

# INMOBILIARE

LATAM



## TRES VIDAS

ACAPULCO

**Sigue fluyendo  
el financiamiento  
de la banca  
comercial**

**CKD'S:  
EL INSTRUMENTO  
DE FINANCIAMIENTO  
EN 2017**


**El valor de  
las FIBRAS  
en México**

**AVANZA EL  
CROWDFUNDING  
INMOBILIARIO**



AÑO 17 - NÚMERO 103  
\$90 PESOS

**ESPECIAL:** Financiamiento + Inversión + Hipotecario + FIBRAS + CKDs



**MAYOR PLUSVALÍA  
EN PROYECTOS QUE  
OFRECEN UBICACIÓN Y  
CALIDAD DE VIDA**



Un ejemplo de ello, se observa en el Club de Golf Bosques ubicado en Bosques de las Lomas –Cuajimalpa, Ciudad de México-, aquí se disfrutan las vistas espectaculares desde cualquier punto, el campo de Golf está diseñado por Nicklaus Design y la casa club, vialidades, así como áreas comunes fueron diseñadas por Humberto Artigas. Este desarrollo cuenta con 19 torres, más de 360 mil metros cuadrados de áreas verdes, zonas boscosas y lagos internos, además de amenidades exclusivas como restaurante *gourmet*, *boutique*, canchas de tenis, paddle y albercas externa e interna, entre otras. En este desarrollo, la plusvalía ha sido notable, ya que, durante 22 años -independientemente de crisis y devaluaciones-, el precio por metro cuadrado ha subido año con año de manera ponderada 17% en dólares.

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

Históricamente, invertir en bienes raíces es un buen refugio de los capitales debido a que un inmueble nunca pierde su valor en el tiempo, por el contrario, siempre tendrá un mejor precio. Algunas características muy importantes para que el inmueble tenga una buena plusvalía es contar con una ubicación excelente y que sean proyectos inmobiliarios con diferenciadores importantes que lo hagan ser irrepetible..

Los precios de la vivienda nueva han aumentado y de acuerdo con el Índice SHF de Precios de la Vivienda se mostró que la vivienda nueva a nivel nacional tuvo un aumento de 8.11%, respecto a la zona metropolitana del Valle de México creció 7.15% real en el cuarto trimestre de 2016 en comparación con 2015.

En el Informe de Coyuntura Inmobiliaria de Tinsa México –Zona Metropolitana de la CDMX al Segundo Trimestre de 2017-, se destacó que las ventas del trimestre actual, respecto del 1T2017 fue positivo para los segmentos Medio con 17.6%, Residencial con 25.3% y Residencial Plus con 26.9%, lo que representa un total de cuatro mil 817 ventas.

Para el cierre de 2016, el sitio especializado Inmuebles24 detalló que las “delegaciones Miguel Hidalgo, Tlalpan, Benito Juárez, Magdalena Contreras y Cuajimalpa se consolidaron como las más rentables y de mayor plusvalía en la Ciudad de México con aumentos en sus precios de venta anual de entre 6.8% y 9.7%, muy por encima del promedio de 2.3% registrado en la Ciudad de México en 2016”.

De acuerdo con el documento dado a conocer por la Lamudi.com.mx define a la plusvalía de un inmueble como el valor que van agregando las propiedades con el paso del tiempo, esto se traduce en el incremento del precio de la propiedad comercial o de venta. Se debe destacar que la plusvalía real es cuando el “incremento de valor supera los niveles de inflación, de tal forma que ambos no pueden crecer en ritmos iguales, la plusvalía siempre debe ser superior para existir de manera real”.

Por su parte, Propiedades.com dio a conocer su Reporte de Mercado del sector inmobiliario donde define a la plusvalía como “el retorno neto que se obtiene de una propiedad una vez que se descuenta el efecto inflacionario. Es decir, es la ganancia efectiva de una inversión tras calcular su Valor Presente Neto”.


El Reporte de Mercado de Zona Bosques de las Lomas –abril 2017 correspondiente al Segundo Semestre de 2016-, se destaca que la Ciudad de México registró en 2016 una plusvalía anual de 14.75% y para la zona Bosques de las Lomas “esperamos que continúe como una de las zonas que ofrece un grado notable de habitabilidad en la ciudad por lo que cabría esperar un crecimiento sostenido de su rentabilidad durante 2017.”

De acuerdo con Diego Sánchez Navarro de Grupo Desarrolla, los factores que determinan una alta plusvalía en los desarrollos son los conceptos de máxima calidad de vida donde se brinda seguridad, amenidades, comunidad, áreas verdes y muy buenas ubicaciones, así como diseños arquitectónicos de primer nivel.

Al respecto, Eugene Towle, socio director de Softec explica que en los desarrollos Club de Golf Bosques y Club Residencial Bosques, se tuvo una estrategia arquitectónica de largo plazo correcta y “ellos invirtieron en hacer una gran diseño arquitectónico, eso ha hecho que su producto, tenga crecimiento de valor en el tiempo mayor a los productos parecidos en la zona y por ello, sí rinde haber invertido en un mejor producto”.

Agrega que hubo factores importantes que beneficiaron a este par de desarrollos con porcentajes de plusvalía altos, sobre todo, si se toma en cuenta que en la zona poniente de la Ciudad de México en el segmento residencial plus desde 1997 se ha tenido una plusvalía de 5% anual.

“A ellos les ayudaron varias cosas porque cuando ellos empezaron la construcción –era la orilla de la ciudad-, este proyecto si recuerdo bien, se empezó a planear a finales de los años 80 y la ciudad terminaba ahí y durante los años que ellos han venido desarrollando, la ciudad los rebasó haciendo Interlomas, Cuajimalpa se pobló y todo eso, contribuyó a que éste se convirtiera en un oasis muy deseable”, declara Gene Towle.

Otro elemento importante que contribuyó a la alta plusvalía de los desarrollos de Club de Golf Bosques y Club Residencial Bosques, fue que no realizaron un fraccionamiento típico de los que se hacían en la zona en esa época –casas o departamentos-, ellos optaron por “hacer torres de departamentos y un campo de golf, así como una casa club donde crearon una comunidad y eso es algo que la gente valoró mucho”, remata Towle en entrevista. 



## EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN EL SECTOR RESIDENCIAL

Promedio de PRECIO POR M2

TRIMESTRE

PLAZA	CLASIFICACION	2Q07	2Q08	2Q09	2Q10
<b>CDMX</b>	Media	\$12,502	\$13,475	\$14,380	\$15,269
	Residencial	\$17,349	\$18,184	\$19,404	\$20,416
	<b>Residencial Plus</b>	<b>\$19,668</b>	<b>\$20,074</b>	<b>\$22,863</b>	<b>\$22,933</b>
<b>Monterrey</b>	Media	\$6,147	\$6,546	\$6,637	\$7,022
	Residencial	\$9,699	\$10,161	\$11,544	\$12,438
	Residencial Plus	\$14,589	\$14,226	\$14,809	\$17,235
<b>Puebla</b>	Media	\$6,491	\$7,045	\$7,492	\$7,818
	Residencial	\$9,143	\$8,906	\$9,967	\$9,763
	Residencial Plus	\$11,737	\$11,937	\$14,349	\$15,014

Otro ejemplo que confirma la regla es Club Residencial Bosques -localizado en Bosques de las Lomas en Cuajimalpa, Ciudad de México- el precio por metro cuadrado ha subido año con año de manera ponderada 20% en pesos en los últimos 10 años, lo que se traduce en otra plusvalía muy por encima del mercado. Aunque en este desarrollo, tanto terreno y departamentos son más chicos, el concepto es el mismo que Club de Golf Bosques en un terreno sin campo de golf, pero con 80 mil metros cuadrados de áreas verdes y una Casa Club con todas las amenidades exclusivas como restaurante *gourmet*, *boutique*, canchas de tenis, paddle, albercas externa e interna, entre otras. Este desarrollo cuenta con nueve torres que han sido diseñadas por Sordo Madaleno, KMD y Humberto Artigas, quien también diseño la casa club, áreas comunes y vialidades.



2Q11	2Q12	2Q13	2Q14	2Q15	2Q16	2Q17
\$16,433	\$17,186	\$17,718	\$19,336	\$21,132	\$23,069	\$25,752
\$22,018	\$23,795	\$25,728	\$28,462	\$30,894	\$33,690	\$38,238
<b>\$23,893</b>	<b>\$27,673</b>	<b>\$29,946</b>	<b>\$32,627</b>	<b>\$39,085</b>	<b>\$48,061</b>	<b>\$54,722</b>
\$7,380	\$7,661	\$8,169	\$8,336	\$8,270	\$8,628	\$9,607
\$14,646	\$14,953	\$16,593	\$16,886	\$17,422	\$18,871	\$22,542
\$18,114	\$22,575	\$25,609	\$28,268	\$28,708	\$31,534	\$39,995
\$8,525	\$8,869	\$9,840	\$10,842	\$11,545	\$11,889	\$12,652
\$10,853	\$11,654	\$13,152	\$14,406	\$15,333	\$17,254	\$19,452
\$15,554	\$16,050	\$16,083	\$16,254	\$17,210	\$21,939	\$20,604

# TERRENO ESTRELLA LEÓN, GTO.

# SE VENDE



Excelente terreno ubicado en el centro de negocios de León, Guanajuato, "capital mundial del calzado". Reconocido por la revista *Forbes* como una de las ciudades más prometedoras de México, gracias a la llegada de empresas multinacionales, excelentes vialidades y áreas verdes. De acuerdo a *FDI Magazine*, publicación de inteligencia financiera del diario *The Financial Times*, Guanajuato se sitúa en segundo lugar en la primera edición de "Mexican States of the Future 2016/17" que califica el nivel de atracción de inversión financiera en México.

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

El terreno está localizado en la avenida más importante de León, Blvd. Adolfo López Mateos, lo cual permite convivir con cadenas hoteleras y restaurantes, destacando como punto central el Poliforum de León, uno de los "Top 10 Convention & Exhibition Centers Mexico 2016", según la revista especializada *MDC The Meeting Planner's Magazine*. Se encuentra a pocos metros del Teatro Bicentenario, el Museo de Arte e Historia de Guanajuato y el Estadio León. Asimismo, el terreno cuenta con una superficie de poco más de 17,400 m<sup>2</sup>, cerca de los principales centros comerciales y de negocios de la ciudad.

Informes en: [www.isseg.mx/estrella](http://www.isseg.mx/estrella) Tel: (473) 735 1400 ext. 8700,  
con el Ing. David Alejandro Gómez Hernández, [dgomezhe@isseg.gob.mx](mailto:dgomezhe@isseg.gob.mx)



[guanajuato.gob.mx](http://guanajuato.gob.mx)



[www.isseg.mx](http://www.isseg.mx)

Gobierno del Estado de Guanajuato · ISSEG