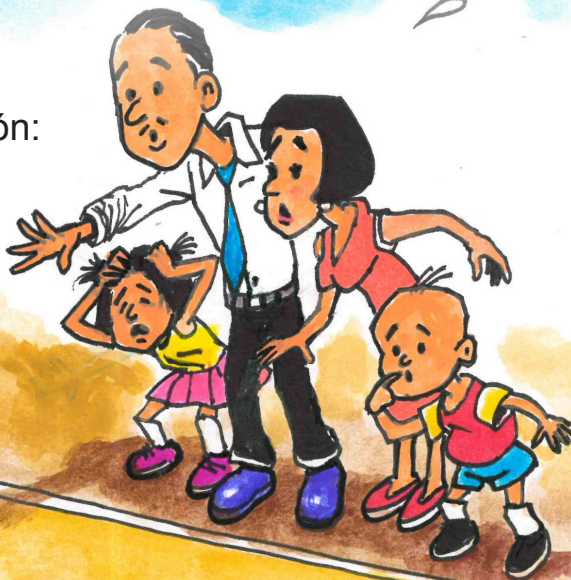


De cara a la transición....
DESAFÍOS DE LA VIVIENDA

Caída de la producción:
Alza de precios;
inflación;
tasas....



DIRECTORA: Mariel Zúñiga

COORDINACIÓN E INVESTIGACIÓN:

Redacción de Grupo En Concreto

DISEÑO GRÁFICO: Montserrat Gamboa Cisneros

IMPRESIÓN: Digital FX

PORTADA: Mateo Villa

AGRADECEMOS:

Agradecemos a todos los que participaron con su entusiasta colaboración y aportación de sus notas.

Noviembre 2023

De cara a la transición....

DESAFÍOS DE LA VIVIENDA

Caída de la producción:
Alza de precios;
inflación;
tasas....

Noviembre 2023



PRÓLOGO



Difícil momento de producción vive la industria de esa vivienda que es tan necesaria en cualquier sociedad y ciudad que se defina a si misma como justa, inclusiva y de vanguardia.

Una vivienda asequible, una vivienda social.

Los actores de la industria, representados en este libro; constructores, arquitectos, ingenieros, valuadores, financieros, analistas; hemos vivido desde hace más de 20 años infinidad de esfuerzos para construirla; algunos más exitosos que otros, pero todos encaminados en la búsqueda de la mejor combinación de precio y calidad, para lograr esa vivienda que todos pueden comprar.

Años de producción sin precedente, para responder a una gran demanda; años de consolidación para sostener una oferta necesaria y al mismo tiempo el crecimiento de la infraestructura y los servicios; grandes experiencias, grandes logros y mucho que aprender en esta importante historia.

Historia que patenta sus logros en grandes Desarrollos Habitacionales que hoy alberga a más de seis millones de familias mexicanas que pudieron comprar una solución de vida, un lugar de desarrollo familiar y un patrimonio para su futuro.

Es importante reconocer, lo que fue exitoso y aquello que debemos corregir y mejorar en las experiencias y resultados vividos.

Los errores son lecciones de vida para poder mejora, así como los aciertos son alientos claros para continuar en el camino.

Protagonistas todos, de una industria que ha permanecido siendo un jugador importante en la satisfacción de un bien, necesario y patrimonial; pero también detonador de trabajo, consumo de bienes nacionales y desarrollo económico.

Es una industria que requiere del común acuerdo de la autoridad en todos sus niveles; federal, estatal y municipal y de todos los profesionales que nos insertamos en diferentes momentos en la construcción y desarrollo de una casa, un desarrollo habitacional, una comunidad.

Al día de hoy, ese diálogo perdió su dinamismo, las ideas e innovaciones dejaron de estar presentes; la revisión continua de los logros, dejó de ser valuadas; las políticas públicas en este importante tema dejaron de ser prioridad y hoy estamos en números de producción tan bajos, que alertan a los diferentes actores de la sociedad, pero, sobre todo, a los trabajadores que no están encontrando una solución de vivienda.

Esta situación sin dejar de mencionar las condicionantes económicas que han jugado un papel importante en el incremento de los costos y condiciones de la construcción de estas casas y departamentos: inflación de materiales de construcción, elevación de tasas de financiamiento, nuevas y costosas normatividades; todas marcadas como condiciones generadas después del COVID.

Estas condiciones económicas y regulatorias actuales, empujaron a la industria hacia la producción de vivienda media y residencial; a pesar de los esfuerzos que se han realizado mejorando la oferta de créditos en condiciones y características muy competitivas, de parte de los organismos nacionales de

vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE) y de la Banca.

El resultado de esta ausencia de acuerdos, nos ponen hoy en el año con menor producción de vivienda social en la historia reciente; es una señal de que es momento de reactivar el interés, el análisis, los esfuerzos y el conocido profesionalismo de cada uno en volver a detonar esta historia; con sus mejores prácticas, con sus reflexiones pero reconocerla como una gran generadora de bienestar social que necesitamos y que en México se ha conformado siempre de grandes actores; muchos de los cuáles hoy en estas páginas expresan sus ideas y recomendaciones.

Apostemos por ese nuevo diálogo, por esta reactivación, por una política pública que nos ubique nuevamente como una industria prioritaria; capaz de cambiar, resiliente, sustentable y gran generadora de empleo, actividad económica y beneficio social; apostemos nuevamente por encontrar el camino para detonar la oferta de VIVIENDA ASEQUIBLE,

En sus marcas listos.....

Lidya Álvarez
Directora General de Grupo Procsa

DE LA DIRECTORA



DE CARA A LA TRANSICIÓN EN EL 2024...

Son muchas las preocupaciones que nos aquejan a los mexicanos a la industria en general y, a la vivienda y mercado inmobiliario en particular ante el inminente futuro.

Para empezar a todos los participantes, grandes “jugadores” esto es todos los que participan en la industria, les importa que al gobierno, a los gobiernos les importe la industria. Que les interese y la volteen a ver.

Sólo dándole la importancia que tiene a nivel económico, por su aportación al PIB, en la generación de empleos y derrama en más de una treintena de actividades económicas así como a nivel social, como factor de equilibrio, es que pueden ayudarle a generar estrategias para que funcione. Esta industria es muy sensible y también ha mostrado su resiliencia ante todas las diversas crisis que se han presentado en la historia del país.

Más recientemente ante la crisis del “tequila”, la subprime, pandemia, y diferentes devaluaciones y “catarritos” que se han tenido que sortear (como los calificó en su momento Agustín Carstens, ex Gobernador del Banco de México hoy Gerente General del Banco de Pagos Internacionales).

La mayor resiliencia la está demostrando ahora ante una

crisis multifactorial, pues se esperaba ya la salida de la pandemia del #Covid19 pero nadie nos esperábamos también una inflación tan alta y en constante ascenso que apenas está mostrando signos de reducirse y sus efectos colaterales como la aplicación de una política monetaria restrictiva que para frenar la inflación incrementara las tasas de interés.

Entonces los créditos se encarecieron, los hipotecarios no demasiado, pero los ya escasos créditos puente y empresariales se han hecho más caros y restrictivos; así ahora ante el panorama de que las tasas se reduzcan hacia el 2º semestre del 2024, hay un respiro.

PERO HAY OTRAS ALERTAS

Tenemos que observar qué pasa ante el déficit fiscal porque éste puede impedir que bajen las tasas de interés como es la expectativa hacia la 2ª mitad del 2024.

Así, son muchos los desafíos que enfrenta la vivienda.

Porque a la situación actual de la falta de producción de la suficiente vivienda para responder a la demanda, sobre todo de vivienda de interés social de menos de \$650 mil pesos, antes de menos de \$350 mil pesos (ésta hoy en franca extinción).

Ante el reto de distinguir demanda de clientes potenciales reales vs la demanda existente.

También se enfrentan ante situaciones como la particular en la Ciudad y Valle de México de contar con un inventario que no se desplaza y en cambio, tener demanda de vivienda que no construyen. Esto es: tener vivienda más cara que no se vende vs una demanda de vivienda más económica que no tienen.

Son retos económicos, también sociales. Tienen implicaciones de mejor análisis y conocimiento del mercado y mayor asesoría acerca de dónde y cómo producir vivienda.

Lo cierto es que se agudiza la crisis por la falta de vivienda más económica en todo el país tras un freno en su construcción ¡de 12 años!...

Ya tenemos el título del siguiente libro es: ¿Qué vivienda se puede construir en México?

Y en esa respuesta contará mucho la política que adopte respecto a la industria el siguiente gobierno a partir del 2024. Hablamos entonces...

Maricel Zuñiga



LA EXPERIENCIA DE LOS DESARROLLADORES

Sin duda si hay un gremio que esté a prueba ahora en esta transición son justo los productores de la vivienda, los que diseñan, proyectan y ejecutan la construcción de hogares.

Ellos, en su mayoría por suerte para México, le siguen apostando a echa a andar a la industria. A seguir produciendo, a buscar la fórmula para poder responder a la demanda y seguir teniendo negocio. Son algunos casos los que “bajan los brazos” para dedicarse a otra cosa o precipitar su retiro.

La industria una vez más está a prueba, pero al menos en los últimos 30 años esta es una crisis multifactorial que requiere su máxima resistencia, la gran evidencia de que es una industria resiliente que puede levantarse y responder.

¿Quién si no puede construir la vivienda? ¿el Ejército? Sin duda éste lo haría si el gobierno se lo ordenada y sí éste tuviera también los recursos, pero quienes tienen la experiencia son los empresarios que llevan más de 40 años muchos de ellos, justo construyendo, conociendo al mercado, buscando las fórmulas, los materiales, los diseños que se adaptan para hacer la vivienda que los mexicanos requieren.

En este 2024 veremos el resultado de la prueba, pero queremos creer que la enorme mayoría de los mil desarrolladores que están asociados a la Canadevi nacional, más otros tantos que no están afiliados, todos podrán seguir construyendo evitando ya el desfase entre la vivienda que se demanda y la que están construyendo

Observaremos cómo se responde una vez más, a la demanda de hogares para los mexicanos.



Jesús Sandoval
Armenta
Director General de Ruba

El reto está en la demanda de vivienda económica

Para una de las grandes desarrolladoras mexicanas, Ruba el problema de la vivienda económica se centra en la demanda real y en el bajo ingreso.

“El problema de la falta de producción de vivienda tiene su origen en el bajo poder adquisitivo de la mayoría de los trabajadores asalariados del país, a quienes por su bajo ingreso no tienen ahorros y su capacidad de crédito es muy limitada, es decir, el reto esta en la demanda real de vivienda económica”.

Así, sus propuestas se centran en la suma de esfuerzos en los tres niveles de gobierno para que además se integren al sector empresarial y generen fórmulas que hagan factible la construcción de vivienda a un precio accesible para la

pagos por parte de los propietarios. Esta situación crea una oportunidad para el Instituto de rehabilitar las viviendas y ponerlas nuevamente en el mercado, proporcionando así una solución para nuevos compradores.

VIVIENDA INVADIDA:

Por otro lado, las viviendas invadidas son aquellas que son ocupadas ilegalmente por personas que no son los legítimos propietarios. Este problema causa inseguridad y desconfianza en las comunidades, afectando la calidad de vida de los residentes y desafiando la capacidad del Infonavit para mantener el orden en sus propiedades.

RETOS Y SOLUCIONES:

Para abordar estos desafíos, es fundamental implementar medidas que garanticen la seguridad jurídica de las viviendas y promover la educación financiera para evitar los incumplimientos en los pagos. Además, es esencial fortalecer la colaboración entre el Infonavit, las autoridades locales y la comunidad para prevenir la ocupación ilegal y fomentar un ambiente seguro y estable para los residentes.

CONCLUSIÓN:

La problemática de las viviendas recuperadas e invadidas del Infonavit representa un desafío complejo, pero con la colaboración y el esfuerzo conjunto de las instituciones y la comunidad, es posible encontrar soluciones efectivas que aseguren el derecho a una vivienda digna para todos los trabajadores mexicanos.



LOS LÍDERES DE LA INDUSTRIA

Los líderes de la industria están trabajando y debatiendo con sus representados, en el caso de asociaciones, cámaras y confederaciones, cómo sacar a la vivienda del “bache” en el que se encuentra.

Son entusiastas y con la experiencia que tienen de años de incluso demostrar la resiliencia de la industria, buscan nuevas fórmulas

Esto es lo que veremos en los próximos meses: debates internos, búsqueda de aliados, también cabildeo buscando a equipos que todavía no están formados de las candidatas y candidato que hoy ya están registrados, para encontrar apoyo y respuesta.

2024 sin duda representa un gran desafío. La prueba de la gran resiliencia que se pone a prueba ante una crisis multifactorial con elementos externos e internos, con factores económicos, políticos, muy políticos y sociales.

Así, la transición sacará, esperemos, lo mejor de la industria. Su capacidad de adaptación y que ponga a prueba lo que puede ser su mayor logro: que el gobierno, quede quien quede, mire a la industria y le dé la importancia que tiene para mantener el equilibrio social y el gran impulso a la economía que representa.



LOS CONSTRUCTORES

UN GREMIO CASTIGADO QUE MUESTRA SU GRAN “CARÁCTER”

Pero si hablamos de un gremio castigado desde -por lo menos unos siete años- es el de los constructores.

Cuando empezó esta administración se les relegó y fueron sustituidos por el Ejército para la edificación de los proyectos icónicos, los de mayor tamaño, envergadura e inversión de la administración del Presidente López Obrador; además para colmo con la pandemia quedaron “fuera de la jugada”.

Grandemente afectados sacaron el carácter y hoy además apoyan en múltiples obras principalmente privadas, y en las de los gobiernos que los dejan participar.

Además están proactivos en Acapulco. Fueron de los primeros en emitir un diagnóstico de los daños causados por el huracán Otis, y también los primeros en empezar con la reconstrucción.

Hoy están al día, adaptándose, para seguir mostrando de lo que son capaces.

Algunos exportan su conocimiento y gran calidad fuera de México; pero los que están en el gremio siguen adelante dispuestos a “barrer” a cargar, a construir a trabajar.

Un gremio con gran mérito que se merece crecer. Que quiere construir y trabajar...



**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**

Francisco Solares Alemán

*Presidente de la Cámara
Mexicana de la Industria de la
Construcción*

Situación Actual y Perspectivas de la Industria de la Construcción

Luego de una caída de 37% en la producción de las empresas constructoras entre 2012 y 2021, esta tendencia empezó a revertirse al cierre de 2022, cuando la industria de la construcción registró un crecimiento de 5% en ese año con respecto a 2021.

Esta tendencia al alza ha continuado en este 2023. De hecho, si tomáramos como referencia el ritmo de crecimiento de enero a agosto de 2023 y se mantuviera el crecimiento del mes de agosto durante el último cuatrimestre, cerraríamos el año con un crecimiento de 24% en relación a 2023.



BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS

TAMBIÉN APLICO LA LEY “DARWINIANA” ADAPTARSE PARA PODER SEGUIR CRECIENDO

2023 Fue un año desafiante para el sector financiero. Ya no siguió el crecimiento que se detonó en la pandemia cuando reaccionaron con empatía, reestructuras y fórmulas que fueron muy socorridas por los clientes de la banca y acreditados también de Organismos Nacionales de Vivienda (Onavis) como Infonavit, Fovissste, etc.

Después de un histórico 2021 con un crecimiento muy importante en la colocación de créditos. También hicieron crecer el monto promedio, El 2022 crecieron también, pero sin duda el 2023 fue el año retador porque los impactos de la inflación y el alza en las tasas de interés, encarecieron los créditos y redujeron “el apetito” de muchos potenciales clientes. Además a muchos les afectó el desfase entre su sueldo, su capacidad de endeudamiento y compra vs el precio de las viviendas (casas y departamentos).

Con todo este contexto los directivos, todos hombres y mujeres del sector, aplicaron su gran experiencia y conocimiento del mercado y colocaron mismas cantidades vs 2022 y 2021. Lo que sí todavía tienen el reto de atender a otros segmentos de la población que no están bancarizados aún. La llamada economía mixta, que ya voltearon a ver. Pero también está la economía informal que no necesariamente tienen incapacidad de absorber un crédito; incluso hasta al contrario pues tienen liquidez, pero no cuenta en el banco.

Así, empezarán un 2024 con ánimos renovados sabiendo que pudieron responder al reto del 2023 y no dejaron caer el mercado, pero que enfrentan el gran reto de atender a más mexicanos, a nuevos segmentos: a más mujeres independientes, a millenials y centennials, a los que buscan créditos más baratos, viviendas más económicas.

Veremos un 2024 seguramente, lejos de una crisis financiera, y más bien respondiendo a retos a los que sin duda responderán los financieros de bancas, Sofomes, Proptech, Fintech y Organismos como Infonavit y Fovissste, ¡seguro!



Enrique Margain Pitman

*Director Ejecutivo de
Préstamos a particulares de
HSBC y Coordinador del
Comité Hipotecario de la
ABM*

La situación del crédito hipotecario bancario en 2023 y sus perspectivas 2024

El crédito hipotecario bancario ha tenido un comportamiento positivo en los últimos años, y ha ayudado a mantener el dinamismo en los segmentos de vivienda media, residencial y vacacional. El financiamiento bancario se ha venido complementado con el que otorgan los Organismos Públicos de Vivienda como el Infonavit y Fovissste.

En el siguiente cuadro se puede observar el otorgamiento de créditos hipotecarios durante el periodo enero- septiembre 2022 y 2023.



AUTORIDADES DE LA INDUSTRIA

Siempre la intervención del gobierno de los tres niveles es importante, sobre todo en una industria básica para dotar de un derecho constitucional para los mexicanos: la vivienda.

Es relevante a nivel federal porque dictan la política pública al respecto. En este caso tenemos la opinión y estatus de los avances de la dependencia que atiende a gran número de solicitantes de crédito como es el Fovissste, todos ellos trabajadores de entidades públicas, diferentes dependencias e incluso algunos trabajadores en presidencias municipales, etc.

Sin duda, sus avances en la gestión y, principalmente en los últimos tiempos han modernizado la estructura para beneficio de sus derechohabientes.

Ahora con los destrozos del huracán "Otis" en Acapulco y Coyoacán de Benítez, principalmente en Guerrero, el resto de las autoridades se disculparon de colaborar en esta edición, pero confiamos en tener su balance en breve, de la gestión, logros y desafíos que siguen para la vivienda.



FOVISSSTE

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE
SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS
TRABAJADORES DEL ESTADO

“El problema de la reducción en la construcción de vivienda y sus efectos colaterales”

Durante 2023, el FOVISSSTE y en general el Sector Vivienda continúan resintiendo los estragos que dejó la pandemia por Covid-19 en el país y en el mundo en general; adicionalmente, durante 2022 y 2023 a nivel macroeconómico se han registrado altas tasas de interés generando que muchos hogares vean disminuidos sus ingresos o la capacidad de pago para tomar créditos de largo plazo, como es el de la vivienda.

Otro factor a considerar es el alza en la mayoría de las materias primas para la construcción de vivienda que, en algunos casos, fueron superiores al 30 por ciento durante 2022 y el consecuente incremento del precio de las viviendas ubicadas en zonas o ciudades con alta cantidad y calidad de infraestructura y servicios. Lo anterior, ha generado en su conjunto, una reducción importante en la producción de vivienda en el país.

Según cifras del Registro Único de Vivienda (RUV), la generación de vivienda ha tenido una caída de más del 40

LEGISLADORES

Así como uno de los poderes más relevantes es el Ejecutivo, también el Legislativo pesa.

Es importante que los legisladores conozcan, se interesen y se involucren con la industria de la vivienda, una de las más importantes porque dota de su “hogar” a los mexicanos.

Y es trascendente porque su conocimiento y experimentación con la industria los puede llevar a acuerdos, a leyes y modificaciones que tienen efectos directos y colaterales con la población.

Así, que aquí presentamos la visión relevante de los Diputados que, en voz de la presidenta de la Comisión de Vivienda da a conocer su percepción, sus acciones y disposición hacia la industria



Lilia Aguilar Gil

Diputada federal y presidenta de la Comisión de Vivienda en el Congreso de la Unión

Desafíos y soluciones en el sector de la vivienda en México

El sector de la vivienda en México enfrenta una serie de desafíos significativos que afectan a la población en general. A pesar de los esfuerzos tanto del Gobierno como de organismos como Infonavit para mejorar el acceso a viviendas a precios razonables, aún existen problemas fundamentales que requieren atención urgente. A lo largo de este texto, exploraremos en profundidad estos problemas y presentaremos propuestas de solución que podrían ser valiosas para abordar la crisis de la vivienda en México.



LOS NOTARIOS

Muestran que van hacia adelante en el frente, dando batalla y buscando siempre afianzar sus bases: el logro de la transparencia, de la legalidad y los avales basados en la aplicación del Estado de Derecho para garantizar a los ciudadanos que sus operaciones, transacciones y trámites siempre estarán apegados a la Ley.

Además muestran cómo invierten también en la tecnología y se adaptan a los tiempos. Esto es cómo se adaptan a generar los trabajos necesarios para responder a lo que los mexicanos requieren.

No sólo siguen tendencias mundiales, le apuestan a subirse al tren de la tecnología, pero siempre preservando los documentos, los trámites con el “paraguas” de la legalidad.

Así, se vuelven o más bien se posicionan como un gremio confiable, que garantiza la legalidad a los mexicanos.

Bien vale la pena estar al tanto de las gestiones, actualizaciones y adaptaciones que van realizando con el objetivo de responderle a los mexicanos imponiendo la Ley y dándole este garante a todo aquel que esté apegado con los notarios.

Gremio confiable sin duda.



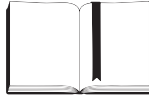
Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia

*Presidente del Colegio de
Notarios de la Ciudad de
México y Notario 29 de la
Ciudad de México*

El reconocimiento del uso de medios telemáticos en Asambleas de Sociedades Mercantiles

“Contempla la celebración de sesiones de los órganos de administración y asambleas de socios y accionistas de las sociedades mercantiles”

El pasado 20 de octubre de 2023, finalmente se publicó en el Diario Oficial de la Federación el “Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles” (la “reforma”), la cual tiene como objetivo esencial el permitir el uso de las herramientas tecnológicas a las sociedades mercantiles y reconocer la validez de la toma de decisiones, tanto de los órganos de administración, como de las asambleas de socios



ACADEMIA Y EXPERTOS

En los últimos tiempos se ha llamado a los académicos a involucrarse más con la industria, con los industriales, con los productores, diseñadores y también proveedores de la vivienda.

La verdad se habían mantenido como cada quien por su lado, desde su “trinchera” dando opiniones y generando acciones...

Pero incluso para trascender es necesario que se sumen, y que también los académicos aporten su visión, sus propuestas para mejorar el hacer de los industriales y ¿por qué no? Sean considerados para la realización y diseño de la política pública de la industria.

Es mucho lo que puede aportar la Academia y también las nuevas generaciones de estudiantes y egresados, son los profesionales que ya están llegando a ¡esta gran industria!



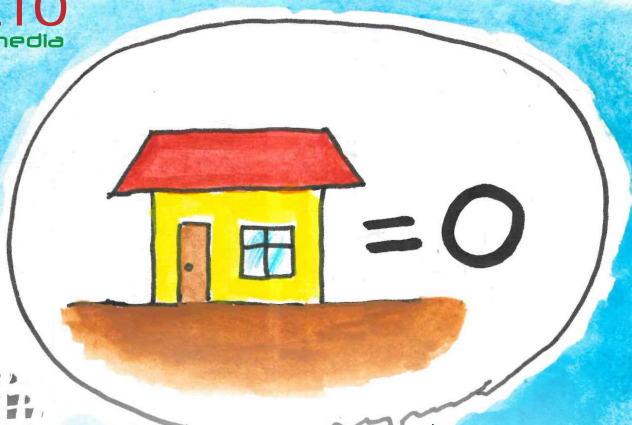
Paulina Campos
Villaseñor

*Vicepresidenta de Integridad y
Cumplimiento Tecnológico de
Monterrey*

La colaboración indispensable para impulsar a la industria

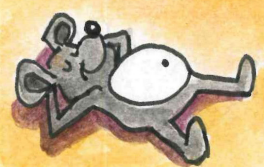
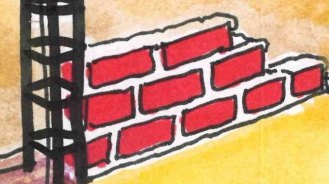
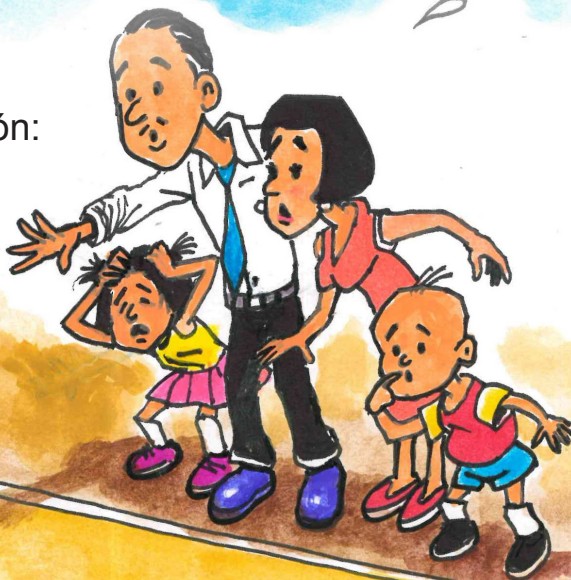
En la actualidad la colaboración es indispensable entre sectores para alinear la regulación, los productos financieros y la oferta de vivienda hacia las nuevas preferencias y necesidades, siempre buscando ser innovadores y aprovecharlo también esta disrupción tecnológica.

Estamos en un mundo de grandes retos, viviendo en una era de multicrisis. A veces pensamos en una crisis, como la pandemia, pero también enfrentamos otros desafíos en paralelo como el cambio climático o el contexto geopolítico.



De cara a la transición.... DESAFÍOS DE LA VIVIENDA

Caída de la producción:
Alza de precios;
inflación;
tasas....



De cara a la transición....



PLATAFORMAS DIGITALES

Propiedades y Tecnología (Proptech); Financieras y Tecnología (Fintech) y otras figuras más que están y siguen surgiendo como Emprendedores (Startup) y más son figuras que están apoyando a que la industria inmobiliaria en general y de la vivienda en particular se actualicen.

Éstas formulan nuevos diseños y modelos que pueden apoyar a que las familias y diferentes segmentos de la población puedan tener su patrimonio o bien, tengan su hogar, aunque sea en renta, o bien en renta con opción a compra, etc

Muchas de éstas plataformas están formadas por jóvenes emprendedores que ya traen, no obstante, la experiencia de otros países y la aplican en México.

Son sin duda una gran alternativa que impulsa a la industria con fórmulas diferentes que vale la pena voltear a ver y difundir; sólo acaso, el tema es la regulación sobre todo para Proptech y Startup...



Bernardo Silva

CEO & Cofounder de YAVE

Los principales desafíos de la vivienda en la coyuntura actual

México se enfrenta a varios desafíos para promover el acceso a vivienda de calidad, digna y adecuada, como la escasez de oferta, el encarecimiento de los insumos, la reducción de los subsidios y falta de acceso a crédito hipotecario. Estos factores dificultan el acceso a una vivienda digna y adecuada para millones de mexicanos, especialmente los de menores ingresos.

Los fenómenos inflacionarios resultado de una tensión económica global han impactado directamente en mayores costos de construcción (de acuerdo con el INEGI durante el 2022 la inflación en los materiales para la construcción fue de



LOS ARQUITECTOS


Así como los académicos, otrora los arquitectos eran considerados como una élite.

Pero cada vez se acercan más al diseño de la vivienda, del depa, de la comunidad y habitabilidad.

En la actualidad están en diferentes trincheras, ocupan diferentes puestos y reclaman ser escuchados también para el diseño, edificación de comunidades, de ciudades y también para la redacción y puesta en práctica de la política pública.

Están sin duda muy activos y se proponen no ser percibidos como esa élite, sino cercanos a los ciudadanos y también se representes con voz y voto ante autoridades que están en el desarrollo urbano y de otras políticas públicas los cuales, sí deben considerar a este gremio, a los arquitectos y así mejorar el hábitat, las ciudades y sus servicios.



CAM  SAM

Rodolfo Sánchez
Zaragoza

Presidente del CAM-SAM

Una mirada a los desafíos; propuestas de solución

El virus del SARS CoV2 ocasionó dos crisis que repercutieron con gran severidad en el entorno que vivimos, una fue la sanitaria, que ocasionó millones de muertes alrededor del mundo y la otra fue la económica, que agravó las dificultades que a diario padecemos, puesto que se trata de un ámbito transversal que afecta el resto de los sectores.

Dicha problemática se ha encrudecido en los últimos años, pero, sobre todo en los años que siguieron de la pandemia ya que, de las 232 mil 802 viviendas construidas a nivel nacional en el 2015, la cifra cayó a 156 mil 805 en el 2018 y luego a 100 mil 734 en el 2022 de acuerdo con datos del Registro Único de Vivienda (RUV).

De cara a la transición....



VALUADORES Y SUPERVISORES DE OBRA

Sin duda un gremio que debe ser reconocido.

Simplemente los valuadores son básicos para conocer el verdadero valor del patrimonio de los mexicanos.

Esto aplica para todos aquellos que quieren realizar operaciones inmobiliarias tales como transacciones de compra, venta y no sólo de vivienda, sino hasta de los cuadros y muebles, o bien ¡hasta de aviones! Son un gremio que también desde su especialidad les toca dar certidumbre y legalidad a las operaciones, pero también hay que reconocer que “vienen remando contra la marea” porque por un lado no se les reconoce su importancia y, por otra parte, difícilmente se les remunera como debe ser su trabajo.

Y no se diga de los Supervisores de Obra, sin ellos no hay certeza de que los inmuebles, las viviendas estén bien hechos y puedan justo funcionar como hogares.

Son estos verificadores de la calidad de las viviendas y de los inmuebles en general quienes son el garante de que funcionan y están bien hechos además siguiendo Normas Oficiales, estándares y certificaciones a nivel internacional.

Es justo por ello que los subimos a esta edición para que se sienten y tengan voz y voto de cómo la vivienda debe hacerse y cómo la industria debe enfrentar los desafíos de la transición



Eduardo Martínez Mena

*Director de Valor Comercial y
Consejero de la Asociación de
Unidades de Valuación para
la Banca Mexicana (AUVB)*

Causas y efectos de la falta de producción de la vivienda

La falta de producción de vivienda en México es una problemática compleja que tiene múltiples causas y efectos. A continuación, te mencionaré algunas de las principales:

1. Crecimiento demográfico: México tiene una creciente población, lo que genera una demanda constante de vivienda. El crecimiento demográfico acelerado, especialmente en áreas urbanas, ha superado la capacidad de producción de vivienda y aunado a esto, la falta de incentivos para los desarrolladores y la falta de una estrategia clara ha de contribuido a la escasez.



LOS ANALISTAS

En esta industria hay tantos factores a considerar para tomar decisiones que, sin los analistas o bien sin sus recomendaciones, es difícil hacerlo. Aunque no son especialistas abundantes, sí son detectados y conocidos porque año tras año van siguiendo la ruta de la industria.

Y dan a conocer las políticas o prácticas erráticas y sus resultados de manera retrospectiva; pero también es importante considerar cómo ven el futuro.

Sin duda, son un punto de vista que debe ser considerado para tomar decisiones...



BBVA

**Samuel Vázquez
Herrera**

*Economista principal de
BBVA México*

La prioridad debe ser incentivar la vivienda de interés social

LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAE SOSTENIDAMENTE

Distintos indicadores económicos confirman la menor construcción residencial en el país. El valor de la construcción de vivienda que reportan las empresas constructoras al Inegi en la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC) ha caído constantemente durante los últimos años. Si bien se observa una incipiente recuperación a partir del 2022, debe tomarse en cuenta que aún estos 80 mil millones de pesos (mdp) están muy por debajo de lo realizado en 2019, e incluso los 86 mil mdp anualizados a



ASESORES INMOBILIARIOS

En la actualidad no deberían hacerse operaciones inmobiliarias ni grandes ni chicas sin la participación de expertos en el mercado inmobiliario.

Además de la certidumbre de la operación, ellos son gestores excelentes que pueden ahorrar tiempo, dinero y esfuerzo.

Pero lo más relevante es que conocen la Ley, y se apegan a los marcos normativos que sí existen, y dan validez a las operaciones inmobiliarias de las que se trate desde renta, compra o venta de inmuebles, etc.

Cobra importancia el “apellido” y el hecho de que existan organizaciones que certifiquen y den ese respaldo a los asesores inmobiliarios sin duda es garante para aquel individuo o empresa que los contrate.



Laura Zazueta González

Presidenta de AMPI CDMX

Los rezagos económico y social de la vivienda, los más severos

La vivienda en México enfrenta varios desafíos, pero considero que los más importantes son los que se refieren principalmente al aspecto social y al económico.

En la parte social, hay que señalar que la vivienda es un derecho constitucional, lo que significa que todos los mexicanos deben contar con una vivienda digna.

Sin embargo, según la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), hay un rezago de cerca de 8.5 millones de viviendas en el país además, el 60% de la población pertenece a la economía informal, lo que significa que no tienen acceso a créditos hipotecarios, y el 72% del rezago habitacional proviene de personas que ganan menos



LOS PROVEEDORES

Cada día éstos se interesan más en ser amigables con el medio ambiente, en ser sustentables no sólo en sus productos sino en sus procesos desde la fabricación y hasta en la distribución.

Es y será más relevante cada vez conocer si el proveedor, sea fabricante de tabiques, tablaroca o adhesivos e impermeabilizantes, etc se apega a éstos procesos sustentables y menos contaminantes

Vivimos este año los efectos del cambio climático por efectos de la contaminación humana y de todas sus actividades. El huracán categoría 5 “Otis” que afectó a Acapulco y otros municipios conurbados de Guerrero mostró esto y la posibilidad de enfrentarse a estos fenómenos cada vez más frecuente en México y en el mundo.

Así que, la producción de materiales con procesos cada vez más sustentables y sostenibles, respetuosos de los recursos naturales y que no contaminen apoyará a ser seleccionados por los consumidores que preferirán aquella marca que tenga menos impacto en el medio ambiente, en el hábitat y mine en menor cuantía los recursos naturales de nuestra tierra, de nuestro planeta.



USG revoluciona la construcción residencial en México con lanzamiento de la innovadora solución usg structo-steel®

- *Por primera vez a nivel mundial se inicia la comercialización de casas construidas 100% con sistemas ligeros de construcción, a nivel estructural y envolvente con sistemas USG.*
- *Con el sistema USG STRUCTO-STEEL® es posible construir una casa a la medida, en promedio de 110 metros cuadrados, en solo 2 semanas. Esto significa grandes eficiencias y una solución al déficit de vivienda que existe en México.*
- *“Gracias a nuestro legado de más de un siglo en innovación y sustentabilidad, desarrolladores de vivienda ya han iniciado proyectos a lo largo de México con este sistema”, explicó el Director General de USG Latam, Fernando Fernández.*

CONTENIDO

PRÓLOGO	4
DE LA DIRECTORA	7
LA EXPERIENCIA DE LOS DESARROLLADORES	12
Jesús Sandoval, Ruba Enrique Vainer, Sadasi Isaac Meta, Hogares Unión Marcos Bejarle, Javer	
LÍDERES DE LA INDUSTRIA	22
Alberto Moreno, Canadevi Nacional Victor Vargas, Canadevi Guanajuato Antonio González, Dil Mario Macías, DST Carlos Gutiérrez, DSE	
LOS CONSTRUCTORES	40
Francisco Solares, CMIC Marcela Heredia, CMIC CDMX	
BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS	50
Enrique Margain, HSBC Gregorio Sánchez , BIM Gonzalo Palafox, Citibanamex Antonio Artiques, Santander Víctor Rosales, Yavo	

AUTORIDADES DE LA INDUSTRIA	70
Fovissste	
LOS LEGISLADORES	83
Lilia Aguilar, Cámara de Diputados	
LOS NOTARIOS	97
Luis Antonio Montes de Oca, Colegio de Notarios CDMX	
David Figueroa, Notario 57	
Teresa Peña, Colegio Nacional del Notariado Mexicano	
ACADEMIA Y EXPERTOS	63
Paulina Campos, Tec de Monterrey	
Javier Valencia, Imciss	
PLATAFORMAS DIGITALES	104
Bernardo Silva, Yave	
Giussepe Gallo, Clikalia	
Iván Moreno, Hipoteca Genial	
LOS ARQUITECTOS	116
Rodolfo Sánchez, CAM SAM	
Adriana Valdés, CAM SAM	
Raúl Huitrón, Biomah	
Lorena Mercado, Fecoval	

LOS VALUADORES	140
Juan Pablo Paredes, Cibergestión	
Eduardo Martínez, Valor Comercial	
Marco Gómez, Vaproy	
LOS ANALISTAS	151
Samuel Vázquez, BBVA	
Marisol Becerra, Tinsa	
Gabriela Cano, Softec	
Eduardo Torres, Ai360	
Leonardo González, Especialista Real Estate	
ASESORES INMOBILIARIOS	183
Laura Zazueta, AMPI CDMX	
David Palos, AMPI CDMX	
LOS PROVEEDORES	189
USG	

De cara a la transición....

¡GRACIAS!

A quienes hicieron posible la realización de este libro





Colegio de
Notarios

CIUDAD DE MÉXICO



Investigaciones Jurídicas
del Notariado

CIUDAD DE MÉXICO

El **Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado**, brazo académico del **Colegio de Notarios de la Ciudad de México** se ha convertido en un puente entre el notariado y todos aquellos que se desarrollan dentro del sector inmobiliario.

Visita nuestra página y encuentra: cursos, libros especializados, eventos, asesorías, convenios, materiales videográficos.



<https://instituto.colegiodenotarios.org.mx/>



EL ESTILO DE VIDA QUE MERECE

CONOCE NUESTROS DESARROLLOS

Desarrollos en Quintana Roo



Izamal Residencial



Paseos de Sisal



Vista Real II



Kuyaan Residencial



Dream Lagoons Cancún



Paseos de Zazil

Desarrollos en Guanajuato



Los Agaves Residencial



Puerta Paraíso





De cara a la transición.... DESAFÍOS DE LA VIVIENDA

Caída de la producción
Alza de precios; inflación, tasas....



Noviembre 2023

