

INMOBILIARE

No. 138 / 2023

LATAM

GRUPO GEA

la mejor opción para hacer
una inversión inmobiliaria
en Yucatán



SUSTENTABILIDAD

El futuro obligado para
el desarrollo inmobiliario
industrial

REB+
SUMMIT
MÉRIDA 2023

ENTENDAMOS EL
CONCEPTO DE ASG

CERTIFICACIONES
SOSTENIBLES DEL PRESENTE



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 located throughout Mexico. Beyond space, we see an opportunity for growth.

Contact:

Industrial 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 advice. The information provided does not constitute an advice, announcement, invitation, offer or solicitation to sell or purchase any financial product or value or 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.

SOLARBAN®

Los vidrios de baja emisividad
y control solar brindan a tus
fachadas:

Vitro®
Vidrio Arquitectónico

VIDRIO SOLARBAN® R100 | CLARO
Torre TOP
Nuevo León, México



Un mayor
ahorro en el
consumo de
energía eléctrica



Reducir el
uso de aire
acondicionado



Menor
empleo de
iluminación
artificial



arquitectonico@vitro.com

www.vitroarquitectonico.com

www.galeriadeproyectos.com

GRUPO **GP**®

GP construcción*

GP desarrollos*



+55

AÑOS DE
EXPERIENCIA

+350

PROYECTOS
INDUSTRIALES

+35

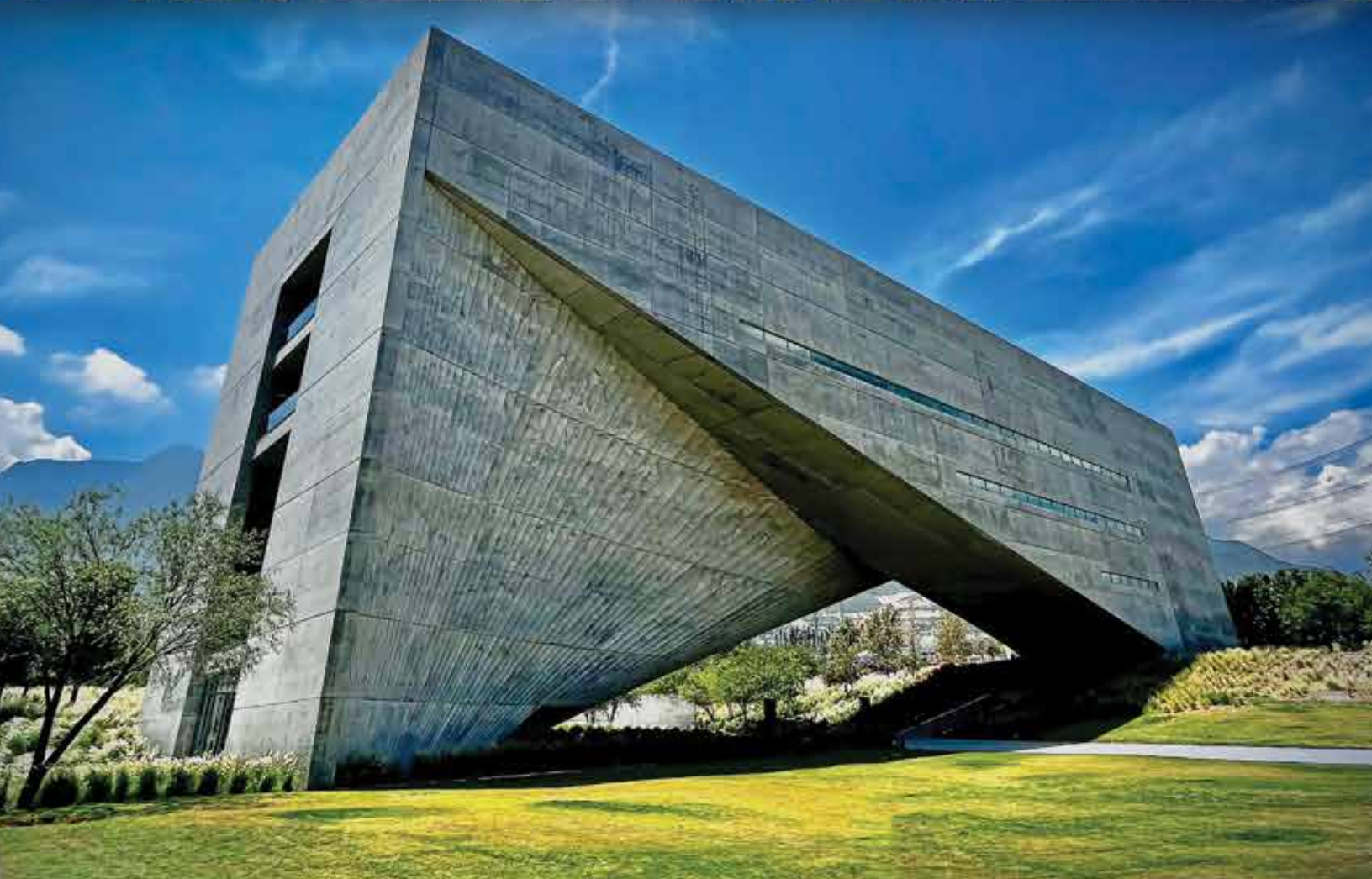
PARQUES
INDUSTRIALES

+200 MILLONES DE ft²
CONSTRUIDOS

www.grupogp.com.mx



EMPRESA
SOCIALMENTE
RESPONSABLE





IBVEST:

PRIME REAL
ESTATE

Estructuradores de proyectos de inversión inmobiliaria en España, con énfasis en propiedades residenciales de lujo en Madrid.

Equipo con experiencia y conocimiento en el sector con acceso a la mayor oferta de vivienda de lujo en Madrid.

Servicios especializados (financiero, legal, fiscal, migratorio y contable) con **opciones preferenciales de financiamiento.**

- **Servicios legales, constitución de SL española, trámites y licencias.**
- **Búsqueda de oportunidades de inversión.**
- **Negociación para la adquisición.**
- **Financiamiento preferencial, apertura de cuentas, apalancamiento mayor al 50%, tasa preferencial.**
- **Golden Visa**

Servicios:

120+ operaciones exitosas (unidades)

Representan +150 M EUR

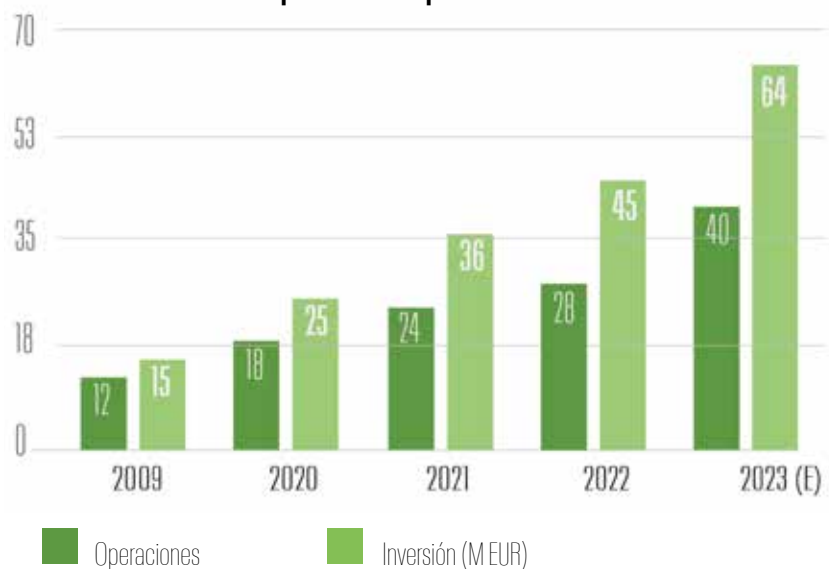
100+ hipotecas bajo condiciones preferenciales con 4 bancos

Con retornos del 10%

Operaciones en Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao

50+ proyectos de reforma e interiorismo

Operaciones por año:



Fondo Alterna - Ibvest

Fondo de inversión privada centrado en la adquisición, estabilización y venta de activos inmobiliarios estratégicos en España.

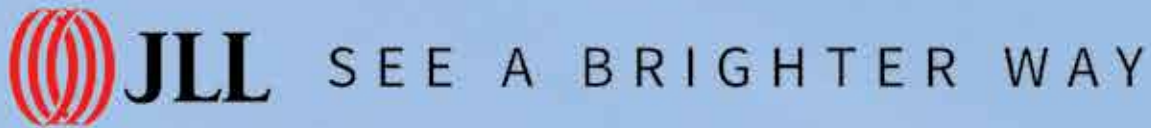
Fondo con 100M+ EUR de inversión (2022-2024)

Rendimiento esperado de >12% en EUR

Inversión materializada: 3 edificios en Madrid + pipeline de locales comerciales

Opciones de property management, reforma, amueblado y contabilidad

Para mas información:
gabriel@ibvest.com.mx



Conformando el futuro de los bienes raíces para un mundo mejor

Hemos ayudado a nuestros clientes a descubrir
oportunidades por más de 200 años.

Representación de Inquilinos

Servicios de Administración de Proyectos y Desarrollos

Capital Markets y Asesoría en Desarrollo Inmobiliario

Representación de Propiedades en Arrendamiento

Valuaciones

Servicios Industriales y de Logística

Asesoría en Inversiones Inmobiliarias

Asesoría en Desarrollos Turísticos y Hoteles

Administración de Propiedades / Property Management

Administración de Arrendamientos

Servicios de Administración de Instalaciones

Análisis de Ocupación y Consultoría Estratégica

Estrategia Integral de Portafolios Corporativos

Servicios de Ingeniería y Mantenimiento

Servicios de Energía y Sustentabilidad

Servicios Residenciales

jll.com.mx | [@jllmexico](https://twitter.com/jllmexico)

CDMX | Monterrey | Guadalajara | Tijuana | Querétaro | Mérida | Los Cabos | Ciudad Juárez



Conoce más acerca de
nuestros servicios



KUYABEH

SUSTAINABLE ECOLOGICAL COMMUNITY



Terrenos uni familiares de 4,700m² y de 9,400 m²

• 50 amenidades • 375 hectáreas • Tulum, México.



+52 (984) 145 5274



Kuyabeh.com



LA NUBE



EL GRAN ANCIRA



THE VALUE OF UNIQUENESS

14 AÑOS CREANDO ESPACIOS INMOBILIARIOS ÚNICOS

one
DEVELOPMENT GROUP



NAYA



ALISIA



SAN JERÓNIMO - COMING SOON



LUNA



EAST CAPE - COMING SOON



NAYAMĀ

+ 52 (81) 1477 3030
www.odg.com.mx
[@onedevdevelopmentgroup](https://www.instagram.com/onedevdevelopmentgroup)





— Una nueva generación de *Parques Industriales*

DISEÑAMOS, CONSTRUIMOS, y ADMINISTRAMOS desarrollos ESTRÁTEGICAMENTE PLANEADOS, con espacios personalizados que aseguran el éxito en la operación de nuestros Clientes.

22

Parques
Industriales

+70

Ubicaciones
en México

11.8

Millones M2
Desarrollados

3.3

Millones M2
Administrados

17%

Edificios LEED
en México

300,000

Empleos
Creados



Contact us

+52 81-2861-0180





NOVOTECH®
SI NOW

DESARROLLADORES INDUSTRIALES ESPECIALIZADOS

Confianza, formalidad y seguridad

novotechsinow.com
612 138 3999

Miembro |  ampip

Actualmente impulsamos el programa **MEX SHORING**, el cual permite recibir a la proveduría de servicios, **almacenamiento y logística** que demanda la industria automotriz bajo el fenómeno Nearshoring.



A través de **Novotech Si Now** el cual genera una oportunidad real de institucionalizar el emprendimiento de las **MIPYMES** en México. A través de la consolidación de cluster industriales que albergan edificios industriales de **500 m2 a 6,000 m2**; donde se colabora y se aporta valor para la cadena de suministro.



NOVOTECH SI NOW FORMA PARTE DE LA ASOCIACIÓN MEXICANA DE PARQUES INDUSTRIALES PRIVADOS A.C., LA CUAL REPRESENTA:

+430
PARQUES INDUSTRIALES
en 27 estados

+3,700
INQUILINOS
manufactura & logística

+38
MILLONES M2
de edificios construidos



ASOCIACIÓN MEXICANA DE PARQUES INDUSTRIALES PRIVADOS, A.C.

El cambio climático y sus consecuencias son una realidad que, desde hace varios años, han sido más notables, ejemplo de ello es el creciente aumento en la temperatura de la tierra, nivel del mar y escasez de recursos naturales necesarios para la vida. De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas (ONU), la temperatura media de la Tierra es ahora 1.1°C más elevada que a finales del siglo XIX, antes de la revolución industrial, y más elevada en términos absolutos que en los últimos 100,000 años.

Ante esta situación diversas organizaciones internacionales han implementado diversas acciones en pro del medio ambiente para los diferentes sectores económicos. En el caso de la industria de la construcción e inmobiliaria se han implementado certificaciones ambientales antes, durante y después de la construcción de un inmueble.

Cabe destacar que este sector es responsable de casi 40% de las emisiones de gases de efecto invernadero, por lo que hoy en día, empresas, inversionistas, desarrolladores, entre otros, deben llevar a cabo una transición hacia actividades que representen una menor emisión de carbono, así como adoptar modelos de negocio innovadores y sostenibles.

Bajo esta premisa, en esta edición, encontrarás los retos, cambios y perspectivas de cada uno de nuestros colaboradores, ante el tema sustentable y su importancia para el planeta. Asimismo, en portada encontrarán a Grupo GEA, la mejor opción para hacer una inversión inmobiliaria en Yucatán. 

MÓNICA HERRERA PEÑA

monica.herrera@inmobiliare.com

DIRECTORIO

Publisher & CEO

Guillermo Almazo Garza
guillermo@inmobiliare.com

Editor in Chief

Erico García García
erico@inmobiliare.com

Founder Partner

Emiliano García García
emiliano@inmobiliare.com

CONSEJO EDITORIAL:

Abraham Metta, Adrián García Iza, Alberto De la Garza Evia, Alejandro Sepúlveda, Raúl Gallegos, Andrés Lachica, Blanca Rodríguez, Eduardo Güémez, Elliott Bross, Eugene Towle, Federico Cerdas, Germán Alhumada Alduncin, Gonzalo Montañón, Héctor Ibarzabal, Humberto Treviño, Jaime Lara, Javier Barrios, Javier Uaca, Jorge Avalos, José Ma. Garza Treviño, Juan Pablo Arroyuelo, Luis Gutiérrez, Lyman Daniels, Roberto Charvel, Pedro Azcué, Sergio Argüelles, Silvano Solís, Víctor Lachica, Yamal Chamoun

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
Ricardo De Jesús Ángeles
ricardo.dejesus@inmobiliare.com

Social Media Manager

Iván Geovanni Lemus Chico
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 Daniel García Negrete
eduardo.garcia@inmobiliare.com
Nancy Durán Luna
nancy.duran@inmobiliare.com

Fotografía

Federico de Jesús Sánchez

Dirección de Arte

Manuel Cózar Torres
Marcela Landgrave
Atelier Inspira

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

Yessenia Fernández
yesenia.fernandez@inmobiliare.com

Asistente de Administración y Circulación

Hortencia Barrera
hortencia.barrera@inmobiliare.com

Logística

David Hernández, Felipe Romero

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



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 138 año 23 Publicación bimestral junio-julio 2023. 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 número 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.

CONTACTO

contacto@inmobiliare.com
México +52 5555 147914
USA +1 (305) 833 5372
www.b2bmedia.mx

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

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





¿Y si
tu mejor legado
está construido
de tu esfuerzo?

**Adquiere tu hogar con Crédito Hipotecario HSBC
con FOVISSSTE para todos.**

- Crédito en pesos con pagos fijos
- Reduce el plazo con las aportaciones patronales
- Mancomuna el crédito con tu cónyuge
- Suma ingresos adicionales



Conoce más en:



**Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar
distintas opciones de crédito.**

CAT Promedio "Crédito Hipotecario HSBC Pago Fijo con FOVISSSTE para Todos" **10.1%** Sin IVA. Informativo. Vigencia al 30 de septiembre de 2023. Fecha de cálculo 01 de abril de 2023. Cobertura Nacional. Información sujeta a cambios sin previo aviso. Sujeto a aprobación del crédito. Consulta requisitos, términos, condiciones de contratación, comisiones y condiciones en www.hsbc.com.mx/fovissste o llamando al (55) 5721 5817.
HSBC y sus logotipos son marcas registradas en México.

CONTENIDO



20 NOTICIAS

28 DATA

30 LÍDERES

Líderes en bioconstrucción en México

LO QUÉ DEBES SABER

32 **Construcción modular**, la alternativa para la vivienda

34 **¿Sabías que la vivienda multiespecie** será una nueva forma de crear hábitats sustentables?

36 UTILIDADES

Fraude inmobiliario: práctica común, no caigas



COLABORADOR INMOBILIARE

El futuro de las certificaciones LEED

46 **El 'elefante de la habitación'** de la crisis del medio ambiente: la sobrepoblación

50 **Sustentabilidad**, el futuro obligado para el desarrollo inmobiliario industrial

58 Monetizar con arquitecturas web sostenibles

62 **Avanzando hacia un futuro sostenible**: el papel de net zero en las edificaciones

COLABORACIONES

66 **Kuyabeh**: Bienvenido a un estilo de vida único

68 **Turner & Townsend**, marcando la diferencia por un mundo más verde, inclusivo y productivo

EN ESTA EDICIÓN

74 **Living Community Challenge y Living Bulding Challenge**: certificaciones sostenibles del presente

80 **Biointeriorismo**: una apuesta para mejorar la salud dentro de los inmuebles

84

EN PORTADA

Grupo Gea, la mejor opción para hacer una inversión inmobiliaria en Yucatán



92 COLABORACIONES

Sior, 10 años de experiencia en México en el mercado industrial y de oficinas

96 **Cápitul Distrito Urbano** proyecto que redefinirá el norte de Mérida



ALIADOS

100 Sustentabilidad

EXPERTOS INMOBILIARE

106 El ecosistema tecnológico latinoamericano
Juan Huicochea Mason

107 Entendamos el concepto de ASG
Rafael Berumen

108 Los retos del Ecommerce Cross Border
Fernando Rocha

REBS MÉRIDA

La nueva oportunidad de inversión en Yucatán

PROYECTOS

124 5 Proyectos de construcción sostenible en el mundo

INMOBILIARE RECOMIENDA

132 ARTE

"Reflejo de lo invisible" un recorrido por la obra de Arnaldo Coen

134 AGENDA



CREANDO IMPACTO EN TODO EL PAÍS

Redefinimos la experiencia del Real Estate

Creamos ventajas competitivas y transformamos oportunidades en negocios exitosos, teniendo como centro las necesidades y visiones de nuestros clientes.

¡Estamos creciendo! Nuestra presencia en puntos estratégicos como **CDMX, Monterrey, Guadalajara, Ciudad Juárez, Querétaro** y nuestra nueva sede en **Tijuana** nos permite brindar soporte y soluciones para propietarios, inquilinos, inversionistas y desarrolladores en todo el país.

Descubre nuestros servicios



Brokerage



**Valuación y
Consultoría**



**Facilities
Management**



**Servicios Globales
a los Ocupantes**



**Gerencia y
Desarrollo de
Proyectos (PDS)**



**Medio Ambiente,
Social y
Gobernanza (ESG)**

Contáctanos y obtén una asesoría personalizada

Escanea el código QR
y te decimos cómo:



+ 55 85258000
contactomx@cushwake.com



“Impulsados por ideas, experiencia y dedicación, nuestro equipo de especialistas ofrece las soluciones inmobiliarias más creativas y efectivas del mercado.”



Victor Lachica
*President & CEO
Mexico & Central America.*



@cushwakemx

CUSHWAKE

NOTICIAS

ECOALDEA EN SAN LUIS POTOSÍ

Dentro de la sierra de San Luis Potosí se ha establecido una comunidad de ocho familias gracias a trabajos de bioconstrucción y horizonte sustentable. La aldea ha resaltado en diferentes países donde los habitantes realizan visitas guiadas y fomentan la educación ambiental tanto a los turistas como a las personas de la comunidad. Para la realización del proyecto, las autoridades analizaron la viabilidad del mismo y al tener todo en orden otorgaron un terreno de 27 hectáreas.



ESPACIOS INDUSTRIALES EN NUEVO LEÓN MANTIENEN ALTA DEMANDA



La demanda de estos espacios es de 600,000 metros cuadrados debido a la firma del T-MEC y el nearshoring que han impulsado la llegada de nuevas empresas a Nuevo León, de acuerdo con Sergio Resendez, director general de Colliers en Monterrey. Asimismo indicó que la disponibilidad de espacios especulativos es de 22 edificios y se espera la construcción de nuevos parques en un periodo de ocho a 10 meses.

PEMEX CREA COMITÉ DE SUSTENTABILIDAD

Petróleos Mexicanos informó sobre la instalación del Comité de Sustentabilidad con el objetivo de cumplir con sus compromisos ambientales constituidos en su Plan de Negocios. La idea es llevar a cabo una adecuada toma de decisiones en su sector, identificando y administrando los riesgos y/o oportunidades en la cadena de valor, ante cambios del entorno, incluyendo los efectos del cambio climático y el sistema de comercio de emisiones.



CDMX OCUPAR EL LUGAR 80 A NIVEL MUNDIAL DE URBES IDEALES PARA CICLISTAS

La Ciudad de México ocupa el sitio 80 de 90 entre las urbes con mejores condiciones para los ciclistas, de acuerdo con el análisis Global Bicycle Cities Index de 2022. Dicho estudio es realizado por la empresa Luko y coloca a las ciudades según factores como: clima, uso de bicicleta, delincuencia y seguridad, infraestructura urbano, opciones de uso compartido y eventos de concientización.



CAREBUS VENDE HAYA REAL ESTATE A INTRUM

El fondo de capital de riesgo Carebus vende Haya Real Estate por 140 millones de euros a Intrum. De esta manera la firma inmobiliaria sueca adquiere una potente cartera de clientes en España. El dinero se dará a través de una caja y deuda bancaria y se espera que la venta se cierre oficialmente en el tercer trimestre del año.



JACOB & CO ABRE SU BOUTIQUE MÁS GRANDE EN ARABIA SAUDITA

La nueva boutique de la marca se ubicará en Riyadh, Arabia Saudita, en la calle Olaya Street, calle principal y más prestigiosa del lugar. La nueva tienda cuenta con 220 metros cuadrados superando en dimensiones a todas las tiendas de venta de la compañía. Además, los directivos tienen planes de expansión por lo que se esperan aperturas en Mumbai, Hanoi, Casablanca, El Cairo, Amman, Omán, entre otras ciudades.



QUERÉTARO EL CENTRO DEL FUTURO ENERGÉTICO SUSTENTABLE EN MÉXICO

Las autoridades gubernamentales han creado la Agencia de Energía del Estado de Querétaro con el objetivo de fomentar el uso de energías renovables. Además, con otras áreas de su administración se ha establecido una agenda ambiental acorde a los intereses comunes; asimismo se ha apostado en la descarbonización y al desarrollo energético eficiente, sustentable y amigable con el planeta.

MÉXICO ES LUGAR 31 DE 43 PAÍSES ANALIZADOS EN POTENCIAL ASEGURADOR INMOBILIARIO



Mapfre Economics presentó su informe “Mercados inmobiliarios y sector asegurador”, con el que analizan el nivel de desarrollo y madurez del mercado inmobiliario de diferentes países como Estados Unidos, Brasil, Reino Unido, Alemania, entre otros. Dicho estudio colocó a México en la posición 31 en lo que se refiere al sector de seguros.



MOODY'S PREVÉ ESTABILIDAD EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE CHINA

Las ventas en el sector de Real Estate en China se estabilizarán a lo largo del próximo año tras descender un 28% en 2022, de acuerdo con la agencia de calificación de deuda Moody's. Asimismo, indica que todo mejorará a medida que las autoridades nacionales impulsen medidas para ampliar los canales de financiación.



LA CLAVE DEL ÉXITO: **TU PROYECTO,** NUESTRA INFRAESTRUCTURA

Construye en **CÁPITOL^{DU}**

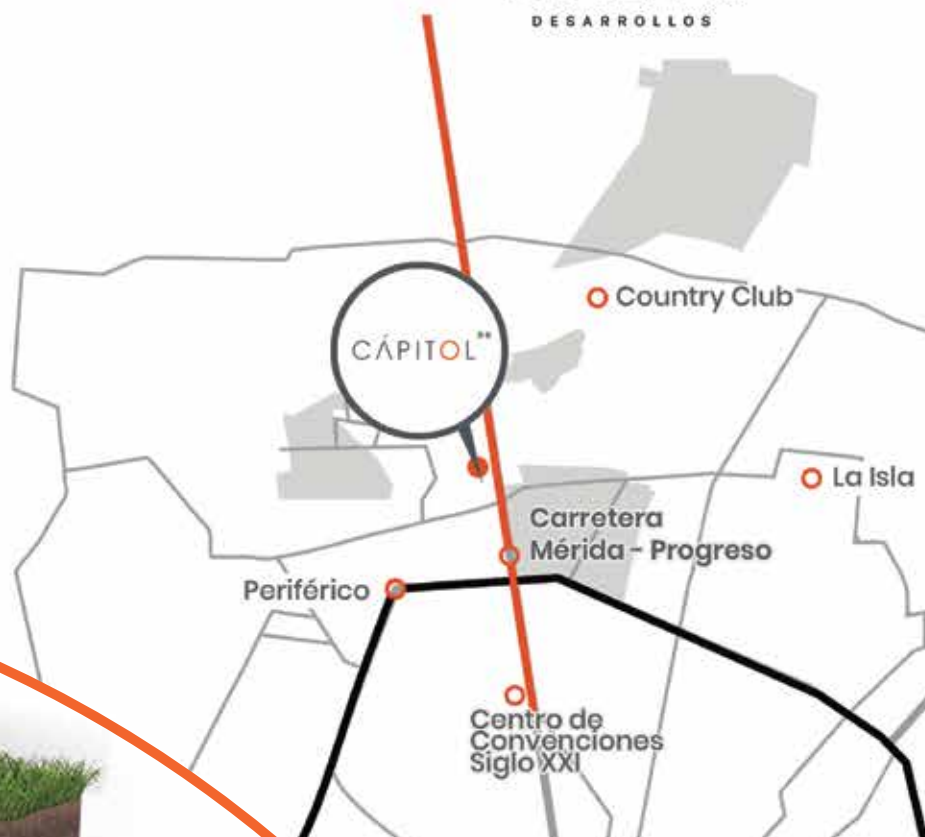
30 30 Macrolotes con infraestructura terminada.

 Giros **habitacionales**, comerciales y mixtos.

 +23 mil m² en **parques** que aportarán un gran paisajismo al complejo habitacional.

¡CONTÁCTANOS!
@bterradesarrollos
T. (999) 123 1456

UN PROYECTO DE
Bterra
DESARROLLOS



¡CONOCE EL MASTERPLAN!
capitol.bterra.mx

#30MACROLOTES #30OPORTUNIDADES



PARÍS PASA DE CENTRARSE EN EL RETAIL A HIPERESCALADORES

De acuerdo con expertos inmobiliarios, el mercado inmobiliario industrial de París ha transitado en los últimos ejercicios de centrarse en el retail a otro donde los hiperescaladores son los protagonistas, con desarrollos importantes en lado sur de la ciudad. La vacancia de los Data Centers se situó en el primer trimestre en 11.9%, mostrando una baja del 50% a la cifra de cierre del 2022.

ÁREAS URBANIZADAS DE NUEVA YORK ENFRENTAN HUNDIMIENTO ACCELERADO



La combinación de pesados rascacielos y el creciente nivel del mar están sumiendo a la ciudad en una crisis inminente, de acuerdo con estudios realizados por expertos en temas urbanos. Algunas partes de la ciudad se encuentran expuestas por su cercanía a los niveles del mar y ciertos edificios carecen de estabilidad para afrontar eventos climáticos extremos.



FIBRAS MTY BUSCA HACER MÁS ADQUISICIONES

A unas semanas de anunciar las compras más grandes del sector inmobiliario industrial en México y América Latina. Los planes de la compañía es invertir cerca de 220 millones de dólares en futuras adquisiciones en un corto a medio plazo, pero siempre y cuando sean opciones atractivas. Hasta ahora tienen en la mira varias propiedades, aunque se desconoce la ubicación de las mismas.



TRES NUEVAS HIPOTECAS HECHAS PARA TI

1

**HIPOTECA
CERO**



**SIN
COMISIONES.**

2

**HIPOTECA CON
BONIFICACIÓN**



**MENSUALIDAD
ABONADA**
cada 36 meses.

3

**HIPOTECA
A TU MEDIDA**



**MAYOR
PLAZO,**
menores pagos.

Elige la opción de **Hipoteca Fuerte** que más te convenga con

- Tasas anuales fijas desde **9.48%**
- Plazos de hasta **25 años**

Acércate a Banorte.

TASA DE INTERÉS ANUAL FIJA DE 9.48%

HIPOTECA FUERTE BANORTE (ADQUISICIÓN): CAT PROMEDIO 11.6% SIN I.V.A. HIPOTECA FUERTE BANORTE (MEJORA): CAT PROMEDIO 11.4% SIN I.V.A. Para fines informativos y de comparación. Calculados al 24/02/2023. Vigentes al 24/08/2023. La tasa de interés definitiva se establecerá con base en el resultado del estudio de crédito y te será informada por tu asesor hipotecario. Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito. Sujeto a aprobación de crédito y cambios sin previo aviso. Aplican restricciones. Productos operados por Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. Consulta términos, condiciones, comisiones y requisitos de contratación en banorte.com



INVERSIONISTAS EXTRANJEROS PONEN EN LA MIRA A PROPIEDADES RESIDENCIALES EN EUA

Los inversionistas extranjeros, incluyendo a los que provienen de América latina adquirieron un total de US \$35.50 millones en propiedades residenciales en los Estados Unidos, según un informe divulgado por la National Association of Realtors. De tal manera que se posiciona como uno de los sectores que más atraen a los inversores del Real Estate.

ESPACIOS PARA MASCOTAS SON UNA PROPIEDAD EN LA BÚSQUEDA DE DEPARTAMENTO EN EUA

Una encuesta realizada por Cortaland empresa de inversión, desarrollo y administración de bienes raíces, arrojó que el 86% de las personas que buscan apartamento buscan conocer la política sobre mascotas, restricciones de tamaño y depósitos por mascotas ya que son parte de sus consideraciones al buscar apartamentos, superando otros factores como costo y ubicación.



DISNEY CANCELA PROYECTO DE EDIFICIO EN CENTRO DE FLORIDA

Disney ha cancelado sus planes de construcción de un centro para empleados en el centro de Florida debido a diferencias con el gobernador de dicha ciudad, Ron DeSantis. Dicho proyecto suponía la inversión de 800 millones de dólares y por ahora no se espera que se retome la creación del centro.





SUCCESSFUL INDUSTRIAL PARK DEVELOPERS

A detailed architectural rendering of a modern industrial facility. The building is a long, single-story structure with a light grey facade and a series of vertical grey panels. A prominent feature is a large glass entrance area with multiple levels of windows. To the right, a tall blue vertical structure adds a modern touch. The foreground shows a paved parking lot with several cars, a sidewalk with people walking, and landscaped areas with green grass and small trees. The sky is blue with light clouds.

Premium location · Class A facilities
Build to suit · World class infrastructure

Proved experience across the country
Contact us: info@rei.realestate

DATA

1Q2023 FIBRAS
INMOBILIARIAS
EN MÉXICO

Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces en México son vehículos destinados al financiamiento para la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que tienen como fin su arrendamiento o la adquisición del derecho a recibir ingresos provenientes del arrendamiento, de acuerdo con la Bolsa Mexicana de Valores. A continuación presentamos las Fibras inmobiliarias que continúan con su expansión.



Las renovaciones
representaron el

83%

de la actividad, concentrándose
en Ciudad de México,
Guadalajara y Reynosa



2

edificios construidos
34,237 m² de construc-
ción en un proyecto
de Ciudad Juárez

FIBRA
Macquarie
México



2

proyectos en expansión
por 6,400 m² en San Luis
Potosí y Querétaro

FIBRA+PLUS

2

naves industriales compró
dentro del parque industrial
Sonora o Portafolio Nogales

5

proyectos en desarrollo de
oficinas y retail (89,085 m²)



Continúa el
desarrollo de Tapachula,
Mitikah y Satélite



POR: RUBI TAPIA
RUBI.TAPIA@INMOBILIARE.COM
DISEÑO: DAFNE VILLAGOMEZ
DAFNE.VILLAGOMEZ@INMOBILIARE.COM




fibra inn.

Una inversión
minoritaria participa en
un proyecto bajo el modelo
de la Fábrica de Hoteles, que
representa 218 cuartos

**FIBRA
NOVA**

2

construcciones industriales
build-to-suit en los mercados
de Chihuahua y Ciudad
Juárez durante el 1S2023



FIBRA MTY

Adquisición
del portafolio
Zeus

**Fibra
Storage** 

8

terrenos para
futuro desarrollo



Fuente Datoz y reporte de las Fibras

LÍDERES EN BIOCONSTRUCCIÓN EN MÉXICO

Por: Ricardo de Jesús
ricardo.dejesus@inmobiliare.com

El impacto del cambio climático en el mundo ha llevado a todos los sectores a buscar alternativas para evitar la emisión de gases contaminantes en sus procesos de trabajo. Siendo la industria del Real Estate uno de los sectores que buscan combatir el problema. Aquí te decimos acerca de las empresas, academias y organizaciones líderes en la edificación socialmente responsable y con enfoque sustentable.

SUPERADOBE MÉXICO

La única academia certificada en bioconstrucción dentro de la República Mexicana, la cual cuenta con el reconocimiento del Colegio Mexicano de Arquitectos y el Instituto Californiano de Terraconstrucción. De esta manera, los jóvenes desde su primer paso al profesionalismo se capacitan en la creación de proyectos amigables con el medio ambiente.



BIOCONSTRUCCIÓN Y ENERGÍA ALTERNATIVA

La compañía ofrece servicios a nivel mundial y soluciones de sustentabilidad para el sector de la construcción comercial, institucional, industrial y residencial. Entre los proyectos asesorados se encuentran inmuebles certificados en construcción sostenible, especialmente en LEED. Su sede central se encuentra en San Pedro de Garza García, Monterrey.



ACCIONA

Grupo global de desarrollo y gestión de soluciones sostenibles de infraestructuras en diferentes sectores. Dentro de la industria del Real Estate busca ser la pionera en el posicionamiento que combine la búsqueda de rentabilidad de los negocios con el respeto al medio ambiente en todas sus líneas para que las generaciones futuras disfruten de un mundo equilibrado.



ASESORES VERDES

Con más de 7 años de experiencia es una de las empresas con mayor experiencia en los campos de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, bioclimatismo, arquitectura, diseño, ingenierías de valor y gestión de proyectos inmobiliarios aplicados a sistemas de sostenibilidad.



FHIMASA

Proveedor de servicios para las administraciones públicas y empresas privadas de la industria de la construcción así como obra civil. Realizan proyectos a medida con ayuda de un equipo que combina sustentabilidad, compromiso y formación que busca ayudar en la realización de inmuebles creativos y sostenibles.



LO QUE DEBES SABER

CONSTRUCCIÓN
MODULAR,

la alternativa para la vivienda

POR MORGANA.MX

La construcción modular es un enfoque innovador que implica la creación de edificios utilizando módulos prefabricados que luego se ensamblan en el lugar de la edificación. Estos módulos son secciones completas y autónomas del edificio que se hacen con precisión en un entorno controlado y luego se transportan al sitio para su montaje final. Destaca que cumple con las mismas credenciales requeridas por la industria de la construcción pero otorgando diferentes beneficios tanto al constructor como al beneficiario o dueño de la vivienda.

Uno de los principales beneficios de la construcción modular es la eficiencia en tiempo y costos. Los módulos empleados se fabrican en paralelo con las actividades en el sitio de edificación, el tiempo total requerido para completar un proyecto se reduce considerablemente, hasta un 50 por ciento. Además, la estandarización en el proceso de fabricación permite una mayor eficiencia y calidad, lo que resulta en menos errores y desperdicios. Otra de las bondades que tiene este tipo de técnica es que es una construcción progresiva, es decir, se puede iniciar con cierto tamaño de construcción e irlo aumentando conforme a la posibilidades económicas o permitan y/o debido a un crecimiento familiar.





También ofrece una mayor flexibilidad y adaptabilidad. Los módulos pueden diseñarse y configurarse de diferentes formas para satisfacer las necesidades específicas de cada proyecto. Esto permite una personalización y una capacidad de respuesta a las demandas cambiantes, lo que resulta especialmente beneficioso en entornos urbanos donde el espacio disponible puede ser limitado y las necesidades de construcción pueden variar con el tiempo.

Es una opción más sostenible desde el punto de vista ambiental. La fabricación en serie reduce el consumo de energía y los residuos generados, puede facilitar la integración de tecnologías verdes, como paneles solares y sistemas de recolección de agua de lluvia. La capacidad de desmontar y reutilizar los módulos en diferentes ubicaciones proporciona una solución más sostenible a largo plazo. Regularmente se emplean materiales y construcción asequibles para los compradores y dueños del terreno, con una cimentación firme y con estándares aprobados por las autoridades correspondientes.

Además ayuda a abatir la autoconstrucción no asistida, sobre todo en segmentos rurales donde las personas van edificando poco a poco una casa habitación sin guía profesional y que al corto plazo resulta más perjudicial. Un ejemplo de esto fue el sismo del 2017, donde Chiapas y Oaxaca sufrieron pérdidas sumamente importantes por el derrumbe de todas las casas de autoconstrucción no asistida, por la falta de correcta cimentación y construcción, al ser el mismo propietario quien la construyó.

Existen métodos modulares alternativos más recientes como las impresoras 3D para vivienda que reducen aún más el tiempo de construcción y mano de obra requerida. La SHF desde hace más de 10 años y el mismo Infonavit recientemente han implementado productos crediticios para la construcción modular, tanto para el acreditado o cliente de vivienda, como para las empresas expertas en esta metodología de construcción.

Retos de la construcción modular

A pesar de estos beneficios, la construcción modular también presenta algunos retos para las ciudades. Uno de ellos es la aceptación y adopción por parte de la misma industria y los reguladores, ya que es una metodología relativamente nueva y puede requerir cambios en los códigos de construcción y los estándares de calidad existentes. Además, los constructores y arquitectos deben familiarizarse con los métodos y procesos, lo que requiere capacitación y adaptación.

Otro desafío es la logística y el transporte de los módulos. Dado que estos últimos se fabrican fuera del lugar de construcción, se requiere un sistema eficiente de transporte para llevarlos al sitio adecuado. Esto puede ser complicado en entornos urbanos congestionados, donde la infraestructura existente puede no ser adecuada para el transporte de módulos de gran tamaño. La planificación cuidadosa y la coordinación con las autoridades locales son fundamentales para abordar este desafío.

Edificar viviendas modulares puede ser la respuesta para reducir un poco el déficit de vivienda que tiene el país, sin embargo, el sector público y privado deben colaborar juntos para resolver algunas complicaciones que habrá en el camino. Pensar en el medio ambiente es primordial y con este tipo de edificaciones podríamos ser más amigables.

La construcción modular ofrece beneficios significativos en términos de eficiencia, flexibilidad y sostenibilidad. Sin embargo, su adopción en las ciudades requiere superar retos relacionados con la aceptación de la industria y los reguladores, así como con la logística y el transporte. A medida que la tecnología y las prácticas de construcción modular sigan evolucionando, es probable que veamos un aumento en su uso en las ciudades, transformando la forma en que se construyen los edificios y contribuyendo a entornos urbanos más eficientes y sostenibles. 

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

¿SABÍAS QUE LA VIVIENDA MULTIESPECIE SERÁ UNA NUEVA FORMA DE CREAR HÁBITATS SUSTENTABLES?

POR: LIZVETTE LUNA, SAFETOC



En México, las familias multiespecie fueron reconocidas este 2 de marzo de 2023, mediante una sentencia emitida por la Magistrada Sánchez Cordero, donde expone el papel que tienen los animales domésticos como integrantes de la familia. Sin duda alguna, esto es un hecho histórico, ya que ahora este tema no solo le compete a los dueños, sino que involucra al sistema jurídico y por supuesto eso hará que tenga más peso en el sector de la construcción. Sin embargo, a pesar del reconocimiento social, político y legal que hay sobre el cuidado de las especies, aún hay trabajo por hacer; además, los animales domésticos no son los únicos que hay que proteger.



Cada vez que la mancha urbana crece, aunque sea de forma planeada, se arrasa inevitablemente con flora y fauna. Si bien esto tiene como objetivo brindar vivienda a la población, muchas veces se pierde de vista que se quita espacio a otro ser vivo. Según la Comisión Nacional de Áreas Verdes Protegidas, alrededor del 10% de la biodiversidad del planeta está en México y cada día se pierden miles de especies debido a la falta de cuidado y conservación de sus ecosistemas. Esto resulta alarmante y genera una necesidad irrefutable de diseñar hábitats no solo para los humanos, sino también áreas que contemplen a los seres que nos rodean.

Por tal motivo, han surgido diversos programas que buscan regular y fomentar la protección de especies dentro de las comunidades. Estos programas se trabajan en conjunto con el gobierno para asegurarse de que las especies tendrán las condiciones adecuadas en todo momento y algunos contemplan la entrega de apoyos o reconocimientos a los participantes. Aunque no están específicamente dirigidos a los habitantes de un condominio, en pláticas de discusión vecinal se analiza la posibilidad de albergar pequeñas especies en el propio entorno de la comunidad, con el objetivo de convertirse en sustentables y amigables con el entorno en donde se insertan.

De acuerdo con la PROSOC, uno de los mayores inconvenientes en los complejos habitacionales es el destino y mantenimiento de las amenidades, ya que no todos hacen uso de las mismas, ocasionando que algunos prefieran dejar de pagar el mantenimiento. Sin embargo, este tipo de proyectos fomentan la participación y la conciencia colectiva al interior de un complejo; valores que siempre se han visto favorecidos para disminuir la morosidad y los conflictos internos. Al final, el objetivo es que las áreas comunes no solo funcionen como áreas de recreación, sino como santuarios de protección de flora y fauna, evitando que los vecinos sientan que ese dinero se va a un fondo perdido. Además, resulta idóneo para los desarrollos que están retomando técnicas tradicionales de bioconstrucción como el adobe, el bambú y la madera.

Aún analizándolo desde el punto de vista económico, podría resultar benéfico para los residentes del espacio. Haciendo un símil, este principio de protección a las especies, funciona muy bien para las empresas catalogadas como socialmente responsables; por lo que también puede generar un impacto positivo en los compradores y arrendadores el hecho de saber que ayudarán a un proyecto de conservación mientras viven ahí. De tal suerte, que se podrá cambiar la manutención de albercas por un ajolotario o por un parque botánico que cuide cactáceas, biznagas u orquídeas. Un diferencial único y especial que otorga valor tanto al inmueble, como a la comunidad que participa en el proyecto. Por si fuera poco, este tipo de proyectos se puede implementar en desarrollos existentes y no solo en futuras construcciones.

En resumen, la organización de vecinos de una comunidad puede ser una estrategia efectiva para cuidar y conservar diferentes especies al interior de las viviendas, no como mascotas sino mediante programas de protección. Esto marca una diferencia entre la recuperación de la biodiversidad local y el aprovechamiento de todos los recursos para crear espacios sostenibles. Al final, hay que recordar que las amenidades no solo son espacios decorativos, sino que deben ser espacios sustentables que favorezcan la salud, la calidad y el bienestar de todos los seres que conviven, ¿y por qué no? incluso darle cabida a más especies de nuestro ecosistema. 🌱

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



FRAUDE INMOBILIARIO: PRÁCTICA COMÚN, NO CAIGAS

POR: MICA.RENT, JULIÁN STASTNY, COFUNDADOR Y CEO

Los fraudes inmobiliarios son una preocupación importante, por lo que es necesario tomar precauciones para evitar convertirse en víctima. Ante esto, Mica y Julián Stastny, CEO de la compañía de arrendamiento, comparten algunos consejos para protegerte de posibles fraudes inmobiliarios:

1. **Investiga y verifica la información:** Antes de comprometerte con cualquier transacción inmobiliaria, investiga y verifica toda la información relevante. Obtén detalles sobre el vendedor, el agente inmobiliario y la propiedad en cuestión. Revisa la autenticidad de los documentos y realiza una investigación exhaustiva sobre la propiedad y su historial.



2. **Utiliza agentes y empresas inmobiliarias confiables:** Trabaja en conjunto con las inmobiliarias que tengan una reputación sólida y estén debidamente registradas. Confía en la tecnología. Verifica las credenciales del agente o la empresa y busca referencias o testimonios de otros clientes satisfechos.
3. **Visita personalmente la propiedad:** No confíes únicamente en las fotografías o descripciones. Es importante visitar personalmente la propiedad y asegurarte de que coincide con lo que se ha anunciado. Examina detenidamente la propiedad y haz todas las preguntas necesarias antes de tomar una decisión.

4. **No realices pagos anticipados sin garantías:** Evita realizar pagos anticipados o depósitos sin tener garantías sólidas. Si te solicitan pagar una gran cantidad de dinero por adelantado, especialmente si es a través de métodos no seguros como transferencias bancarias no rastreables o dinero en efectivo, es probable que sea una señal de alerta.



5. **Contrata profesionales legales y financieros:** Consulta a profesionales legales y financieros, como abogados y asesores inmobiliarios, para que te asistan en la transacción, elaboración del contrato y den validez a cada documento firmado. Ellos pueden revisar cualquier aspecto que tenga que ver con el arrendamiento, verificar la legalidad de la transacción y brindarte asesoramiento imparcial.

6. **Asegúrate de revisar los antecedentes legales y registrales de la propiedad.** Verifica que no haya problemas legales, embargos, hipotecas pendientes u otros inconvenientes que puedan afectar la transacción inmobiliaria.



AJAL



VIVE EN EL PARAÍSO

Club Ecoturístico

480,000 M2



MEMBRESÍAS



55 7068 6465 Miguel Sepúlveda

Tenemos un plan de inversión a tu medida, contáctanos.

Credit Casa es una empresa administrada por FIBRA CERO Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.



7. Desconfía de ofertas demasiado buenas para ser verdad: Si una oferta parece demasiado buena para ser verdad, probablemente lo sea. Mantén una actitud crítica y desconfía de precios significativamente más bajos que el valor de mercado u ofertas de compra demasiado apresuradas.

8. Mantén registros y documentación adecuada: Guarda todos los documentos, contratos, recibos y comunicaciones relacionadas con la transacción. Estos registros pueden ser útiles en caso de cualquier disputa o problema futuro.

“Recuerda siempre confiar en tu intuición y tomar decisiones informadas. Si algo te parece sospechoso o te genera dudas, es mejor buscar asesoramiento adicional antes de tomar una decisión” Comentó Julian Stastny, CEO de Mica, plataforma especializada en arrendamiento habitacional. 

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



ROCA
DESARROLLOS

BUILT TO LAST

Class "A" Industrial Developments



Tijuana | Juarez | Ramos Arizpe | Monterrey | Reynosa | Silao
Irapuato | San Luis Potosi | Queretaro | Guadalajara | Mexico City

LEASING • BUILD TO SUIT • CONSTRUCTION

800 800 0420
info@roca-desarrollos.com
roca-desarrollos
roca-desarrollos.com



EL FUTURO DE LAS CERTIFICACIONES LEED

POR: ÁFRICA RUBIO, SUSTAINABILITY SERVICES DIRECTOR



OBTENER UNA CERTIFICACIÓN
LEED ES UN SÍMBOLO
MUNDIALMENTE RECONOCIDO
DE LOGRO Y LIDERAZGO
EN SOSTENIBILIDAD



El cambio climático, la sostenibilidad y el impacto ambiental son los principales focos en el impulso global hacia una disminución general de la huella de carbono. Si queremos tener un impacto real, será necesario un impulso colectivo para la mejora constante, combinado con la capacidad de pensar creativamente sobre cómo hacemos las cosas.

Tomando en cuenta que los edificios representan casi el 40% del CO2 global, construir de manera eficiente reduce la contaminación y mejora la calidad del aire exterior en las principales áreas industrializadas. Por lo anterior, las certificaciones sustentables inmobiliarias representan uno de los pasos importantes a seguir para conseguir un impacto real.



UN IMPULSO A LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

En los últimos años, la construcción ecológica y sostenible ha crecido de manera importante en la industria inmobiliaria. La disponibilidad de materiales de construcción sostenibles aumenta constantemente a medida que se innova y se encuentran nuevas formas de construir ecológicamente.

Existe una responsabilidad importante que conlleva la creación del sistema de clasificación de edificios eficientes LEED (que significa Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés), y es que llevar a cabo un desarrollo inmobiliario con un estándar verde como este, beneficia en distintos rubros: reducciones sustanciales en los recursos y costos de energía, agua y mantenimiento, menor ausentismo, una mayor productividad de los empleados, etc.

Obtener una certificación LEED representa, para un edificio, alcanzar un cierto nivel de sostenibilidad, tanto en el proceso de gestión del inmueble como en los materiales utilizados para construirlo. Esta distinción proporciona un marco para edificios ecológicos saludables, eficientes y que ahorran carbono y costos. Además, es un símbolo mundialmente reconocido de logro y liderazgo en sostenibilidad. LEED es una parte fundamental para abordar el cambio climático y cumplir los objetivos ESG, mejorar la resiliencia y apoyar comunidades de manera más equitativa.

HACIA DÓNDE VAN LAS CERTIFICACIONES AMBIENTALES

Poco a poco las certificaciones ambientales inmobiliarias irán cobrando mayor importancia con el paso de los años. De hecho, ya están siendo un factor decisivo a la hora de vender, rentar o invertir en un proyecto inmobiliario.

Lo que es seguro, es que la evolución de las certificaciones LEED estará alineada con los objetivos descritos en el Acuerdo de París, abordando objetivos críticos que incluyen equidad, salud, biodiversidad y resiliencia.

En Cushman & Wakefield estamos comprometidos con el cambio climático y las acciones que debemos tomar para encabezar la descarbonización del entorno construido e impulsar la transformación del mercado. Hemos reconocido que, sin un cambio radical en la forma en que abordamos el entorno construido, las repercusiones para las generaciones venideras serán irreparables.

Nuestro plan NET ZERO se ajusta a lo necesario para lograr los objetivos del Acuerdo Climático de París para 2030 y 2050. Con esta guía, emplearemos un conjunto integral de estrategias para reducir las emisiones de las operaciones, los materiales, la construcción y el transporte, mientras promovemos el retiro de carbono y los resultados netos positivos. La rendición de cuentas por el desempeño es imperativa.



A medida que el sistema de calificación se desarrolle para satisfacer las preocupaciones de primer nivel en la actualidad ambiental, deberá convertirse en algo más que una guía; LEED será una herramienta invaluable para edificios transformadores y de alto rendimiento. La certificación contará, con el tiempo, con requisitos incorporados en apoyo a las acciones de liderazgo en todos los niveles. Esto significa establecer recursos que funcionen como puertas de acceso a los informes de datos y pasos progresivos, los cuales harán avanzar los desarrollos en su adopción de estrategias que los lleven a la certificación LEED, cada vez en niveles más altos.

Una certificación LEED, en su estado óptimo, ayudará a impulsar el sector de la construcción hacia la neutralidad y menor emisión de carbono mientras promueve la salud, equidad, resiliencia y el uso inteligente y seguro de todos los recursos disponibles.

LA EVOLUCIÓN DE LAS CERTIFICACIONES LEED ESTARÁ ALINEADA CON LOS OBJETIVOS DESCRITOS EN EL ACUERDO DE PARÍS

EN CUSHMAN & WAKEFIELD AYUDAMOS A CERTIFICAR LOS INMUEBLES

Cushman & Wakefield brinda apoyo a las empresas en su búsqueda por obtener certificaciones LEED al proporcionar servicios especializados y asesoramiento en sostenibilidad y eficiencia energética. A través de su experiencia y conocimiento en el campo, la empresa ayuda a los inmuebles a implementar prácticas y estrategias que cumplan con los requisitos de esta certificación.

Los servicios que Cushman & Wakefield ofrece en relación con las certificaciones LEED incluyen:

- Asesoramiento en diseño sostenible
- Evaluación de proyectos existentes
- Monitoreo y seguimiento

La colaboración de Cushman & Wakefield con las empresas en su búsqueda de certificaciones demuestra su compromiso con la sostenibilidad y el apoyo a prácticas de construcción y operación responsables desde el punto de vista ambiental. 🌱

Si buscas más información sobre la certificación LEED o cualquier otra certificación inmobiliaria sustentable, no dudes en enviar un correo electrónico a la dirección africa.rubio@cushwake.com

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

EL 'ELEFANTE DE LA HABITACIÓN' DE LA CRISIS DEL MEDIO AMBIENTE: LA SOBREPoblACIÓN

POR: ROBERTO CASTRO, EXPERTO EN COMUNICACIÓN Y MARKETING,
ESPECIALIZADO EN REAL ESTATE, ESTILO DE VIDA Y NEGOCIOS





EN MÉXICO SE ESTIMA QUE LA POBLACIÓN LLEGUE A LOS 150 MILLONES PARA EL 2050, POR LO QUE SE NECESITARÁN ALREDEDOR DE 6.5 MILLONES DE VIVIENDAS NUEVAS

La crisis del medio ambiente es un tema cada vez más serio en la conversación política, económica y de negocios. Pese a las pequeñas y grandes acciones que se promueven, las estadísticas son alarmantes. El aumento de las emisiones de gases de efecto invernadero, la contaminación del aire y del agua, la pérdida de biodiversidad y el cambio climático están relacionados directamente con la presión ejercida por una población creciente y consumidora de recursos; es decir, la sobrepoblación.

En México se estima que la población llegue a los 150 millones para el 2050, por lo que se necesitarán alrededor de 6.5 millones de viviendas nuevas asumiendo 3.7 habitantes por unidad, según la compañía mexicana en consultoría, valoración y data, Tasvalúo. Además, se estima que 12.6 millones de viviendas requerirán remodelaciones parciales o totales, lo que generará mayor presión al sector energético, pues **el sector constructivo contribuye con el 9% de las emisiones de gases de efecto invernadero.**

Cabe señalar que la sobrepoblación no solo se refiere a la cantidad de personas, sino también a los patrones de consumo y desarrollo. De acuerdo con la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), el sector de la construcción en México emite el 50 por ciento de la contaminación del país. Incluso, la empresa Rs Construcción e Ingeniería calcula que **solamente 1.6% de las casas en el país pueden ser consideradas sustentables.**

Frente a este panorama, la mitigación del impacto ambiental, derivado de la sobrepoblación, requiere de una combinación de acciones a nivel individual, comunitario y global. Algunas son:



1. **Educación y planificación familiar:** promover la educación ambiental en las familias, así como invertir en soluciones ecológicas dentro del hogar puede representar un impacto muy pequeño frente al gran problema, pero la conciencia individual que nace desde casa puede ser promotor de la adopción de hábitos más verdes.
2. **Movilidad menos contaminante:** es cierto que ciudades grandes como la CDMX tienen un transporte urbano muy deficiente; unidades colectivas saturadas y la gran cantidad de vehículos que circulan en la ciudad dañan al medio ambiente. Optar por medios no contaminantes, como las bicicletas o scooters, -para distancias cortas- pudiera ser otro impacto pequeño pero que atribuye a una conciencia más verde.
3. **Arquitectura sustentable:** el primer paso hacia la construcción sustentable comienza en la etapa de diseño. Los arquitectos y diseñadores buscan maximizar la eficiencia energética y reducir la dependencia de los recursos no renovables. El uso de técnicas como el diseño pasivo, la orientación solar adecuada, la ventilación natural y la iluminación eficiente puede optimizar el consumo de energía de un inmueble.
4. **Combatir zonas de gentrificación:** aunque este tema provoca un aumento de plusvalía y un mercado más rentable para los pequeños negocios, también incentiva a una mayor cantidad de desperdicio. Descentralizar una zona (y mejorar el sistema de transporte público), ayudaría a una mejor organización de recolección de basura y el cuidado de áreas verdes.
5. **Energías renovables y bajas en carbono:** la transición hacia fuentes de energía renovables y bajas en carbono es fundamental para mitigar el impacto ambiental. Invertir en energías renovables como la solar, eólica e hidroeléctrica, así como fomentar la eficiencia energética en todos los sectores, ayudará a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y combatir el cambio climático.

Si bien lo más importante es trabajar en una conciencia colectiva más responsable y el compromiso ciudadano en relación con la sobrepoblación y su impacto en el medio ambiente, todavía hay mucho por hacer. Esto implica difundir información sobre los desafíos ambientales, fomentar la participación en actividades de conservación, promover la adopción de prácticas sostenibles en el hogar y en el trabajo, y abogar por políticas y decisiones que apoyen un desarrollo sostenible. 

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

LA TRANSICIÓN HACIA
FUENTES DE ENERGÍA
RENOVABLES Y BAJAS EN
CARBONO ES FUNDAMENTAL
PARA MITIGAR EL
IMPACTO AMBIENTAL



Una nueva forma de hacer ciudad

En Astra desarrollamos comunidades que crecen y prosperan en balance con el medio ambiente. Cada acción y decisión que tomamos, está guiada por cuatro pilares: Sustentabilidad, Adaptabilidad, Inclusión y Seguridad.

Sustentabilidad

Nos apoyamos en tecnología de vanguardia para brindar servicios que no solo hacen la vida más cómoda, sino que también **cuidan de nuestro planeta**. Desde eficiencia energética hasta tratamiento de agua, confort térmico, conectividad y limpieza, nuestras soluciones están pensadas en crear comunidades sustentables.



Adaptabilidad

Cada comunidad que desarrollamos es una respuesta a las condiciones del lugar y las personas; espacios que se adaptan a las necesidades de la sociedad y el medio ambiente. **Unimos residencias, oficinas, comercio, cultura y áreas verdes** para crear entornos saludables donde las personas puedan ser felices, desarrollen sus capacidades y se desenvuelvan mejor en una comunidad que promueve el desarrollo social, ambiental y económico.



Inclusión

Creemos en la equidad y en el derecho de todas y todos a disfrutar de una calidad de vida confortable. En nuestras comunidades, nos esforzamos por ofrecer servicios equitativos, con **espacios de accesibilidad universal** para todas las personas, sin importar su edad, género, capacidad física o mental. Trabajamos para que nuestras comunidades sean verdaderamente inclusivas y equitativas.



Seguridad

Nos comprometemos a crear espacios donde las personas puedan vivir con tranquilidad y confianza. Entendemos que la seguridad es una necesidad primordial y trabajamos incansablemente para **garantizar que nuestros habitantes se sientan seguros y protegidos** en todo momento.



SUSTENTABILIDAD, EL FUTURO OBLIGADO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO INDUSTRIAL

POR: SEGIO MIRELES, DIRECTOR GENERAL DE DATOZ, Y PAMELA VENTURA, CONTENT MANAGER
CON INFORMACIÓN DE SILVIA GÓMEZ, ALMA VILLALOBOS Y JOANNA LARA, ANALISTAS EN DATOZ



EL 39% DE LAS EMISIONES
GLOBALES PROVIENE DEL
SECTOR INMOBILIARIO,
PRINCIPALMENTE POR LOS
MATERIALES UTILIZADOS
DURANTE LA CONSTRUCCIÓN
DE EDIFICIOS

El cambio climático es una realidad: entre 1880 y 2012, la temperatura media mundial aumentó 0,85 grados centígrados; las emisiones globales de dióxido de carbono (CO₂) han crecido por casi 50% desde 1990; los océanos se han calentado, la cantidad de nieve y de hielo ha disminuido, y ha subido el nivel del mar. Estos problemas ambientales y la sustentabilidad son aspectos cada vez más importantes en el crecimiento de la industria en general.

Ante esto, el sector inmobiliario ha avanzado en la toma de conciencia y de acciones para intentar mitigar esta situación, ya que, de acuerdo con la consultora McKinsey & Company, el 39% de las emisiones globales proviene de este sector, principalmente por los materiales utilizados durante la construcción de edificios y la energía que estos consumen.

Las desarrolladoras industriales en México están adoptando prácticas sustentables con el fin de mitigar el cambio climático, pero también porque al adaptarse a las políticas ambientales mejoran su competitividad. Las políticas gubernamentales, los requisitos de inversionistas y las necesidades de usuarios finales están fomentando un enfoque más sostenible en el sector inmobiliario, especialmente en el segmento industrial.



LAS POLÍTICAS
GUBERNAMENTALES, LOS
REQUISITOS DE INVERSIONISTAS
Y LAS NECESIDADES DE
USUARIOS FINALES ESTÁN
FOMENTANDO UN ENFOQUE MÁS
SOSTENIBLE EN EL SECTOR

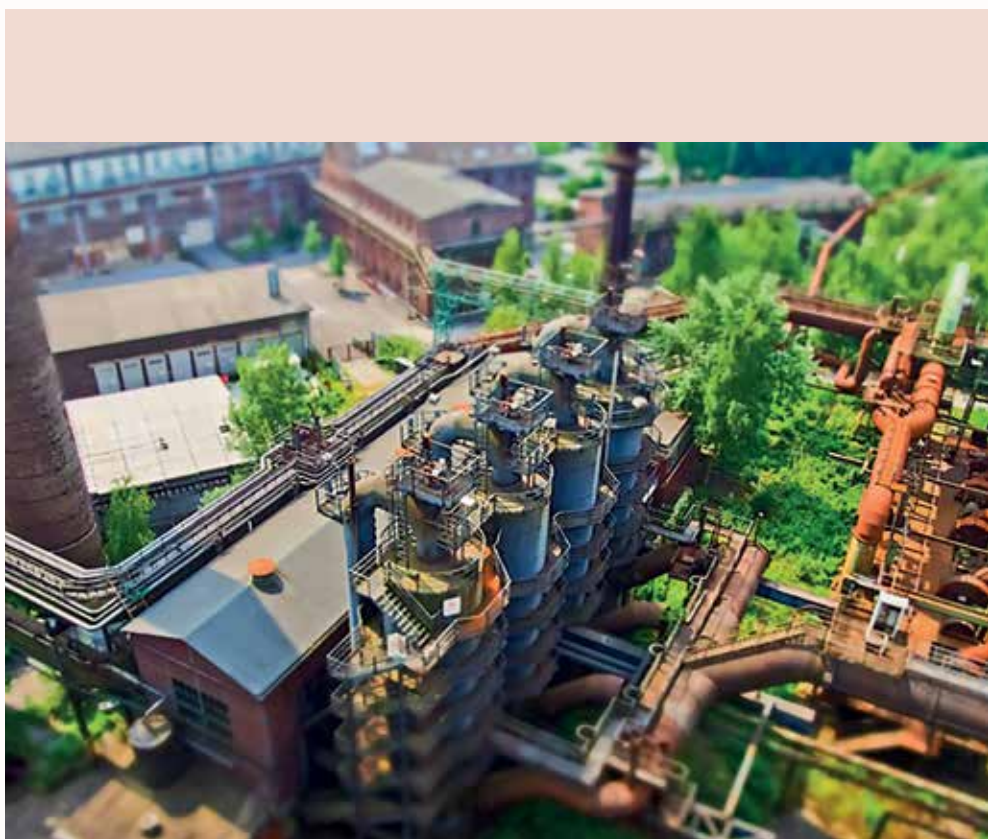
PLAN SUSTENTABLE 2030

En 2015, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) aprobó 17 objetivos como parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, entre los que se encuentran los objetivos 9 y 13, que consisten en construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización sostenible y fomentar la innovación, así como, adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.

En este sentido, la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP) pretende que para 2030, el total de sus parques industriales sean inteligentes y sustentables, es decir, que implementen medidas y mejores prácticas para procurar el bienestar social, el cuidado del medio ambiente y el crecimiento económico, según lo trazado en el “Nuevo mapa de ruta: Nueva generación de parques industriales inteligentes y sustentables, camino al 2030”.

Los desarrolladores industriales mexicanos pretenden cumplir con las necesidades de las empresas globales mediante parques industriales sustentables, ya que actualmente, las compañías requieren espacios que sean saludables para sus empleados y que tengan evidencia de un compromiso con el cuidado del medio ambiente.

Los parques industriales están optando por su construcción sustentable, mediante el aprovechamiento de residuos y materiales más amigables con el ambiente, mientras que, para sus operaciones, optan por el uso de energías renovables, por ejemplo. Además de, procurar una mejor calidad de vida para los empleados, movilidad, inclusión y recreación.



Para cumplir con estos objetivos, los desarrolladores industriales han optado por medir y/o evaluar su desempeño mediante estándares y certificaciones, los cuales se han convertido en una referencia para inversionistas e inquilinos. Algunos estándares son: la certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), respaldada por el U.S. Green Building Council; EDGE de la Corporación Financiera Internacional (IFC), WELL, otorgado por el International WELL Building Institute (IWBI) y los criterios ESG (medioambientales, sociales y de gobernanza), por mencionar algunos.



Soluciones Inteligentes de Energía



**IMPULSAMOS LA SOSTENIBILIDAD Y EL AHORRO EN TU EMPRESA
MEDIANTE SOLUCIONES INTELIGENTES DE ENERGÍA.**

Nos enfocamos en ofrecerte un servicio de excelencia a través de soluciones integrales de **Infraestructura Eléctrica, Generación en Sitio y Suministro Calificado** que generen un impacto positivo en tu negocio y en el medio ambiente.

SUMINISTRO • INFRAESTRUCTURA • GENERACIÓN

brioenergia.com



DESARROLLADORAS Y FIBRAS INDUSTRIALES SUSTENTABLES

Ante este escenario desde hace más de una década, desarrolladoras y fideicomisos de inversión en bienes raíces (Fibras) con activos industriales como Finsa, Vesta, Fibra Uno, Fibra Prologis, entre otras, han comenzado a ejecutar sus agendas de sustentabilidad, con el fin de alinearse a la Agenda 2030 de la ONU y poder contener el cambio climático. Además de que ya es un requisito casi indispensable para inversionistas e inquilinos.

Desde 2008, la desarrolladora industrial Finsa comenzó a mirar en pro de la sustentabilidad y construyó el primer proyecto industrial en obtener la certificación LEED Gold. Continuando con esta línea, todos los edificios de inventario nuevos cuentan con la certificación LEED. Por ello, la desarrolladora líder en México la certificación LEED Gold en edificios industriales, con una participación del 38% a nivel nacional.

Vesta, una de las mayores desarrolladoras de propiedades industriales, tiene un plan muy claro de sustentabilidad. La desarrolladora tiene planteado que para 2025 haya reducido en 20% el consumo de energía de sus áreas comunes y oficinas, así como el consumo de agua de áreas comunes y oficinas, e incrementar la cantidad de residuos reciclados y/o reusados en 50%. Alrededor del 10% del portafolio de Vesta cuenta con la certificación LEED.

Fibra Uno también tiene un plan de sustentabilidad con objetivos de reducción de emisiones y aprovechamiento energético y residual con miras al 2030. Al cierre del 2022, el 12% del portafolio industrial de la Fibra ostentó alguna de las certificaciones LEED, BOMA, EDGE y Well. Asimismo, S&P incluyó a FUNO en el Sustainability Yearbook, documento que reconoce a las empresas que se encuentran en el top global por sus buenas prácticas en materia ESG.

Por su parte, Fibra Prologis tiene como objetivo lograr cero emisiones netas en toda su cadena de valor para 2040. En este sentido, planea obtener la certificación sustentable del 100% del portafolio operativo. En su informe de ASG, Fibra Prologis señaló que alrededor del 50% de su portafolio cuenta con certificaciones sostenibles incluyendo LEED y BOMA. Y desde junio de 2021, cada edificio nuevo adquirido de Prologis debe tener certificación LEED.

Además de estas empresas, Fibra Macquarie, Terrafina, Proximity Parks, Iamsa, por mencionar algunas también han implementado acciones para certificar sus proyectos industriales.

ikon.

Desarrollos Inmobiliarios con Visión Disruptiva

Diseño Inteligente, Sustentabilidad y Eficiencia
Energética en cada Proyecto.



Descubre el futuro de la vivienda

Grupo Ikon te invita a
conocer nuestros complejos
inmobiliarios visionarios en
Quintana Roo y Nuevo León



Nuevo León

Recova Luxan y Valle Allende

Quintana Roo

Zivalam, Kalam Residencial,
Urbal'am y Maralma Pto. Morelos



Urbal'am

MARALMA

LOS DESARROLLADORES INDUSTRIALES
HAN OPTADO POR MEDIR Y/O
EVALUAR SU DESEMPEÑO MEDIANTE
ESTÁNDARES Y CERTIFICACIONES

RETOS PARA LA SUSTENTABILIDAD DE EDIFICIOS INDUSTRIALES

El desarrollo sustentable de edificios y parques industriales depende de la participación de diversos grupos de interés como inversionistas, desarrolladores, operadores, gobierno, empleados e inquilinos. En este sentido, la cooperación y consideración de las necesidades de todos estos actores es indispensable.

La sustentabilidad del desarrollo del parque industrial depende de varios factores: Planificación y diseño sostenible, infraestructura sostenible, eficiencia energética, gestión de residuos y movilidad.

Desde su planificación y diseño, la propiedad industrial debe considerar los elementos de sustentabilidad, es decir, minimizar el impacto ambiental, integrar áreas naturales, promover la eficiencia energética y el uso responsable del agua. Para ello es necesario implementar sistemas de energía renovable, como paneles solares o turbinas eólicas, sistemas de ahorro y recolección de agua, iluminación LED y control de energía. También se deberá establecer un sistema de reducción y manejo adecuado de residuos.



Si bien, la implementación de estos sistemas puede ser costoso para los propios desarrolladores, esta inversión se ve justificada en la competitividad y en el acceso a líneas de crédito y fondos ligados a la sustentabilidad, lo que resulta favorable para su crecimiento como empresa. 

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



KU·HA

WELLNESS COMMUNITY
PLAYA DEL CARMEN

welcome@kuha.mx
+52 9841674633

MONETIZAR CON ARQUITECTURAS WEB SOSTENIBLES

POR: EDUARDO OROZCO, COFUNDADOR Y CEO DE ALOHOME





A MEDIDA QUE LA TECNOLOGÍA EVOLUCIONA, SURGEN CONSTANTEMENTE NUEVAS TENDENCIAS Y NOVEDADES EN LA ARQUITECTURA WEB QUE BUSCAN MEJORAR LA EXPERIENCIA DEL USUARIO

La arquitectura web es un elemento fundamental en el desarrollo de sitios y aplicaciones en línea. Define la estructura, organización y funcionamiento de un sistema web, asegurando su estabilidad, escalabilidad y rendimiento; lo que se traduce en asegurar la continuidad de la captación de clientes desde tu sitio web o brindar un servicio continuo desde tu aplicación.

A medida que la tecnología evoluciona, surgen constantemente nuevas tendencias y novedades en la arquitectura web que buscan mejorar la experiencia del usuario y la eficiencia del sitio web, que se conviertan en ventas. Considerando que cada sector tiene necesidades diferentes, es decir, un comprador de mercancía buscará funcionalidades diferentes a las que un comprador de vivienda, pero si hay algo que cualquier comprador busca, podemos mencionar: Carga rápida de sitio web, información específica del producto o servicio, filtros de búsqueda, que la página o aplicación sea muy fácil de usar y que pueda realizar cualquier acción desde el celular, pc o tablet.

Para poder cumplir con lo anterior y que los sitios web sean sostenibles, es necesaria la adopción de arquitecturas sin servidor (serverless). Esta aproximación permite a los desarrolladores enfocarse únicamente en la lógica de negocio de la aplicación, sin

tener que preocuparse por la infraestructura como tal. Los proveedores de servicios en la nube ofrecen plataformas que ejecutan el código de manera eficiente y escalable, lo que simplifica el despliegue y la administración de aplicaciones y sitios web.

Una tendencia que también ayuda a crear sitios funcionales que pueden ir creciendo sin afectar su operación son, lo que se conoce como microservicios. Esto se refiere a que en lugar de construir toda una aplicación, los desarrolladores dividen el sistema en pequeños servicios independientes que se comunican entre sí a través de APIs (interfaz de programación de aplicaciones). Esto permite una mayor flexibilidad y modularidad, que permite la actualización por etapas y si llega a fallar algo, la operación completa no falla, solo una sección.

La arquitectura de aplicaciones de una sola página (Single-Page Application, SPA) también ha ganado popularidad. En este enfoque, las aplicaciones web cargan una única página inicial y luego utilizan tecnologías específicas para actualizar el contenido de manera dinámica sin necesidad de recargar la página completa. Esto mejora la velocidad de respuesta y la experiencia del usuario al ofrecer una navegación fluida y sin interrupciones.

Para solucionar los desafíos asociados con estas novedades en la arquitectura web, es importante considerar ciertos aspectos. En primer lugar, es esencial realizar una planificación adecuada del sistema y definir una arquitectura sólida desde el principio. Esto implica identificar los requisitos funcionales y no funcionales, así como elegir las tecnologías adecuadas que se alineen con las necesidades de las webs. Que están alineadas a las estrategias de marketing y ventas, los cuales pueden ser: presencia de marca, páginas informativas con punto de contacto, de captación de leads o de compra online.

Ya que las páginas web se convierten en la cara de las empresas y, en el mundo inmobiliario, al dar servicio para una de las compras más relevantes en la vida de las personas, es decir, la compra de vivienda, es fundamental garantizar la seguridad en la arquitectura web.

Las aplicaciones, dispositivos y sistemas deben protegerse contra ciberataques y vulnerabilidades, como inyecciones de código malicioso, robo de datos, suplantación de identidad, negación de servicio, por mencionar los más comunes. Es por eso que se debe acudir a proveedores que cuenten con los sistemas de seguridad y respaldo de información para que tanto las empresas como sus clientes estén seguros.

La arquitectura web está en constante evolución, y es valioso estar al tanto de las novedades y tendencias para desarrollar sistemas eficientes, robustos, escalables y que moneticen rápidamente. Adoptar enfoques como la arquitectura sin servidor, los microservicios y las aplicaciones de una sola página puede proporcionar beneficios significativos, pero también es relevante considerar aspectos como la seguridad, el rendimiento y la escalabilidad para garantizar el éxito de un proyecto web y más tratándose de uno inmobiliario.



“Sabemos que estos temas pueden ser a veces muy complicados para los desarrolladores inmobiliarios que tal vez sólo buscan tener una página web, pero con el avance de la tecnología, las necesidades de usuarios de esas páginas también cambian. Hoy en día, ya no basta con tener una página bonita, también se trata de que funcionen bien, carguen rápidamente y den una experiencia de compra única y que se adapte con el tiempo, lo que se logra contando con una arquitectura web sostenible”, Eduardo Orozco, CEO de alohome.

Vivimos una revolución tecnológica en todo el mundo, en específico en el universo de los bienes raíces vamos evolucionando satisfactoriamente y adaptando de mejor manera todas las herramientas que se van creando e incluso construyendo algunas que facilitan los procesos a todos los usuarios. Sin duda, es momento que los desarrolladores se suban a esta ola para poder capitalizar su negocio de mejor manera y otorgar herramientas comerciales adecuadas a todos sus equipos, esto basado en la construcción de una plataforma responsiva, que permita transaccionar sin fricciones y evite al máximo el abandono del sitio, eso es uno de los principales objetivos que tenemos desde alohome. 🌱

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

**LAS APLICACIONES,
DISPOSITIVOS Y SISTEMAS
DEBEN PROTEGERSE
CONTRA CIBERATAQUES
Y VULNERABILIDADES**

INVERTI

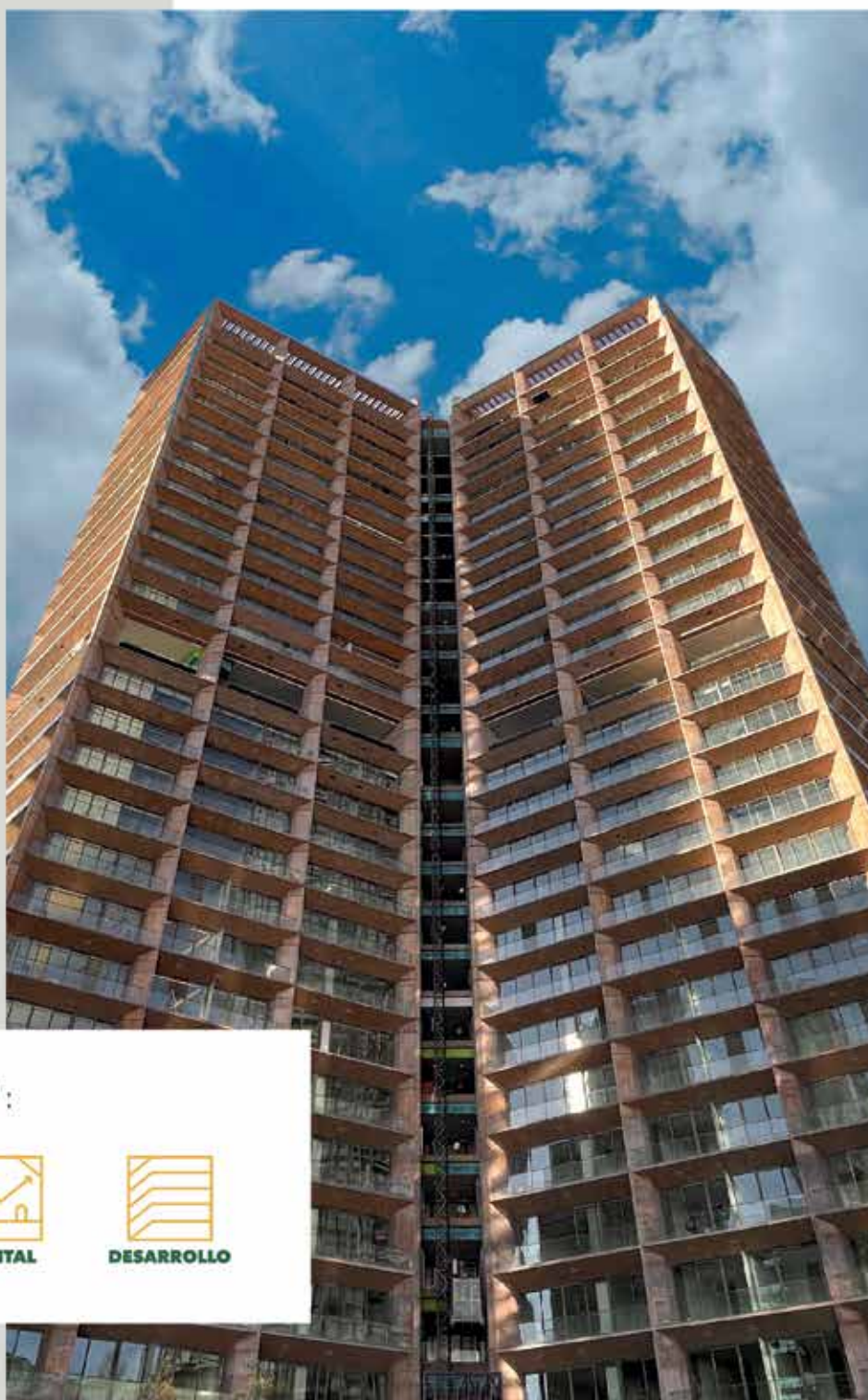
 inverti.com.mx

 01 (33) 3817 1096
01 (33) 3817 1068

 info@inverti.com.mx



En Inverti apostamos por el cambio y la innovación como herramientas para mantenernos siendo un referente en el sector inmobiliario de Jalisco. Es por eso que creamos un modelo de trabajo que responde y se adapta a las necesidades de cada tipo de proyecto, brindando así una atención integral a nuestros clientes y contribuyendo al crecimiento y desarrollo de la ciudad.



Conoce las áreas de nuestro modelo 360° :



CONSULTORÍA



GESTIÓN



REAL ESTATE



CAPITAL



DESARROLLO

AVANZANDO HACIA UN FUTURO SOSTENIBLE: EL PAPEL DE NET ZERO EN LAS EDIFICACIONES

POR: ANDREA SORDO, PROJECT MANAGER SR DE JLL MÉXICO
ARTURO BAÑUELOS, DIRECTOR EJECUTIVO DEL ÁREA DE PROYECTOS Y DESARROLLOS DE JLL MÉXICO



NET ZERO ES UNA
INICIATIVA AMBICIOSA QUE
BUSCA TRANSFORMAR
RADICALMENTE LA FORMA
EN QUE SE GENERA Y
UTILIZA LA ENERGÍA



En los últimos años, la conciencia sobre el cambio climático y la necesidad de abordar la crisis ambiental se han convertido en temas centrales en la agenda global. A medida que los efectos del calentamiento global se hacen más evidentes, la comunidad internacional ha reconocido la importancia de adoptar medidas urgentes para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y promover la sostenibilidad en todas las áreas de la sociedad. En este sentido, el concepto de Net Zero ha surgido como una de las soluciones clave para alcanzar un equilibrio entre las emisiones producidas y las eliminadas de la atmósfera.

Net Zero, o "cero neto" en español, se refiere a la meta de recortar, capturar y eliminar las emisiones de carbono liberadas a la atmósfera para dejarlas lo más cerca posible a emisiones nulas. Es una iniciativa ambiciosa que busca transformar radicalmente la forma en que se genera y utiliza la energía, y requiere la adopción de medidas tanto a nivel individual como empresarial.



En este contexto, el sector inmobiliario juega un papel fundamental. Según la Agencia Internacional de Energía, este sector es responsable de aproximadamente el 40% del consumo mundial de energía y el 30% de las emisiones de CO₂. Por lo tanto, abordar la sostenibilidad en proyectos de bienes raíces es esencial para lograr los objetivos Net Zero.

Desde empresas líderes hasta PyMES inmersas en el sector de bienes raíces, han asumido el compromiso de impulsar la sustentabilidad como parte integral de sus actividades. JLL, empresa líder en servicios inmobiliarios y de inversión a nivel global, ha asumido el compromiso de impulsar la sustentabilidad a través de la reducción de la huella de carbono. La empresa ha adoptado un enfoque integral en la implementación de estrategias de gestión sostenible.

Ejemplo de lo anterior son los ambiciosos objetivos en materia de sostenibilidad que JLL se ha fijado. Para el año 2034, la compañía se ha comprometido a reducir las emisiones de carbono en sus operaciones directas en un 70% y en sus operaciones gestionadas en un 50 por ciento.

Gran parte de estos esfuerzos recaen en el área de Proyectos y Desarrollos de JLL encargada de la reconfiguración y administración de espacios, quien trabaja en estrecha colaboración con sus clientes y socios para promover prácticas sostenibles en todas las etapas del ciclo de vida de un proyecto. Desde la concepción y planificación hasta la gestión y operación se busca maximizar la eficiencia energética, reducir las emisiones de carbono y fomentar la adopción de tecnologías limpias en el sector de los bienes raíces.

Dentro de las principales estrategias empleadas por las empresas de bienes raíces está la implementación de tecnologías más eficientes en términos energéticos. Esto incluye la instalación de sistemas de iluminación LED, la mejora de la eficiencia de los sistemas de calefacción y refrigeración, y la adopción de fuentes de energía renovable, como paneles solares o sistemas de energía geotérmica. Estas medidas no solo reducen las emisiones de carbono, sino que también ayudan a disminuir los costos operativos a largo plazo, lo que beneficia tanto a las empresas como a los inquilinos, además de que cumplen con estándares de sostenibilidad reconocidos, como la certificación LEED, la certificación WELL, entre otras.

PARA EL AÑO 2034,
LA COMPAÑÍA SE HA
COMPROMETIDO A REDUCIR
LAS EMISIONES DE CARBONO
EN SUS OPERACIONES
DIRECTAS EN UN 70% Y EN SUS
OPERACIONES GESTIONADAS
EN UN 50 POR CIENTO

Además de las mejoras tecnológicas, las empresas inmobiliarias están adoptando un enfoque más global de la sostenibilidad. Esto implica considerar el ciclo de vida completo de los edificios, desde su diseño y construcción hasta su demolición o renovación. Cada vez más se utilizan materiales de construcción más ecológicos y se implementan prácticas de construcción sostenibles, como la reducción de residuos y el uso eficiente del agua. Asimismo, se fomenta la reconfiguración de los inmuebles ya existentes en lugar de construir nuevos, lo que contribuye a la conservación de recursos y la reducción de emisiones asociadas con la construcción.

Es bien sabido que el esfuerzo para alcanzar los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) de la ONU, no es solo responsabilidad de empresas y gobiernos, sino también de la sociedad civil, y el público en general, por lo que varias empresas están promoviendo la conciencia y la educación en sus propias filas y en la comunidad en general; están capacitando a sus empleados en prácticas sostenibles y alentando a los inquilinos a adoptar comportamientos ecoamigables, como el reciclaje y la reducción del consumo de energía.

El área de Proyectos y Desarrollos de JLL acompaña a sus clientes a través de la gerencia de proyectos, asesorando a sus clientes en la implementación de medidas sustentables en todas las fases del proyecto. Los servicios de sustentabilidad e innovación que ofrece el área a lo largo de sus proyectos, tienen el fin de presentar distintas estrategias, certificaciones, y medidas que beneficien tanto al cliente como al medio ambiente. Dentro de los objetivos principales del área, está la reducción de costos de operación, reducir la huella de carbono, construir espacios sanos para mejorar el bienestar y la productividad, entre otros.

CADA VEZ MÁS SE UTILIZAN MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN MÁS ECOLÓGICOS Y SE IMPLEMENTAN PRÁCTICAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLES, COMO LA REDUCCIÓN DE RESIDUOS Y EL USO EFICIENTE DEL AGUA

Es importante considerar que llevar a cabo este tipo de acciones, que parecen ser muy costosas, representan una inversión que es recuperada a lo largo del ciclo de vida de cualquier inmueble y se ve reflejada en ahorros durante la operación y el mantenimiento, así como en la disminución para los propietarios y usuarios.

En conclusión, la transición hacia un futuro sostenible requiere el compromiso y la acción de todos los actores involucrados. La iniciativa Net Zero y el enfoque del sector de bienes raíces hacia la sostenibilidad, representan un paso crucial en la dirección correcta, el sector está dejando una huella positiva y sentando las bases para un futuro más verde y sostenible.

A medida que más y más empresas se unen a esta causa, la transformación hacia un sector inmobiliario ecoamigable y sostenible se vuelve cada vez más factible. El tiempo para actuar es ahora, la sostenibilidad puede ser una oportunidad de negocio rentable y al mismo tiempo una fuerza impulsora para el cambio positivo en nuestro planeta. 🌱

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



BIENVENIDO A UN ESTILO DE VIDA ÚNICO

Más que un desarrollo, en Kuyabeh, ubicado en Tulum, México, hemos formado una comunidad en donde el lujo, paz y naturaleza se unen creando un paraíso.

Dentro de las 375 hectáreas que nos conforman hay más de 500 lotes con acceso a mas de 50 amenidades, como: laguna, restaurantes, cenote, centro holístico, hotel, glamping, entre otras.

Con más de 20 nacionalidades a bordo, hemos creado un círculo de propietarios con la misma misión y filosofía de vida, creando un ambiente saludable y positivo. Un lugar en donde disfrutas de la vida, en donde encuentras paz y buena compañía.

¿Estás cansado del ruido, tráfico, problemas de contaminación e inseguridad?

Imagina tu hogar en un terreno de una hectárea rodeado de pura naturaleza, paz, comodidad y seguridad, Kuyabeh es tu respuesta.



MASTER PLAN



UNA EXPERIENCIA DE VIDA EN ARMONÍA CON LA NATURALEZA

WELLNESS CENTER

Ubicado del lado derecho de Kuyabeh, en la calle Tzonot, encontraremos un área de relajación, ahí mismo se encuentra el maravilloso cenote en donde contamos con un temazcal e instalaciones para enfoques holísticos y diferentes actividades como SPA, meditación, yoga, entre otras. También encontraremos albercas, áreas de descanso, boutique shop, restaurante y bar.

HOTEL

Enfrente de la laguna se encuentra el futuro hotel de Kuyabeh, 39 unidades de lujo y confort, con vista a la laguna con el objetivo de ofrecer a futuro experiencias, viajes de retiro espirituales, motivacionales, generando un impacto positivo en la comunidad.

GLAMPING

Están en desarrollo 18 unidades de glamping, habitaciones de lujo, con baño y alberca privada rodeados de naturaleza, ofreciendo a los propietarios y a visitantes un lugar para vivir la experiencia de Kuyabeh.

AMENIDADES Y ACTIVIDADES

Recepción	Restaurante Juá Ja	Laguna	Temazcal	Cafetería
Seguridad 24/7	Glamping	Restaurante Tzonot	Cenote	Playa de la laguna
Piscina Sayab-Ha	Hotel	Parque de niños	Jungle Gym	Spa
Estacionamiento	Sendero	Áreas lounge	Senderismo	Observación de estrellas
Observación de la flora y fauna	Club para niños	Ceremonias	Música en Vivo	Ciclismo
Piscina Aluxes Pul	Cine de laguna	Escuela Sustentable	Mirador	Voto Intackush
Huerto	Comercio	Fogatas	Exploración	Agricultos

COLABORACIONES



**TURNER &
TOWNSEND,
MARCANDO LA
DIFERENCIA POR
UN MUNDO MÁS
VERDE, INCLUSIVO
Y PRODUCTIVO**

Turner & Townsend, consultora británica especializada en la gestión de proyectos en los sectores de bienes raíces, infraestructura y recursos naturales, ha destacado a lo largo de su historia, como una de las compañías más importantes a nivel mundial en la industria de la construcción. Hoy en día cuenta con 120 oficinas en 50 países y más de 10,500 colaboradores de más de 100 nacionalidades. Su presencia en el continente americano, específicamente en Latinoamérica, registra 11 oficinas en Argentina, Chile, Uruguay, Perú, Colombia, Brasil y México.

Estas dos últimas naciones, destacan por contar con el mayor número de oficinas de Turner & Townsend en Latinoamérica, al registrar ocho sedes distribuidas entre las principales ciudades de México y Brasil. Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Querétaro conforman las sedes en México, dirigidas por Jacquellina Dankfort, Country Manager de Turner & Townsend en México y líder para sostenibilidad y Net Zero para Latinoamérica.

En entrevista para Inmobiliare Dankfort, destaca que a lo largo de los 75 años de trayectoria mundial de Turner & Townsend, cada uno de sus miembros ha comunicado e implementado los objetivos y valores globales en sus respectivas regiones, adecuándolos a las necesidades y requerimientos de las mismas para lograr un planeta más verde, inclusivo y productivo.

“Uno de nuestros pilares es construir un mundo donde las oportunidades están abiertas para todos. Trabajando en equipo con nuestros clientes, nuestras comunidades y entre nosotros, movilizándonos para lo que viene y definiendo nuestro impacto en el mundo que nos rodea”.



Jacquellina Dankfort
Country Manager de Turner & Townsend en México

Bajo esta premisa, Turner & Townsend cuenta con estrategias, normas, herramientas y tecnologías para el desarrollo de procesos y la adopción de objetivos verdes a través del uso sostenible de los recursos en todos sus programas para lograr la meta de Cero Carbono (NZC, por sus siglas en inglés) tanto de manera interna como con cada uno de sus clientes a nivel global: “Tenemos la responsabilidad de entregar agua limpia, energía limpia, vivienda segura y una infraestructura más confiable”.

De acuerdo con Jacquellina Dankfort, la crisis climática requiere un compromiso a largo plazo con el cambio y la acción práctica, por lo que la compañía fue una de las primeras 100 empresas a nivel mundial en tener su plan Net Zero verificado por la iniciativa Science-Based Targets (SBTi).

Su plan está alineado con las recomendaciones del Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC). Por lo que a partir de enero de 2021, ya son carbono neutral y tienen la meta para 2030 de convertirse en Net Zero en todas las operaciones globales.

“Somos una empresa que trabaja en una de las industrias con mayor impacto ambiental: la construcción. Es parte de nuestro compromiso con la sociedad hacerlo de una manera responsable y sostenible, por lo que hemos realizado importantes avances de manera interna en cada una de nuestras oficinas. La sostenibilidad es uno de los pilares que compone el compromiso de Turner & Townsend de responsabilidad social corporativa”, explica.

Principales retos para lograr la descarbonización de los inmuebles

Dankfort, miembro del Board LatAm y del Board de Real Estate para las Américas, detalla que el principal desafío en la descarbonización de inmuebles es que cada caso cuenta con sus retos particulares, y la aplicación de soluciones depende del enfoque.

“Ejemplos de otros países nos enseñan que es fundamental fortalecer la investigación científica, el desarrollo tecnológico y la ingeniería, y fomentar el crecimiento de sectores que incrementen la productividad y la eficiencia energética, así como estrategias de promoción de soluciones de energías renovables a través de marcos regulatorios e incentivos en este proceso de educación y transformación”.

Según el Green Building Council, el 80% de los edificios construidos hoy en día, continuarán en pie en 2050. Tomando en cuenta este inventario de inmuebles existentes, otro de los grandes retos de la descarbonización está en acelerar el ritmo del retrofit, es decir, la aplicación de nuevas tecnologías con el fin de aumentar la eficiencia energética de los edificios y reducir los impactos ambientales.

Jacqueline Dankfort considera que una de las mayores áreas de oportunidad de Latinoamérica, es la planeación de estrategias para lograr los objetivos sustentables.



Luis Cárdenas

Associate Director y Líder en el área de Gestión de Proyectos Industriales

“Los planes elaborados por las empresas necesitan estar hechos a la medida de su sector, estructura organizacional y recursos. Es aquí donde apoyamos con investigación y sintetizando estos resultados en datos significativos”.

Por su parte, Luis Cárdenas, Associate Director y Líder en el área de Gestión de Proyectos Industriales, explica que la capacidad para analizar información también es parte fundamental en el proceso de descarbonización de inmuebles, ya que es necesario que cada uno de los clientes conozca las posibilidades de mejora que existen en los procesos que buscan implementar. “Siempre ponemos a disposición de los clientes el análisis de riesgos para visualizar factores como la disponibilidad de energía, fallas en las cadenas de suministros, entre otros, es parte importante de nuestra metodología para encontrar soluciones más adecuadas”.



Nedson Antonelo
Director de Servicios de Gestión de Costos para la región de LATAM

Turner & Townsend y su transformación tecnológica

Como parte del modelo de negocio implementado por Turner & Townsend para lograr las metas antes mencionadas, así como los servicios de costos ofrecidos a sus clientes, se han realizado importantes inversiones en los principales servicios de gestión de costos.

Entre las soluciones digitales, destaca la *Embodied Carbon Calculator* (ECC) o Calculadora de Carbono Incorporado, que permite a arquitectos, ingenieros, profesionales de la construcción y clientes tomar decisiones informadas sobre el impacto medioambiental de sus proyectos. Gracias a esta herramienta se pueden seleccionar materiales y especificaciones más respetuosas con el medio ambiente, optimizar el diseño, lograr el cumplimiento de certificaciones y normativas alcanzando los objetivos de su proyecto en torno a Net Zero.

“Estamos marcando la diferencia al apoyar a los diseñadores y arquitectos con un reporte de incidencia de carbono que nosotros generamos; hacemos el cálculo en una fase inicial en la que tenemos materiales ya definidos, y con esta información cuantificamos la cantidad de carbono. Hacemos ingenierías de valor y damos opciones a los arquitectos y clientes para reducir las emisiones de carbono”, explica Nedson Antonelo, Director de Servicios de Gestión de Costos para la región de Latinoamérica.

Igualmente, menciona que hoy en día cuentan con una plataforma digital de inteligencia de proyectos llamada “The Hive”, la cual funciona como un centro de información que integra aplicaciones funcionales diseñadas para el rendimiento y la entrega de proyectos, lo cual facilita la asertividad en decisiones de inversión.

En “The Hive”, se han desarrollado seis soluciones digitales de vanguardia, dos de ellas, son “Benchmarking” y “Modelado Paramétrico”, las cuales ofrecen múltiples ventajas a los clientes, como una iteración acelerada, capacidades mejoradas para la toma de decisiones y una mayor eficiencia.

“Lo que antes llevaba semanas en estimaciones preliminares, ahora se puede completar hasta en un 80% menos tiempo. Además, estas aplicaciones emplean una metodología estandarizada y garantizan formatos de entrega uniformes, reduciendo las diferencias en la calidad de información entre los casos de inversión y minimizando el tiempo y los recursos necesarios para su producción”.

Nedson Antonelo declara que otra de las aplicaciones es “Planificación de Costos”, enfocada en generar resultados a partir de un plan de costos uniformes a nivel global, utilizando datos de costos de CostX y datos de proyectos obtenidos de “The Hive”. La aplicación ofrece numerosos beneficios, como ahorro de tiempo, captura coherente y totalmente transparente de datos de planificación de costos, resultados reconocibles a nivel mundial para nuestros clientes y refuerzo de la integridad de nuestros datos de costos.



Terminal A del Newark Airport en New Jersey, EEUU

Turner & Townsend líder en la gestión de costos

Como menciona Nedson Antonelo, miembro del Board de Gestión de Costos de Real Estate para las Américas: “Somos una empresa que nació de la gestión de costos, está en nuestro ADN. Nuestro objetivo es proveer soluciones a los clientes de los diferentes sectores. Lo que nos hace líderes es nuestra amplia experiencia en el mercado y nuestra metodología, de más de 75 años que es aplicada, verificada y comprobada. Nuestro equipo de costos cuenta con una amplia experiencia local con enfoque global y un profundo conocimiento de los riesgos asociados con la entrega de proyectos de inversión”.

Asimismo, detalla que lo anterior les permite asesorar proactivamente sobre soluciones comprobadas que entregan proyectos con mayor visibilidad y menos sorpresas. Siguiendo las mejores prácticas internacionales respaldadas por asociaciones como el Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y la Association for the Advancement of Cost Engineering (AACE International).

Por su parte, Luis Cárdenas menciona que en México, existen varias empresas y profesionales dedicados a la estimación de proyectos; sin embargo, la gran diferencia de Turner & Townsend es el acompañamiento y servicio al cliente ya que además de la gestión de costos, ofrecen análisis con áreas de oportunidad y todo el proceso de mejoras.

Objetivos de crecimiento en México

De acuerdo con Jacqueline Dankfort, México es uno de los mercados más importantes de Turner & Townsend a nivel global, por lo que para 2023 prevén un crecimiento significativo, resultado, principalmente, de la proximidad con Estados Unidos y el auge del nearshoring. “Se seguirán abriendo oportunidades en el país y nosotros planeamos crecer y aumentar nuestra presencia de una manera más sustancial. La idea es crecer en los hubs más importantes y aumentar los niveles de servicios que actualmente ofrece Turner & Townsend en México”.

Como parte de su estrategia de expansión, Dankfort enfatizó que también se planea la introducción de la compañía en sectores como minería y recursos renovables.

Finalmente, Nedson Antonelo, menciona la publicación de la última versión de la Encuesta del Mercado Internacional de la Construcción (International Construction Market Survey, ICMS, por sus siglas en inglés) en su sitio web. Esta investigación recopila datos detallados sobre los costos de construcción de 88 mercados en todo el mundo, incluyendo 42 países y 17 tipos de assets analizados. Un punto importante a resaltar es que la edición de este año, también contará con datos del mercado de Monterrey, Nuevo León. 🌍

Encuentranos en:

INMOBILIARE

inmobiliare.com



+150 mil
USUARIOS ÚNICOS
WEB MENSUAL

+260 mil
VISITAS A LA PÁGINA

+80,000
NEWSLETTER

REDES SOCIALES




+12,257 mil
SEGUIDORES




+28,514 mil
SEGUIDORES




+9,570 mil
SEGUIDORES




+30,218 mil
SEGUIDORES




1,510
SEGUIDORES

ENCUÉNTRANOS EN:



INMOBILIARE

EN ESTA EDICIÓN

LIVING COMMUNITY
CHALLENGE Y LIVING
BUILDING CHALLENGE:

CERTIFICACIONES SOSTENIBLES

DEL PRESENTE

POR RUBI TAPIA RAMÍREZ
rubi.tapia@inmobiliare.com

El sector de real estate, y en especial la construcción, contribuyen al cambio climático que hay en la Tierra; en este sentido, los desarrollos inmobiliarios deben estar ocupados y preocupados por salvar lo que queda del planeta.



La edificación “está ubicada en el cuarto lugar a nivel global como la industria responsable de emisiones de gases de efecto invernadero; estamos hablando de que la producción de materiales, la extracción de pétreos y la generación de infraestructura es responsable del 40% de las emisiones globales”, comentó en entrevista para Inmobiliare, Martín Alberto Gutiérrez Lacayo, director de medio ambiente y sostenibilidad de desarrollo y ecología.

Debido a estas cifras, es indispensable que este sector genere prácticas diversas para reducir la huella de carbono y los impactos que se están generando en el medio ambiente, desde todos los canales, sea producción o funcionamiento.

Es esencial “no ser omisos de que todo lo que hacemos en la construcción está generando un impacto, no solo directo sobre el sitio, sino también en toda la cadena de producción que está ligada a ella. Eso nos debe de llevar como desarrolladores a hacer las cosas de manera diferente y a estar ocupados en generar una forma de construcción que realmente sea sostenible”.

Actualmente, en México se está construyendo la primera comunidad generativa, tanto del país como de América latina: Reserva Santa Fe, la cual está en proceso de certificarse como Living Community Challenge (LCC) y Living Building Challenge (LBC).

En 2016, el International Living Future Institute lanzó las certificaciones Living Community Challenge y Living Building Challenge.



Living Community Challenge y Living Bulding Challenge: ¿qué son?

El International Living Future Institute (ILFI) en 2016 lanzó ambas certificaciones con el fin de que los desarrollos fueran más sostenibles y amigables con el medio ambiente.

“Los fundadores del instituto se dieron cuenta de que no se estaba haciendo un cambio radical en la forma en la que se construye en un planeta; en ese sentido, crearon ILFI junto con una serie de estándares dentro de los cuales se encuentra estas dos certificaciones”.

Living Community Challenge: Es el marco de planificación, diseño y construcción más estricto en temas de sostenibilidad a nivel mundial. De acuerdo con Martín Alberto Gutiérrez, esta certificación lo que busca es una relación simbiótica entre el hombre, la naturaleza y el espacio constructivo; y a diferencia de otros, para obtener su acreditación, el 85% de las personas deben estar viviendo en el proyecto.



“Busca el cumplimiento efectivo, no es un check list donde puede estar acreditando por puntos un nivel específico de certificación como sucede con otras a mundial y es lo que la hace tan complejo, pues actualmente en el mundo solo hay cinco proyectos que han alcanzado la segunda fase que es el vision plan”.

Según Gutiérrez Lacayo, en la Tierra hay 22 desarrollos registrados para LCC y entre ellos Reserva Santa Fe es uno de los cinco en obtener el segundo nivel, que consiste en tener una visión clara de lo que se quiere hacer; y que solo hay dos en el tercer nivel, es decir, en construcción.

Para que una comunidad pueda ser acreditada, el International Living Future Institute ha determinado que esta debe estar compuesta por siete pétalos, los cuales son un símbolo de una flor en la naturaleza: espacio, energía, agua, equidad, salud y bienestar, felicidad.

Living Bulding Challenge: se enfoca más a uno o más edificios dentro del proyecto, pero a diferencia de LCC, el instituto califica el inmueble 12 meses después de que esté concluido. “Tienen características muy similares en los pétalos, pero componentes muy específicos”.

Por ejemplo, Martín Alberto señaló que a los inmuebles se les pide que sean totalmente respetuosos con los espacios que ocupan, es decir, que se integren de manera biofílica; que todo lo que lo rodee esté enfocado para el hombre y no los vehículos; adicional a que un porcentaje del espacio del inmueble se enfoque a temas de agricultura urbana, y que se vuelva un sitio demostrativo hacia la apropiación del ser humano, entre muchos otros.





Inmuebles que participan en las certificaciones

El International Living Future Institute creó nueve estándares que de alguna manera pueden cubrir las necesidades o la tipología vinculada a los espacios constructivos; en el caso de LCC está enfocada a espacios de comunidad entre los que se incluyen centros culturales, campus universitarios o desarrollos habitacionales.

Para los inmuebles en lo particular enfocados a oficinas, servicios, casa habitación o cualquier tipo de usos está el estándar LBC. Asimismo, Gutiérrez Lacayo mencionó que el instituto creó también ciertas especificaciones enfocadas en cada elemento, es decir, agua o energía de una propiedad.

“En el mundo hay muchos edificios que nada más están registrados para ser net zero, esto es, cero emisiones, no tiene que cumplir con todos los demás elementos o imperativos para ser certificados Living Community Challenge o Living Building Challenge”.

Además de estas dos certificaciones, Martín Alberto informó que el instituto desarrolló una acreditación enfocada solamente a los fabricantes de productos de construcción: Living Product Challenge.

“Todas las certificaciones del International Living Future Institute terminarán en ‘Challenge’ porque verdaderamente es un reto lo que nosotros asumimos”.

Beneficios de LCC y LBC

Uno de los principales beneficios de los desarrolladores es el construir de una manera consciente y responsable; aunque existe otro tipo de ganancia.

“Estamos generando un bien directo al medio ambiente, no solo al no contaminar y no generar impacto negativo. En el caso de Reserva Santa Fe al ser regenerativo, esto es, regresarle más a la naturaleza de lo que quitamos. Eso debe estar en el ADN de todo lo que construimos”.

Asimismo, Martín Alberto explicó que al seguir estas prácticas, no solo es ayudar al medio ambiente, también la empresa obtiene una ganancia, pues llegan a ser un diferenciador frente a la competencia.

“Esto garantiza a los clientes que confíen y las personas que ya compraron del mismo modo también asumen el reto de ser sostenibles y esta filosofía de un respeto absoluto a la naturaleza, a la cultura y a la historia del lugar”.

En cuestión de costos se están reduciendo los de mantenimiento futuro, ya que el ser eficientes en energía o en agua repercute en precios tanto en la operación y mantenimiento.

“Si los materiales están bajo el cumplimiento de los imperativos de LBC, te garantiza que su cuidado en la operación se reduzca hasta un 40%, en resumen, al final y en la ejecución te conviene aplicar estas certificaciones”.

Otro de los aspectos importantes que beneficia a los desarrolladores está en los precios de salida de los inmuebles, pues es oferta un proyecto que cuenta con la acreditación Living Community Challenge o Living Building Challenge permite el aumento de la plusvalía.

“Permite dar un valor agregado en precio hacia el mercado, en otras palabras llega a ser un driver en el mercado, habitar un edificio LBC”.

¿Qué las hace diferentes de las otras certificaciones?

El objetivo de las certificaciones es que los inmuebles sean más amigables con el medio ambiente, pero para que sea acreedor a este distintivo es muy diferente el proceso. Por ejemplo, en el caso de la Certificación LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés) cada uno de los elementos acreditan un puntaje: ubicación y transporte, sitios sustentables, eficiencia del agua, energía y atmósfera, materiales y recursos, calidad de ambiente interior, innovación en el diseño. Es decir, que el edificio puede recibir una categoría de LEED diferente basado en el número de puntos que obtiene: LEED Certificado (40-49 puntos), LEED Plata (50-59 puntos), LEED Oro (60-79 puntos) y LEED Platino (80-110 puntos).

Ahora en el caso de Living Community Challenge o Living Building Challenge es diferente porque estás acreditan con el 100% del cumplimiento efectivo, esto quiere decir que no es con puntos como en el anterior caso.

“En LBC tienes que cumplir sí o sí el 100% de los imperativos, esto no es un check list, pues se verifica el cumplimiento efectivo; además algo interesante es que no solo certifica la construcción sino también la operación”.

Ya que para el instituto es primordial que se pruebe que el proyecto es eficiente en agua, energía, y manejo de materiales.

LBC y LCC acreditan con el 100% del cumplimiento efectivo del inmueble, es decir, no es con puntos como la LEED.



Reserva Santa Fe, proyecto regenerativo en México

Como se menciona al inicio, Reserva Santa Fe, es el primer desarrollo en México y en América Latina en proceso de certificarse como Living Community Challenge y Living Building Challenge.

“Buscamos una comunidad que sea sostenible, equitativa, respetuosa con las diferentes culturas y con el espacio que estamos ubicando; queremos ser el primer desarrollo en Latinoamérica y en México, con esta visión de planificación regenerativa en su construcción, en su proceso y operación; esto es regresarle al medio ambiente lo que le estamos quitando con todas nuestras acciones y responsabilidad como empresa”.

El complejo ubicado en el eje Neovolcánico Transversal, específicamente en la región de Cieneguillas, Estado de México, contará con lotes residenciales unifamiliares, villas y departamentos; con solo 2.4 familias por hectárea, 86% de áreas verdes, así como 150 hectáreas con amenidades que van desde parques recreativos sostenibles, albercas, espacios para practicar tiro con arco, senderos para bicicletas, canchas de fútbol, gimnasio al aire libre, entre muchas otras.

Con el fin de cumplir su enfoque de bienestar, el proyecto tendrá su propio Bosque Comestible, el cual tiene como principal objetivo producir al menos el 60% de la dieta de los habitantes. 🌱



**Protegemos
tu empresa
contra riesgos**

SEGURO MÚLTIPLE EMPRESARIAL Y OTROS

Edificio:

- Contenidos
- Pérdidas
consecuenciales
- Responsabilidad Civil
- Maquinaria
- Equipo electrónico

Fianzas:

- Fidelidad
- Seguro de caución
- Programas a
proveedores





BIOINTERIORISMO:

UNA APUESTA PARA MEJORAR LA SALUD DENTRO DE LOS INMUEBLES

POR: JUAN RANGEL
juan.rangel@inmobiliare.com

El biointeriorismo es una tendencia reciente dentro de la decoración de interiores que busca aportar al sector de la construcción aspectos relacionados con la calidad de vida, eficacia energética, el uso de energías alternativas y la utilización de biomateriales para mejorar la calidad ambiental interior.



El biointeriorismo busca la salud, el confort y el bienestar de las personas que habitan los espacios, mientras cuidan el planeta sin malgastar recursos.

“Buscamos la salud, el confort y el bienestar de las personas que habitan los espacios, mientras cuidamos el planeta sin malgastar recursos”, comentó para Inmobiliare Carolina Pidal, fundadora del estudio de interiorismo que lleva su nombre, con sede en A Coruña, Galicia, España.

Para la experta, los beneficios que incluye esta disciplina para el entorno, el inmueble y el ser humano son innumerables, pues una construcción consciente con reutilización de materiales uso controlado de recursos naturales y reducción al máximo de los residuos la naturaleza recuperará parte de su fuerza y el planeta seguirá siendo habitable durante años y años.

“Tener un entorno saludable para las personas, que no perjudique la salud en ningún aspecto o incluso que la mejore (como podemos ver en los diseños biofílicos) es el mejor beneficio que podemos obtener para el mundo inmobiliario. Hay espacios en los que entras y quieres quedarte para siempre y otros de los que solo quieres salir corriendo, ya sea por la luz, la decoración o por algo inexplicable”.

En este sentido, comentó que los materiales que predominan en el biointeriorismo son todos aquellos naturales, como maderas, arcillas, cal o paja, los cuales, han de ser biocompatibles e inocuos para el ser humano. Pidal agregó que esto no es sencillo de conseguir, porque todo lleva químicos ya sea en las colas o los acabados, como barnices y lacas e incluso compuestos plásticos.

“Me gusta mucho recuperar mobiliario existente y darle una segunda vida con pinturas al agua, libres de compuestos orgánicos volátiles (COVs) altamente perjudiciales para la salud. También utilizar maderas certificadas que garantizan la correcta gestión de los recursos naturales y que contribuyen a la conservación de los bosques y de los valores sociales, culturales y ambientales”.

Otros materiales que recomendó fueron las pinturas de arcilla o a la cal, que tienen buenas propiedades y que ayudan a tener mejor calidad de aire interior y generar la atmósfera adecuada. Estos ayudan a estar en contacto con la naturaleza, lo que, tras la pandemia, se ha vuelto más que necesario para el ser humano.

¿Cómo acercarse al biointeriorismo y aplicarlo a una vivienda?

De acuerdo con Pidal, para acercarse al biointeriorismo e incluso aplicarlo a los espacios que habitamos, lo primero es realizar estudios ambientales, de calidad de aire, campos electromagnéticos y radiación.

En primer lugar, cuidar el tema eléctrico. Una buena toma de tierra para que los electrodomésticos no sobrecarguen el ambiente, una correcta instalación eléctrica que no pase sobre las cabezas de los habitantes mientras duermen. Este tema es paralelo al descanso y, en este sentido, hay aparatos que deben ir fuera de los dormitorios, como los modem Wifi y dispositivos electrónicos.

Tras lograrlo, es importante comenzar a revisar el segundo tema: confort lumínico, temperatura y grado de humedad. Para Pidal, hay que tener una buena iluminación en toda la casa y zona de trabajo, con temperatura de color entre tres mil y 27 mil kelvin (k), que es lo más parecida a la luz solar.

La luz fría es disruptiva, es decir, nos altera los ritmos naturales. Al contrario, una luz roja por 30 minutos antes de dormir potenciará la creación de melatonina, hormona que regula el sueño, por lo tanto, ayuda a la regeneración celular que ocurre mientras dormimos.

En cuanto a la humedad, esta debe ser relativa al 50 por ciento, que es lo más conveniente y saludable en interiores. Por su parte, la temperatura interior entre 19 y 26 grados centígrados es lo más confortable.

Un espacio que logre estos puntos anteriores deberá enfocarse en el tercer punto: interior conectado con el exterior. “Estar en contacto con la naturaleza nos baja la presión arterial, relaja y calma. Una buena decoración con materiales naturales y tejidos naturales hará que nuestra experiencia en el interior sea más positiva”.

Otro aspecto fundamental, y por el que empiezan la mayor parte de las personas que quieren adentrarse en esta tendencia, es la vegetación (biofilia), un pilar que ayuda a generar oxígeno, reducir CO2 y COVs y que afecta o beneficia directamente a la mente humana.

“Pasamos el 90% de nuestro tiempo en los interiores, debemos conectarnos con la naturaleza, es una necesidad esencial del ser humano”, afirmó Carolina Pidal en entrevista.





El 30% de las patologías pueden estar relacionadas con la manera en que se han construido y diseñado los espacios que habitamos.

Aceptación y crecimiento del biointeriorismo mundial

En opinión de la experta, a nivel empresarial, las grandes corporaciones llevan años apostando por cumplir programas como el LEED en sus sedes, ya sea por “Greenwashing” (eco blanqueo) o como táctica de marketing, utilizada para engañar a los consumidores haciéndoles creer que un producto o una empresa son respetuosos con el medio ambiente cuando puede que no lo sean o por verdadera convicción.

A nivel particular y sin considerar el problema energético, costo de la energía y la falta de recursos, el modelo de passivehaus está en auge, añade. “Al menos en España, se ha democratizado su construcción y hoy es más asequible. Aunque tiene un costo algo superior, el ahorro energético lo compensa”.

En cuanto a su visión a futuro, agregó que es muy positiva en este aspecto, pues cada vez hay más concienciación sobre la vivienda verde, junto a movimientos que han nacido para quedarse y crecer.

“Están cambiando los hábitos de consumo en pro de un comercio más local, de cercanía; la alimentación es un punto muy importante en el estilo de vida saludable; los hábitos, como el deporte, el contacto con la naturaleza, el consumo responsable y un sinnúmero de pequeños gestos nos llevan a una construcción más respetuosa. El biointeriorismo es el futuro de muchos hogares y presente de algunos que ya han comenzado el cambio”, finalizó. 🌱

Una tendencia que reduce problemas de salud físicos y mentales

De acuerdo con la agencia de compraventa inmobiliaria, Hermes & Mathew, hasta el 30% de las patologías pueden estar relacionadas con la manera en que se han construido y diseñado los espacios que habitamos. Para lograrlo, el diseño, la naturaleza y la tecnología trabajan de la mano y se encuentran en el biointeriorismo.

La firma detalló que, entre los problemas más comunes debido a una mala praxis en el diseño de interiores y el uso de materiales perjudiciales, están: insomnio, malestar, alergias, depresión, sistema inmunológico debilitado, etc.

El acercamiento de Pidal con esta rama del interiorismo sucedió por problemas similares a los descritos. “Hace un par de años, mi salud me dio un pequeño susto y fue como una llamada de atención. A partir de ese momento, comencé a encontrarme con profesionales que practicaban alguna de las disciplinas que forman parte del biointeriorismo, cuando yo estaba más abierta a encontrar respuestas y soluciones”.





GRUPO GEA

**LA MEJOR OPCIÓN PARA HACER
UNA INVERSIÓN INMOBILIARIA
EN YUCATÁN**

POR: MÓNICA HERRERA
monica.herrera@inmobiliare.com

El estado de Yucatán continúa siendo un importante referente de inversión inmobiliaria en México, principalmente para quienes buscan invertir en propiedades vacacionales, de descanso o lotes en zonas perfectas para disfrutar de todos los atractivos que ofrece la entidad, tal y como lo hacen los locales.

Lo anterior es gracias a su ubicación privilegiada dentro del sureste mexicano, con conexión aérea al resto del mundo y la posibilidad de viajar a múltiples destinos desde su capital, factores que en conjunto han generado un escenario de confianza para la inversión inmobiliaria, lo que ha permitido un gran desarrollo económico del estado.

La seguridad, rentabilidad y plusvalía que ofrece ha sido tal que, además de la industria de bienes raíces, otras compañías, tanto nacionales e internacionales de diferentes sectores, han optado por elegir a Yucatán como su principal sede de trabajo.

Tomando en cuenta lo anterior, José Rafael y Ricardo Martínez Peón, socios fundadores, crearon Grupo GEA, una compañía 100% yucateca que cuenta con diversos proyectos en la entidad, principalmente en Conkal, Telchac y Chicxulub, zonas de alto valor y gran demanda. Complejos que buscan cumplir el sueño de quienes desean tener una propiedad y cimentar un patrimonio, respaldados por su experiencia y profundo conocimiento de la región, factores que convierten a sus desarrollos en una de las mejores oportunidades de inversión del momento.

Grupo GEA, una compañía 100% yucateca que cuenta con diversos proyectos en la entidad, principalmente en Conkal, Telchac y Chicxulub, zonas de alto valor y gran demanda





De acuerdo con José Rafael Martínez Peón, fundador en Grupo GEA, el estado ha tenido un gran impulso en diversos sectores económicos. “La inversión va de la mano con que Yucatán es uno de los estados más seguros del país, además de una excelente calidad de vida. Es seguro, tranquilo y muy atractivo en todos los aspectos. El boom lleva casi una década. Sin embargo, anteriormente, el bajo precio de la tierra representó un sesgo, ya que en cuestiones de inversión sólo se veía como un lugar para maquilar, fabricar, etc. Ahora es una situación diferente”, detalla en entrevista para Inmobiliare.

Asimismo, explica que hoy en día, este crecimiento, también se ha dado en regiones específicas, las cuales, ahora continúan con una gran oferta, rendimiento y plusvalía en aumento. Ejemplo de ello es el “Triángulo Dorado” localizado al norte de Mérida que va desde la zona de la capital, hasta Progreso y avanza hasta Telchac. “Con esos tres puntos es donde se forma el triángulo, y todo lo que está en medio tiene un potencial y crecimiento urbano y comercial enorme”.

Por su parte, Ricardo Martínez Peón, fundador en Grupo GEA, menciona que esta demanda y popularidad del estado ha llevado a las desarrolladoras a apostar por más y mejores proyectos, así como por construir con diferentes usos e instalaciones, servicios y amenidades de excelente calidad, ideales para vivir, invertir y hacer negocios.

“Mérida ya se está centralizado en un área muy específica de desarrollo y crecimiento, actualmente, la gente prefiere las afueras de la ciudad, buscando lo que antes encontraban en la capital. Por lo que Grupo GEA está poniendo mucha atención en lo que pide y está demandado el mercado, es decir, en desarrollos que cambien para bien el estilo de vida de las personas”.



Triángulo Dorado, zona ideal para inversión



En los últimos 10 años, Yucatán se colocó entre los principales destinos para invertir en el sector inmobiliario, y los municipios como Mérida y sus conurbados como Progreso, son los de mayor dinamismo en el negocio de bienes raíces.

Uno de los principales atractivos de la también llamada “Ciudad Blanca”, es su cercanía a diversas zonas como Motul y Puerto Progreso, a este último se puede llegar en menos de una hora y cuenta con diversos proyectos inmobiliarios durante el trayecto.

De acuerdo con José Rafael Martínez, si bien el triángulo dorado, contempla la ciudad de Mérida, Progreso y Telchac, explica que, actualmente la zona de Progreso ya es más conocida por ser un destino de negocios y mucho más vacacional, debido a que se trata de uno de los puertos más importantes que recibe un gran número de cruceros.

En los últimos 10 años, Yucatán se colocó entre los principales destinos para invertir en el sector inmobiliario

“En este momento, yo apostaría por la zona de Telchac, ya que es la que va a generar los mejores rendimientos en términos de inversión y que va a florecer en los próximos años. Es una zona que está comenzando a crecer en términos económicos. Se trata de un pueblo tranquilo con una playa platinum reconocida en 2020”.

Cabe destacar que Telchac es un antiguo puerto familiar, preferido por muchos para el descanso por sus playas y aguas tranquilas. Es el punto de partida hacia otras playas del litoral yucateco como San Crisanto, Chabihau, Santa Clara y Dzilam de Bravo, además de tener acceso a Uaymitum, sitio famoso por los flamings rosas que visitan el destino en los meses de verano.

Gran Telchac, inversión que cambia las reglas en Yucatán



Hoy el negocio de bienes raíces en el sureste mexicano es uno de los proyectos de inversión más rentables y atractivos, es por eso que Grupo GEA ofrece, hasta el momento, 16 desarrollos en Yucatán, una entidad reconocida como segura, con buena calidad de vida y una enorme riqueza cultural, natural y turística.

Cada uno de ellos, destacan por su alta rentabilidad que aumenta el retorno de inversión con el paso del tiempo. Y aunque todos los complejos son productos de calidad, ubicados en zonas de alta plusvalía, lo cierto es que este 2023, Grupo GEA ha enfocado sus esfuerzos en Gran Telchac, uno de los desarrollos premium de la firma en la entidad.

“Lo que tiene Gran Telchac es que es una apuesta por parte de Grupo GEA, para transformar 250 hectáreas en el referente de la zona de Telchac. Será como lo que se conoce en otros países como un Gated Community, es decir, un mega fraccionamiento que estará con acceso controlado 24/7”, menciona Ricardo Martínez Peón.

El proyecto contará con 250 hectáreas con características residenciales y vacacionales únicas, así como un diseño arquitectónico inspirado en el “Yucatán Moderno”, con colores, texturas y ambientes con las que se busca que cada uno de los residentes pasen “el resto de su vida de vacaciones”.

Tendrá 11 privadas, cada una con seguridad y control de acceso, adicional a la del desarrollo, asimismo, contarán con diferentes instalaciones de tipo vacacional, parques temáticos, canchas multiusos, pet park, parque para niños, de contemplación y de lectura, así como una Casa Club, la cual estará dividida en Casa Club Social y Casa Club Deportiva. Igualmente, nueve de las 250 hectáreas serán destinadas a un Pabellón turístico.

“Justo con este pabellón y las amenidades, es donde le estamos apostando a Gran Telchac, pues es un game changer de la zona y todo el estado. Ya que al dar paso con el pabellón, pensamos en tener hoteles boutique, restaurantes, bares, etc. Es una gran apuesta de Grupo GEA hacia el turismo y el segmento vacacional”.

Adicionalmente, Gran Telchac contará con tres grandes islas, también con espacios vacacionales y dónde se podrán realizar diversos deportes acuáticos. Tendrá cuerpos de agua, canal de nado, canal de kayak, canal de remo, minigolf, canchas de usos múltiples para paddle, soccer, entre otros. El total de sus amenidades son:



- 11 parques temáticos
- Ciclovía para residentes
- Áreas verdes
- Caseta de acceso y barda perimetral
- Pavimentación y banquetas
- Drenaje pluvial y electricidad subterránea
- Agua
- Casa club
- Gimnasio
- Spa
- Piscina
- Cancha de pádel
- Club de playa

Cabe destacar que la primera fase de Gran Telchac está prevista para entregarse en el invierno de 2028, y contará con más de 800 lotes con dimensiones que van desde los 160 hasta los 250 metros cuadrados (m²). Se ubica a 3.85 km del acceso de la carretera Motul – Telchac Puerto, a 8 minutos a Telchac Puerto a 45 minutos de Mérida.

Amenidades Grupo GEA

Cada uno de los proyectos con los que cuenta Grupo GEA en Yucatán ofrece amenidades premium, las cuales forman parte del catálogo de la compañía. Mismas que están rodeadas de naturaleza en ubicaciones que maximizan las experiencias recreativas, acompañadas de espectaculares diseños arquitectónicos. Entre los que se encuentran Casa Pontthó, Karibbe - Wave Beach, Coraletta Wave House y Rettiro Bungalows & Nature, estás últimas las más nuevas.



Club de Playa Coraletta Wave House

Actualmente, Gran Telchac se encuentra en etapa de preventa, la cual inició el pasado mes de febrero. Sin embargo, algunas de sus amenidades como el Club de Playa Coraletta Wave House, ya ha sido inaugurada. Lugar que podrán disfrutar los inversionistas hasta 2028 sin un cargo extra, posteriormente, se deberá realizar un pago por la membresía.

“Es una casa en la playa en Telchac con instalaciones muy cómodas y de primer nivel que están disponibles para los inversionistas de las primeras etapas sin ningún costo extra a su mensualidad, podrán ir hasta con cuatro acompañantes hasta el momento en que se entregue la privada”, explica Ricardo Martínez.

Coraletta Wave House cuenta con piscina, restaurante, bodega para kayaks, lockers y un acogedor snack bar. Asimismo, contará con eventos programados en los que se ofrecerán proyecciones cinematográficas al atardecer y clases de activación física, como yoga grupal. Todo en un ambiente específicamente diseñado para integrar la vegetación local que converge perfectamente con la naturaleza.



Rettiro Bungalows & Nature

Se trata de un hotel boutique que ofrecerá Bungalows con todas las comodidades y se encuentra en la entrada de Gran Telchac. Rettiro toma su inspiración en la piedra de la región, el tzalam, así como el chukum. Contará con siete bungalows, piscina, tienda boutique y estacionamiento.



Sello GEA

“Nuestro principal diferenciador es la experiencia y conocimiento que tenemos del estado. Somos una empresa 100% yucateca, que con el paso del tiempo y gracias a la confianza de los clientes, nos hemos convertido en embajadores de la entidad. Buscamos siempre que en nuestros desarrollos exista ese estímulo y acercamiento a Yucatán. Asimismo, lo que diferencia a Grupo GEA de la competencia local y de otras zonas, es la certeza que ponemos al alcance de los potenciales inversionistas”.

Ricardo Martínez, expresa que lo anterior, también es gracias a la filosofía con la que cuenta el grupo, ya que el apoyo y acompañamiento que ofrecen a cada uno de los clientes es un reflejo de lo que se hace al interior de la compañía. “Somos una familia y siempre buscamos impulsar el crecimiento en cada uno de nuestros colaboradores, lo que también hacemos con nuestros proyectos y clientes”.

Explica que cada uno de los desarrollos que están comercializando en estos momentos ponen al alcance de sus clientes, seguimiento y apoyo en cuanto a documentación, instrumentos que dan certeza legal de que su patrimonio está en buenas manos y que están haciendo una inversión redituable y que va a cambiar la vida del cliente.



“Tenemos muy buenos productos de muy buena calidad y a un precio razonable, comparado con otras empresas. Además, estamos buscando expandirnos, de momento tenemos oficina en Mérida y una en CDMX, lo que nos da oportunidad de abarcar más territorio”.

En cuanto al financiamiento, menciona que esto también es parte del diferenciador de Grupo GEA, ya que se realiza directamente con la compañía sin bancos intermediarios y con planes personalizados de hasta 15 años, ajustados según las necesidades de los clientes.

La certeza jurídica que ofrece a los inversionistas es un factor importante, ya que, han existido casos en los que las desarrolladoras, no sólo en Yucatán, no cuentan con los permisos necesarios para iniciar con la construcción.

“Lo cierto es que en ese aspecto, somos muy transparentes desde el inicio, tenemos recorridos para que los clientes conozcan nuestros desarrollos y vean cómo lo hacemos desde el principio, cómo trabajamos y cómo van los avances de obra. Hay que recordar que no sólo se trata de vender, sino de poner instrumentos de inversión que les ayude a cumplir sus metas. Que sean generadores de negocio. La diferencia con nosotros, es la transparencia y herramientas que ponemos al alcance del cliente para que pueda tener la certeza de que su inversión está en buenas manos”.

De igual forma, menciona que el mejor ejemplo es Coraletta Wave House, que fue recientemente inaugurada; y al cual consideran como su “carta de presentación” ante quienes buscan invertir en Grupo GEA, ya que además de ser fiel a los renders presentados años atrás, es prueba de que la compañía sí cumple. 🌿





SIOR 10 AÑOS DE EXPERIENCIA EN MÉXICO EN EL MERCADO INDUSTRIAL Y DE OFICINAS

SIOR (Society of Industrial and Office Realtors) es una asociación de brokers industriales y de oficinas, fundada en 1941 (hace 82 años); actualmente, a nivel mundial cuenta con tres mil 700 miembros, que están distribuidos en 45 países en 722 ciudades.

En México, su capítulo comenzó hace 10 años y a lo largo de esta década ha integrado a 30 miembros, los cuales están distribuidos en la República Mexicana: Tijuana, Ciudad Juárez, Monterrey, Querétaro, y Ciudad de México, por mencionar algunos. Hoy su presidente es Darío Villarreal y su Vicepresidente es Alejandro Anaya.

El presidente del SIOR es Darío Villarreal y su Vicepresidente es Alejandro Anaya.

“Somos una asociación global que agrupa a los mejores brokers industriales y de oficinas, los más reconocidos, con la mayor experiencia y valores éticos en sus respectivos mercados”, comenta Darío Villarreal, presidente de SIOR en México, en entrevista para Inmobiliare.

Para que un profesional inmobiliario de este rubro sea parte debe cumplir varios requisitos: ser invitado y aceptado por los miembros del capítulo, tener un mínimo de cinco años de experiencia, cierto nivel mínimo de producción, así como llevar a cabo los cursos, adherirse al Código de Ética y realizar algunos exámenes.

Por su parte, SIOR está comprometido en seguir capacitando y ayudando a sus miembros, y es por eso que dos veces al año realiza un cóctel de networking, conferencias y un Torneo de Golf, este último tuvo como sede el Club Amanali en el pasado mes de mayo.

Diferenciador de SIOR

Como ya se mencionó, para pertenecer a SIOR se debe cumplir con un proceso riguroso de admisión; también, tanto el presidente como el vicepresidente cuidan que cada uno de ellos haga un buen uso de la designación para seguir promoviendo a la asociación y es esto lo que los distingue, además de:



Experiencia: En México, sus 30 miembros son los que más llevan a cabo transacciones en el país; el 80% de ellos está enfocado en lo industrial para empresas de manufactura y almacén, pero relacionado con las naves industriales.

Ética: El trabajo del Broker es representar y ver por los intereses del cliente, “es ser sus ojos en el país para que él rente o compre un activo industrial, el Broker no va a ver por sus intereses, sino por los de su cliente”, explica Alejandro Anaya.

Conocimiento: Todos los miembros tienen una amplia experiencia en el mercado industrial y de oficinas, por lo que al cliente le muestran las mejores oportunidades de inmuebles.

Seguridad: Aquel miembro que lleve a cabo una mala conducta hacia el cliente es investigado, en caso de que el problema no se pueda solucionar este es expulsado.



Panorama de oficinas en México

En los últimos tres años, el mercado de oficinas se vio afectado por la pandemia de Covid-19; y las empresas se dieron cuenta de que su personal podría trabajar de manera remota.

“En México sí ha afectado todo este tema, gran parte ha decidido regresar, sin embargo, muchas compañías se dieron cuenta de que si antes requerían de 2,000 metros cuadrados (m²) de oficinas corporativas, ahora con 1,200 m² y un sistema híbrido pueden atraer a más talento y llegar a los mismos resultados”.

Con el paso del tiempo, las grandes empresas han optimizado espacios, si bien antes estos lugares destinaban espacios dedicados para cada empleado, ahora son áreas colaborativas, es decir, no son fijos los lugares de trabajo.

Asimismo, Darío Villarreal dijo que ha observado una mejora en la tasa de disponibilidad, en los principales mercados había estado alrededor del 20%-25%: Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.

Reto del mercado de oficinas

El mercado de oficinas ha ido recuperándose, pero el primer reto que atravesó fue el sobre inventario que existía en algunas ciudades como Monterrey, donde ya no había mucho y la pandemia acentuó la alta disponibilidad, explica Darío Villarreal.

Asimismo, asegura que a medida que la gente se sienta más segura de volver a las oficinas, paulatinamente se irá recuperando.

En México, su capítulo comenzó hace 10 años y a lo largo de esta década ha integrado a 30 miembros.

Nearshoring ha impulsado el sector industrial en México

A diferencia del mercado de oficinas, el industrial ha sido el beneficiado en los últimos años y más con el nearshoring; si bien desde hace muchos años ya existía, hoy esta tendencia ha incrementado por diversos factores, principalmente por el conflicto de Estados Unidos con China.

“Cuando en 2016 gana Donald Trump las elecciones presidenciales, el sube los aranceles entre China y USA y es cuando las empresas chinas empiezan a ver a México como una de sus mejores opciones para instalar sus empresas de manufactura, menciona Alejandro Anaya.

De acuerdo con el vicepresidente de SIOR, en el país asiático el costo de la mano de obra ha ido incrementando, el cual ya es igual o más elevado que en el territorio mexicano. Al día de hoy, el salario mínimo en la Frontera Norte del país es de 312.42 pesos, mientras que en el resto de la República es de 207.44 pesos. Sumado a que por el tema del Covid-19, las empresas tuvieron que parar su producción en China.

Adicionalmente, el consumidor final que principalmente está en Estados Unidos quiere que sus productos le lleguen lo más pronto posible; “si la fabricación está en China, el consumidor tiene que esperar de 30 a 45 días para que le entreguen su pedido, y para que sea, en menor tiempo, una opción es establecerse en México”.

Para las empresas Chinas, Estados Unidos no es su mejor opción establecerse, ya que según Alejandro Anaya el problema ahí es el costo de la mano de obra y la falta de mano de la misma, en USA las personas ya no quieren trabajar en la manufactura.

“Si sumas todas esas variables antes mencionadas, es lo que detona el boom industrial en México y también su acentuación en el Norte del país: Monterrey, Juárez y Tijuana, pero poco a poco irá bajando la demanda hacia el Centro de México.”.

Retos del mercado industrial

Si bien el sector industrial ha sido de los grandes beneficiados, también enfrenta retos a la alta demanda de espacios por parte de las empresas; por ejemplo, está el tema de la energía eléctrica.

“El actual Gobierno Federal no fomenta la generación ni la venta por parte de la industria privada de electricidad; esto ha generado que ante tanta demanda de energía eléctrica y poca inversión para generarla y distribuirla, haya escasez en algunas regiones”, informa Darío Villarreal.

Otro tema a enfrentar es una posible desaceleración de la economía estadounidense según indicadores económicos lo que podría reducir la llegada de algunas empresas a México, aunque por otro lado empresas asiáticas y europeas seguirán llegando para poder cumplir con las reglas de contenido del TMEC para sus exportaciones a Estados Unidos. 🌐



Cápitol Distrito Urbano

PROYECTO QUE REDEFINIRÁ EL NORTE DE MÉRIDA

Por: CAPITOL^{DU}

Mérida se ha convertido en uno de los principales destinos residenciales, gracias a diversos factores como seguridad, clima y calidad de vida, lo que además de atraer un mayor número de viajeros, también implica importantes inversiones para la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios. Ejemplo de ello es Cápitol Distrito Urbano, complejo desarrollado por Bterra, compañía subsidiaria de Grupo Bepensa, líder en el sector inmobiliario del sureste mexicano.



Se trata del primer distrito urbano en su tipo en todo el sureste mexicano.



Cápitól[™], localizado al interior de Xcanatún, es un proyecto que integra comercio, oficinas, residencias y servicios en el área norte de Mérida, conocida por ser la de mayor poder adquisitivo y uno de los puntos económicos e industriales más relevantes de la entidad.

Además de ubicarse a sólo tres minutos del periférico norte, zona donde se concentra la más amplia y exclusiva oferta de servicios, se trata del primer distrito urbano en su tipo en todo el sureste mexicano, construido bajo los más exigentes parámetros de urbanización, tecnología y sustentabilidad.

El proyecto cuenta con 20 hectáreas vendibles en las que se distribuyen 30 amplios macrolotes de diferentes usos, es decir, que el complejo está listo para desarrollar propuestas residenciales, comerciales, de servicios y corporativas para "generar mayor armonía y la coherencia posible".

De acuerdo con la compañía, Cápitól[™] es un centro urbano donde conviven todos los usos que hay en una ciudad. "Estamos esperando usos de oficinas, comercial, educativos y de salud; en cuanto a la vivienda, nuestra idea es que sea vertical y no tanto horizontal, ya que estamos convencidos de que Mérida está lista para seguir desarrollando proyectos de esta tipología de viviendas".

La oferta presente en este nuevo distrito urbano lo convierten en una excelente opción de inversión para desarrolladores de vivienda y los principales sectores de servicios.

En el área comercial, los lotes son ideales para la construcción de tiendas departamentales, community centers, Town Centers, Outlet Malls y Strip Malls. Para la sección residencial, se proyecta la edificación de vivienda vertical y torres de lujo. En la sección de oficinas se pueden desarrollar inmuebles como torres corporativas y hoteles business class; mientras que en la zona para servicios se prevén hospitales, consultorios, centros médicos y centros de eventos o auditorios.

Máster Plan para un desarrollo inmobiliario diversificado

El máster plan contempla lotes comerciales que están alineados a la viabilidad con mayor flujo vehicular hacia destinos como Cancún, Playa del Carmen y Tulum. Sin contar con el crecimiento de la zona y conexión con Progreso, el tercer puerto más importante en el Golfo de México.

Cápitul Distrito Urbano ofrece macrolotes que van desde los 3,000 hasta los 10,000 metros cuadrados, destinados para proyectos de servicios, comerciales, corporativos y residenciales.

Actualmente, Cápitul[™] se encuentra en fase de comercialización, ideal para todos aquellos que buscan una excelente opción de inversión para desarrollar vivienda u otros de los principales sectores de servicios.

Es importante mencionar que este distrito urbano cuenta con infraestructura lista para construir, hecho que ya se ve reflejado en las negociaciones que la empresa ha cerrado. “Ya tenemos los primeros proyectos confirmados, Cápitul[™] contará con un hospital de especialidades, una escuela privada y una agencia de autos, entre otros, lo que aporta respaldo a los negocios que puedan sumarse al distrito”.





Entre los primeros proyectos confirmados se contempla un Hospital de especialidades y una Escuela privada.

Amenidades de Cápitul Distrito Urbano

Como parte del Plan Maestro de Cápitul[™], se buscó desde sus inicios contar con un patrón orgánico que aporte paisajismo e incentive el uso del espacio público, ya que estará rodeado de vegetación nativa que funcionará como pulmón verde del complejo. Asimismo, contará con un acceso principal conformado por “la gran piedra maya de Cápitul”, monumento que enmarca la entrada al proyecto.

Otro punto importante a destacar es que está organizado alrededor de dos parques, firmados por el despacho GDU, bajo la supervisión del arquitecto Mario Schjetnan. “Dentro de nuestra visión de Cápitul[™] se encuentra Xcanatún, distrito de 200 hectáreas que están alineadas a la carretera Mérida-Progreso, a las cuales les estamos dando un ordenamiento urbano de la más alta calidad”.

El objetivo es integrar las 200 hectáreas al tejido urbano de la ciudad para así, darle a Mérida un nuevo polo de desarrollo y un subcentro urbano.

Entre las principales amenidades de Cápitul Distrito Urbano, destaca un parque lineal, andadores arbolados, área de bicicletas, caseta de acceso e iluminación led, además de servicios como vialidades de concreto hidráulico, seguridad y vigilancia 24 horas, áreas verdes, alumbrado, red eléctrica subterránea, drenaje pluvial y red sanitaria, así como una planta de tratamiento. “Bterra conoce y aprovecha las oportunidades de una de las regiones más importantes de México, garantizando a los inversionistas el crecimiento de su dinero, gracias a la calidad, practicidad y adecuada planificación de Cápitul Distrito Urbano”. 



SUSTENTABILIDAD:

POR: ANA SANCHEZ
CONSULTORA SOFTEC



La sustentabilidad ha tomado tanta importancia que inclusive en los mercados financieros, ya se encuentra como una opción de inversión

Hoy en día la palabra sustentabilidad se encuentra de moda en varios ámbitos actuales, pero en realidad la sustentabilidad es "un proceso" que tiene el objetivo de encontrar el equilibrio entre el medio ambiente y el uso de los recursos naturales.

La sustentabilidad está ligada a otros conceptos como: responsabilidad social, economía circular, medio ambiente y sostenibilidad.

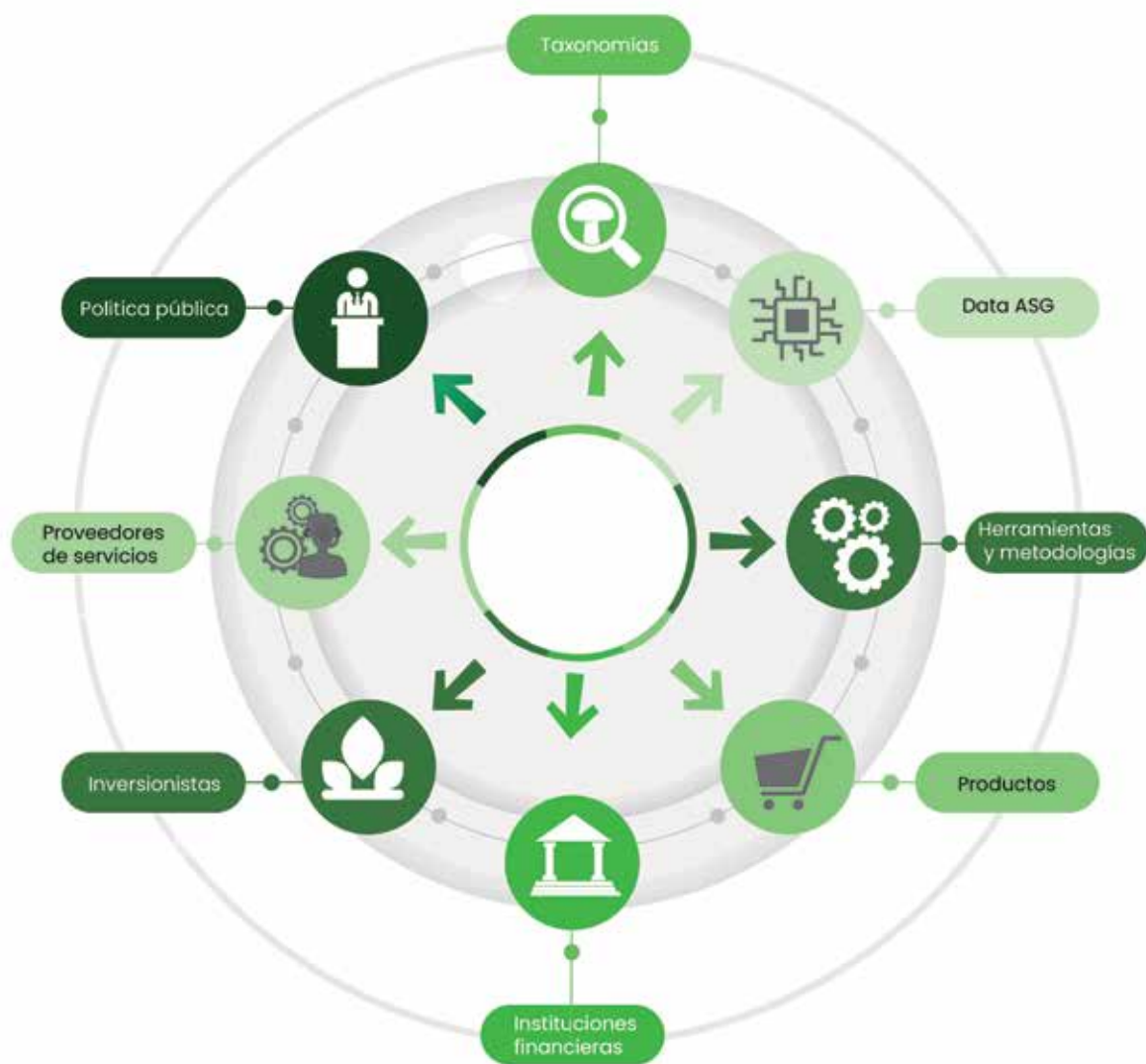
El término "sustentabilidad" ha sido modificado hasta lograr una nueva forma en tres dimensiones centrales del desarrollo sustentable: la económica, la social y la ambiental.

La RAE afirma que el término "sustentable" es algo que se puede sustentar por sí mismo, mientras que el término "sostenible" es un proceso que se mantiene por sí solo.

Actualmente, el concepto de "Sustentabilidad" es la habilidad de lograr una prosperidad económica sostenida en el tiempo, mientras que al mismo tiempo se protegen los sistemas naturales del planeta y proveyendo una alta calidad de vida para las personas.

La definición adoptada por la World Commission on Environment and Development dice que: "El desarrollo sustentable hace referencia a la capacidad que haya desarrollado el sistema humano para satisfacer las necesidades de las generaciones actuales sin comprometer los recursos y oportunidades para el crecimiento y desarrollo de las generaciones futuras".

La sustentabilidad ha tomado tanta importancia que inclusive en los mercados financieros, ya se encuentra como una opción de inversión. El mercado de financiamiento verde está creciendo a nivel mundial. A raíz de los acuerdos internacionales contra el calentamiento global, los gobiernos se han puesto metas claras para reducir sus emisiones contaminantes y gases de efecto invernadero y, en ese proceso, están involucrando al sector privado, en especial a todo el ecosistema financiero del mundo.



TAXONOMÍA

Son los principios y métodos con fines de clasificación y ordenamiento utilizados para identificar y diferenciar actividades verdes y sostenibles. Tienen por objeto crear un lenguaje común, para:

1. Identificar sectores y actividades económicas verdes y sostenibles
2. Desarrollar activos, proyectos e infraestructura verde y sostenible
3. Definir indicadores y métricas de impacto
4. Diseñar vehículos de financiamiento verde y sostenible
5. Contabilizar capital verde y sostenible en presupuestos, carteras de crédito y portafolios de inversión.

Una taxonomía robusta bien diseñada y compatible internacionalmente puede contribuir a:

1. Reducir los costos de transacción para el financiamiento verde sostenible
2. Ser el fundamento de múltiples estándares, productos y clases de activos
3. Conocer las preferencias de los participantes del mercado
4. Crear confianza en el mercado, promover liquidez, y facilitar el flujo de capitales
5. Redefinir requerimientos regulatorios
6. Actuar como base para el desarrollo de políticas públicas, incentivos y otras medidas
7. Acelerar la transición hacia una economía sostenible

Entre los principales usuarios se encuentran: Autoridades, Reguladores, Consultores, Banca, Empresas, Inversionistas.

INMOBILIARE

B2B PLANNER 2023

EL DIRECTORIO ANUAL DE
LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS



La plataforma multimedia del
Real Estate en latinoamérica

Una taxonomía robusta bien diseñada y compatible internacionalmente puede contribuir a la reducción de costos de transacción para el financiamiento verde sostenible



El desarrollo de taxonomías para identificar proyectos y actividades económicas que pueden ser categorizadas como verdes y sostenibles, tiene como objetivo crear una base de conocimientos para que diversos actores del sistema financiero reconozcan y cuantifiquen el impacto de las inversiones y asignaciones de capital; así como la alineación de sus estrategias de negocio con las metas climáticas y objetivos de desarrollo sostenible.

Un lenguaje común en materia de sustentabilidad permite canalizar el capital de forma eficiente y con una visión de largo plazo hacia las actividades económicas que contribuyen sustancialmente a los objetivos de mitigación y adaptación al cambio climático; además de diferenciar entre las actividades que pueden enverdecer por sí mismos sus procesos, o bien, que facilitan la sustentabilidad de otras actividades económicas.

Contar con un marco de referencia conocido por todos los participantes del sistema financiero ofrece mayores elementos e indicadores técnicos para evaluar proyectos y activos de inversión bajo criterios de sostenibilidad estandarizados. De igual manera, incrementará la transparencia en la revelación de información y desincentivará las inversiones en activos y proyectos que resulten en degradación ambiental y pérdida del capital natural, y eventualmente en activos que perderán su valor en el tiempo. Esto con el objetivo último de transitar de manera más decisiva hacia la sustentabilidad del sistema financiero y de la economía como un todo. 

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

#ChangeYourMoudus

Obtén **capacitaciones** para tus equipos comerciales y brokers

Beneficios:

- Seguimiento puntual y basado en metas
- Menor rotación
- Mejor comunicación
- Análisis y cambio de patrones limitantes
- Mejores habilidades de negociación

Y más....





POR: JUAN HUICOCHEA
MASON
Research Fellow, MIT

EL ECOSISTEMA TECNOLÓGICO LATINOAMERICANO

Es muy necesario pre-venir al lector de los riesgos que existen al explorar las industrias de la tecnología y sustentabilidad: estos son sectores recientes, complejos y faltos de uniformidad. En otras palabras, la información es variada, y por lo mismo suele confundir al lector sobre el verdadero alcance de estos sectores.

Latinoamérica es única: una región de 650 millones de habitantes, con uno de los mayores índices crecientes de urbanización y digitalización, sin embargo, apenas recibe el 2% del capital de riesgo internacional para emprendimiento tecnológico. Más interesante resulta la diferenciación del ecosistema de emprendimiento pre-covid y post-covid; un cisma que aceleró principalmente los entornos de logística, turismo y banca, pero que aún sigue destilando con paciencia el ambiente inmobiliario. Si los demás sectores recogen ya los frutos de la digitalización, ¿cuándo veremos un mercado con déficit de vivienda, oficinas vacías y falta de transparencia de datos en eficiencia plena de mercado? Si bien se ha hablado de las bondades de la región, la inseguridad, riesgos políticos y monetarios y bajo poder adquisitivo de la región pueden justificar porque el capital no ha fluído a niveles esperados. Más aún, al hablar del ecosistema latinoamericano hablamos de un ecosistema de países y sistemas fragmentados que dificultan la escalabilidad de emprendimientos interregionales.

El flujo de capitales de todo el ecosistema tecnológico no ha sido ajeno a la oportunidad de cubrir estas brechas con el sector Fintech (40% capital) y E-commerce (10% capital) como los gigantes de la región. No es sobrado justificar el crecimiento del sector tecnológico como resultado de un ecosistema que ha paulatinamente consolidado más confianza en los mercados internacionales (e.g. efecto del éxito de Nubank, y del incremento en inversión de Softbank), así como el desarrollo local de mejores ecosistemas de emprendimiento en forma de incubadoras como Pygma, políticas de apoyo como los incentivos a PYMES bajo formato SAS y el auge de organizaciones civiles como la México PropTech. Finalmente, el crecimiento

del mercado digitalizado de consumidores y pro-

veedores de servicios inmobiliarios ayuda mucho a explicar el crecimiento del sector.

Cuando ponemos toda nuestra atención en la tecnología inmobiliaria notaremos que es un nicho muy centralizado. Por un lado, las grandes economías de la región concentran más del 70% del mercado regional en Brasil, México, Colombia, Argentina, y Chile. Por si fuera poco, el mercado está altamente concentrado en el sector de vivienda que representa cerca del 80% de unidades de oferta y demanda anuales de la región. Finalmente, el sector tecnológico parece haber respondido a esta concentración ofertando más del 50% del total de startups en el área de marketplaces.

Entre los retos principales están la escasez de datos, la falta de infraestructura tecnológica y financiera, así como la falta de confianza en los sistemas digitales e instituciones por parte de los consumidores. Pero las oportunidades también vienen en largos números: el diferencial de población en el sistema bancario latinoamericano (50%) comparado con Estados Unidos (90%) es un indicador importante del camino que aún hay por recorrer en el sector hipotecario y de rentas. Revisando el sector inmobiliario con más detalle, el reciente desarrollo de nicho en nómadas digitales, nearshoring, apetito verde, escasez de vivienda accesible y falta de propuestas para el área de construcción son nichos que, a mi parecer, son especialmente atractivos.

¿Qué futuro le depara a Latinoamérica, una región de gran población y crecimiento digital, pero poco poder de consumo y estabilidad para inversión en tecnología inmobiliaria? A decir verdad, la parcial falta de actividad inmobiliaria en Estados Unidos (el mayor inversionista y ecosistema proptech global) y el cambio en políticas de desarrollo industrial nearshoring se muestra como una gran oportunidad para competir por ese apetito de movimiento de capital “amigo”, un capital que busca fundadores confiables, productos que atiendan necesidades reales con potencial de escalabilidad y agilidad de desarrollo en diferentes sectores. 🌱

ENTENDAMOS EL CONCEPTO DE ASG

El aspecto Ambiental en ASG

Las preocupaciones ambientales. La amenaza del cambio climático ha aumentado, por lo que los inversores pueden optar por tener en cuenta los problemas de sustentabilidad en sus opciones de inversión. Al igual que con todas las áreas de ASG, la variedad de posibles preocupaciones es amplia (por ejemplo, emisiones de gases de efecto invernadero, biodiversidad, gestión de residuos, gestión del agua), pero algunas de las áreas principales son:

La Crisis Climática, los investigadores que proporcionan evidencia de las tendencias globales en el cambio climático han llevado a los inversionistas más importantes (fondos de pensiones, tenedores de reservas de seguros) a comenzar a evaluar las inversiones en términos de su impacto sobre los factores percibidos del cambio climático. Las industrias que dependen de los combustibles fósiles cada vez son menos atractivas. En el Reino Unido, las políticas de inversión se vieron particularmente afectadas por las conclusiones del Informe Stern de 2006, un informe

encargado por el gobierno británico para proporcionar un análisis

económico de los problemas asociados con el cambio climático. Sus conclusiones señalaron la necesidad de incluir consideraciones sobre el cambio climático y las cuestiones ambientales en todos los cálculos financieros y que los beneficios de una acción temprana sobre el cambio climático superarían sus costos.

Sustentabilidad del Medio Ambiente, en todas las áreas, desde el agotamiento de los recursos hasta el futuro de las industrias que dependen de la disminución de las materias primas, la cuestión de la obsolescencia del producto o servicio de una empresa se está volviendo central para el valor atribuido a esa empresa. La visión a largo plazo se está volviendo predominante para los inversionistas.

Las certificaciones sustentables ayudan a entender y atender muchos de los temas de ASG, particularmente generan un proceso de diagnóstico y revisión que en temas como el energético se traduce en ahorros muy importantes. 🌱



POR: RAFAEL BERUMEN
Managing Director
REMS | México

tenco®
Integración Total de Sistemas
www.tenco.mx | tenco@tenco.com.mx | @tencomx

ESR Empresa Socialmente Responsable
MEJORES EMPRESAS MEXICANAS

Más de 33 años contribuyendo al éxito de nuestros Clientes en los proyectos más emblemáticos de México.



Hospitality & HR



Naves Industriales



Edificios Verticales



Comercial y Multisitios



Data Centers



POR: FERNANDO ROCHA
Head of Sales de LAP
México

LOS RETOS DEL ECOMMERCE CROSS BORDER

En la era digital, los eCommerce han experimentado un crecimiento exponencial, brindando a los negocios la oportunidad de llegar a un mercado global. Sin embargo, expandirse más allá de las fronteras nacionales conlleva desafíos únicos.

Existen ciertos retos que enfrentan los eCommerce al vender fuera de su país de origen o realizar ventas transfronterizas, al superarlos y encontrar a los aliados indicados pueden hacer crecer su negocio exponencialmente y todo esto es una realidad si te apalancas de la tecnología.

Uno de los principales conocimientos que debes de adquirir para vender internacionalmente es la comprensión y adaptación a las diferentes culturas, preferencias y comportamientos del consumidor de cada mercado al que llegas. Lo que funciona en un país puede no ser efectivo en otro. Los eCommerce deben realizar investigaciones de mercado, adaptar su estrategia de marketing y otras áreas; desde el diseño del sitio web hasta las estrategias de promoción y precios, para satisfacer las expectativas y necesidades de los consumidores.

El envío transfronterizo es un desafío logístico y costoso para los eCommerce. Las regulaciones aduanales, los impuestos y aranceles varían según el país, lo que puede generar demoras y gastos adicionales en los envíos internacionales. Es relevante que cada negocio en línea establezca acuerdos con servicios de logística confiables/aliados y comprendan los requisitos de cada nación para garantizar una entrega fluida minimizando los trámites burocráticos.

Tenemos que señalar que el ecommerce cross border es el negocio que está creciendo desde el 2020 y continuará así hasta 2030, teniendo tasas del 27% anual. Además el mercado de Norte América, Latinoamericano y Europa, representa el 50% de las ventas globales on line, alrededor de 380 billones de dólares, vender o ser parte de los marketplaces globales es la solución para crecer en un mundo que cada día se hace más pequeño.

El idioma es esencial para brindar un servicio de atención al cliente eficaz para cualquier industria que

busca expandirse internacionalmente. Los con-

sumidores extranjeros deben sentirse respaldados y comprendidos, incluso si no hablan la lengua de origen del comercio electrónico. La contratación de personal o el uso de servicios de traducción profesional puede ayudar a superar esta barrera y transformar el servicio al cliente en una experiencia positiva de compra, fidelizando clientes en todo el orbe.

La competencia en el universo del eCommerce es férrea, ya sea con marcas pequeñas, medianas o grandes. Realizar eCommerce cross border ayuda significativamente a posicionarse en un mundo competitivo, ya que se generan la famosa internacionalización del producto o marca, cuentas con exposición global, generas la optimización logística que impacta en los costos, a esto le sumamos que la omnicanalidad y gestión de inventarios es fundamental para llegar a todos los buyers y cumplir las promesas de entrega; en resumen, tu marca competirá con los grandes jugadores internacionales con menor esfuerzo o recursos económicos.

Como industria tenemos que generar un trabajo colaborativo, donde se necesita sinergia para que entre los distintos países se pueda facilitar el comercio electrónico y todo el mundo tenga acceso a cualquier producto sin importar su origen, esto implica crear en conjunto políticas públicas que vayan en la misma línea con las regulaciones y puedan avanzar a la misma velocidad, o casi igual, que la tecnología.

Una de las ventajas que trajo la digitalización es la estandarización de procesos e integraciones que permiten hacer más con menos, es decir, contar con aliados específicos que simplifiquen alguna tarea de la cual no eres experto. Para que el crecimiento de tu negocio sea constante, sin importar la industria, es fundamental pensar internacionalmente, rebasar fronteras; es una tendencia que comienza y con el paso de los meses crecerá exponencialmente. Invertir en tecnología y contar con partners en el ecommerce cross border es esencial en los tiempos globalizados que vivimos. 🌐



**Armour
Secure**

Title & Escrow

#1

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

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

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

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



REB+

SUMMIT

MÉRIDA
4 MAYO 2023



REBS MÉRIDA:

La nueva oportunidad de inversión
en Yucatán

POR: JUAN RANGEL
juan.rangel@inmobiliare.com



El pasado 4 de mayo se llevó a cabo Real Estate Business Summit (REBS) Mérida, en el Soluna Casa Club, organizado por Inmobiliare e Inbound Logistics.

El congreso dio a conocer a empresarios el interesante sitio que representa Yucatán y Mérida para la inversión inmobiliaria, destacando el crecimiento de vivienda residencial y temporal, así como los sectores industrial y de turismo, principalmente.

Considerada como la ciudad más tranquila y segura de México, y una de las mejores del mundo para vivir, Mérida, sin duda, busca desarrollarse, atrayendo a más ciudadanos que quieren hacer su vida aquí, adquirir un inmueble para su retiro o poner a trabajar su dinero a la distancia.



Erico García
Director Inmobiliare



Panel industrial:

RETOS Y OPORTUNIDADES DEL SECTOR INDUSTRIAL EN LA PENÍNSULA YUCATECA

Yucatán es un estado que ha visto un importante aumento en el precio de la tierra, a causa de su alta demanda, pues cada vez más personas, nacionales e internacionales, buscan establecerse.

Para Alexander Basteris, director de Bodegas Yucatán, en el tema de las rentas en Mérida, lo más importante es señalar el drástico aumento que hubo por metro cuadrado en los últimos años, incluso triplicando el precio en solo tres o cuatro años.

“Hace cuatro años, al inicio de la pandemia, todavía conseguías una bodega en 30 pesos el metro cuadrado; eso era más o menos lo que rondaba. Hoy por hoy, el metro cuadrado en Yucatán de una bodega de inventarios disponible para ocupación inmediata o casi inmediata ronda entre los 80 y 85 pesos, e incluso una triple A se encuentra hasta en 90 o 95 pesos”.



Sonia Benedetti
Directora Benedetti Soluciones inmobiliarias



Santiago Mancebo
Director General Bterra Desarrollos



Roberto Serrano
Socio Director Sky Capital



Alexander Basteris
Director Bodegas Yucatán

El director agregó que esto también depende de la ubicación, es decir, si el interesado va a rentar en zonas como Periférico Norte se va a encontrar con un aumento considerable por la demanda, pues es difícil conseguir espacio y van a pedir más porque se vuelve un tema logístico o de venta al mostrador. Entonces, por posicionamiento de marca, los interesados tendrán que pagar una cantidad mayor por metro cuadrado”, dijo.

Sin embargo, consideró que 70 u 80 pesos es el precio real por metro cuadrado, ya que el tema de retorno está para abajo y lo que se ha logrado con la pandemia, es ir acortando el margen de diferencia para tener un retorno un mayor.

“Los retornos siguen bajos, pero la renta si ha incrementado. El precio ideal debe ser, al menos, el 13% de retorno para nuestro negocio, debido al riesgo que conlleva si son naves pequeñas, donde hay demasiado costo administrativo”.

A esto, añadió que no es lo mismo cobrarle una bodega de 50 mil metros cuadrados a un cliente que tener 50 naves de 1000 m2, pues es diferente la administración.

“No es lo mismo satisfacer a un cliente pequeño o a 10 clientes pequeños que a uno grande”.

Sobre esto, Roberto Serrano, socio director de Sky Capital, dijo que todas las marcas buscan crecer y brincar a una bodega grande, e incluso un “Built to Suit”, por lo que el negocio de naves pequeñas se dificulta o incluso queda rezagado

“No son los mismos precios porque requiere mucha más infraestructura. Bodegas grandes maquilan y piden amenidades para sus empleados. Es ahí donde se eleva el costo”..

Por su parte, Santiago Mancebo, director general de Bterra, remarcó que, en el tema de precios, en Mérida se habla de un aproximado de cinco dólares, pero el mercado nacional alcanza hasta seis o siete dólares por metro cuadrado.

“Es algo muy marginal el mercado industrial, es de márgenes y no hay elasticidad en el precio. Hay que entrarle duro con eso”.

Bodegas grandes con amenidades elevan los costos.



Panel de hotelería y proyectos residencial turístico:

¿CUÁLES SON LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD TURÍSTICA EN YUCATÁN?

Javier Lomelín Gascón, Hospitality Consultant de Colliers México, comenzó su ponencia resaltando que el turismo en el estado de Yucatán ha crecido. Señal de esto es que el Aeropuerto de Mérida registró en 2022 un flujo anual de tres millones de viajeros y comparando con enero y febrero de 2023, hubo un incremento de casi el 60% respecto al bimestre del año anterior.

“Eso habla muchísimo de la gente que está llegando al Estado de Yucatán; la conectividad de su infraestructura aeroportuaria ha incrementado sustancialmente y ahora cuenta con 13 destinos nacionales y destinos internacionales como Houston, Miami y hasta Toronto. El año pasado la capital yucateca fue condecorada por una revista en el top five de las mejores ciudades del mundo”.

Para el consultor, estos factores positivos son los que generan esta migración, atrayendo al cierre de 2022 a más de 17 mil personas.

Otro tema que se tocó fue que la Inversión Extranjera Directa turística rompió el récord en 2022, con tres mil 500 millones de dólares. “Yucatán fue uno de los cinco estados que captó a mayor flujo”.

Laura Campuzano, CCO Residencial Lotes de SIMCA Desarrollos, aseguró que la firma a la cual representa está aprovechando este boom del turismo para capitalizar con un portafolio y una amplia gama de productos enfocándose en llegar a diferentes sectores del mercado.

“Tenemos productos que van desde 600 mil hasta una Villa de 9 millones de pesos. Seguimos con la idea de llegar a diferentes necesidades, desde un constructor a un estudiante o alguien que esté pensando en su plan de retiro”.

En este sentido, compartió que un sector creciente en el estado son los extranjeros que buscan inmuebles. “Mérida se vuelve más interesante y definitivamente hay una riqueza impresionante como estado. Ya no es la Riviera Maya, sino que están volteando a vernos de este lado y hay productos impresionantes, una gastronomía increíble, restaurantes de lujo de buena talla y obviamente nos hace diversificarnos con una gama más grande de productos”.

Alonso Burgos, vicepresidente (VP) Hotel Development de Marriott International, habló de su experiencia al frente de una de las marcas hoteleras más importantes a nivel nacional.



Javier Lomelín Gascón
Hospitality Consultant Colliers International



Alonso Burgos
Vp Hotel Development Marriott International



Laura Campuzano
CCO Residencial Lotes SIMCA Desarrollos



Raúl Naya
Socio Director Gira Capital Inmobiliaria



“Nosotros, al estar en la industria hotelera, básicamente tenemos dos tipos de clientes. Primero, todos los que somos huéspedes de hoteles y buscamos diferentes tipos de habitaciones, experiencias y precios de acuerdo al viaje y presupuesto; ese es nuestro cliente principal, por el cual estamos todos en la industria. Nuestro segundo tipo de cliente son los inversionistas que son propietarios de los hoteles y nos buscan como cadena de proyección internacional para abarcar todos estos segmentos”.

La cadena hotelera también ofrece a estos inversionistas una serie de marcas a desarrollar en hotelería, en medio de un sector que cada vez se va sofisticando más y busca diferentes tipos de experiencia.

“Tengo un amigo que trabaja en BMW y me platica que cuando a ellos los capacitan les dicen que deben ofrecer un servicio tipo Ritz Carlton. Nosotros los hoteleros ponemos estándares en los servicios para todas las industrias y vamos de la mano con la aeronáutica, servicios gastronómicos, etcétera”.

Para cerrar el debate turístico, Raúl Nava, socio director de Gira Capital Inmobiliaria, mencionó que su empresa genera información todos los meses, es decir, métricas que van siguiendo los segmentos de oportunidad.

“Estamos en Mérida, Yucatán, el cual es un mercado de explosión rápida. Hoy estamos analizando o estamos obteniendo resultados y nos sorprende el rápido crecimiento que tiene”.

Remarcó que los desarrolladores deben tener un ojo muy crítico, al entender que su cliente ya no es preponderantemente local. “En cuestión de esto, tenemos una obligación donde poner el dinero a trabajar, los terrenos a producir, llevando esto poquito a algo más conciso”.



Otro dato importante fue el aumento de la demanda de servicios tipo Airbnb, el cual es un punto medio entre el tema hotelero y residencial y debe tener las cualidades positivas de ambos.

“Lo que nos vincula a nosotros como desarrolladores y a ustedes como hotelero es ese intermedio, donde hay un área de oportunidad interesante. Ese es el segmento en particular, que creo que tiene un gran potencial de desarrollo en México. Hoy la parte turística y hotelera creció en los últimos dos años, más incluso que en cinco o seis años, previo a la pandemia”.

El Aeropuerto de Mérida registró un incremento de casi el 60% en enero y febrero 2022 respecto al primer bimestre del 2023.

Presentación:

CÓMO FINANCIAR Y ACCELERAR CORRECTAMENTE UN PROYECTO INMOBILIARIO



Alejandro Espíndola
Managing Director Credit Brokers

Alejandro Espíndola, managing director de Credit Brokers aprovechó para detallar el funcionamiento de su compañía, la cual es una consultoría financiera enfocada en la gestión para los proyectos inmobiliarios.

“¿Cómo lo hacemos? Nuestro éxito se basa en tener alianzas con más de 100 instituciones financieras, llámense bancos, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofom) o Fintech para cubrir las necesidades de cada cliente. Tenemos más de 10 años de experiencia en el mercado y hemos gestionado más de 200 proyectos inmobiliarios y más de 10 mil millones de pesos”.

También puede maximizar la posibilidad de obtener un crédito, asegurando las mejores condiciones y tiempos de respuesta para casa y cualquier tipo de industria, empresa o proyecto. “Tenemos contacto a nivel directivo con todas las instituciones, lo que nos permite acceder a mejores condiciones para nuestros clientes y también reducimos la carga de trabajo que tienen”.

Credit Brokers tiene tres fuentes de fondeo para los desarrollos inmobiliarios, pero la principal tiene que ver con el capital de los accionistas, las preventas de proyecto y el crédito bancario.

“Es importante contar con estos porque muchas veces hay desarrolladores que arrancan y le tienen miedo al crédito o dicen que sale muy caro y prefieren deberle a un accionista en vez de al banco. La realidad es que, si tenemos este índice, se debe manejar para comprar la bisagra territorial y pagar todas las gestiones que están

involucradas en el proyecto, en las licencias, permisos y toda la tramitología que conlleva un proyecto”.

Para Espíndola, las preventas siempre van a ser interesantes porque ayudan a saber que un proyecto es correcto y se está desplazando bien. Pero existe un problema y el experto consideró que, si se basa totalmente en preventas, en algún momento el interesado podría caer en no tener la capacidad suficiente para hacer frente a la edificación. Por ello, el crédito bancario es un aliado perfecto porque financia el hardcost.

“Si ustedes tienen esta línea 100% organizada lo que van a hacer es que cualquier contingencia que llegue a pasar va a estar cubierta por el tema del financiamiento. Tenemos empresas que tienen acceso a financiamiento como Del Parque u otras desarrolladoras de la ciudad que incluso nos piden que les ayudemos a gestionar, el problema es que algunos bancos no quieren entrar al riesgo de residencial plus.



Alejandro Espíndola
Managing Director Credit Brokers





Carlos Medina
hipoTK

En esta misma presentación, Carlos Medina de HipoTK, puntualizó que su proptech 100% digital deja al cliente buscar desde una propiedad hasta un financiamiento. “Nuestra plataforma tiene como objetivo que los desarrolladores inmobiliarios puedan ofertar dentro de nuestro marketplace sus propiedades en todo el país y poderles otorgar a nuestros clientes el financiamiento más flexible y seguro del mercado, de una manera 100% digital y atendiendo a todo tipo de economía, incluyendo a los no afiliados de economía física, moral y extranjeros”.

En el portal, las personas pueden adquirir desde casas, departamentos, terrenos, oficinas, locales comerciales, consultorios médicos, naves industriales, tanto de entrega inmediata como en fase de preventa y desde cualquier parte de México.

“Además, tus desarrollos pueden ser añadidos a la cartera de clientes activos que ya están buscando una nueva oportunidad de inversión inmobiliaria y lo mejor es que tus prospectos pueden hacer todo su trámite para obtener el crédito que necesitan, de manera digital y desde la palma de su mano”.

La plataforma incluye una videoteca donde el usuario encontrará material que facilite el manejo de la misma y el trabajo de equipos comerciales. De esta forma, HipoTK permite estar al tanto en tiempo real de las personas interesadas en la propiedad y ver los prospectos que están en proceso de obtener su financiamiento, así como mostrar a aquellos que ya se convirtieron en clientes, comprando alguna propiedades o

incluso consultar el resumen general de las ventas de desarrollos propios y guardarlas.

“Entendemos que con los pilares de oferta que les vamos a ofrecer, lograremos que los desarrolladores puedan simplificar los tiempos de respuesta y tengan mucho más visibilidad de sus inmuebles en una plataforma 100% digital. Con la automatización en este producto, el cliente puede tener una firma digital para hacerlo desde cualquier parte del mundo”, cerró el empresario.

Hay desarrolladores que arrancan y le tienen miedo al crédito o dicen que sale muy caro y prefieren deberle a un accionista en vez de al banco.



Carlos Medina
hipoTK

Presentación:

POTENCIAL INMOBILIARIO EN UN CORREDOR TURÍSTICO

Luis Bustamante, al frente de Bustamante Business Center, es un empresario de Tijuana, Baja California, que ha sabido aprovechar los beneficios de un corredor turístico exitoso como el que sucede al norte de México, el cuál empieza en playas de Tijuana hacia Rosarito y Ensenada. De acuerdo con muchos expertos, es el corredor turístico más influyente a nivel nacional y un modelo para otros estados de cómo debe hacerse, pues ha sabido generar un desarrollo impresionante gracias al mercado de California.

“Nuestro corredor tiene 100 km y nace en Playas de Tijuana, tenemos un torete ahí (Plaza Monumental), en la esquina, la más maravillosa del mundo pues tiene Tijuana, San Diego y el mar. Solo de Tijuana hay 17 kilómetros de mar, luego sigue la parte que corresponde a Rosarito y le sigue Ensenada, es decir, tenemos tres municipios por lo que ya somos metropolitanos”.

Ejemplo de este crecimiento y de cómo, tanto el sector público como el privado han intentado detonar y aprovechar de mejor manera esta tendencia, es el Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (Cocotren), el cual es un programa de gobierno que trata de armonizar los usos de suelo para que los inversionistas sepan para dónde van.

“Aquí hablaron mucho de que es fundamental un buen plan de desarrollo urbano, que sea accesible pero que sea ejecutable. Es fundamental, para poder continuar con proyectos exitosos, definir los usos de suelo”.

De igual forma, aunque no oficial, el corredor se extiende y conecta con Los Ángeles, Santa Mónica, Riverside, en Estados Unidos.

“Entendemos muy bien que tenemos una gran región. Hace muchos años se acabó con aquel estereotipo de que los mexicoamericanos eran plomeros, albañiles o jardineros.



Luis Bustamante
Director General Bustamante Business Center



Hoy tenemos mexicoamericanos triunfadores, exitosos, que no hablan español, pero tienen las dos nacionalidades. Una de las asociaciones más grandes de Estados Unidos se llama The National Association of Hispanic Real Estate Professionals (NAHREP), que son como 38 mil socios hispanos y no hablan español. De ese tamaño es la influencia que tenemos los mexicanos allá”.

El empresario resaltó que el corredor se compone de cuatro nichos de mercado: turismo residencial; turismo de salud (en el cual destaca Tijuana como número dos o incluso primer sitio en México, debido a los extranjeros); turismo hospitalario (hotelería) y el assisted living (residencias para adultos mayores). Los cuatro, aunque diferentes, van dirigidos al mismo consumidor, principalmente mexicoamericanos.

“Sostenemos nuestro nicho de mercado que es vender casas y condominios. El 80 u 85% se lo vendemos a ellos, que están a distancia”.

Finalmente, Bustamante recalcó que el corredor de Mérida es “precioso”, pero le hace falta empujar más los diferentes nichos.

Cocotren es el corredor turístico más influyente a nivel nacional y ha sabido generar un desarrollo impresionante gracias al mercado de California.

Presentación Magistral:

PANORAMA DEL MERCADO RESIDENCIAL EN LA ZM DE MÉRIDA

Marisol Becerra es directora de Tinsa, una empresa española con operaciones en México y Latinoamérica, que tiene una información de primera sobre el panorama de lo que está pasando en la vivienda. La firma tiene más de 30 años en dos líneas de negocios principales, el área de avalúos y el de consultoría inmobiliaria. En el mercado mexicano comenzó en el 2000, es decir, está cumpliendo 23 años.

“Lo que hacemos, además de las tasaciones, es trabajar con todos los players del sector, desde los desarrolladores, dueños de la tierra, fondos de inversión, bancos y con todos trabajamos a través de data, es decir, estamos convencidos que la información es poder (pero una buena calidad de información únicamente). Hoy en día, tenemos un bombardeo de plataformas y de big data acerca del mercado, pero es bien importante entender realmente dónde se origina esa data”.

A partir de esta premisa, la ejecutiva planteó una serie de datos relevantes sobre Mérida y Yucatán para ayudar a identificar oportunidades de vivienda.

Para comenzar destacó que, el año pasado, el 54% de todas las viviendas escrituradas a través de todo un crédito hipotecario fueron de foráneos, contando solamente viviendas escrituradas. “No estamos considerando preventas ya que ahorita hay muchísima oferta. Esto nos habla de qué es lo que está pasando en esta región, pues en los últimos cinco años, cerca de 100 mil personas han llegado a Yucatán, y esto ya no es solamente los que compraron para invertir, sino los que ya decidieron venirse a vivir a esta región del país”.

¿Qué es lo que ha motivado esta migración? Según Becerra, los habitantes de la Ciudad de México, Monterrey y Puebla están entre los principales compradores de vivienda en la península yucateca y la razón son los indicadores positivos.



Marisol Becerra
Directora de Consultoría Tinsa México

Uno de ellos, muy importante, es la economía que está creciendo, a diferencia del resto del país donde desafortunada se ha notado un estancamiento, pues creció 8 por ciento.

El año pasado creció 489% la inversión extranjera, lo que ocasionó la creación en 2022 de 60 mil nuevos empleos. “Hoy tenemos poco más de 400 mil empleos solamente contando la economía formal; esto es lo importante porque, aunque la economía no formal o mixta es un reto que tenemos que atender a través de financiamiento, si nos vamos más a la segura, con el crédito tradicional, hoy tenemos más 400 mil trabajadores dentro de este esquema de afiliados, y por lo tanto, clientes potenciales para una vivienda”.

Es importante señalar que Mérida se colocó como la cuarta mejor ciudad del mundo, solo detrás de Tokio, Bangkok y Singapur. En el caso de la costa de Progreso, ocupó el tercer lugar en arribo de cruceros de todo el país durante el 2022. A nivel estado, Yucatán se posicionó en primer lugar en el índice de paz en México, lo que lo califica como el estado más pacífico y seguro.

En cuanto a datos demográficos, la vivienda rentada también ha crecido, sobre todo por el tema de la migración pues de las personas que llegan no todos están comprando. “Algunos llegan a trabajar y rentan, eso también nos abre la puerta para la inversión, lo que origina que muchos propietarios apuesten por las rentas de corto plazo a través de plataformas digitales como Airbnb”.

También la renta tradicional está teniendo un crecimiento importante y en este sentido, puede haber oportunidad en los proyectos institucionales de renta. “Casi no hay y en todo nuestro país sigue siendo un mercado muy incipiente; hay muy pocos operadores y sin duda Mérida puede ser un mercado de oportunidad para este segmento, con las cifras que estamos viendo”.

A nivel económico, el estado creció casi 9% anual en el último periodo y como resultado, la vivienda creció de manera importante. En el año 2000 había 192 mil viviendas y en 2023 hay poco más de 368 mil.

Sin embargo, en 23 años la configuración de las familias ha cambiado. “Anteriormente, en promedio, había cuatro personas por vivienda en familias mononucleares; hoy con toda esta migración, toda la gente que está llegando, vemos que el tamaño promedio es de tres integrantes y esto también nos lleva al tamaño de las viviendas, que si bien, siguen siendo mucho más grande que el resto del país, poco a poco se ha ido ajustando y deben hacerlo”.



Marisol Becerra
Directora de Consultoría Tinsa México

Los habitantes de la Ciudad de México, Monterrey y Puebla están entre los principales compradores de vivienda en la península yucateca.



Panel de vivienda:

CRECIMIENTO DE LA OFERTA RESIDENCIAL EN MÉRIDA

Para iniciar el panel de vivienda, Gonzalo Espejel, fundador y managing partner en UMANA Cities, especificó que, por acuerdo de los expertos, no se buscó hablar de vivienda residencial y residencial plus, porque esa es la parte que está en la cabeza de todo mundo, así como el precio que sube y cómo vender más.

“La realidad es que el mercado no es elástico, y Mérida va a crecer más o menos entre un 60 y un 100% en los próximos 10 años.



Gonzalo Espejel
Managing Partner UMANA Cities



Israel Contreras
Chief Investment Officer Inmobilia



Luis Hevia
Director Vive Desarrollos



Min Peniche
Director Creativo Arkham Project



Quique Trava
CEO & Founder New Merida Real Estate

Eso quiere decir que todo lo que está hecho se tiene que volver a hacer, todas las casas que tienen más de 30 a 35 años ya no sirven para fines hipotecarios y tienen un valor prácticamente del suelo. El reto es muy grande y aunque los desarrolladores piensen que se pueden mantener haciendo vivienda de 55 mil pesos el metro cuadrado, con tamaños de 160 o 200 metros, el mercado no es así”.

En seguida, el panel se dedicó a responder dudas y puntualizar los temas de vivienda en la capital yucateca, con cuatro expertos de renombre en el estado:

Israel Contreras, director de inversiones de Inmobilia, una empresa de desarrolladores de fondos de inversión basados en Mérida. “Somos locales desde hace 30 años y nos especializamos en la creación de comunidades segmento premium principalmente y en la parte residencial, hotelera y la parte de usos mixtos”.

Luis Hevia, quien tiene el cargo de responsabilidad en la división de Vive Desarrollos, un conglomerado financiero en la parte inmobiliaria que se enfoca en marcas estratégicas y proyectos premium.

Min Peniche, director operativo de Arkham Projects, una firma de arquitectura situada en Mérida que hace todo tipo de proyectos, explicó: “Tenemos actualmente proyectos situados alrededor de Yucatán, en la Riviera Maya y otros estados de la república; también en Estados Unidos y varios países de Latinoamérica e incluso estamos incursionando en algunos países de Europa, todo esto alrededor del desarrollo inmobiliario”, detalló.

Para Peniche, Arkham no solo se enfoca en la parte de arquitectura sino en la creación de experiencias narrativas y cómo vivir para que el proceso de venta sea mucho más sano y generar un diferenciador real de lo que está pasando.



Enrique Trava, socio director de Escala Urbana y director de comercialización inmobiliaria en New Mérida (empresa con la oportunidad de ser la dirección comercial y de marketing de distintos proyectos inmobiliarios), remarcó que, la amplia experiencia de ambas firmas a las que representa viene precisamente del trabajo que han tenido para otras marcas, de las cuales han aprendido por el método error-acierto de ellos.

“Eso nos abre un panorama, porque hemos aprendido de las prácticas, del fracaso y los errores de otros clientes y desarrolladores. Tratamos de capitalizar eso para todos nuestros clientes. Este año, así como el anterior, tuve la fortuna de poder servir como presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios sección Mérida cuyas principales líneas son la regulación y la formación, estos son los dos ejes por los que tenemos y podemos pactar en el sector inmobiliario para abonar a la sustentabilidad”.

Las casas que tienen más de 30 a 35 años ya no sirven para fines hipotecarios y tienen un valor prácticamente del suelo.

Panel: El futuro del profesional inmobiliario en el sureste del país.

¿CUÁLES SON LAS MEJORES PRÁCTICAS PARA EL BRÓKER INMOBILIARIO?

El tema de qué vendrá en el futuro para el asesor inmobiliario es preponderante en el mercado inmobiliario. Hoy, con la competencia, el asesor debe tener muy alto nivel y experiencia, y al mismo tiempo, colaboradores en temas específicos.

Ya sea el desarrollador de negocios, departamentos, edificios verticales u horizontales, todos dependen de la parte vendedora, es decir, el intermediario, comercializador o llámese bróker. Para la discusión, el último panel contó con la presencia de los siguientes profesionistas:

Juan Ignacio Alzaga, presidente del Instituto Nacional De Asesores Profesionales Inmobiliarios Mérida (Inapim), quien detalló que los que están en un ramo tan importante como los bienes raíces deben estar en constante capacitación.

“Ahora, cualquier persona puede llegar a ser un asesor inmobiliario de la nada, pero es importante tomar en consideración que se debe de tener la capacitación necesaria para ser un profesional. Es importante que los asesores no caigan en el error de querer vender de todo pues si no son especialistas y están enfocados, definitivamente no tendrán éxito”, indicó.

Por su parte, Wilber Gutiérrez, presidente de la Asociación Nacional de la Industria Inmobiliaria remarcó que el tema de profesionalización es fundamental y para lograrlo se requiere capacitación.

“Uno de los distintivos, el principal distintivo es justamente no lucrar con la necesidad de las personas sino apoyarlas. En el caso de nosotros, las personas que se afilian, solo por el hecho de hacerlo se hacen acreedores a un diplomado sin costo de 120 horas. Creemos que es necesaria la preparación pues trabajamos con la confianza y el patrimonio de los clientes”.

Wilber Gutiérrez aseguró que no hay nada más delicado que trabajar con recursos que no son nuestros y el patrimonio de alguien a quien le ha costado trabajo obtener.

“Si alguien nos confiere su propiedad para arrendarla, nos pone en nuestras manos su patrimonio, igual que si alguien nos da la responsabilidad de ayudarlos a comprar o adquirir una propiedad. Esto es sumamente delicado y tenemos que entender que no puede haber improvisación, que por mucho tiempo si la hubo, pero hoy el mercado se ha sofisticado y las manera de vender también ha cambiado.



Beatriz Gamboa Lago
Directora General Lago Bienes Raíces



Juan Ignacio Alzaga
Presidente INAPIM



Wilberth Gutiérrez
Presidente Nacional Asociación Mexicana de la Industria Inmobiliaria



Gabriel Haddad
Co-founder & Growth manager Iyerre



Nosotros también debemos evolucionar y adecuarnos a las nuevas tendencias y a las nuevas circunstancias”.

Finalmente, Gabriel Haddad, cofundador de un sitio llamado Tyerra, protech basada en la experiencia de búsqueda de propiedades a través de una herramienta similar a TikTok y una combinación con Tinder, donde pueden hacer match con propiedad entre comprador y vendedor, invitó a los presentes a no temer de la tecnología y olvidarse de la idea de que la tecnología les quitará el empleo a los profesionistas.

“Hay una pregunta que siempre es muy controversial respecto a cuál es el futuro del protech inmobiliario respecto a las nuevas tendencias. Algunos dicen que la tecnología va a desplazar al broker inmobiliario y él se va a quedar sin trabajo, pero no sucederá y es algo que hemos escuchado desde 2005”.

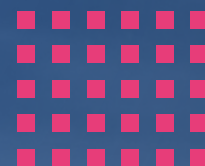
Como ejemplo puso que, en el pasado, los avances desplazaron a las agencias de viajes a través de plataformas digitales.

“Desde mi punto personal de vista, muchas de las actividades que hoy nacen hace el asesor van a ser desplazadas por la tecnología, en especial la ordinarias, que agregan menos valor, las más pesadas o tediosas para la asesor inmobiliario y tienen que ver con papelería o revisiones de contratos”, cerró el experto.

Si alguien nos confiere su propiedad para arrendarla, nos pone en nuestras manos su patrimonio.



PRÓXIMAMENTE



REB+

SUMMIT



GUADALAJARA

24 AGOSTO 2023



HYATT REGENCY ANDARES

Blvrd. Puerta de Hierro 5065, Zapopan, Jal.

Organizado por
INMOBILIARE

inbound
logistics
LATAM

www.rebs.mx

PROYECTOS

5 PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN EL MUNDO

por: Mónica Herrera
monica.herrera@inmobiliare.com

La actual situación ambiental en el mundo, ha llevado a diversas compañías a tomar medidas para disminuir el efecto que la contaminación genera, principalmente en el sector inmobiliario y construcción, el cual contribuye a 23% de la contaminación atmosférica, 40% de la contaminación del agua potable, y 50% de residuos en los vertederos. Razón por la que desde hace varios años, se trabaja en proyectos sustentables, los cuales, cada día toman mayor relevancia en la industria de Real Estate.

PEARL RIVER TOWER, GUANGZHOU, CHINA

Cabe destacar que Guangzhou, es la ciudad más contaminada de China, no obstante cuenta con uno de los rascacielos más respetuosos para el medio ambiente, diseñado por la firma Skidmore. Aprovecha la energía solar y el viento para reducir casi a cero su dependencia de la ciudad y su huella de CO₂. La estructura dirige el viento hacia cuatro turbinas eólicas que generan energía limpia utilizada en su sistema de iluminación y climatización por suelo radiante. Tardó siete años en terminar su construcción y obtuvo en 2016 la certificación platino LEED-CS.



TORRES AL BAHAR, ABU DHABI, EMIRATOS ÁRABES

Fue inaugurado en 2012 y obtuvo el premio Tall Building Innovation. Fue una de las primeras edificaciones del Golfo Pérsico en recibir la certificación LEED Plata. Su diseño de cortinas de fibra de vidrio permite filtrar la luz y disminuye el calor al interior de los edificios, con lo que redujeron la ganancia solar en más de un 50 % y la necesidad de usar aire acondicionado.

M-13 DE SANTA MARTA

Se trata del primer edificio verde de Galicia, ubicado en Santiago de Compostela, es un bloque de 36 viviendas que ha sido reconocido con la certificación “Verde”, que reconoce su apuesta por la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental. También ha recibido altas calificaciones en otros aspectos importantes para la sostenibilidad como la ventilación natural, la protección frente al ruido, su capacidad para cargar vehículos eléctricos, o el acceso a espacios abiertos privados.



BOSCO VERTICALE

Es uno de los edificios más fotografiados de Milán, porque parece un auténtico bosque surgiendo en mitad de la ciudad. Se compone de dos torres residenciales que destacan por la gran cantidad de vegetación que hay en su fachada. Los árboles y las plantas actúan como un aislante natural para el edificio y hacen que sus necesidades de climatización descendan.



PARKROYAL ON PICKERING, CIUDAD DE SINGAPUR, SINGAPUR

El grupo hotelero Pan Pacific construyó el Parkroyal bajo el concepto de “un hotel dentro de un jardín” en Singapur. Recibió el Green Mark Platinum de BCA, la calificación más alta en Singapur para edificios ecológicos, y el premio Solar Pioneer por utilizar un sistema autosuficiente de energía solar. Cuenta con un sistema de jardines colgantes, terrazas plantadas, fuentes y caídas de agua que mantienen iluminados y ventilados los corredores, las paredes y los espacios del hotel, lo que permite menor uso de aire acondicionado.



WEB

RRSS EXPERTOS

POR: JUAN RANGEL
juan.rangel@inmobiliare.com



ARQUITECTURA PARA NO ARQUITECTOS

Podcast presentado por Darío Furente y dedicado a aquellos que no son arquitectos pero les apasiona este tema. En las sesiones habla sobre cómo la arquitectura influye en la vida diaria, utilizando un lenguaje simple y directo para que cualquier persona, independientemente de su experiencia en el campo, pueda comprender la importancia de esta disciplina y su impacto día a día.

PLANTA LIBRE

Podcast sobre arquitectura para arquitectos y los no-arquitectos, conducido por Marlen Mendoza, Edmundo Terán, Alan Rojas y Fer Arriola. De acuerdo con sus presentadores, en cada programa buscan difundir la cultura arquitectónica y abrir un espacio libre de comunicación y reflexión con todas las disciplinas afines al diseño y las artes visuales.



SINUETON

Con más de 388 mil seguidores y 284 videos, Sinueton es un joven arquitecto con experiencia en México y Japón que centra la narrativa de sus videos en el urbanismo. El canal es popular entre el público joven, principalmente, pues ha acercado la arquitectura a los interesados con un lenguaje sencillo

La arquitectura es una disciplina clave para comprender cómo se crearon las ciudades y cómo ha evolucionado la vivienda con el paso del tiempo. Su estudio es importante para crear el hábitat humano que necesitamos hoy y en el futuro; por ello, te presentamos algunas cuentas, canales o programas para todos los arquitectos y no-arquitectos.



ARQUI.CULTURA

Canal que muestra paso a paso cómo se construyeron algunos de los monumentos o ciudades más importantes en la historia de la humanidad en pocos minutos. Entre sus videos más populares están el paso de Tenochtitlán al Zócalo, la edificación de la Ciudad del Vaticano, la Torre Eiffel, etc.



ARCHELLO



Autonombrada como “tú conexión con la arquitectura”, Archello es una cuenta con casi medio millón de seguidores para todos aquellos que disfrutan la belleza visual de la arquitectura. Para los profesionistas es una excelente plataforma para mostrar su trabajo.

PRÓXIMOS EVENTOS

REB+
SUMMIT
2023



Guadalajara
24 de Agosto

Dallas
7 de Septiembre

Riviera Maya + Expo
20 - 21 de Septiembre

Mazatlán
6 de Octubre

CDMX

EXNI

14 - 15 de Noviembre



ESCÁNER PARA DETECTAR CABLES Y TUBERÍAS EN LA PARED

Estos dos elementos son fundamentales en los inmuebles, pero al estar dentro de una pared es difícil encontrarlos, pero este gadget es bastante sutil para aquellos profesionales que se dedican a mejorar o remodelar propiedades.



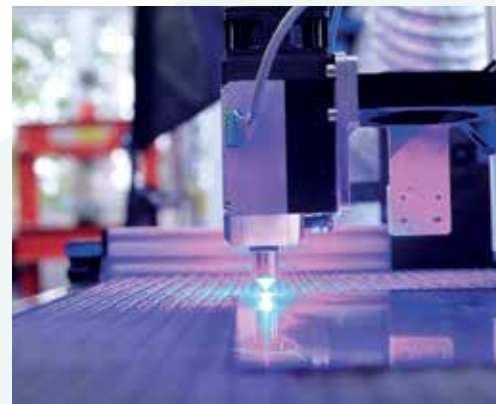
ESCÁNER 3D

Permite realizar una nube de puntos de la superficie que escanea, consiguiendo un modelo en tres dimensiones.



IMPRESORA 3D

Es una herramienta que puede hacer maquetas en tres dimensiones a partir de diseños realizados en un ordenador o levantamientos de escáner 3D.



TECNOLOGÍA

5 GADGETS PARA ARQUITECTOS 2023

POR: RUBI TAPIA
rubi.tapia@inmobiliare.com



LÁPIZ 3D

Es un material conocido como "tinta fría" que cuando sale por la boquilla se convierte en una componente sólido. Es recomendable para aquellos arquitectos que dibujan a mano alzada.

OBJETIVOS PARA SMARTPHONE

Tanto la fotografía, la arquitectura y los teléfonos móviles van de la mano, es importante documentar el proceso de avance del proyecto, y con estos objetivos para celulares será más amigable el trabajo.

SUSCRÍBETE*

INM•BILIARE



LA REVISTA MÁS PRESTIGIOSA DE LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Todo lo que quieres saber sobre inversión inmobiliaria
con los proyectos más rentables del sector



T: +52 55 55147914
suscripciones@inmobiliare.com

Realiza tu depósito en:

Banco: HSBC

Cuenta: 4038277406

Sucursal: 1920

Clabe: 021180040382774065

Beneficiario: Editorial Mexicana de Impresos, S.A de C.V.

Costos por año:

\$650.00

*Limitado solo a CDMX

LIBROS, PELÍCULAS Y SERIES

TOP 5 DE PELÍCULAS, SERIES Y LIBROS DE ARQUITECTOS

POR: RUBI TAPIA
rubi.tapia@inmobiliare.com



ESPACIO PARA MEJORAR

Durante los capítulos, el arquitecto irlandés Dermot Bannan propone crear, remodelar mansiones y casas de lujo en suburbios o en lugares escondidos.

Disponible Amazon y Apple Tv

EL MANANTIAL

El protagonista de la novela, Howard Roark, es un joven arquitecto individualista que decide luchar en la oscuridad en lugar de comprometer su visión artística y personal. El libro sigue su batalla para practicar lo que el público ve como la arquitectura moderna, que él cree que es superior.

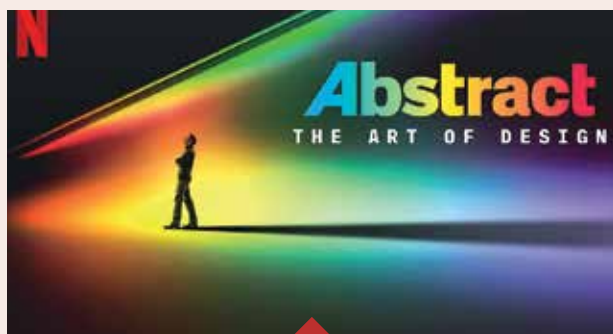
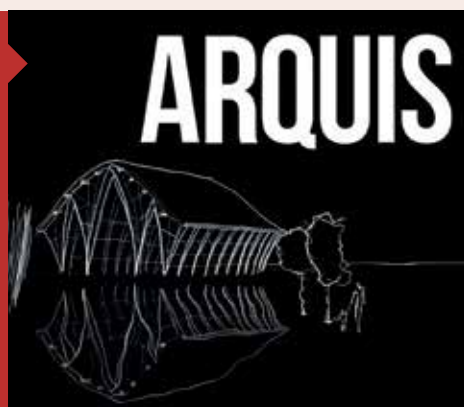
Ayn Rand, editorial Ariel México, 2020.



ARQUIS

La vida y obra de seis de los arquitectos más renombrados de América Latina es analizada en esta serie; desde proyectos de viviendas en Chile hasta elegantes renovaciones del Hotel Four Seasons de Nueva York.

Disponible HBO



ABSTRACT: THE ART OF DESIGN

En dos temporadas, los espectadores pueden descubrir cómo piensan los diseñadores más innovadores de diferentes áreas; y también aprender cómo su trabajo influye y afecta todos los aspectos de la vida.

Disponible Netflix

PENSAR LA ARQUITECTURA

Peter Zumthor es un arquitecto suizo que recibió el Premio Pritzker en 2009. Dentro de sus obras principales se encuentran las Termas de Vals y el Museo de Arte de Bregenz. En el libro se recopilan textos que reflejan la forma de pensar la arquitectura desde la perspectiva de Peter.

Peter Zumthor, editorial GG, 2014.





El Portal B2B con la más completa información de la industria de la construcción en México, Colombia, Centro América y el Caribe.



SOLICITE INFORMES DE
TODOS NUESTROS
PRODUCTOS Y SERVICIOS

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

"REFLEJO DE LO INVISIBLE"

UN RECORRIDO POR LA OBRA DE ARNALDO COEN

POR: JUAN RANGEL
JUAN.RANGEL@INMOBILIARE.COM



El Museo de Arte Moderno (MAM) presentó una antología de la obra del artista plástico Arnaldo Coen (1940, Ciudad de México), ganador del Premio Nacional de Ciencias y Artes 2014 por su unión entre la pintura, investigación del espacio, música y teoría del arte contemporáneo.

La muestra busca recorrer la trayectoria de uno de los miembros más importantes de la Generación de la Ruptura, a través de 322 piezas de 10 colecciones públicas y privadas, incluido un acervo personal del artista. En ella, se recorrerán los 60 años de trabajo de Coen entre obra plástica, registros y documentos de archivo, fotografías y libros de artista.

"Reflejo de lo invisible" permitirá al visitante entender el proceso interdisciplinario de la experimentación e investigación geométrica-espacial de Arnaldo Coen, la presencia del cuerpo femenino, lo erótico y onírico en todas sus formas.

Artista transgresor y en constante transformación

La curaduría, llevada a cabo por Brenda Caro y Katnira Bello divide la obra de Coen a través de cuatro ejes:

“Transgresión”: Destaca su participación en la exposición Confrontación 66 y como miembro fundador del Salón Independiente (1968), incluyendo propuestas experimentales como *Danza hebdomadaria*; *Barca Acali*, realizada para un experimento del antropólogo Santiago Genovés, o *Prometeo. Espectáculo Pop*, una muestra en el Palacio de Bellas Artes que fusionó rock, psicodelia y bailarinas desnudistas.

“El cuerpo como territorio”: Aproximación a sus series corporales y sus posibilidades plásticas, un conjunto de pinturas realizadas en la década de los ochenta que incluyen sus dibujos eróticos y las esculturas *cuerpoportables*.

“Cuestionamiento de la obra de arte”: Se concentra en proyectos que parten del desafío al status del objeto artístico. Aquí están Documenta 5 (en conjunto con Gelsen Gas y Juan José Gurrola), su colaboración con Eduardo Terrazas, su trabajo de arte correo e iniciativas de arte público.

“Serialidad y transformación”: Se concentra en principios observables dentro de su propuesta plástica, como *Mutaciones*, *Presente perpetuo* o *Per-versiones*.



Obra de inspiración interdisciplinaria

Arnaldo Coen tuvo un acercamiento con el arte desde una temprana edad, pues su madre fue cantante de ópera y su padre musicólogo. En cuanto al arte plástico, cabe resaltar que a los 16 años conoció a Diego Rivera, quien le aconsejó seguir pintando e investigando sin estudiar en escuelas de arte.

Entre 1959 y 1960 trabajó en el taller de Laurence Calgagno y comenzó a experimentar en el expresionismo abstracto. Su primera exposición individual, en 1963, presentó expresionismo figurativo y a partir de 1964 incursionó en el expresionismo fantástico.

Fue becado por el Gobierno Francés en 1967. En 1968 fue miembro fundador del Salón Independiente. En 1972 participó en la creación de *Robarte el Arte*, una película que se filmó y mostró en Documenta 5, Kassel, Alemania. De 1977 a 1978 vivió en Tanzania para la realización del Proyecto del Diseño Urbano de la nueva capital del país africano.

Además de la pintura ha realizado ambientes, escenografías y vestuarios para obras de teatro y danza. Su obra se ha presentado en diferentes ciudades de Europa, Estados Unidos, Latinoamérica, India y Japón. En México ha expuesto en la Sala Nacional del Palacio de Bellas Artes, entre otros.

Sobre su obra han escrito importantes críticos de arte y escritores como Octavio Paz, Raquel Tibol, Carlos Monsiváis, Juan García Ponce, Salvador Elizondo, Teresa del Conde, Sigrunn Paas, Josephine Siller, entre muchos otros.

“Reflejo de lo invisible” estará abierta al público hasta el 17 de septiembre de 2023, en el Museo de Arte Moderno (Paseo de la Reforma y Gandhi s/n, Primera sección, Bosque de Chapultepec). 🌿



JUNIO

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11
12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22
23 24 25 26 27 28 29 30

AGOSTO

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11
12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22
23 24 25 26 27 28 29 30 31

29
Junio

REBS Monterrey

El atractivo industrial del norte del país es uno de los factores que ha impulsado el crecimiento y fortaleza del mercado inmobiliario en los estados de la región. De acuerdo con diversas compañías expertas del sector, la inversión en 2023 podría significar un récord, resultado de la necesidad en las cadenas de suministro. Razón por la que B2B Media, llevará a cabo el REB Summit Monterrey.

www.rebs.mx

Ubicación Monterrey, Nuevo León

MON
TE
RREY
REB
SUMMIT
+ EXPO

10 - 13 / AGOSTO

XVI Gran Salón Inmobiliario

Evento que reúne constructoras, promotoras, inmobiliarias y urbanizadoras nacionales e internacionales. El objetivo es el intercambio de ideas para lograr mayores proyectos de inversión en activos inmobiliarios.

Ubicación Bogotá, Colombia



www.gransaloninmobiliario.com

16 Y 17 / AGOSTO

Expo Real Estate Argentina

Durante dos días se incentivan los negocios y las inversiones inmobiliarias en un marco de networking. Además, los organizadores realizan conferencias con expertos del Real Estate.

Ubicación Hotel Hilton, Buenos Aires



www.nueva.exporealestate.com.ar/05_argentina-ere/

16 Y 19 / AGOSTO

Expo Mueble Internacional

Feria que promueve la silvicultura y de muebles mediante la promoción nacional e internacional de capacitación y facilitación de contactos comerciales. Brindan consejos para aumentar la oferta de las empresas.

Ubicación Expo Guadalajara. Av. Mariano Otero



www.expomuebleinternacional.com.mx/



22 - 24 / AGOSTO

Expo Deconarq

Una oportunidad para obtener contactos de valor a través de conferencias, coloquios y charlas por parte de organismos del sector vivienda, inmobiliario, empresarial y de gobierno.

Ubicación | Cancún Center, zona hotelera, Cancún



➤ www.deconarq.com.mx/

24 / AGOSTO

REBS Guadalajara

El atractivo de inversión de Jalisco es uno de los factores que ha impulsado el crecimiento y fortaleza del mercado inmobiliario de la entidad. Razón por la que B2B Media llevará a cabo REB Summit Guadalajara.

Ubicación | evento en línea

REB+
SUMMIT
—
GUADALAJARA
24 AGOSTO 2023

➤ www.rebs.mx

29-30 / JUNIO

México Gri Real Estate 2023

Espacio que reunirá a ejecutivos senior y C-level de la industria de alto nivel y propicio para los negocios y definir las estrategias que ayudarán en la evolución del sector en los próximos años.

Ubicación | Palacio de Congresos de Granada, España



➤ www.griclub.org



ASOCIACIÓN MEXICANA DE PARQUES INDUSTRIALES PRIVADOS, A.C.

Único foro nacional especializado en **Parques Industriales** en México

La **AMPIP** es la asociación que representa y promueve los intereses de los parques industriales entre los diferentes actores del **ecosistema nacional e internacional**.

Orgullosamente representa el **90%** de los desarrolladores de parques industriales en todo **México**, fomenta las mejores prácticas en el sector inmobiliario industrial y promueve la ocupación de espacios entre empresas de México y el mundo.

La **AMPIP** realiza acciones que facilitan el **desarrollo y fortalecimiento** del negocio de sus más de **100 socios** (desarrolladores inmobiliarios, fondos de inversión, fibras y proveedores estratégicos).

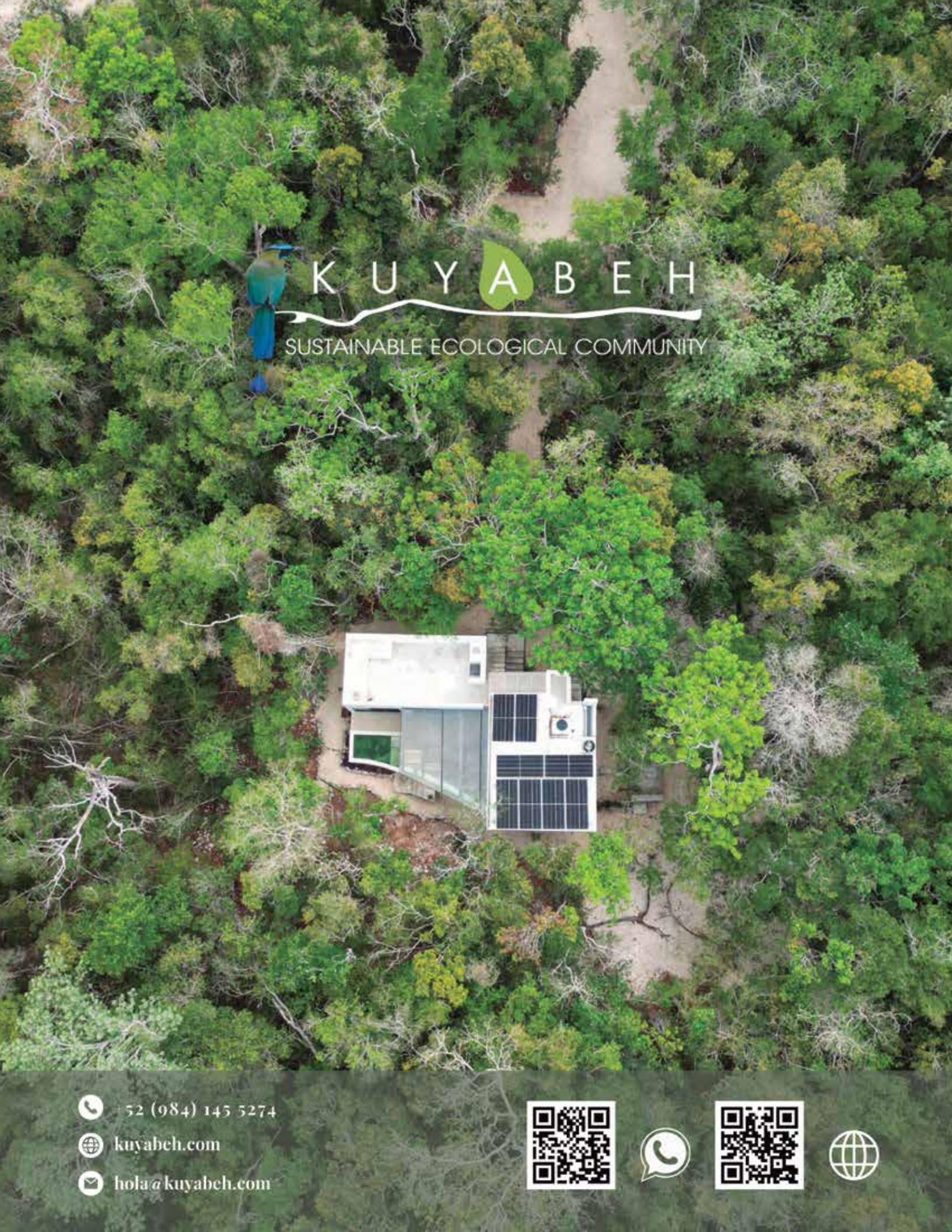
#VISIÓN22-23



www.ampip.org.mx

informacion@ampip.org.mx





KUYABEH

SUSTAINABLE ECOLOGICAL COMMUNITY

 52 (984) 145 5274

 kuyabeh.com

 hola@kuyabeh.com



DIRECTORIO ESPECIALIZADO

EDICIÓN ESPECIAL 2023

Anúnciate con nosotros y sé parte
de la comunidad de negocios más
grande de México



Descárgalo gratis en www.inmobiliare.com

comercial@inmobiliare.com +52 5555-147914