ARQUITECTURA
SUSTENTABILIDAD Y OPORTUNIDADES
PÁGINA 6

MOVILIDAD DEL FUTURO

INTELIGENCIA PARA
LAS NUEVAS CIUDADES

PÁGINA 7

EL FINANCIERO

EDITORA:
CLAUDIA OLGUÍN

Lunes 24 de septiembre de 2018
Año. 4 No. 39

INMOBILIARIO

LA RECONSTRUCCIÓN. RETOS Y OPORTUNIDADES

FOTO: CHAPULTEPEC UNO, GRUPO MARCA Y GRUPO ARQUITECTOMA.

TOREO CIERRA CICLO CON TORRE CORPORATIVA

El desarrollo de usos mixtos consolida su proceso de expansión.

PROYECTO INMOBILIARIO DINAMIZA EL CORREDOR

REDACCIÓN

Como parte del proceso de desarrollo, Fibra Danhos inició la comercialización de la última torre de oficinas en el complejo de usos mixtos Toreo Parque Central.

La tercera torre cuenta con 60 mil Metros cuadrados de área rentable y se integra a los 17 mil metros cuadrados de hotel, 100 mil de centro comercial y 120 mil metros cuadrados de oficinas integradas en dos torres, estas últimas certificadas con el distintivo LEED Oro.

El proyecto, comercializado en su área corporativa por Coldwell Banker Commercial, cuenta en su última torre con un nivel de 50 por ciento de ocupación, a partir de un prearrendamiento.

En las primeras torres habitan inquilinos como Grupo Axxo, Merck, Nielsen, OHL, Samsonite, BBVA Bancomer, Bic, Whirpool y otros, a quienes se lograron colocar espacios que tienen un rango de 24 dólares de renta mensual por metro cuadrado.

La salida al mercado del proyecto, ha permitido dinamizar el desarrollo inmobiliario en la zona con el surgimiento de nuevos proyectos residenciales y oferta comercial complementaria.

CRÉDITO HIPOTECARIO MANTIENE RITMO

Pese al efecto del aumento en las tasas de interés y el impacto del sismo de septiembre de 2017, la colocación de crédito hipotecario en México avanza al generar un resultado positivo en colocación y surgimiento de nuevos productos crediticios.

Paulina Prieto, directora de crédito hipotecario de Scotiabank, dice que el reto principal se centra la estabilidad que se mantendrá aún con la transición de gobierno, pese al incremento en el costo del financiameinto producto del alza en las tasas. —REDACCIÓN

EDITORIAL

Claudia Olguín

Opine usted:
@claudiaolguinmx

A un año del sismo

Buscar una sana reconstrucción y dejar atrás los fantasmas de edificios abandonados, albergues temporales y nuevas reglas de construcción, son el saldo de la reflexión que deja el primer aniversario del 19 de Septiembre.

Si bien el proceso de reconstrucción aún no termina, aspectos como el Nuevo Reglamento de Construcción publicado en diciembre, basado en la normatividad incluida en la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México, son positivos porque permiten observar la evolución del sector inmobiliario.

La transición que se vive en algunas entidades, entre ellas la Ciudad de México, hace indispensable reconfigurar la política de desarrollo urbano en los años por venir.

Este plan será fundamental para establecer las reglas de las nuevas construcciones, esas que continúan integrando el skyline tanto vertical como horizontal y de gran volumen en entidades donde las limitaciones de tierra lo han hecho necesario.

Ciudades como la de México, en pleno crecimiento, dependen del marco urbano que haga factible la nueva etapa de crecimiento inmobiliario en los años por venir.

EL FINANCIERO

VICEPRESIDENTE Y DIRECTOR GENERAL EDITORIAL
ENRIQUE QUINTANA
DIRECTOR GENERAL DE INFORMACIÓN POLÍTICA Y SOCIAL
PABLO HIRIART
DIRECTOR GENERAL DE INFORMACIÓN ECONÓMICA Y DE NEGOCIOS
JONATHAN RUIZ
EDITOR EN JEFE DE EL FINANCIERO IMPRESO
VÍCTOR PIZ
DIRECTOR GRÁFICO
RICARDO DEL CASTILLO
DIRECTOR DE TELEVISIÓN
ROBERTO VELÁZQUEZ
DIRECTORA DE INTERNET
ALEJANDRA CÉSAR
COORDINADORA DE OPERACIÓN EDITORIAL
ELIZABETH TORREZ
DIRECTORA COMERCIAL
PRISCILA VERA
DIRECTORA GENERAL DE RELACIONES INSTITUCIONALES
LAURA RODRÍGUEZ
COORDINADOR EDITORIAL DE SUPLEMENTOS
GUSTAVO ARMENTA

Esta es una publicación editada, impresa y distribuida por Grupo Multimedia Lauman, SA de CV. Lago Bolsena No. 176, Col. Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo. C.P. 11320. Tel: 5227-7600, www.elfinanciero.com.mx Editor responsable: Enrique Quintana, Reserva de Derechos al Uso Exclusivo: en trámite. Licitud de Título: en trámite. Licitud de contenido: en trámite, ambos otorgados por la Comisión Calificadora de Publicaciones y Revistas ilustradas de la Secretaría de Gobernación. Franqueo pagado, Publicación Periódica, Registro No. 1231190. Características 121651703. El Financiero se publica de lunes a viernes, derechos reservados. Queda estrictamente prohibida la reproducción parcial o total de los contenidos e imágenes de la publicación, sin previa autorización de Grupo Multimedia Lauman, SAPI de CV. La información, opinión y análisis contenido en esta publicación es responsabilidad de los autores, salvo error de apreciación de su parte.

SUSCRIPCIONES:
5227-7669
01-800-2015-788

PUBLICIDAD DF:
01-800-0156-000
5329-3502 y 08.
FAX: 5227-7687

ATENCIÓN A CLIENTES:
52277-683 y 84 5329-3535, 36, 46 y 06
01 800 0122 222.

*Marca Registrada, en trámite.
Lunes 24 de septiembre de 2018.
Año 4. Número 39

EL FINANCIERO | Bloomberg TV

NO TE PIERDAS

Al sonar la campana

Espresso <Doble

˙Ganadores &Perdedores˙

Entre /Mercados

Mesa Central.

Bitácora política

SinLínea_

Al_ Cierre

EN EF Y POR Adela

Gabinete de Seguridad

El mundo según [...]

nación 3 2 1

Tiempo de Toros

La Nota Dura

Ignition

La Silla Roja

150 izzi tv 160 sky 150HD Totalplay 987HD axtel tv 157 y 1157HD MEGACABLE 604 Star

Síguenos en vivo:
elfinanciero.com.mx/tv

LAS REALIDADE RECONSTRUCC

Luego de un año, la pregunta permanece: ¿remodelar, demoler o construir?

CLAUDIA OLGUÍN
colguin@elfinanciero.com.mx

Los retos para las autoridades y las zonas afectadas por el sismo del 19 de septiembre del año pasado continúan. El origen del actual contexto se basa en la aplicación de recursos, al igual que la recuperación de zonas dañadas, que hagan factible la reconstrucción y el efecto complementario de nuevos entornos para favorecer la nueva inversión inmobiliaria.

Michelle D'Artigues, directora de Valuation & Advisory Agro CBRE México MRICS, dice que, como consecuencia del S19, alrededor de 16 mil 630 inmuebles se vieron afectados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, de los cuales el 75 por ciento se ubican en doce colonias de nueve delegaciones.

Esta situación provocó que propietarios y desarrolladores buscaran asesoría para generar alternativas para sus inmuebles.

"Una de sus interrogantes centrales fue saber qué hacer con las estructuras dañadas, ¿remodelar o demoler y construir algo nuevo? Todo en el marco de principios vinculados a que el proyecto sea legalmente permisible, física y financieramente posible, y una máxima potencialidad de desarrollo", indicó.

Dicho contexto ha generado un movimiento de análisis y valuación por parte de propietarios de los inmuebles en busca de encontrar el mejor camino para el nuevo destino del inmueble. Lo anterior, sin considerar que 44por ciento de los edificios dañados aún siguen de pie sin ser demolidos.

Otros analistas consideran que independiente a las áreas de oportunidad que existen para hacer más

CONFIGURACIÓN DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN CDMX

ES DE LA CIÓN

NUEVAS REGLAS REDUCEN VULNERABILIDAD EN INMUEBLES.

eficiente la reconstrucción en zonas dañadas, el S19 permitió dar forma al nuevo Reglamento de Construcción publicado en diciembre pasado, mismo que se basa en la normatividad incluida en la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México.

En particular, se incorporaron observaciones relacionadas con el diseño y construcción de cimentaciones, diseño por sismo, diseño por viento y el uso de materiales de edificación, entre otros.

Con sus tres acciones se pretende reducir la vulnerabilidad e incrementar la seguridad en los procesos constructivos, con un análisis más profundo en relación con los nuevos criterios que por razonamiento financiero consideraron fondos de inversión y desarrolladores, a quienes el sismo no provocó daños estructurales.

La perspectiva en el corto plazo también considera el nuevo criterio contenido en el Plan de Desarrollo Urbano, de él dependerá el otorgamiento de licencias de construcción, en particular las de aquellos con una gran densidad en metros cuadrados, giros y altura.

Del plan surgirán los polígonos de actuación para robustecer lo alcanzado en los últimos años, en particular la forma en que se complemente el proceso alcanzado en los dos recientes ciclos inmobiliarios.

TOP 10 RECONS-TRUCCIÓN S19

38 mil mdp inversión gubernamental.

2,500 millones de dólares pérdidas materiales.

12 millones de afectados por los sismos del 7 y 19.

180 mil viviendas dañadas.

50 mil casas perdidas.

328 mil 662 negocios afectados.

2 millones de damnificados.

Afectación

3.4 veces la emergencia de sismos en 15 años.

278 mdp en rehabilitación.

110 millones en proyectos de reconstrucción.

Fuente: BBVA Research, Fideicomiso Público para la Rehabilitación y Reconstrucción de Uso Multifamiliar, FONREC, Gobierno, Canacope Servytur.

SUSTENTABILIDAD MÁS ALLÁ DE LO APARENTE

El cuidado del medio ambiente en las edificaciones avanza a pasos agigantados, soportado en la conciencia y beneficio económico que genera en la operación.

1,000 EDIFICIOS LEED EN MÉXICO

YA SE APLICA LA VERSIÓN **4** DE LEED

ANGÉLICA SAUCEDO
asaucedo@elfinanciero.com.mx

Pese a su evolución y avances en la incorporación de diseños y equipamiento, las medidas de mitigación ambiental en edificaciones sustentables enfrentan ahora nuevos estándares.

El centro, ubicado en la colonia Condesa, reúne en un mismo espacio a los mejores estilistas del país, especializados en diferentes áreas de la belleza.

Una década después de la primera certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) en Ciudad de México, en la Torre HSBC de avenida Reforma se han certificado 31 millones de metros cuadrados, según el US Green Building Council (USGB).

"Los requerimientos han cambiado al paso del tiempo. Incorporar un buen diseño y edificarlo prácticamente tiene el mismo costo para una edificación nueva con estándares sustentables básicos. Cuando el nivel sube, puede representar una inversión extra de veinte por ciento que se amortiza con los ahorros generados en la operación del inmueble", explica África Zavala, especialista en Cushman & Wakefield.

Zavala dice que el mayor reto para los desarrolladores, propietarios e inquilinos está en los materiales de construcción, debido a que la última generación de la edificación LEED (versión 4) ahora califica el ciclo de vida del material de construcción respecto a la huella de carbono que genera su manufactura.

Sin embargo, pese a los nuevos parámetros y la incorporación de otras evaluaciones como EDGE (Excelence in Design for Greater Efficencies), y Well, la especialista reconoce el avance en la cultura de la industria para incorporar la valuación a los inmuebles.

Luis Alberto Vega, presidente de la organización SUMe, asegura que los avances alcanzados y la posición que tiene México en el contexto global sustentable, es producto de la participación de empresas y proveedores para mejorar las condiciones de consumo y ahorro energético.

MÉXICO FIGURA EN EL TOP 10 DE PAÍSES CON MEDIDAS DE MITIGACIÓN EN INMUEBLES.

Hoy día, las certificaciones cubren inmuebles como hoteles, hospitales e incluso vivienda.

"Los edificios certificados dejaron de ser moda porque es parte del diseño arquitectónico, son muy pocas las edificaciones que no consideran este aspecto", dice al recordar los inicios de este movimiento surgido del Acuerdo de París y los 17 puntos presentados en la Organización de las Naciones Unidas (ONU) por el Medio Ambiente.

Destaca, incluso, la permanencia de los planes sustentables, pese a factores que pudieran inhibir su incorporación como la inestabilidad cambiaria. "A pesar de la crisis y las complicaciones de los costos, al ser tecnología de importación, los empresarios siguen comprometidos con certificar. Existe un potencial en seguir certificando porque el proceso permite mejorar los costos de operación del edificio", concluye.

APPs
JETTY Y SIN TRÁFICO

TECNOLOGÍA
IOT, FINTECH Y BIG DATA

MOVILIDAD E INTELIGENCIA

REDACCIÓN

Viajes ágiles, seguros, eficientes y sustentables son la clave de la solución a la problemática de movilidad en las grandes ciudades, en particular el Área Metropolitana de la Ciudad de México.

Las causas son conocidas: sistemas de transporte desarticulados, la edad de la flota vehicular, falta de modularidad en las conexiones, inseguridad y una política de incentivos al uso de automóviles.

El problema es complejo y, sin duda, requiere de auto regulación y operación automatizada, esa es la dupla que ha permitido la cada vez más constante creación de ciudades inteligentes en el mundo.

Jorge Augusto Suárez, asesor en Electro movilidad y Sistemas de Transporte, dice que los desarrollos de IoT, Fintech y Big Data basados en la tecnología y el uso de la información son los componentes que han hecho posible el modelo de inteligencia.

En el marco de un coloquio sobre el tema, convocado por el Instituto Mexicano de Ciudades Inteligentes, Sustentables y Sostenibles (IMCISS), destacaron lo anterior y dijeron que un factor relevante de la problemática de movilidad metropolitana en CDMX y Estado de México es la no concluida modernización del transporte público, que se estima requiere veinte mil millones de pesos de inversión para atender la demanda de conectividad de usuarios que diario se mueven en 77 mil unidades de transporte público.

Otro elemento para el análisis es que mientras existen cinco millones de vehículos, 11.5 millones de personas se mueven en la zona metropolitana, pero 80 por ciento del transporte se ubica en Ciudad de México.

De esta manera, señaló Rodrigo Grigoletti, KAM de Ciudades Inteligentes de ERICSSON la movilidad metropolitana es una problemática que genera trayectos diarios promedio de tres horas, cuando con un transporte eficiente que es cinco veces más grande que en otras ciudades similares, se reduciría a la mitad de tiempo.

Este reto desde su punto de vista, sólo puede ser resuelto utilizando la tecnología para efectuar análisis que generen soluciones.

En pocas palabras, se trazan rutas de un transporte modular (Metro, Autobuses, furgonetas, Metrobús, Mexibús y otros) de manera desarticulada y sin una autoridad que maneje de forma integral el transporte.

Las problemáticas de traslados son cada vez más profundas para enlazar el movimiento de usuarios en terminales de alta densidad como Indios Verdes, Pantitlán y Toreo, desde donde se desplazan hacia los corredores Polanco, Reforma y Santa Fe. Sólo en la terminal Pantitlán se mueve diario 1 millón de personas.

El análisis de incidentes haría factible que se dimensione de manera correcta el impacto económico que la movilidad ocasiona. Sólo en Monterrey se estima que cada año se pierden cien mil millones de pesos por una movilidad ineficiente.

En el coloquio se exploró también lo alcanzado por los modelos JETTY y Sin tráfico que, mediante el uso de la información a través del big data, han ayudado a sus usuarios a atender las diferentes problemáticas ligadas a la movilidad.

La interacción del traslado de personas en las grandes ciudades podría encontrar soluciones con el uso de la tecnología.

FALLAS EN LA MOVILIDAD CAUSAN PÉRDIDAS A EMPRESAS.

RENOVACIÓN FLOTA TRANSPORTE CDMX.

INVERSIÓN:
20
MIL MILLONES DE PESOS.

TRAYECTOS DIARIOS PROMEDIO:
3
HORAS.

5
MILLONES DE VEHÍCULOS.

11.5
MILLONES DE PERSONAS TRÁFICO ZMCM.

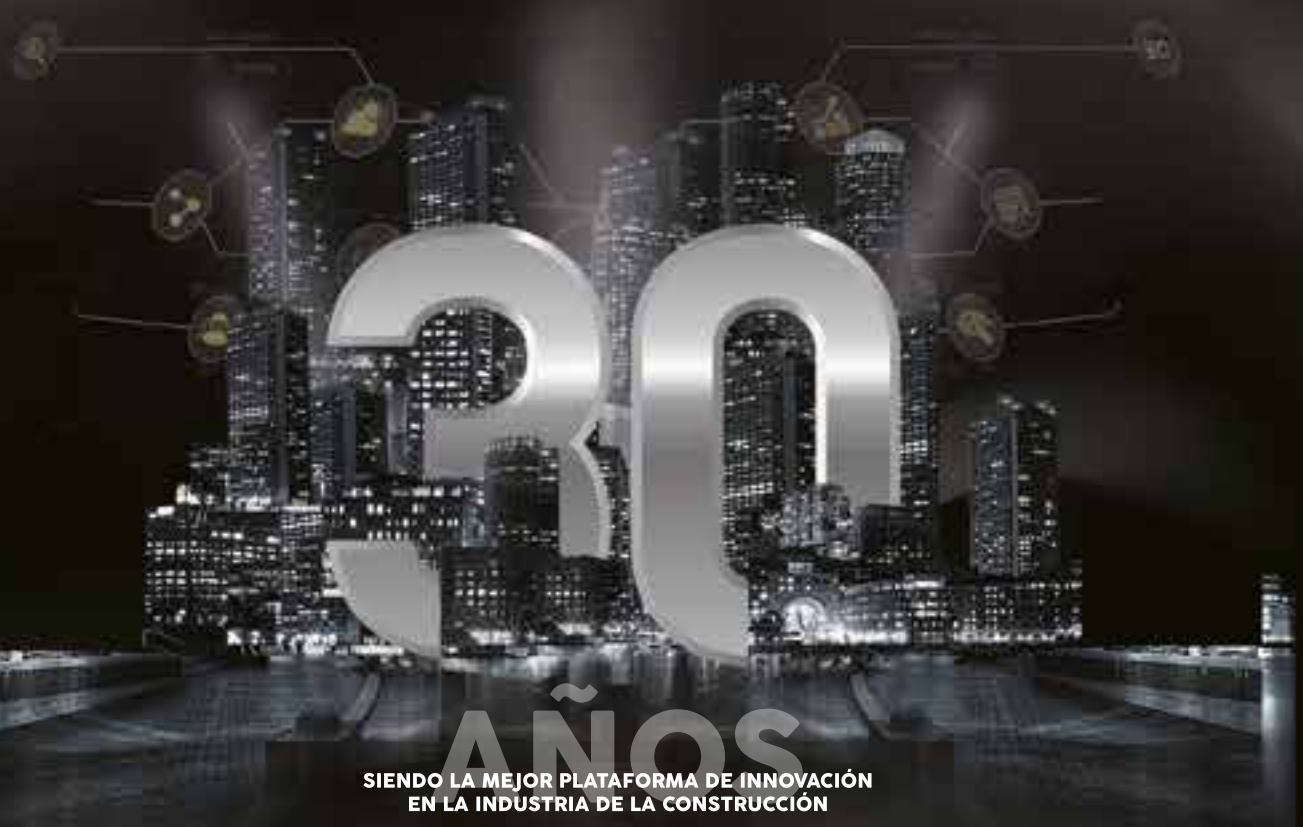
Organizado por:

UBM

EXPOCIHAC

Celebra durante

LA SEMANA DE LA CONSTRUCCIÓN



SIENDO LA MEJOR PLATAFORMA DE INNOVACIÓN
EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

16-20 OCTUBRE 2018

CENTRO CITIBANAMEX - CDMX

EXPOCIHAC · CONCRETESHOW MEXICO CITY · MEXICO · Salón Internacional AMEVEC · HAZLO CON CERÁMICOS .COM · DOMO 4.0 · THE CONSTRUCTION SUMMIT · THE CONSTRUCTION WORKSHOPS

SUPINMSEP

ASISTE Y PRESENTA ESTE TALÓN EN SITIO Y OBTÉN UN COSTO PREFERENCIAL

COSTO: ~~$700~~

COSTO PREFERENCIAL $250

www.expocihac.com

EXPOCIHAC 30 AÑOS

SIENDO LA MEJOR PLATAFORMA DE INNOVACIÓN EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

MAYORES INFORMES:

T: +52 (55) 4122 - 2911

expocihac@ubm.com