es del arquitecto Alfonso López-Velarde, quien se especializa en diseño arquitectónico, planificación detallada de la construcción y supervisión. Es socio y fundador de Iterativa.

Por su parte, el diseño de interiores está a cargo de Jonathan Vizcarra Studio, cuenta con más de 10 años de experiencia en la creación de proyectos conceptuales e integrales tanto residenciales como comerciales.

Arekkusu es un edificio de cuatro pisos de 25 departamentos, en la planta baja se ubicará un lobby y de igual forma contará con un área de comercios locales para cafeterías, bares o cualquier otro servicio; entre las amenidades que este sitio ofrece se encuentran:

- Dos ofuros: inspirados en el baño de la cultura japonesa.
- Terraza: sitio donde los huéspedes podrán relajarse y apreciar una vista llena de árboles.
- Sala de ejercicio y meditación: área donde las personas podrán meditar y/o hacer sus rutinas.
- Rooftop: área común para trabajar, convivir con amigos o disfrutar de una lectura al aire libre.

Iterativa espera iniciar la construcción de este proyecto en el segundo semestre de 2022, la duración de edificación es de aproximadamente 11 meses.

Para el siguiente año, la empresa planea continuar con el desarrollo de proyectos similares a Casa Tezontle y Arekkusu.

REB Summit DALLAS 2022:

resalta relaciones comerciales y desarrollo de proyectos sustentables

Por: Redacción Inmobiliare

B2B Media USA LLC en conjunto con las USMX Chamber of Commerce Southwest Chapter, llevaron a cabo el REB Investment Summit Dallas 2022, evento que tuvo lugar el pasado 8 y 9 de junio, en el corporativo de Beck Group en Dallas, Texas.

Durante el primer día, se llevó a cabo una cena de gala dedicada a los speakers en The Tower Club piso 42, donde los asistentes tuvieron la oportunidad de disfrutar de una vista espectacular hacia el skyline del centro de Dallas.

La inauguración y palabras de bienvenida corrieron a cargo de los directivos globales de Beck: Jeff Forbes, Regional Director en Beck Dallas y Humberto Trevino, Managing Director de Beck en México, quienes resaltaron los valores y las estrategias que han realizado para consolidarse como la empresa líder en el mercado, así como el interés que existe por el continuo desarrollo de negocios en México.

INMOBILIARE

United States Mexico Chamber of Commerce
Cámara de Comercio México - Estados Unidos

BECK THINK. DESIGN. BUILD.

Guillermo Almazo
Publisher & CEO B2B Media USA
Inmobiliare / Inbound Logistics

Josie Orosco
USMX Chamber of Commerce
Southwest Chapter

Francisco de la Torre
Cónsul General of
Mexico in Dallas

REB+ SUMMIT DALLAS 2022

El segundo día de actividades, tuvo como principal objetivo, construir ideas innovadoras para el futuro sostenible de Texas, y abordaron las posibilidades de inversión para mercados domésticos y de México. Contó con la participación de más de 30 speakers internacionales y más de 150 asistentes.

La apertura fue encabezada por Guillermo Almazo, Publisher & CEO de B2B Media USA Inmobiliare e Inbound Logistics, y Josie Orosco, U.S- MX Chamber of Commerce Southwest Chapter.

Durante su intervención, destacaron que los modelos de cooperación, son el camino para alcanzar los objetivos para acelerar las relaciones de negocios entre los miembros de las cámaras de comercio y los lectores de la plataforma de comunicación de las revistas de B2B Media.

Por su parte, Francisco de la Torre, Cónsul General de México en Dallas, expresó la importancia que la relación comercial y cultural entre México y Texas tiene a nivel mundial, no solo por el volumen de operaciones, también por los mercados económicos que atienden de ambos lados de la frontera.

Supply Chain Resilience in the Americas

En el primer panel del día, participaron Milton De La Paz, Vice President Airline Relations & Air Cargo Business Development at DFW Airport; Jeffrey P. Cartwright, President & CEO Shoreview Management Advisors; Luis Bazan, Director at Pharr Texas International Bridge; Johnny Araiza, Vice President Cross Border & Mexico Operations at Dunavant; y Sergio Resendez, Managing Director Northern Mexico at Colliers International, quien modero la conversación.

Los temas desarrollados fueron las oportunidades de crecimiento para el nearshoring, derivado del efecto global de la pandemia, los conflictos bélicos y el reacomodo de las nuevas rutas y resiliencia de las cadenas de suministro, donde se resaltaron la evolución de las tecnologías para acelerar procesos en el comercio internacional.

Además de resaltar las ventajas de cada ciudad para el Site Selection de empresas provenientes de Asia y Europa.

Luis Bazan
Director at Pharr Texas International Bridge

Johnny Araiza
Vice President Cross Border & Mexico Operations at Dunavant

Milton De La Paz
Vice President Airline Relations & Air Cargo Business Development at DFW Airport

Jeffrey P Cartwright
President & CEO
Shoreview Management Advisors

MODERATOR
Sergio Resendez
Managing Director Northern Mexico at Colliers International

REI

REAL ESTATE INVESTMENTS

SUCCESSFUL · INDUSTRIAL PARK · DEVELOPERS

Premium location · Class A facilities

Build to suit · World class infrastructure

Proved experience across the country

Contact us: rarroyo@rei.realestate

Foreign/Mexican Investments in the Texas Business Markets

El segundo panel, contó con la participación de Óscar Guevara, Wealth Management Small Business Banking at Bank of America; José Peréz, U.S. Immigration Law at Partner at Foster LLP; Marta Rincón Sánchez, Banking Center Manager at Origin Bank; y Marco Moreno, Owner at BWA Wealth Management. Fue moderado por Josie Orosco, U.S.-MX Chamber of Commerce Southwest Chapter.

La discusión fue informativa sobre las diferentes visas de inversión para extranjeros en Estados Unidos, tales como las EB5 y E2, mismas que permiten invertir en algún desarrollo o franquicias.

También se abordaron consultas legales, procedimientos y áreas fiscales que deben tomarse en consideración para invertir en un negocio. Asimismo, comentaron sobre las ventajas de los negocios dolarizados, contar con atención de bancos americanos y tener acceso a sus herramientas tecnológicas para el crecimiento de los negocios en curso.

Marta Rincon Sanchez
Banking Center Manager
at Origin Bank

Oscar Guevara
Wealth Management
Small Business Banking
at Bank of America

Marco Moreno
Owner at BWA
Wealth Management

José Peréz
U.S. Immigration Law
at Partner at Foster LLP

MODERATOR
Josie Orosco
USMX Chamber of Commerce
Southwest Chapter

VISITA MUESTRA

skyhaus®

RISE

RUMANIA

Desde 68.22 m²
2 Recámaras
2 Baños
1 Estacionamiento

PORTALES SUR | BENITO JUÁREZ | CDMX

skyhaus.mx

INFORMES Y VENTAS

+52 55 8854 7941

+52 55 6356 8654

ventas@skyhaus.mx

@skyhausmx

SEGURIDAD ESTRUCTURAL
ACABADOS DE LUJO
GRAN UBICACIÓN
OBRA DE ARTE
EXCLUSIVA

MENCHACA STUDIO.

Global Businesses Inc®
Edificamos sueños con cimientos firmes

20 AÑOS

ESR EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE

Housing models. Which niches will drive development?

Jorge Canavati, Managing Director ATX Capital; David Noguera, Director of Housing and Neighborhood Revitalization, City of Dallas TX; Carlos Coloma, CEO - Founder en Let's Fly Realty; Federico Cerdas, CEO at Skyhaus; y Guillermo Almazo, Publisher de Inmobiliare, fueron los encargados de llevar a cabo ese panel.

La conversación cubrió los diferentes aspectos a considerar sobre el crecimiento acelerado de la vivienda en Dallas y los restos de infraestructura para que esos desarrollos se lleven a cabo de manera ordenada y sostenible.

Además, explicaron el alza de precios en la construcción y cómo los desarrolladores y financieros están enfrentando estos problemas en beneficio de los clientes. "Hoy en día, llegan a Dallas y al área conurbada, una nueva familia cada cuatro minutos", mencionaron.

Jorge Canavati
Managing Director
ATX Capital

Carlos Coloma
CEO - Founder
at Let's Fly Realty

David Noguera
Director of Housing and
Neighborhood Revitalization
at City of Dallas TX

Federico Cerdas
CEO at Skyhouse

Conferencia Magistral

La conferencia magistral fue impartida por Natalie Terril, Director of Sustainability at the Beck Group, quien compartió la visión y compromiso de la compañía con el cambio climático y el camino que sigue la empresa para la reducción de emisiones de carbono hacia 2030; la meta en 2050, es llegar a modelos Net Zero en sus nuevos desarrollos.

Natalie Terrill
Director of Sustainability
at the Beck Group

Climate Change and Net Zero for a sustainable future

El cierre estuvo a cargo de Christopher Fronsoe, National Architectural Manager at Vitro; Sarah Ziomek, DWF Airport Sustainability Programs; Hilda Rodriguez, Architecture / Planning / Interiors LLC Architectural Firm; Héctor Gutiérrez Earth X Trammell M Crows Executive Director; y fue moderado por César Ulises Treviño, CEO at Bioconstruccion.

Como tema principal se abordaron las acciones inmediatas que están tomando las empresas para llegar a la meta Net Zero.

Por ejemplo, DWF Airport está convirtiendo aceite comestible utilizado en Mx Donald's, convirtiéndolo en combustible para aviones. Vitro Vidrio Arquitectónico, sigue innovando en materiales que permitan la entrada de luz natural como control del clima al interior de viviendas y oficinas. Así como el reciclaje del vidrio y la reutilización del mismo material.

También, explicaron los nuevos requerimientos de usuarios para locales comerciales y la respuesta en diseño para trabajar con nuevos materiales en beneficio del medio ambiente.

Finalmente, Earth X, organismo que organiza la cumbre más importante en Texas, envió un mensaje sobre su contribución altruista y la creación de diferentes canales de comunicación para formar una cultura verde e inclusiva en todos los sectores.

REBS Dallas agradece, especialmente, a The Beck Group por recibirnos con la ya famosa ¡TEXAN HOSPITALITY! ¡Nos vemos en 2023!

Hilda Rodriguez
Architecture / Planning / Interiors LLC
Architectural Firm

Christopher Fronsoe
National Architectural Manager at Vitro

Héctor Gutiérrez
Earth X Trammell
Crows Executive Director

Sarah Ziomek
DWF Airport
Sustainability Programs

MODERATOR
César Ulises Treviño
CEO at Bioconstruccion

REB+ SUMMIT MONTERREY 2022

22 y 23 de Septiembre

08:00 am - 02:00 pm

Real Estate Business Summit

CLUB DE GOLF LA HERRADURA

La Herradura #201, Col. Residencial, 64890 Monterrey, N.L.

Patrocinios Disponibles

Te esperamos el próximo año
REBS MONTERREY 2023

www.rebs.mx comercial@inmobiliare.com +52 55 55147914

MAF Capital de marhnos®:

Plataformas de inversión especializadas en LATAM y EUA

Por: Mónica Herrera
monica.herrera@inmobiliare.com

"Construir bienestar" es el propósito fundamental de marhnos®, compañía mexicana líder en la integración de proyectos, abarcando inversión, financiamiento, diseño, comercialización, equipamiento y operación de proyectos de infraestructura e inmobiliarios, así como en la gestión de fondos en el continente americano.

Hoy en día, con más de 60 años de experiencia, la empresa cuenta con un amplio portafolio en infraestructura social, de transporte e inversiones inmobiliarias, en países como México, Guatemala, Perú y Estados Unidos.

marhnos® tiene una larga trayectoria en el desarrollo de capital privado y administración de fondos a través de MAF Capital, el brazo financiero del grupo. "MAF Capital, ha crecido de la mano con la compañía en la estructuración de diferentes vehículos de inversión especializados, buscando proveer el capital y la deuda a los proyectos marhnos®, acompañado de inversionistas privados e institucionales", explica Blanca Rodríguez, Chief Financial Officer en entrevista para Inmobiliare.

De acuerdo con la directora, MAF Capital tiene a su cargo, diversos vehículos de inversión, entre los que destaca "MHNOSCK10", un fondo de capital privado listado en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) constituido a través de la emisión de Certificados de Capital de Desarrollo (CKD) emitidos en 2010 por 75 millones de dólares. En dicho vehículo, los Fondos de Pensiones (AFORES) y algunas aseguradoras mexicanas, resaltan como inversionistas institucionales en uno de los fondos pioneros en infraestructura social en México.

Los activos de MHNOSCK10, dos hospitales regionales, cuentan con reconocimientos y certificaciones en materia ESG (Environmental, Social and Governance, por sus siglas en inglés). El primero de ellos, el Hospital Regional de Alta Especialidad de Ciudad Victoria, recibió en 2008, el reconocimiento "Deal of the Year 2009" otorgado por la revista Project Finance del grupo Euromoney al mejor financiamiento de una Asociación Público Privada.

Mientras que, el Hospital Regional en Tlalnepantla recibió el premio "Deal of the Year 2011" otorgado por Euromoney a la mejor Asociación Público Privada de Latinoamérica en 2010. Además, cuenta con la certificación LEED Silver.

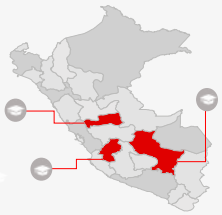
"Ambos proyectos han sido emblemas del Grupo y claves para el CKD, el cual fue pionero en dar acceso a las Afores en el sector salud", enfatiza Fernando Alonso, Managing Director de MAF Capital.

Sumado al CKD, MAF Capital, también cuenta con una Plataforma de Educación, enfocada en la infraestructura social de Latinoamérica; la Plataforma Acelera Guate, dirigida a la infraestructura de Transporte en Guatemala; y la Plataforma Multi-Tex, enfocada en inversiones inmobiliarias en el estado de Texas.

VEHÍCULOS DE INVERSÓN
EN PROCESO DE FORMACIÓN

Plataforma Educación Perú
(Infraestructura Social)

Estructuración de una Plataforma de inversión innovadora, con enfoque ESG, orientada al creciente y desatendido sector de infraestructura social de LATAM, específicamente en escuelas, a través de Asociaciones Público-Privada.



USD $ 80M
Activos bajo Administración

Infraestructura Social
Tipo de Activo

Plataforma Multi-Tex
(Inversiones Inmobiliarias)

Plataforma para adquirir, administrar, financiar, arrendar, operar, remodelar y vender bienes inmuebles del sector multifamiliar en las principales áreas metropolitanas de Texas.

USD $ 50M
Tamaño de la Inversión

Real Estate
Tipo de Activo

Plataforma Acelera Guate
(Infraestructura de Transporte)

Proceso de estructuración, desarrollo, financiamiento, operación y administración de una plataforma de infraestructura de transporte en Guatemala, a través de Asociaciones Público-Privadas (APP).

USD $ 25M - 50M
Tamaño de la Inversión

Transporte
Tipo de Activo

MAF Capital tiene a su cargo, diversos vehículos de inversión, entre los que destaca "MHNOSCK10", un fondo de capital privado listado en la BMV constituido a través de la emisión de un CKD por 75 millones de dólares

Plataforma Multi-Tex: Oportunidad mundial para invertir en bienes raíces en Texas en uno de los segmentos más resilientes y contra-cíclicos

Se trata de un vehículo de inversión para la adquisición, administración, financiamiento, arrendamiento, operación, remodelación y venta de bienes inmuebles del sector multifamiliar en las principales ciudades de Texas, Estados Unidos; con tasas internas de retorno anuales, en dólares, mayores a 16.00% por ciento.

El tamaño de la plataforma de inversión estará desde los 50 hasta 75 millones de dólares, y a la fecha, el equipo de MAF Capital, de mano de su socio local Sentinel Capital, y en conjunto con el brazo desarrollador marhnos® Commercial Real Estate, han localizado y analizado a profundidad un pipeline de inversión por más de $1,000 millones de dólares en las ciudades de Austin, Houston, Dallas/Fort-Worth y San Antonio.

De acuerdo con Fernando Alonso, las razones que los llevaron a elegir Texas, fueron los sólidos fundamentales económicos del estado, así como el costo y calidad de vida que ofrece, ya que es uno de los estados más asequibles de Estados Unidos.

Lo anterior, sumado a la calidad de vida y generación de empleos, fue lo que llevó a marhnos® a observar una oportunidad de inversión, tomando en cuenta que en el estado y sus áreas Metropolitanas, existe una mayor preferencia por la renta que por la compra de propiedades.

"Esa preferencia, apoya mucho nuestra tesis de inversión, aunado a que es un estado grande, tiene 14 millones de trabajadores que necesitan un techo para vivir, esa es la oportunidad que queremos capitalizar y llevarle a nuestros inversionistas", explica Fernando Alonso.

Bajo esta premisa, la plataforma Multi-Tex, opera bajo un esquema de compra de vivienda ya construida sobre la cual se realizan, dependiendo de las necesidades del inmueble, tres tipos de intervenciones.

"En la reconversión de los inmuebles, tenemos tres niveles de riesgo: *Light Value-Add, Medium Value-Add y Heavy Value-Add*, los cuales van desde

La plataforma Multi-Tex, opera bajo un esquema de compra de vivienda ya construida sobre la cual se realizan, dependiendo de las necesidades del inmueble, tres tipos de intervenciones.

intervenciones mínimas como pintura o cambio de electrodomésticos, hasta modificación en la estructura de la propiedad, cambio de techos, etc.", menciona Blanca Rodríguez.

En cuanto a los inversionistas interesados, Fernando Alonso, detalla que cuentan con una estructura que otorga flexibilidad y transparencia para quienes desean invertir.

De acuerdo con él, la experiencia de más de 15 años en el desarrollo de capital privado en México, es la mejor forma de apalancamiento que tienen para darle certidumbre a sus inversionistas.

"Además, claro, de asesorías que tuvimos con equipos en temas fiscales y legales tanto de México como de Estados Unidos, para hacer la estructura más eficiente y transparente".

Por su parte, Juan José Lechuga, explica que las propiedades compradas tienen ocupaciones altas, con lo que se busca nunca dejar de recibir ingresos mientras se realizan los trabajos de remodelación.

Es importante destacar que, aunque la estructuración de Multi-Tex inició en 2021, desde 2018 ya se encontraban en evaluación diversos proyectos de multifamily en Texas. De acuerdo con Gabriel Díaz, llevaron a cabo una alianza con Sentinel Capital, compañía con más de 40 años de experiencia en operación y desarrollo de multifamily en Texas.

Actualmente, la plataforma Multi-Tex se encuentra en la fase de análisis y evaluación de propiedades para posteriormente presentarlas ante el Comité de Inversiones. Si bien Multi-Tex compró una primera propiedad en junio 2022, las próximas semanas, se realizará un segundo llamado de capital para la adquisición de nuevas propiedades.

Actualmente, Multi-Tex está abierta a inversión a través de diversos canales, incluyendo el fondeo colectivo, mediante una alianza con briq.mx.

Plataforma de Educación en Perú con visión social

Plataforma de inversión para proyectos público-privados en Perú, con enfoque ESG, dirigido al sector educación. Cuenta con un tamaño de inversión de 80 millones de dólares y tienen identificadas varias oportunidades de inversión.

"Contamos ya con un proyecto adjudicado y en el pipeline, tenemos más de 20 proyectos de escuelas", explica Gabriel Díaz. Asimismo, indica que el objetivo de este instrumento es cerrar la brecha de desigualdad educativa en el país.

MAF Capital, pionero en Guatemala con Plataforma Acelera Guate

"Somos pioneros en el desarrollo de infraestructura de transporte desde los 90. Vemos una muy buena oportunidad en Guatemala para detonar el crecimiento a través de una mejor infraestructura de transporte, en un país con una estabilidad macroeconómica, con un crecimiento sobresaliente, con buen manejo de la inflación", detalla Fernando Alonso, Managing Director de MAF Capital.

El objetivo de Plataforma Acelera Guate, es proveer la infraestructura de transporte necesaria para mejorar la conexión al interior del país, así como mejorar la situación logística y fomentar el comercio internacional.

Cuenta con un tamaño de inversión de 25 a 50 millones de dólares, y el equipo ha identificado múltiples oportunidades en Guatemala. Cabe destacar que uno de ellos, ya fue adjudicado a marhnos®; se trata de un proyecto de concesión que conecta a la ciudad con el principal puerto de Guatemala.

"La plataforma le va a dar exposición al inversionista en esta clase de activo: transporte y comunicación, en un país que tiene una gran necesidad y que está esperando dicha infraestructura para detonar un mayor crecimiento".

Factores ESG y Agenda 2030

Una de las metas de marhnos® es la adopción de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Juan José Lechuga, declara que desde la selección de los proyectos, buscan que se cumplan y sigan estos objetivos.

"Los pilares ESG, son indispensables para nuestro modelo de negocio y la alineación que hemos tenido al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible que estableció la ONU para asegurar de forma transversal en nuestros proyectos, no solo el cumplimiento legal que se requiere, sino también, actuar bajo nuestro modelo de sostenibilidad enfocado en el cuidado del planeta, las personas y la gobernanza que contempla prácticas éticas, transparentes y apegadas a los Derechos Humanos desde un gobierno corporativo con un enfoque de resultados y minimización de impacto social-medio ambiental".

De igual forma, asegura que otros puntos importantes, son las certificaciones ambientales, ya que garantizan el cumplimiento de estándares internacionales en indicadores sociales y ambientales, como el uso de materiales sustentables, consumo eficiente de agua y energía, reducción en emisiones tóxicas, mejoras a la calidad de vida y armonización con la comunidad y el entorno.

"Esos factores deben aplicarse siempre, de hecho tenemos contratos que los solicitan de forma obligatoria. Nuestros socios están fondeados por organismos multilaterales como el Banco Mundial o el Banco Interamericano de Desarrollo, los cuales cuenta con los más altos estándares de cumplimiento en materia ESG, impulsándonos a actualizarnos y a contar con las mejores prácticas siempre", menciona Gabriel Díaz.

Asimismo, marhnos® cuenta con la certificación ISO 14001 para la gestión medioambiental de sus proyectos, además de la Certificación LEED Silver por la gestión del Hospital Regional de Tlalnepantla ISSEMyM.

De esta forma, marhnos® se consolida como una empresa competitiva y contribuye con el cumplimiento de la Agenda 2030 de la ONU para la construcción de ciudades y comunidades sostenibles y el desarrollo sustentable de la industria, innovación e infraestructura.

PROGRAMA VISAS EB-5,

UN CAMINO HACIA LA RESIDENCIA PERMANENTE

Por: Danielle Garaicoechea, Directora Desarrollo Internacional
Danielle@3gfund.com

El Programa de Visas EB-5 de los Estados Unidos es un camino hacia la Residencia Permanente y la Ciudadanía Americana. Cada vez más, los latinoamericanos de alto poder adquisitivo buscan el programa de visas EB-5 para sus familias, y específicamente para sus hijos, como una forma de obtener la residencia permanente en Estados Unidos, conocida popularmente como la *"green card."*

En el año 2019, Sudamérica fue la segunda región con más emisiones de visas EB-5 después de Asia. Y casi la mitad de esos solicitantes ya residían en los EE. UU. con otro tipo de visa, ya sea a través de la H1B, la F1 u otras alternativas.

El Congreso de los Estados Unidos introdujo el Programa de Visas EB-5 en 1990 para atraer a personas extranjeras de alto poder adquisitivo y sus familias.

¿QUÉ ES EL PROGRAMA DE VISAS EB-5?

El Congreso de los Estados Unidos introdujo el Programa de Visas EB-5 en 1990 para atraer a personas extranjeras de alto poder adquisitivo y sus familias. El Programa otorga la Residencia Permanente Americana a ciudadanos extranjeros que realizan una inversión calificada. El monto mínimo de inversión es de $800,000 dólares en Áreas de Empleo Específicas (TEA) designadas por USCIS.

La cantidad aumenta a $1,050,000 dólares en áreas que no están designadas como TEA. Como requisito para la inmigración, cada inversionista inmigrante debe crear 10 empleos de tiempo completo en los Estados Unidos con su inversión. Hasta la fecha, el programa ha atraído más de $50 mil millones en inversión extranjera directa de todo el mundo.

Para hacer más atractiva la inversión en el Programa de Visas EB-5, en 1992, el Congreso de los EE. UU. introdujo el Programa del Centro Regional, el cual permite invertir a través de un Centro Regional aprobado por el gobierno. Esto permite que los inversionistas tengan responsabilidades limitadas hacia el proyecto, ya que el Centro Regional invierte los fondos en proyectos y monitorea el progreso.

Más del 95% de las solicitudes se presentan a través de un Centro Regional de Visas EB-5. Aunque los plazos varían, los inversionistas obtienen, en promedio, la residencia permanente en aproximadamente 24 meses. Recientemente, se hicieron cambios a la ley, los cuales permiten que los solicitantes que residen en los Estados Unidos con un estatus legal, puedan permanecer en el país mientras su solicitud se procesa a través de un ajuste de estatus.

El Programa de Visas EB-5 del Centro Regional originalmente se introdujo como un programa piloto y recientemente se hizo permanente, renovable cada cinco años. La renovación ha despertado mucho interés en todo el mundo.

Golden Gate Global, que fue establecido en 2011, ha sido un participante activo en el Programa del Centro Regional EB-5, ayudando a extranjeros con alto patrimonio obtener la residencia permanente en los EE. UU. Hasta la fecha, más de 1,300 inversionistas EB-5 han invertido más de $650 millones y han confiado en Golden Gate Global con su inversión de inmigración de EE. UU.

En la última década, Golden Gate Global ha navegado con éxito el proceso de inmigración en EE. UU. y ha logrado una tasa de aprobación en sus proyectos del 100 por ciento. Nuestros clientes se han mudado a los Estados Unidos por una variedad de razones que incluyen:

• Estados Unidos es el mercado de consumo más grande del mundo. Por lo tanto, es atractivo para empresarios de todo el mundo que deseen hacer negocios.

• Tiene una de las mayores comunidades de capitalistas de riesgo y un ecosistema sólido de empresas emergentes. Tener una residencia americana hace que sea relativamente fácil para los empresarios atraer capital y buscar una mejor valoración.

• Estados Unidos tiene un estado de derecho bien establecido que incluye la protección de la propiedad intelectual, esto es atractivo para muchas empresas de investigación y desarrollo, científicos e inventores.

• Los salarios profesionales en los Estados Unidos se encuentran entre los más altos del mundo, por lo tanto, atrae a los mejores talentos del mundo.

• Estados Unidos es un destino de atención médica para muchos pacientes, en estado crítico, debido a los sistemas de atención de medicina avanzados.

• Estados Unidos alberga las universidades mejor clasificadas del mundo y atrae a estudiantes de todo el mundo.

Muchos de los inversionistas que invierten en el programa EB-5 lo hacen para el beneficio de toda su familia, pero hay muchas veces es para los hijos que están estudiando ya en los EE.UU. El mayor reto que tienen los estudiantes al graduarse es poder quedarse legalmente, esto ha impulsado las aplicaciones de las visas EB-5. Muchos estudiantes no logran tener un empleo remunerado durante su período de Capacitación práctica opcional (OPT) ya que muchos empleadores de EE. UU. filtran a los candidatos que pueden necesitar una autorización de trabajo después de la caducación de su OPT.

Los estudiantes internacionales tienen opciones muy limitadas para obtener la autorización de trabajo. La ruta más popular es la visa H1B que se otorga principalmente a profesionales para vivir y trabajar en los Estados Unidos. Sin embargo, la visa H1B tiene sus desventajas:

• Lotería computarizada de visas H1B y cuotas. La visa H1B tiene una cuota anual de 85,000 visas. En los últimos años, anualmente tiene alrededor de 250,000 solicitantes, de los cuales solo el 33% son seleccionados en la lotería de visas H1B.

• Lotería computarizada y calificación: la lotería computarizada Visa H1B no considera los méritos, calificaciones, experiencia laboral o educación del aplicante.

• No todas las empresas americanas patrocinan la visa H1B, es un grupo bastante limitado. Por lo cual para un extranjero obtener el trabajo en la empresa de sus sueños a veces es imposible.

• No todas las profesiones califican. La visa H1B es popular para las personas con títulos en ciencias, tecnología, ingeniería, medicina, derecho y finanzas. Para aquellos que deseen estudiar artes o deportes es sumamente difícil obtener la visa H1B. Restricciones de la visa H1B. El titular de una visa H1B solo puede cambiarse a otro trabajo solo si la nueva empresa está dispuesta a solicitar la petición de cambio de empleador y no pueden cambiar de profesión.

• Incertidumbre. Los titulares de la visa H1B dependen de su empleador para permanecer en los Estados Unidos. Si renuncian a su trabajo o son despedidos, deben encontrar un nuevo trabajo dentro de un tiempo específico o se verán obligados a salir de los Estados Unidos.

• Estampación de Visas y Covid. A menudo, los titulares de la visa H1B se encuentran atrapados en los Estados Unidos porque necesitan sellar su visa una vez que salen de los EE. UU. En circunstancias normales, esto es relativamente fácil. Sin embargo, durante la pandemia de Covid, los consulados americanos en el mundo estaban cerrados. Los titulares de visa H1B que salieron no pudieron regresar hasta que los consulados reabrieron para sellar sus pasaportes. Esto condujo a la separación de familias a largo plazo y también a que algunos de los titulares de la visa fueran despedidos de su trabajo.

Con el programa EB-5, después de realizar una inversión calificada, un solicitante puede obtener la residencia en un periodo de dos años. Esto significa que un estudiante extranjero que aplique en su primer año de curso puede convertirse en residente permanente antes de graduarse de la universidad. Una residencia americana no solo mejora las posibilidades de obtener un empleo al graduarse, sino que también aumenta las oportunidades de pasantías. Al usar esta visa como herramienta no tendrán necesidad de un patrocinio.

Aunque la Visa EB-5 con su alto precio no es para todos, es una solución para aquellos que pueden pagarla. Teniendo en cuenta que muchos padres invierten en la educación de sus hijos en las mejores universidades de EE. UU., patrocinar una visa EB-5 para garantizar que tengan todas las oportunidades de éxito después de graduarse se ha vuelto muy atractivo para muchos. Con la reciente renovación de cinco años, la Visa EB-5 está lista para crecer en popularidad, no solo en América Latina, sino en todo el mundo.

Para obtener más información, visite: **www.3gfund.com**

*Nota del editor: Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.

La sustentabilidad del negocio inmobiliario

Por: Wiggot

Las inversiones inmobiliarias siempre generan rendimientos y son altamente rentables en tiempos de incertidumbre económica. Adquirir una vivienda es una de las decisiones más importantes de la vida, pero el rentar también lo es. Ayudar a las personas en este trámite o sueño debe de ser una experiencia positiva y no abrumadora.

En el universo del real estate, la coyuntura económica ha hecho que propios y extraños se esmeren en ocupar espacios de manera más eficiente. Hace un par de años vivimos un "parón" obligatorio de casi todas las industrias; sin embargo, el sector vivienda continuó operando con cierta normalidad asumiendo los cuidados necesarios. No hay que olvidar que la vivienda es una necesidad básica del ser humano y, por lo tanto, se adapta a las necesidades del momento.

Hablando de los espacios, muchos hábitos laborales han evolucionado, contar con una oficina física se convirtió en un plus que por el momento vivido no daba valor agregado. Los asesores inmobiliarios, pese a la poca adaptación tecnológica, se vieron obligados a evolucionar de la mano de distintas herramientas, empezando por el celular. Comenzaron esta transición para lograr subsistir en medio de una situación atípica. Además, a la larga, este escenario virtual abrió otras oportunidades a la cartera, tener un ahorro en tiempos de incertidumbre económica era fundamental para subsistir.

Uno de los aprendizajes para el sector inmobiliario fue el hacer más con menos, el asesor inmobiliario se ha transformado con el paso del tiempo, pero aún no lo ven de esa manera. Hoy, es un asesor de inversiones que maximiza tu capital y orienta sobre el futuro de tu patrimonio. Para lograr esto, tuvo que identificar ciertas áreas de oportunidad y tener un conocimiento pleno de la actividad de la industria de bienes raíces.

Para lograr la sustentabilidad económica dentro del negocio inmobiliario se tuvo que identificar el tamaño del mercado que querían atacar y saber cuál es el potencial del crecimiento que pueden obtener.

De acuerdo con Grissel Oropeza, Marketing Manager de Wiggot, para tener una estabilidad de negocio, y más tratándose del sector de bienes raíces, "es necesario tomar en cuenta los objetivos específicos de tu negocio, los niveles de crecimiento que puedes tener, establecer metas continuas y reales, además no diversificar desde el inicio".

La reducción de costos, o "el hacer más con menos", involucró tener otro tipo de espacios, las oficinas virtuales y coworking tomaron gran relevancia, esto le permitió a las agencias inmobiliarias, sin importar el tamaño, reducir costos hasta un 60% en servicios y renta de oficinas.

Monetizar el tiempo fue esencial, las reuniones/visitas virtuales maximizaron los ingresos de los profesionales inmobiliarios, los trayectos fueron más eficientes, el cuidado de la salud permeó sobre la necesidad de estar presencialmente. El mundo digital comenzó a inundar de ideas, y hasta la publicidad en redes sociales fue más efectiva y económica para aminorar el impacto a las finanzas.

Sustentabilidad también abarca otro aspecto en la industria de los bienes raíces. El cuidado del medio ambiente se ha puesto bajo el reflector y todos los nuevos desarrollos de vivienda cumplen a cabalidad las normas establecidas. El universo de los asesores paulatinamente ha tomado acciones para disminuir el impacto ambiental que provocaba su actividad cotidiana.

Gracias a la tecnología y estructura legislativa con la que cuenta México, la validez de los contratos en digital es la misma que los físicos, en la CDMX y algunas zonas del Estado de México, hay cerca de millón y medio de unidades de vivienda destinadas para renta, ahora si eso se traslada al consumo de papel y que al menos un contrato tiene 10 hojas, estamos hablando de una cantidad bastante considerable en ahorro de papel y solo hablando de contratos, ya que también existen otros tipos de documentos en los que era necesario tener el documento físico.

La sustentabilidad ambiental va de la mano con la económica, las iniciativas que se realicen en pro del medio ambiente generan un impacto positivo en la cartera. El gobierno actualmente da estímulos fiscales a las empresas que generan un impacto positivo en el medio ambiente, si bien requiere una inversión importante, con el paso del tiempo se verá retribuido en el consumo e impuestos que se lleguen a pagar.

El universo de los asesores paulatinamente ha tomado acciones para disminuir el impacto ambiental que provocaba su actividad cotidiana.

Como negocio se tiene que pensar en todas las directrices que presenta el mercado actual, desde la competencia hasta cubrir las necesidades actuales de mercado. Hoy los futuros compradores de vivienda demandan otro tipo de soluciones ambientalmente amigables, es una gran oportunidad para todos aquellos dedicados al desarrollo de nuevos complejos habitacionales, escucharlos y para los asesores transmitir este mensaje en pro de la sustentabilidad de los negocios inmobiliarios. [•]

Para obtener más información, **visite: www.wiggot.com**

*Nota del editor:
Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.

BIOCONSTRUCCIÓN una inversión necesaria para el planeta

Por: Juan Rangel
juan.rangel@inmobiliare.com

La Bioconstrucción es una disciplina que cobra mayor fuerza, debido a que las firmas buscan cada vez más certificaciones sustentables en sus proyectos, ya sea para hacerlos más atractivos para los fondos internacionales o para los clientes de nuevas generaciones, más preocupados por el cuidado medioambiental.

Hablar de bioconstrucción significa minimizar, principalmente, el consumo y el impacto de energía y agua, señala Pedro Valdés, CEO de la firma Escala en entrevista para Inmobiliare. Además, exige el uso de productos naturales, locales y un desarrollo que aproveche al máximo las cualidades del entorno, con el fin de reducir la contaminación y el gasto.

Para el diseño interior, el directivo recalca que es importante la orientación del inmueble, con el fin de aprovechar de mejor manera la luz natural, no tanto por una cuestión estética sino funcional.

En cuanto al clima, se debe construir pensando en la ventilación, permitiendo el paso del aire en zonas de calor extremo, como lo sería la parte norte del país, y el uso de materiales frescos, lo que ayudará a minimizar el uso de calefacción.

"Hay que analizar y seleccionar los materiales y equipamiento que se utilizarán, así como de dónde se están tomando estas materias primas y cuál es su eficiencia térmica", puntualiza.

Como un punto extra, Pedro Valdés comenta la importancia del hábitat de construcción, es decir, qué tan fácil es llegar al inmueble utilizando medios de transporte y su conectividad con otras áreas como escuelas o comercios.

¿Qué elementos se deben tener en cuenta en la bioconstrucción?

El instituto de Arquitectura e ingeniería Econova de España considera que la bioconstrucción es una edificación en el que se contempla un diseño bioclimático y que precisa de materiales ecológicos y añade una dimensión humana que no solo tiene que ver con el confort de la vivienda, sino con el desarrollo de proyectos donde se tenga en cuenta a la comunidad.

Asimismo, busca aprovechar una mayor eficiencia energética y utilizar materiales naturales del entorno, focalizando una especial atención en otras dimensiones como el contexto y las necesidades socioculturales en las que se enmarca la construcción.

Por su parte, Fátima Yahyane, de la Universidad Politécnica de Cartagena, considera que los factores más importantes a tener en cuenta al momento de elegir los materiales de bioconstrucción tienen que ver con los aislamientos térmicos y acústicos, la transpirabilidad del hogar, el reciclado y la reutilización, no generar cargas electrostáticas y no producir radiactividad en altos grados.

La Bioconstrucción cobra mayor fuerza, debido a que las firmas buscan la certificación sustentable en sus proyectos para hacerlos más atractivos.

¿Qué ofrece esta disciplina para la construcción y el medio ambiente?

De acuerdo con el área de sostenibilidad de BBVA, esta disciplina busca el bienestar del ser humano en el sentido más amplio posible. Desde la salud física y emocional hasta la medioambiental, gracias a los criterios de la arquitectura sostenible.

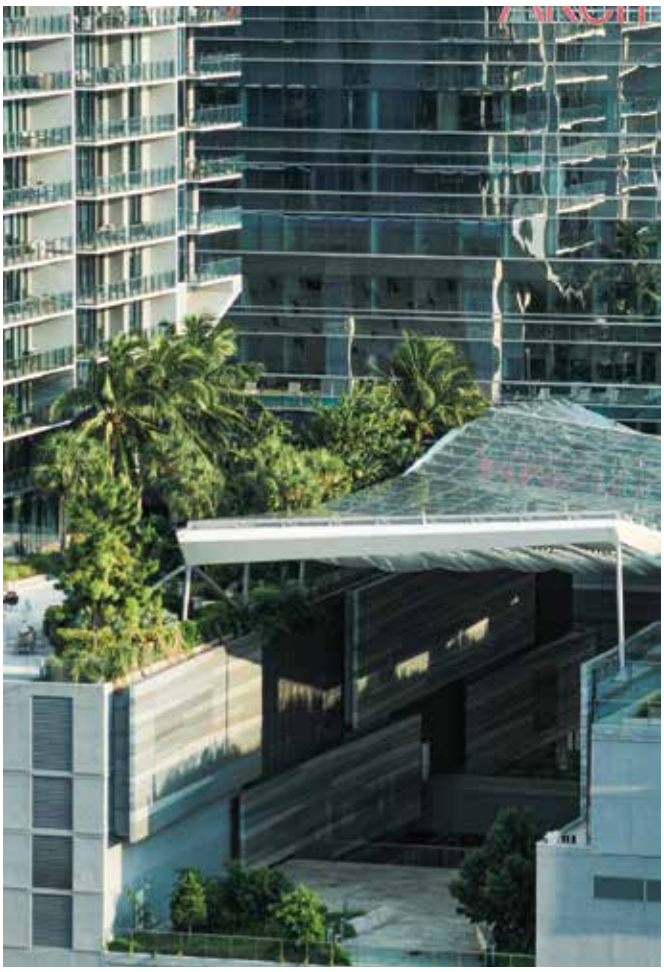
Para lograrlo, se deben combinar la eficiencia energética, bajas emisiones en carbono y el uso de materiales y estructuras con el mínimo impacto posible.

Los beneficios de la arquitectura saludable para las personas van desde el confort sensorial a la limpieza del ambiente, esto debido a que algunos estudios indican que el aire doméstico puede estar cinco veces más contaminado que el exterior.

Además, ofrece ventajas para la economía local por el uso de soluciones autóctonas como los aislantes vegetales y de materias primas originarias de la región, lo que a su vez reduce la contaminación generada por el traslado.

A manera de resumen, la arquitecta Cristina Rubio Picazo, define ante la Universidad Politécnica de Madrid, que la bioconstrucción ofrece conexiones armónicas entre el medio ambiente, el hábitat, lo construido y las personas que ocupan ese sitio.

Invertir o no en proyectos de bioconstrucción



Pedro Valdés de Escala compartió que la inversión de un proyecto de este tipo es muy variable. Sin embargo, aunque la disciplina exige incluir tecnologías que podrían causar un aumento en los costos iniciales de hasta un 15%, ofrece beneficios muy importantes en la parte operativa.

"Digamos que el consumo de energía se reduce en general, más o menos un 5% y el retorno de inversión pasa de 15 a solo cinco años".

¿Vale la pena la inversión? Para el empresario, la respuesta es sí, sobre todo si se trata de una obra que se continuará manejando, donde el costo operativo toma un peso mucho más importante, sobre todo en la inversión inicial.
"Una de las preguntas que le hacíamos a nuestros clientes era si querían un proyecto sustentable y lo primero que preguntaban era: cuánto más va a costarme. Ahora, mejor, presentamos el escenario completo, no solamente de la inversión inicial, sino también los beneficios que tendrían en la parte operativa" explica.

Pedro Valdés de Escala

Otro factor importante a tener en cuenta si se piensa invertir en una obra de este tipo es el plus que le agrega contar con certificaciones ASG (criterios ambientales, sociales y de gobernanza) o LEED.

"Algunos fondos internacionales están poniendo como condición que se cumpla con estos criterios, entonces ahora ese es un gran plus para nuestros clientes".

La bioconstrucción busca la mayor eficiencia energética y la utilización de materiales naturales y locales, considerando aislamientos térmicos y acústicos, la transpirabilidad del hogar, el reciclado y la reutilización.

¡ADQUIERE TU SUITE VIP!

SPEEDFEST

VIBRA DE MÉXICO

AUTÓDROMO HERMANOS RODRÍGUEZ

DISFRUTA DE LAS CARRERAS DESDE UN LUGAR PREFERENCIAL

* ACCESO A PADDOCK
* ALIMENTOS Y BEBIDAS
(CERVEZA Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS)
* ACCESO AL CONCIERTO

TODO POR

$2,000

POR PERSONA

COMPRA TUS BOLETOS EN SPEEDFEST.MX

Construcción sostenible y adaptable

La construcción y el uso de edificios es responsable de casi el 40% de las emisiones de CO2 y del 35% del consumo de la energía en el mundo, detalla la institución bancaria.

Para BBVA, un edificio sostenible es un edificio mejor construido porque es más rentable, eficiente y duradero. Incluso, asume criterios de neuroarquitectura, como colores, altura de los techos, iluminación, distribución, etc. para diseñar viviendas y oficinas emocionalmente estimulantes y acogedoras, que favorezcan la comunicación, el sosiego o la productividad.

"Puede también apoyarse de la sociología, por ejemplo, al diseñar distribuciones flexibles que se adapten a nuevas necesidades, como las de dos familias que comparten espacio doméstico o de profesionales que teletrabajan en casa".

Invertir en proyectos de este tipo ofrece beneficios muy importantes en la parte operativa y un ahorro a largo plazo.

Biología del hábitat

Para comprender el desarrollo de la bioconstrucción, el Instituto de la Biología del Hábitat de Alemania (IEB) establece los principios clave que sirven para desglosar el enfoque de esta rama de la construcción. Se organizan en cinco bloques de objetivos, los cuales son:

- **Medioambiente, energía y agua**

Minimiza el consumo y el impacto ambiental y prioriza fuentes renovables. Protege los recursos naturales y favorece los sistemas locales tradicionales con materiales y ciclos de vida sostenibles, además de la calidad del agua potable.

- **Materiales y equipamiento**

Materiales naturales, no tóxicos, con la menor radioactividad posible, higroscópicos (que absorben humedad). Equilibra el aislamiento térmico con la acumulación de calor, también la temperatura superficial y del aire interior, minimiza la humedad en la obra nueva.

- **Diseño interior y arquitectónico**

Iluminación y espectro de luz cercanos a la luz natural y lámparas sin parpadeos, incluye la cultura artesana local, un diseño estimulante para los sentidos, la fisiología y la ergonomía, proporciones y formas armoniosas
.

- **Clima interior**

Evita las sustancias contaminantes, hongos, bacterias y alérgenos, ventila con aire fresco, minimiza los campos electromagnéticos y prioriza el calor radiante en la calefacción, entre otros.

- **Hábitat ecosocial**

Equilibra las necesidades humanas con la protección del medio ambiente: distancias cortas a trabajos, escuelas, comercios y transporte público, suficiente espacio verde, autosuficiencia local y emplazamientos con los menores niveles posibles de radiación, polución o ruido.

"La biología del hábitat, y dentro de ella la bioconstrucción, son cruciales en la lucha contra el cambio climático porque contribuyen a la eficiencia energética", explica Petra Jebens-Zirkel, presidenta del IEB.

Para la arquitecta, esta aplicación no solo evalúa la vida útil de los edificios, sino el ciclo completo de los materiales con el fin de minimizar su huella ecológica.

"La bioconstrucción va más allá del desarrollo sostenible y apuesta por una cultura regenerativa, saludable, resistente y adaptable. O cambiamos el rumbo convencional de la edificación con sus derroches enormes a todos los niveles o no habrá un porvenir digno", añade.

En cuanto a la adopción de este sistema, Jebens-Zirkel cree que su impulso necesita más formación y divulgación en las facultades, los congresos del sector o las publicaciones especializadas. "Además, la iniciativa pública debería abanderar el cambio, los edificios públicos tendrían que ser ejemplos integrales válidos".

CUMBRE INMOBILIARIA

InCON

BLACK EDITION | 21 **SEP** 2022

Evento **presencial** / CUPO **LIMITADO**

Sala Roberto Cantoral

Bienes raíces / **Tecnología** / **Marketing** digital / **Liderazgo**

Adquiere tus boletos

incon2022.boletia.com

PRESENTADO POR: vivanuncios

La construcción y el uso de edificios es responsable de casi el 40% de las emisiones de CO2 y del 35% del consumo de la energía en el mundo

EcoHub, el primer centro de investigación de la vivienda verde

EcoHUB es el nuevo proyecto de Verdtical, construido para poner en marcha e investigar construcciones sostenibles y positivas para el ecosistema, así como la contemplación de espacios inteligentes, zonas verdes y edificios modulables.

Situado en Cabrera de Mar, Barcelona, se trata del primer centro donde arquitectos, ingenieros y expertos de la jardinería colaborarán en diferentes proyectos.

Este centro está estructurado en cuatro zonas para que los expertos vivan una experiencia completa y única. Adentro, se pueden encontrar sectores de paisajismo, Bioconstrucción, tecnología y eventos. Todas ellas con el fin de encontrar soluciones ecológicas para mejorar la calidad de vida de las personas.

El objetivo principal del EcoHUB es seguir impulsado el cambio de modelo hacia una fabricación sostenible y positiva para el ecosistema.

"El edificio nació para mejorar los proyectos, encontrar técnicas que mejoren la convivencia con la naturaleza y facilitar recursos y contactos", comenta la firma.

Por tal motivo, este proyecto difundirá temas de jardinería inteligente, piscinas naturales, cubiertas vegetales o jardines comestibles. Además, buscará informar sobre edificaciones construidas con materiales como la madera, piedra o cal.

¡Súmate al Encuentro!

Obra Blanca Expo, el evento que ofrece una **experiencia única y exclusiva**, conoce los nuevos productos, tecnologías e innovaciones de la **industria de los acabados en México**, enfocada 100% en **negocios**, networking, conocimiento, **tendencias e intercambio de ideas con los líderes** de la industria de la construcción.

#NosVemosenOBE 2022

Regístrate en obrablancaexpo.com

11-13 OCT 2022
EXPO SANTA FE CDMX

EL ENCUENTRO
CON LAS IDEAS
CONSTRUCTIVAS

OBRA BLANCA
EXPO®

EL PUNTO DE INFLEXIÓN DE LA SUSTENTABILIDAD: LA DEMANDA DE LOS CLIENTES

Por: alohome

En 2022 hemos empezado a notar dos tendencias en las predilecciones de los clientes que buscan adquirir una nueva vivienda: confort natural y natur-amenidades.

Hablar de sustentabilidad en la construcción y en la vivienda implica un tema realmente amplio y complejo. La sustentabilidad empieza desde el diseño de los núcleos urbanos y suburbanos, la priorización de la densidad alta, media o baja, los sistemas de infraestructura de energía, transportación, agua y drenaje, cadenas de suministros, etc. Muchos de los retos de sustentabilidad y eficiencia que hoy enfrentamos en la industria provienen de sistemas lineales que nunca se pensaron como sistemas circulares, y también de una predilección por los modelos de crecimiento horizontal de las ciudades en vez de la verticalización y la inversión en infraestructura resiliente y adaptable.

Es por eso por lo que mover una industria grande y pesada como la construcción a un modelo más sustentable representa un enorme reto, que requiere un ingrediente clave al que por fin estamos llegando: la demanda y predilección por parte de los clientes.

En alohome tenemos la fortuna de trabajar con un gran número de líderes en la industria inmobiliaria en México, Colombia y Brasil en diversos proyectos inmobiliarios en venta. Uno de nuestros principales activos es la analítica que obtenemos de las interacciones que los posibles compradores de vivienda generan a través de los diferentes canales de atención que usan nuestra tecnología, desde los sitios web de proyectos, las herramientas para vendedores y el contact center inmobiliario.

En 2022 hemos empezado a notar dos tendencias que se están combinando fuertemente en las predilecciones de los clientes buscando adquirir una nueva vivienda. La primera es la búsqueda de espacios privados al aire libre y en mayor contacto con la naturaleza, le llamamos a esto la búsqueda de confort natural. La segunda es la predilección por amenidades diversas, más naturales y que ofrezcan un bajo costo de mantenimiento, le llamamos a esta tendencia, natur-amenidades.

La búsqueda de confort natural se refleja en la predilección por parte de los clientes en ciertas características interiores de los proyectos que ofrezcan espacios semi-abiertos que permitan pasar parte del tiempo al aire libre y con ventilación natural. Una muestra (no representativa) de proyectos en diversos mercados en todo el país, arrojó que 2/3 partes de los compradores preferían una terraza más amplia que un closet más amplio.

Esta selección hace mucho sentido a partir de la experiencia del aislamiento en la pandemia, sin embargo, los proyectos con mayores terrazas, en términos generales, presentan mejor iluminación natural y también mejor ventilación natural. Este tipo de proyectos también permite tener un ambiente con más plantas y un confort mayor. Estas características hacen que los clientes, de forma indirecta, se inclinen por proyectos que poco a poco van mudando hacia un diseño y características interiores de mayor sustentabilidad. Asimismo, los clientes preguntan de forma frecuente sobre las características de ahorro de agua y de energía de los departamentos.

Adicional a las áreas interiores, uno de los mayores cambios que hemos identificado tiene que ver con las amenidades de los proyectos residenciales. Mediante nuestras herramientas para filtrar y seleccionar unidades, hemos identificado que el 60% de los posibles compradores tiene interés en amenidades al aire libre que agreguen a la experiencia de vivir en comunidad.

Sin embargo, las principales amenidades son áreas verdes, espacios para mascotas, y áreas para eventos comunitarios como asadores y juegos infantiles. Llama la atención que la alberca ha disminuido en el orden de preferencia de los clientes al 5º lugar. Por muchos años los proyectos grandes tenían una competencia por el número de amenidades, hoy en día importan más cuáles y la calidad de las amenidades que la cantidad de estas.

Estas dos tendencias, la búsqueda de confort natural y las natur-amenidades se combinan en proyectos que ofrecen el concepto de "wellness". En 2022 hemos visto que varios de los proyectos ganadores en varios de nuestros submercados, desde la Riviera Nayarit, San Miguel de Allende, Querétaro, CDMX, Mérida y hasta Tulum, son los que ofrecen esa calidad de vida en conjunto con un equilibrio de experiencia y consumo.

Cada vez más vemos que esta tendencia de calidad de vida y conciencia ambiental permea más en las elecciones de los clientes. Asimismo, en el ambiente económico en el que estamos, los clientes hacen una investigación más minuciosa sobre los materiales de construcción, el consumo energético e hidráulico, y los costos de mantenimiento. Hemos empezado a detectar cada vez más conversaciones alrededor de elementos de resiliencia hidráulica (captación de agua pluvial, recirculación de aguas grises), así como dudas sobre el confort térmico para no depender del aire acondicionado.

Estamos frente a una oportunidad como industria de crear los productos con las características que el mercado demanda en cuanto a elementos de confort, amenidades, bajo consumo energético y sistemas redundantes.

Los clientes actuales lo piden, y de forma segura, conforme continuemos viviendo los estragos de nuestro impacto en el clima, esta demanda solo aumentará. Por eso es un excelente momento de pensar los proyectos alrededor de un eje de sustentabilidad y bienestar, pues es un potente diferenciador que atrae a una audiencia cada vez más relevante.

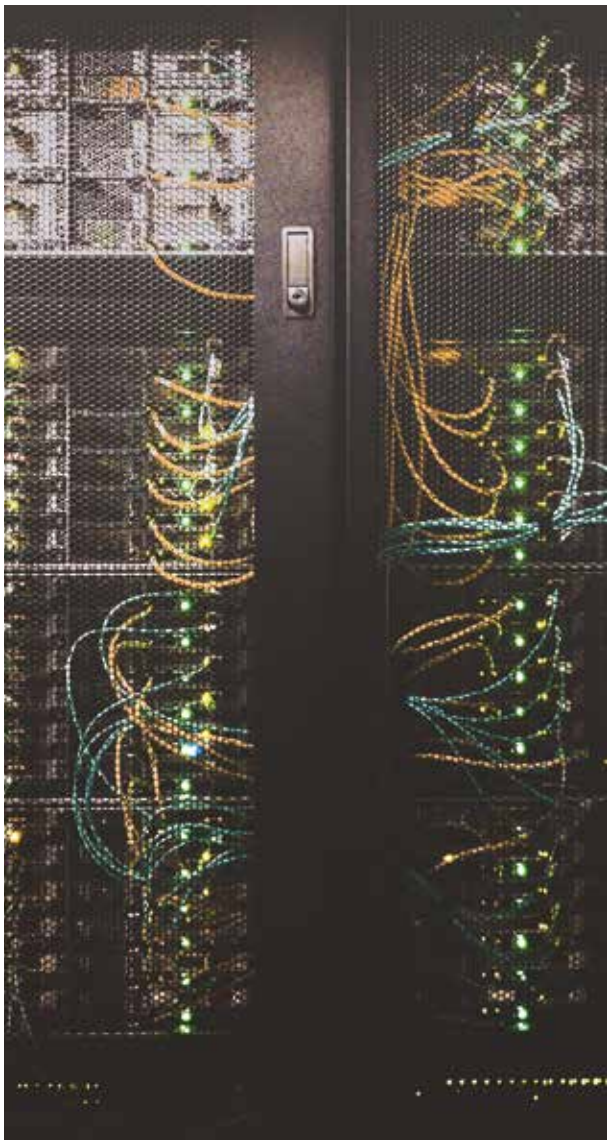
Como industria, el cambio tiene que acelerarse, y el mercado nos ofrece hoy una oportunidad de reinventarnos y crear productos inmobiliarios más sustentables, mejores para el cliente, mejores para el medio ambiente, y mejores para el negocio. [•]

Para obtener más información, visite www.alohome.io/

*Nota del editor:
Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.

La tecnología como piedra angular para lograr Centros de Datos más sustentables

Por: Arturo Bañuelos, Director Ejecutivo de Proyectos y Desarrollos de JLL México



"Si realmente crees que el medio ambiente es menos importante que la economía, intenta aguantar la respiración mientras cuentas tu dinero"

Guy R. McPherson, científico estadounidense.

Como es sabido, hoy en día el tema de sustentabilidad ha cobrado importancia en todos los sectores económicos, tales como el inmobiliario, dónde se tiene la oportunidad de contribuir desde el inicio de cualquier proyecto, con la reducción del impacto ambiental a través de acciones que apoyen el cuidado del planeta.

Se ha hablado mucho de cómo proyectos inmobiliarios y de bienes raíces, como edificios de oficinas, industriales, aeropuerto, hoteles, entre otros, enfocan sus esfuerzos a los objetivos ambientales de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Sin embargo, poco se sabe de cómo los Centros de Datos están contribuyendo a dichos esfuerzos globales y a su vez, están transformándose en proyectos sustentables.

Si bien, el consumo de energía es pieza clave en los Centros de Datos, también es verdad que la adopción de tecnologías innovadoras está ayudando a acelerar las metas verdes del sector.

En este caso, las innovaciones tecnológicas en hardware y software están haciendo que los Centros de Datos sean más eficientes energéticamente al combinar elementos de infraestructura inteligentes. Además de ser tecnologías cada vez más comunes, se están convirtiendo en un criterio de toma de decisiones más importante para inversionistas y empresas.

Las innovaciones tecnológicas en hardware y software están haciendo que los Centros de Datos sean más eficientes energéticamente al combinar elementos de infraestructura inteligentes.

Por lo anterior, la inversión en energía renovable e iniciativas verdes para proyectos de Centros de Datos juega un papel clave en la forma en que las empresas evalúan y seleccionan los proveedores de este servicio con quienes desean colaborar. Ejemplo de esto son los datos de la encuesta global realizada por JLL en colaboración con la firma de inteligencia de mercado IDC, que muestran que el 71% de los líderes inmobiliarios corporativos con Centros de Datos en su cartera, están dispuestos a destinar presupuesto de arrendamiento por edificios con espacios verdes.

Entre los beneficios de la tecnología en los Centros de Datos, resalta el uso de IA (Inteligencia Artificial) para lograr la automatización de la refrigeración en las instalaciones.

Entre los beneficios de la tecnología en los Centros de Datos, resalta el uso de Inteligencia Artificial.

La segunda tecnología más popular que los administradores de Centros de Datos están dispuestos a implementar es la disposición alterna de pasillos fríos y calientes de los racks de servidores para administrar los flujos de aire y conservar energía.

Esto implica ajustar las configuraciones de los racks para garantizar que las entradas de aire frío y los escapes de aire caliente estén orientados hacia direcciones opuestas. Al evitar la mezcla de aire frío y caliente, los Centros de Datos pueden gestionar mejor los sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado.

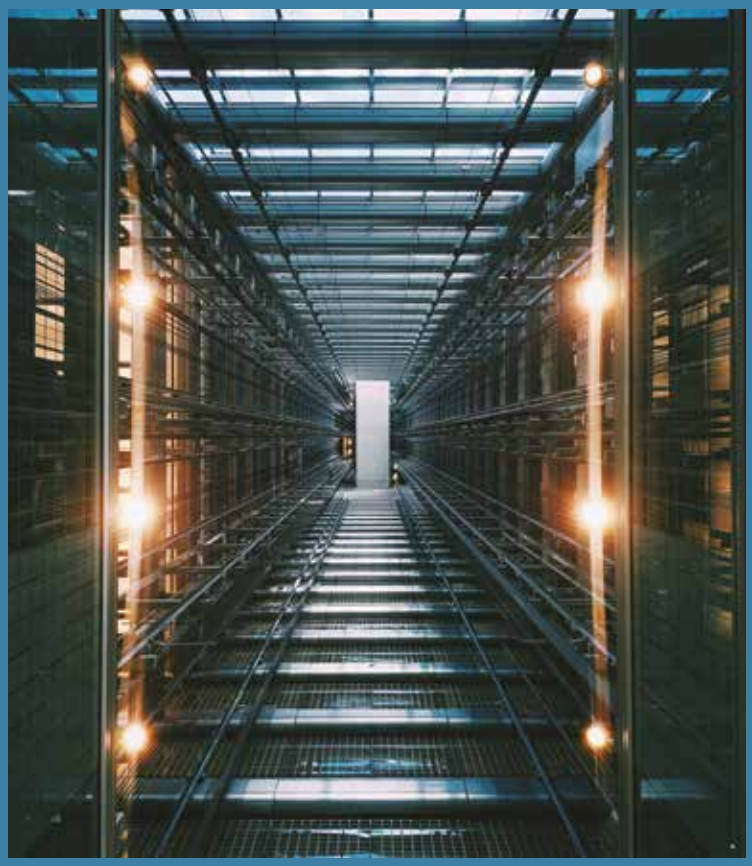
Otra de las implementaciones para ahorro de energía en los Centros de Datos de alta densidad es la refrigeración líquida, que además de ahorrar energía en comparación con la refrigeración con aire, también se ahorra espacio al permitir que este se implemente en instalaciones más pequeñas.

Finalmente, para proporcionar energía a los Centros de Datos se están implementando pilas de combustible de hidrógeno con sistemas de energía de respaldo durante un máximo de 48 horas. Estas pilas generan cero emisiones, siendo su único subproducto el agua.

En los más de 15 años que JLL México tiene de experiencia en Centros de Datos, interviniendo casi 140 mil metros cuadrados, hemos sido testigos de la transformación e importancia de este sector, con lo cual podemos afirmar que conforme el avance digital evolucione, también lo harán los Centros de Datos para atender la necesidad global de recibir, enviar y gestionar grandes volúmenes de datos.

Para obtener más información, visite:
www.jll.com.mx

*Nota del editor: Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.



Producto hipotecario estrella por institución bancaria

Julio 2022

Por:

crediteka®

PREAUTORIZA TU CRÉDITO EN LÍNEA
www.crediteka.com

La información que se presenta fue proporcionada por Instituciones Financieras y Simuladores Hipotecarios a la primera quincena de Julio 2022, calculados sobre un crédito de 1 millón de pesos.

PAGO CRECIENTE
A 20 AÑOS

Este esquema de crédito es recomendable para personas que se encuentran en los inicios de su carrera laboral y su expectativa de ingresos es que crezcan en el tiempo:

1. Estos esquemas ofrecen un mayor monto de crédito al requerir un pago mensual inicial menor.

2. Se puede acceder al crédito con un menor pago inicial (enganche y gastos), requieren menor ahorro previo.

3. Hay que asegurarse de informarse bien sobre cómo crecerán los pagos para planear a futuro.

4. En productos sin penalización por prepago, es recomendable hacer abonos a capital para liquidar el crédito en menos tiempo y ahorrar intereses.

SANTANDER HIPOTECA FREE

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	aforo < 80% tasa 10.65% aforo > 80 tasa 11.65
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$ 9,144
Aforo Máximo:	Tradicional 90% Apoyo Infonavit 95% Cofinanciamiento 100%
Monto mínimo de crédito:	$ 100,000
Valor mínimo de la vivienda:	$ 250,000
Comisión por apertura:	Sin comisión por apertura
CAT promedio sin IVA:	11.8%
Ingreso bruto requerido:	$ 20,320

Otras características del crédito:

- Crédito a Tasa Anual Fija
- Empieza con una mensualidad flexible para alcanzar un mayor monto
- Por pago puntual el cliente baja su tasa al 10.65%
- Sin comisión apertura
- Sin pago de avalúo
- Sin pago de seguros de vida, daños y desempleo
- Si mantienes tus pagos puntuales se liquida en 16 años 10 meses

SCOTIABANK CREDIRESIDENCIAL VALORA

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	Dependerá del estudio de crédito y estará en un rango de: 9.50% hasta 11.50%
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$ 8,790.80
Aforo Máximo:	Hasta el 95%
Monto mínimo de crédito:	$ 250,000
Valor mínimo de la vivienda:	$400,000
Comisión por apertura:	1.25% Intercambiable a tu elección por una comisión por pago anticipado** del 3% + IVA
CAT sin IVA:	11.6%
Ingreso bruto requerido:	$ 14,474.55

Otras características del crédito:

• Con nuestras opciones de crédito pagas más a capital desde el inicio
• Disminución de tasa por pago puntual
• Financiamiento para construir o remodelar, adquirir vivienda inclusive en preventa, pago de pasivo a otra institución financiera y liquidez vivienda (adquisición de una vivienda diferente a la que se deja en garantía)
• Aplica apoyo Infonavit y Cofinavit
• Seguro de desempleo gratis, cubre 3 meses por año
• Seguro de vida cubre al titular o coacreditado considerado
• Seguro de daños, cubre el valor constructivo del inmueble, en caso de pérdida total el seguro cubre el saldo del crédito y el remanente se entrega al cliente, además protege tu casa con beneficios adicionales como son responsabilidad civil familiar, robo de contenidos y gastos extras a consecuencia de siniestros
• Pagos anticipados sin penalización
• Plazos de 10, 15 y 20 años
**La determinación de la comisión será sobre el monto del pago anticipado y se cobrará por evento. Comisiones sujetas a cambio. Todas las comisiones son más IVA. Para mayor información consulta: scotiabank.com.mx/credito-hipotecario

CITIBANAMEX HIPOTECA PERFILES A TU MEDIDA

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	De 9.50% hasta 10.25%
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$ 9,149.52
Aforo Máximo:	90%
Monto mínimo de crédito:	$ 300,000
Valor mínimo de la vivienda:	$ 750,000 **
Comisión por apertura:	0%
CAT promedio sin IVA:	11.2%
Ingreso bruto requerido:	$ 27,109.70

Otras características del crédito:

• Sin comisiones por apertura de crédito, de administración o prepagos, sin incrementos en la tasa de interés.
• Incremento del pago mensual (sin seguros) del 2% anual respecto a la mensualidad del año inmediato anterior.
• Reconoce tu buen historial crediticio.
• Beneficios adicionales si cuentas con otros productos Citibanamex.
• Plazo único de 20 años.
• Aplican términos y condiciones.
• Consulta condiciones de contratación en www.citibanamex.com

** Valor Mínimo de Vivienda: Macroplaza (CDMX, GDL y MTY) $1,000,000 y resto de la República $750,000.

CONECTANDONEGOCIOS.COM

Es el Portal B2B que cuenta con la más completa información de la industria de la construcción, en México, Colombia, Centro América y el Caribe. Cuenta con tres Divisiones: **Conectando Proyectos**, **Conectando Proveedores** y **Conectando Noticias**.

División Proyectos

Buscador para prospectar **Proyectos en etapa de Construcción**, con información de las empresas encargadas de su desarrollo, en sectores como Hotelería, Residencial, Centros Comerciales, entre otros. Usted podrá contactarlos y ofrecer sus servicios como proveedor.

División Proveedores

Buscador abierto de **Proveedores Especializados** en la Construcción y el Equipamiento, donde usted podrá mostrar información de su empresa, y ser contactado directamente para cerrar negocios.

División Noticias

Espacio de **información** que publica notas de los más recientes avances del mundo de la construcción, aperturas, inversiones así como información de Proveedores, nuevos productos y sus servicios.

Conózcanos, suscríbase y aproveche ahora

¡Pregunte por nuestros diferentes planes y promociones!

www.conectandonegocios.com
info@conectandonegocios.com @ConectandoN

OFICINA CANCÚN
+52 (998) 840 6189 / (998) 892 7850
+52 (998) 845 9337

OFICINA CDMX
+52 (55) 7698 7773
+52 (55) 6087 0544

OFICINA BOGOTÁ
+57 601 815 0931
+57 (320) 318 9536

HSBC PAGO BAJO

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	Tasa de interés fija anual desde 9.20% a 10.75%
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$ 8,161
Aforo Máximo:	Hasta el 95% (1)
Monto mínimo de crédito:	$ 200,000
Valor mínimo de la vivienda:	$ 350,000
Comisión por apertura:	0%
CAT promedio sin IVA:	11.1%
Ingreso bruto requerido:	$ 12,554 (Ingreso Neto requerido)

Otras características del crédito:

- Es un derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito.
- *CAT Promedio "Crédito Hipotecario HSBC Pago Bajo para Clientes Premier" 10.1% Sin IVA. Informativo. Vigencia al 31 de octubre de 2022. Fecha de cálculo: 01 de mayo de 2022. Cobertura Nacional. Crédito en Moneda Nacional. Información sujeta a cambios sin previo aviso. Sujeto a aprobación de crédito. Consulta requisitos, términos, condiciones de contratación y comisiones en www.hsbc.com.mx
- (1) Con base en el plazo para financiamiento hasta el 95% contratando programas INFONAVIT.
- Acérquese a su sucursal más cercana o a un Centro Hipotecario y pregunte por las opciones de financiamiento que tenemos para usted. Consulte www.hsbc.com.mx/hipotecario.

HIPOTECA CRECIENTE BBVA

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	11.20%, 12.00%, 12.80%
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$10,641.03
Aforo Máximo:	90%
Monto mínimo de crédito:	$100,000
Valor mínimo de la vivienda:	$300,000
Comisión por apertura:	Sin Comisión por Apertura
CAT promedio sin IVA:	14.3%
Ingreso bruto requerido:	$26,603

Otras características del crédito:

- Plazo único de 20 años.
- Aplica para programas de Apoyo Infonavit, Cofinavit.
- Su mensualidad incluye 5 coberturas de seguro: vida, daños al inmueble, responsabilidad civil, contenidos y desempleo.
- Datos calculados sobre un crédito de $1,000,000 con un valor de vivienda de $1,111,111.
- Comisión de Autorización Diferida mensual: 0.25 al millar sobre el monto de crédito.
- Aforo del 90%
- Plazo a 20 años
- LEGALES: CAT Promedio 14.1% Sin IVA, para fines informativos y de comparación. Vigencia hasta el 28 de agosto de 2022.
- Para conocer los términos y requisitos de contratación, condiciones financieras, monto y conceptos de las comisiones aplicables llama al Centro de Atención Hipotecario: (55) 1102 0015, consulta los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de Internet www.bbva.mx o bien acude a una Sucursal. Tasa fija de interés anual. Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito. Sujeto al cumplimiento de los requisitos necesarios para su contratación y a la revisión del historial crediticio actualizado del solicitante.

PAGO FIJO
A 20 AÑOS

Esquema de crédito más conservador, recomendable para personas con una situación financiera consolidada.

1. Da la tranquilidad de que siempre se pagará lo mismo pase lo que pase.

2. El monto del crédito comparado con el valor de la propiedad es menor y se requiere de un mayor ahorro para el pago inicial.

3. El pago mensual inicial es mayor que en los esquemas de pagos crecientes, pero este es fijo y no sufre modificaciones en el tiempo. En términos reales (descontando la inflación) el pago se reduce con el tiempo.

4. En productos sin penalización por prepago, es recomendable hacer abonos a capital para liquidar el crédito en menos tiempo y ahorrar intereses.

HIPOTECA FUERTE BANORTE

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	8.00%
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$9,663.24
Aforo Máximo:	90% Tradicional 95% Apoyo Infonavit y Cofinanciados 93% en Cofinavit si el valor de la vivienda supera los $7,000,000 (Cofinavit + Banorte=100% del valor avalúo siempre y cuando el valor avalúo tope en $7,000,000).
Monto mínimo de crédito:	$75,000
Valor mínimo de la vivienda:	$350,000
Comisión por apertura:	1% (puede ser financiada)
CAT promedio sin IVA:	10.4%
Ingreso bruto requerido:	$19,326.48

Otras características del crédito:

• Crédito a Tasa Anual Fija desde 8.00%, tasa asignada de acuerdo a su comportamiento crediticio.
** La comisión por apertura puede ser financiada.
• Si eliges Seguros Banorte puedes decidir entre cobertura Amplia o Básica. Consulta términos, condiciones, comisiones y requisitos en banorte.com. Aplican restricciones, información sujeta a cambios sin previo aviso. (1)Hipoteca Fuerte Banorte CAT Promedio 10.4% sin IVA, para tasa 8.00%, en plazo de 20 años con un crédito de $1,000,000 de pesos, financiamiento del 90% con cobertura de seguro Básica en Adquisición de vivienda esquema tradicional. Calculado al de 03 de junio de 2022. Para fines informativos y de comparación exclusivamente. Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito.

EXPOCIHAC

12-14 OCTUBRE 2022

Centro Citibanamex CDMX

EL MEJOR EVENTO DE NEGOCIOS DE CONSTRUCCIÓN, ARQUITECTURA Y DISEÑO EN MÉXICO Y LATINOAMÉRICA

¡REGÍSTRATE A EXPO CIHAC!

Tu entrada incluye:

- Acceso a nuevos proveedores.
- Tendencias de la industria a través de talleres y conferencias magistrales.
- Networking.
- Generación de nuevos negocios.

Organizado por:

informa markets

@ExpoCIHAC

www.expocihac.com

SANTANDER HIPOTECA FREE

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	aforo <80% tasa 10.65% aforo > 80 tasa 11.65
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$ 9,990
Aforo Máximo:	Tradicional 90% Apoyo Infonavit 95% Cofinanciamiento 100%
Monto mínimo de crédito:	$100,000
Valor mínimo de la vivienda:	$250,000
Comisión por apertura:	Sin comisión por apertura
CAT promedio sin IVA:	11.8%
Ingreso bruto requerido:	$22,200

Otras características del crédito:

- Crédito a Tasa Anual Fija
- Por pago puntual el cliente baja su tasa al 10.65%
- Sin comisión apertura
- Sin pago de avalúo
- Sin pago de seguros de vida, daños y desempleo
- Si mantienes tus pagos puntuales se líquida en 16 años 10 meses

SCOTIABANK CREDIRESIDENCIAL PAGOS OPORTUNOS

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	Pago Tasa inicial 10.30% que disminuye año con año, a partir del año 5 al 20 se manejará la tasa 9.85%
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$ 10,291.80
Aforo Máximo:	Hasta el 95%
Monto mínimo de crédito:	$ 250,000
Valor mínimo de la vivienda:	$ 400,000
Comisión por apertura:	1.25% intercambiable a su elección por una comisión por pago anticipado** del 3% + IVA

CAT promedio sin IVA:	12%
Ingreso bruto requerido:	$ 17,203.64

Otras características del crédito:

• Con nuestras opciones de crédito pagas más a capital desde el inicio
• Disminución de tasa por pago puntual
• Financiamiento para construir o remodelar, adquirir vivienda inclusive en preventa, pago de pasivo a otra institución financiera y liquidez vivienda (adquisición de una vivienda diferente a la que se deja en garantía)
• Aplica Apoyo Infonavit y Cofinavit
• Seguro de Desempleo gratis cubriendo 3 meses por año
• Seguro de vida, cubre al titular o coacreditado
• Seguro de daños, cubre el valor constructivo del inmueble, en caso de pérdida total el seguro cubre el saldo del crédito y el remanente se entrega al cliente, además protege tu casa con beneficios adicionales como son responsabilidad civil familiar, robo de contenidos y gastos extras a consecuencia de siniestros
• Pagos anticipados sin penalización
• Plazos de 7, 10, 15 y 20 años
**La determinación de la comisión será sobre el monto del pago anticipado y se cobrará por evento. Comisiones sujetas a cambio. Todas las comisiones son más IVA. Para mayor información consulta: scotiabank.com.mx/credito-hipotecario

HIPOTECA PERFILES CITIBANAMEX

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	De 9.50% hasta 10.25%
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$10,172.86
Aforo Máximo:	90%
Monto mínimo de crédito:	$300,000
Valor mínimo de la vivienda:	$750,000 **
Comisión por apertura:	0%
CAT promedio sin IVA:	11.2%
Ingreso bruto requerido:	$ 29,065.31

Otras características del crédito:

• Sin comisiones por apertura de crédito, de administración o prepago, sin incrementos en la mensualidad ni en la tasa de interés.
• Reconoce tu buen historial crediticio.
• Beneficios adicionales si cuentas con otros productos Citibanamex.
• Plazos disponibles: 10, 15 y 20 años.
• Aplican términos y condiciones.
• Consulta condiciones de contratación en www.citibanamex.com

** Valor Mínimo de Vivienda: Macroplaza (CDMX, GDL y MTY) $ 1,000,000.00 y Resto de la República $ 750,000.00

HSBC PAGO FIJO

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	Tasa de interés fija anual desde 9.20% a 10.75%
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$ 9,171
Aforo Máximo:	Hasta el 95% (1)
Monto mínimo de crédito:	$ 200,000
Valor mínimo de la vivienda:	$ 350,000
Comisión por apertura:	0%
CAT promedio sin IVA:	11.2%
Ingreso bruto requerido:	$ 14,105.00 (Ingreso Neto Requerido)

Otras características del crédito:

- Es un derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito
- *CAT Promedio "Crédito Hipotecario HSBC Pago Fijo para Clientes Premier" 10.3% Sin IVA. Informativo. Vigencia al 31 de octubre de 2022. Fecha de cálculo: 01 de mayo del 2022. Cobertura Nacional. Crédito en Moneda Nacional. Información sujeta a cambios sin previo aviso. Sujeto a aprobación de crédito. Consulta requisitos, términos, condiciones de contratación y comisiones en www.hsbc.com.mx
- (1)Con base en el plazo para financiamiento hasta el 95% contratando programas INFONAVIT.
- Acérquese a su sucursal más cercana o a un Centro Hipotecario y pregunte por las opciones de financiamiento que tenemos para usted. Consulte www.hsbc.com.mx/hipotecario

HIPOTECA FIJA BBVA

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	Desde 9.30% hasta 10.80%
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$ 10,100
Aforo Máximo:	90,0%
Monto mínimo de crédito:	$50,000
Valor mínimo de la vivienda:	$180,000
Comisión por apertura:	0 - 1.00%
CAT promedio sin IVA:	11.1%
Ingreso bruto requerido:	$ 25,250

Otras características del crédito:

• La tasa se asigna de acuerdo al perfil del cliente, monto de crédito y enganche
• Aplica para programas de Apoyo Infonavit, Cofinavit.
• Su Pago Mensual incluye 5 coberturas de seguro: vida, daños al inmueble, responsabilidad civil, contenidos y desempleo.
NOTA:
• Datos calculados con una tasa de interés fija anual del 7.85% sobre un crédito de $1,000,000 con un valor de vivienda de $1,428,571
• Comisión de Autorización Diferida mensual: 0.075 al millar sobre el monto de crédito.
• Plazo a 20 años
• LEGALES: CAT Promedio 11.7% sin IVA para fines informativos y de comparación. Vigencia hasta el 28 de agosto de 2022
• Para conocer los términos y requisitos de contratación, condiciones financieras, monto y conceptos de las comisiones aplicables llama al Centro de Atención Hipotecario: (55) 1102 0015, consulta los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de Internet www.bbva.mx o bien acude a una Sucursal. Tasa de interés ordinaria fija y anual. Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito. Sujeto al cumplimiento de los requisitos necesarios para su contratación y a la revisión del historial crediticio actualizado del solicitante

BX+ CASA

Tasa de interés (intereses reales del crédito deducibles):	Tasa de interés desde 9.90% hasta 11.5% fija anual
Mensualidad Integral (incluye capital, intereses, seguros y comisiones):	$ 27,000
Aforo Máximo:	85%
Monto mínimo de crédito:	$600,000
Valor mínimo de la vivienda:	$666,667
Comisión por apertura:	Desde 1%
CAT promedio sin IVA:	10.5%
Ingreso bruto requerido:	$19,293

Otras características del crédito:

- Enganche desde 20%
- En esquema COFINAVIT el financiamiento máximo entre el Infonavit y el Banco, no debe rebasar el 85% del valor del inmueble en relación al avalúo.
- Respuesta de precalificación en 24 horas.
- Tasa fija, durante toda la vida del crédito.
- Pagos anticipados sin penalización.
- Sin comisión por estudio de crédito.
- Sin gasto de investigación.
- Sin incremento en mensualidad.
- CAT promedio sin IVA en pesos, presentado para fines informativos y de comparación exclusivamente. Vigencia al 30 de marzo 2022, sujeto a cambios sin previo aviso. Calculado al 28 de febrero 2022 sobre un crédito de $1,000,000 con un valor de vivienda de $1,500,000 y plazo 20 años. Se consideran Monto de Crédito, Capital, Intereses, Seguro de Vida, Seguro de Daños, Investigación de Crédito, Comisión de Apertura, Comisión por administración mensual y Costo de Avalúo. Calculado para créditos denominados en Moneda Nacional con tasa de interés fija anual. El valor de la vivienda usado para el cálculo del Costo Anual Total (CAT) se basa en los valores de vivienda promedio estipulados por la SHF.
- La tasa y comisión por apertura más bajas; así como enganche más alto aplican únicamente para clientes con excelente historial crediticio.
- Adquiere una vivienda nueva o usada con Bx+ Casa. Consulta condiciones de contratación en www.vepormas.com

Para obtener más información, visite: https://www.crediteka.com/

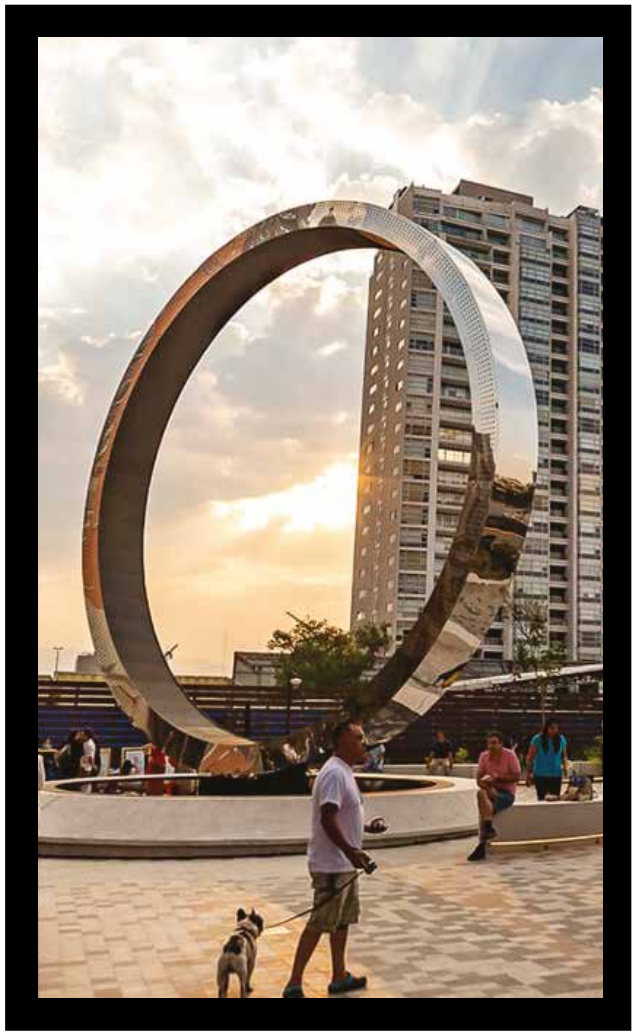
*Nota del editor: Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.

Patrocinios Disponibles

www.rebs.mx comercial@inmobiliare.com +52 55 55147914

The Eye of Mexico, la escultura de IA que conecta el arte con urbanismo

Por Samanta Escobar Ventura
samanta.escobar@inmobiliare.com



En medio de edificios residenciales, comerciales y oficinas, el andar de los habitantes de la Ciudad de México (CDMX) es observado por The Eye of Mexico, un pieza escultórica que, con algoritmos de inteligencia artificial (IA), transmite datos demográficos, medioambientales y urbanos.

Se trata de un aro metálico viviente de diez metros de altura, que muestra la interpretación de comportamientos del vibrante presente de la capital y su visión al futuro por medio de un performance visual.

El gran "Ojo" forma parte de la nueva comunidad urbana Neuchâtel Cuadrante Polanco, un proyecto de la desarrolladora inmobiliaria MIRA. Su creación fue encabezada por la agencia global de consultoría creativa MASSIVart, junto al estudio turco Ouchhh.

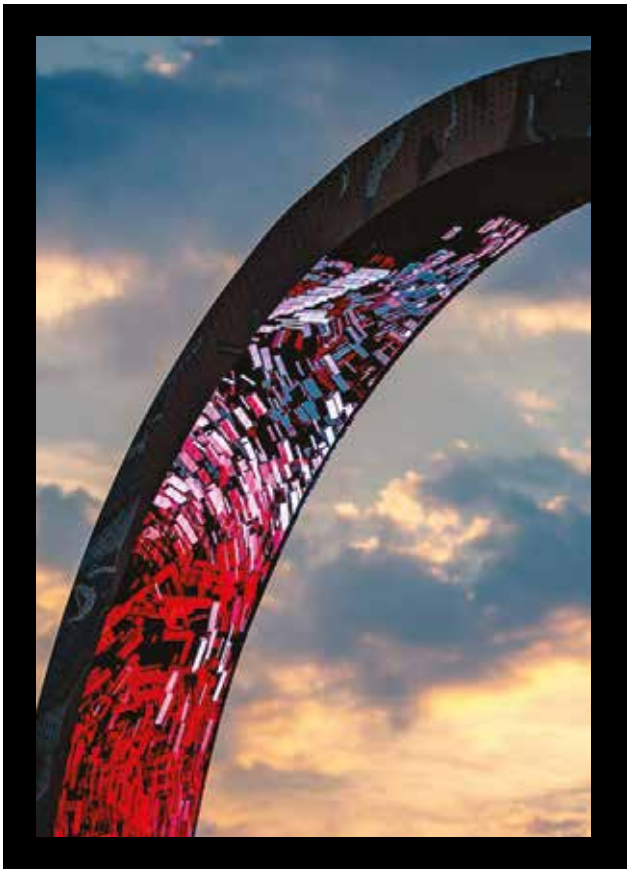
La pieza fue encendida por primera vez el 20 de mayo de 2022, desde entonces vive en la plaza pública del complejo de usos mixtos, donde las personas disfrutan de locales comerciales con acceso directo a espacios verdes, mientras descubren la relación que existe entre el arte, la ciencia y la tecnología con el urbanismo y la movilidad.

Los datos como pintura, el algoritmo como pincel

Creada a partir de diferente información del estilo de vida de la CDMX, como el aire, el ruido, la población, la vegetación y las emisiones, el monumento pretende ser un retrato de la energía de la metrópoli. A través de un sistema de IA y algoritmos de machine learning, conjuga millones de datos que se usan directamente para crear una visualización científica con enfoque artístico para enfatizar la interconexión.

Philippe Demers, fundador y director creativo de MASSIVart, aseguró que la cultura y el arte son un vehículo de aprendizaje y esparcimiento para la humanidad; de ahí la relevancia de *The Eye of Mexico*: "La instalación de esta pieza única propicia el desarrollo de una comunidad diferente y más consolidada".

Por su parte, Roberto Pulido, director general de MIRA, señaló que el proyecto es la tercera generación de comunidades donde aplican toda su experiencia para resolver las necesidades de los usuarios para asegurar un mejor futuro, el cual es aderezado con una escultura única en toda Latinoamérica".



Mother Earth, el origen de The Eye of Mexico

Aunque es la primera vez que Ouchhh desarrolla una pieza de inteligencia artificial en Latinoamérica, la firma tiene 10 años de experiencia en el campo creativo, en los que se ha enfocado en demostrar que las raíces del arte, la ciencia y la tecnología son misteriosas.

Bajo una visión futurista se esfuerza en impulsar que el arte permee en todos los aspectos de la vida, así, su equipo actualmente está formado por ingenieros, académicos, codificadores creativos, diseñadores, y otras personas talentosas de una variedad de campos con una visión sincronizada de que el conocimiento crea una experiencia pública épica.

Una de las piezas que dieron origen a The Eye Of Mexico, es Mother Earth, una instalación que cuestiona las verdades detrás de los fenómenos naturales y que, busca ser espejo de la vida en Singapur. De esta forma, diferentes conjuntos de datos ambientales de los últimos 40 años de la ciudad, se traducen en la fachada del Museo ArtScience.

"Como estudio, presentamos a los datos fríos como una forma de arte al combinar la creatividad científica y visual en el mismo lienzo. El mensaje que queremos transmitir es hacer una conexión significativa entre la Madre Tierra y el corazón de las personas. Estas obras nos ayudan a repensar lo que el mundo está tratando de decirnos", detalló la firma.

AGENDA

REB+ SUMMIT GUADALAJARA 2022

B2B Media llevará a cabo el exclusivo congreso REBS+ Guadalajara 2022, en el que, bajo una ambiente seguro, tendrás la oportunidad de entablar relaciones de negocio con los principales líderes de la industria tapatía a través de conferencias de negocios.

01 de septiembre, Hotel Hyatt Regency Andares Guadalajara, Jalisco.
www.rebs.mx

REB+ SUMMIT BAJA CALIFORNIA 2022

Baja California ofrece grandes oportunidades, no solo para el mercado industrial, también para el hotelero, de hospitalidad, wellness, gastronómico, entre otros. Razón por la que B2B Media en alianza con la Secretaria de Turismo de Baja California, llevarán a cabo el REB Summit Baja California.

08 de septiembre, Tijuana.
www.rebs.mx

REB+ SUMMIT MONTERREY 2022

Contará con los principales exponentes de la industria, quienes abordarán los retos y oportunidades de la región con los principales líderes de la industria a través de conferencias de negocios.

22 y 23 de septiembre, Club de Golf la Herradura.
www.rebs.mx

REB+ SUMMIT MAZATLÁN 2022

Dirigido a inversionistas, desarrolladores y público en general interesado en el sector inmobiliario; el cual busca fortalecer e impulsar la industria turística mediante inversión nacional e internacional en el sector hotelero y de servicios, principalmente. Se llevará a cabo en alianza con el Gobierno estatal.

06 y 07 de octubre, Centro de Convenciones de Mazatlán
www.rebs.mx

Feria anual que presenta vías de inversión para personas con alto poder adquisitivo que tienen la intención de invertir en bienes raíces internacionales y propiedades de lujo premium. Cuenta con la participación de los principales desarrolladores inmobiliarios y firmas de inversión de EE. UU., Reino Unido, Emiratos Árabes Unidos, Australia, Chipre, Grecia, Sri Lanka, Tailandia, etc.

09 y 10 de septiembre, Le Meridien, Nueva Delhi
www.irexindia.com/event.php

IREX INTERNATIONAL REAL ESTATE EXPO 2022

Este encuentro, reunirá a los líderes más influyentes del sector en un ambiente íntimo e informal. En un contexto de transformación y nuevas tendencias, los miembros de GRI Club y ejecutivos senior y C-level de la industria inmobiliaria, se reunirán para discutir las directrices que marcarán la evolución de los diversos activos y conectarse con socios de negocios.

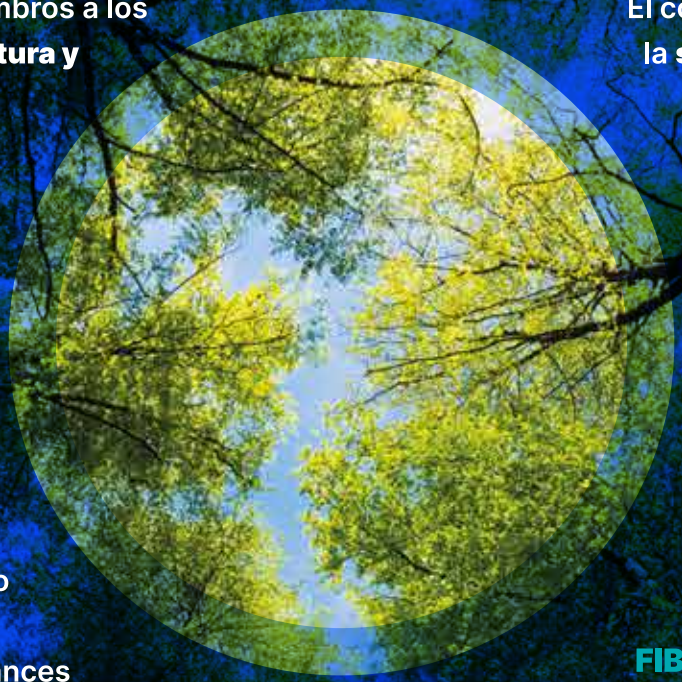
24 y 25 de agosto, The St. Regis Mexico City, Ciudad de México, Mexico
www.griclub.org/event/real-estate/mexico-gri-real-estate-2022_3650

ampip®

Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C.

Las **FIBRAS** promueven **BUENAS PRÁCTICAS DE SUSTENTABILIDAD** en los Parques Industriales de México

AMPIP cuenta entre sus miembros a los **Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces** (FIBRAs), que son **vehículos financieros** del sector inmobiliario.



El compromiso de las **FIBRAs** con la **sustentabilidad** contribuye al fortalecimiento del sector inmobiliario industrial y a generar un **entorno favorable, justo y sustentable** para los clientes, inversionistas y comunidades en las que realizan operaciones.

Las **FIBRAs** cuentan con diversas certificaciones en materia de **ESG** y han recibido diversos **reconocimientos internacionales** por sus avances en materia de **sustentabilidad**.

FIBRA UNO, Terrafina y FIBRA Prologis fueron incorporadas en el **Sustainability Yearbook 2022 de S&P Global**, y un año antes, en 2021, **FIBRA Macquarie** fue el primer actor inmobiliario mexicano en ser reconocido como parte del programa **Green Lease Leaser**.

in f

informacion@ampip.org.mx

#VISIÓN22-23

www.ampip.org.mx

REB+ SUMMIT 2022

PRÓXIMOS EVENTOS

rebs.mx

REBS+ Guadalajara
1 de Septiembre

Hotel Hyatt Regency
Andares Guadalajara

REBS+ Monterrey
22 y 23 de Septiembre

Club de Golf la Herradura

REBS+ Mazatlán
7 de Octubre

Centro de convenciones

EXNI

09 DE NOVIEMBRE
HOTEL CAMINO REAL, POLANCO CDMX

PATROCINIOS Y STANDS DISPONIBLES **exni.mx**

PATROCINIOS DISPONIBLES

comercial@inmobiliare.com **+52 55 5514 7914**

Descarga de forma gratuita el directorio especializado

EDICIÓN ESPECIAL 2022

comercial@inmobiliare.com

+52 55 5514 7914