

# TU *guía* EN CONCRETO

Multimedia

 @enconcreto  /ENCONCRETORG No. 107 Agosto - Septiembre 2024



## Las reacciones post electorales:

- Claroscuros en la vivienda
  - Ahora a la espera del ¡Gabinete completo!
  - Vivienda y nearshoring, oportunidad ¿desperdiciada?
- CMIC, el llamado para los proyectos de infraestructura ¿Quién los construirá?



grupoenconcreto.com

#EnConcreto  
Contigo

LUNES A MIÉRCOLES  
13:30 HRS



PODCAST EN  
CONCRETO

Colaboración Especial  
"Día D"  
Jorge Gamboa de Buen





**LUNES A VIERNES**

**#EnConcretoContigo**  
con Mariel Zúñiga

**13:30 HRS**

**SÍGUENOS EN**



ENCONCRETG



ENCONCRETO



ENCONCRETMX



ENCONCRETORADIO



ENCONCRETO  
SIEMPRECONTIGO



GRUPOENCONCRETO.COM

# CONTENIDO

**Director General**  
Mariel Zúñiga  
mariel@grupoenconcreto.com

**Reportero**  
Galo Ramírez  
redaccion2@grupoenconcreto.com

**Colaboradores editoriales**  
Hugo Loya  
Víctor M. Ortíz Niño

**Diseño**  
Montserrat Gamboa Cisneros  
diseno@grupoenconcreto.com

**Ventas e información**  
asistente.enconcreto@gmail.com  
publicaciones.enconcreto@gmail.com

**Consejo Editorial**  
Antonio González Dueñas  
(Desarrollos Inmobiliarios Laguna)  
Enrique Margain  
(HSBC y Comité Hipotecario de la ABM)  
Lorena Mercado  
(HTL y Muliv)  
Germán Ahumada  
(Consorcio Ara)  
Enrique Vainer  
(Grupo Sadasi)  
Jorge Hernández Delgado  
(AMAV)  
Hugo Loya Ortega  
(Economista)  
Sergio Leal Aguirre  
(Inmobiliaria Vinte)  
Víctor M. Requejo  
(Banco Inmobiliario Mexicano)  
Eduardo Martínez Mena  
(Valor Comercial y AUBVM)  
Claudia Ávila  
(Asesora en la Oficina de Coordinación del Secretario de Hacienda) y el tema "Retos del Nearshoring para México")

## LEGALES :

Tu Guía EN CONCRETO / Año 19, No. 105/ABRIL - MAYO 2024/ Revista bimestral publicada y distribuida por MULTIMEDIA EN CONCRETO SA DE CV, con domicilio en Av. Álvaro Obregón Exterior 121 Interior 803, Roma Nte., Cuauhtémoc, 06700 Ciudad de México, CDMX, Teléfono 5536-3890, editor responsable: Mariel Magdalena Zúñiga Alfaro / Certificado de Reserva de derechos al Uso Exclusivo 04 - 2017 - 11112410500 - 102 ante la Dirección de Reservas de Derechos de Instituto Nacional de Derechos de Autor / Certificado de Licitud de Título y Contenido No. 17128, autorizado por SEGOB / Distribución 3,000 ejemplares. Esta revista y su contenido (salvo debidamente protegido en favor de terceras personas) son propiedad única y exclusiva de MULTIMEDIA EN CONCRETO SA DE CV. Todas las ilustraciones y fotografías reproducidas en este número han sido empleadas con propósitos informativos y son propiedad exclusiva de sus respectivas compañías y/o sus autores y/o de quien detente los derechos patrimoniales de las mismas; a su vez, todos los artículos presentados son responsabilidad de sus autores / COPYRIGHT © 2009 MULTIMEDIA EN CONCRETO S.A. DE C.V. (DERECHOS RESERVADOS) e-mail: contacto@grupoenconcreto.com PRODUCTO 100% MEXICANO. Imprenta: Digital FX, Fray Juan de Torquemada, 78, Obrera, 06800, Simón Bolívar e Isabel La Católica, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, México. Distribuidor: MULTIMEDIA EN CONCRETO S.A. DE C.V. con domicilio en Av. Álvaro Obregón Exterior 121 Interior 803, Roma Nte., Cuauhtémoc, 06700 Ciudad de México, CDMX.



@enconcreto  
 /ENCONCRETOG  
 enconcretomx  
 EnConcretoRadio



Reforma a vivienda tiene claroscuros

5



Infonavit tiene que reinventarse.- Mario Macías (DST)

8



Fovissste sano con logros y retos.- César Buenrostro

9



Lanza HSBC "Hipoteca Full" que reduce tasa de interés

17

## EDITORIAL:

Son muchos los elementos que juegan en estos momentos y que al desconocerse cómo aterrizarán, cuáles serán las reglas y quiénes serán los dirigentes generan expectativas y también... incertidumbre.

Aunque ya hay algunos nombres de Secretarías y Secretarios de Estado que estarán en el próximo gobierno de Claudia Sheinbaum faltan por definir nombres del gabinete ampliado por ejemplo en Vivienda y detalles de quiénes estarán junto a Secretarios ya asignados como Edna Elena Rangel en Sedatu o Jesús Antonio Esteva Medina, próximo secretario de Comunicaciones y Transportes (SCT).

Hay organismos trascendentales de los que se necesita saber el rumbo que tomarán sobre todo, como con el Infonavit porque hay iniciativas pendientes que marcarán un gran uso de recursos de la "bolsa" del organismo tripartita y de los que los trabajadores derechohabientes deben estar pendientes, pues de esa reglamentación dependerán sus rendimientos o no rendimientos de la subcuenta que maneja el organismo. Esto ante la inminente aprobación de la iniciativa propuesta por el aún Presidente López Obrador para que el Fondo retorne a ser constructor.

Es inevitable la preocupación del manejo del esquema de renta con opción a compra con el que manejará los inmuebles que se dará a la tarea de

construir. Y también definir quién construirá. Son temas fundamentales que habrá que definir en breve.

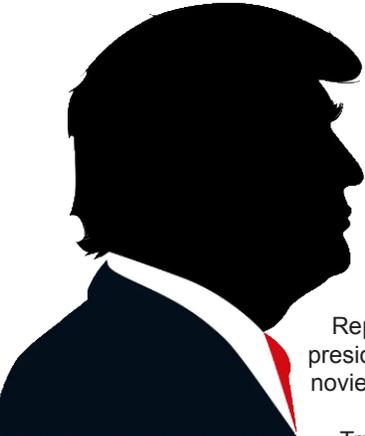
Y así, ante un desgastado diálogo tripartita es importante la definición de quién dirigirá la hipotecaria más grande de México.

Son muchas las reglas que habrá que conocer, es más que los estilos, es la definición de la vocación de instituciones como la banca de desarrollo para esta industria o bien la ejecución de obras de infraestructura.

Por otra parte, "un ojo al gato y otro al garabato", así habrá que estar respecto a las elecciones en Estados Unidos ante la renuncia de Joe Biden porque hay mucho en juego para nuestro país.

Ya el anterior director de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) lo dijo: "me preocupa más lo que suceda en noviembre en EU que las propias elecciones de México".

Es un escenario complicado donde insistimos el nombre del juego es "como sí" lograr hacer negocios, lograr construir, lograr ser productivos y hacer crecer al país. Como sí...



## Ahí viene Trump

**E**l expresidente Donald Trump se ha fortalecido, ha logrado superar obstáculos legales e incluso un atentado contra su vida para ser el candidato que representará al partido Republicano en las próximas elecciones presidenciales que se llevarán a cabo en noviembre próximo.

Trump tendrá al senador de Ohio J.D. Vance, como compañero de fórmula en el proceso electoral, es decir, de llegar nuevamente Trump a la presidencia, Vance será el vicepresidente. Lo relevante de este personaje es su postura radical en contra de los migrantes que ayuda a amplificar los discursos del expresidente Trump entre los grupos más radicales en Estados Unidos. Vance, no sólo considera un peligro a los migrantes y está de acuerdo en que se expulsen de su país, también considera que se debe usar al ejército estadounidense para combatir a los cárteles mexicanos de la droga y es uno de los principales personajes que han apoyado el que se endurezcan las leyes en contra de los narcotraficantes, principalmente de origen mexicano.

Esta dupla sacará chispas desde el proceso de campaña y vendrán fuertes ataques, descalificaciones y críticas hacia el gobierno mexicano, tanto de López Obrador, como de su sucesora, Claudia Sheinbaum. De hecho, el republicano ya inició y recientemente alardeó en un encuentro con simpatizantes que él hizo lo que quiso en su administración con el presidente López Obrador, le aprobaron mandar tropas para proteger su muro fronterizo, aceptaron recibir migrantes de cualquier nacionalidad en México y utilizó calificativos no muy adecuados para dirigirse a Marcelo Ebrard, en ese entonces secretario de Relaciones Exteriores.

México, Estados Unidos y Canadá deberán entrar en procesos de renegociación del Tratado de Libre Comercio conocido como T-MEC y Trump ya adelantó que presionará al gobierno mexicano. El dato, es que ahora Marcelo Ebrard tendrá que lidiar con Trump, si es que gana la presidencia, pero ahora desde la Secretaría de Economía. El gran cambio es que si Trump queda presidente, tendrá la presión y el apoyo de su vicepresidente en esta renegociación, por lo que las posturas del gobierno de Estados Unidos serán más duras que las que se vivieron hace algunos años.

El escenario, es que Trump repita en la Casa Blanca, ante la fortaleza que ha demostrado luego del atentado que vivió y el

que el presidente Joe Biden tomara la decisión de abandonar la candidatura por el partido Demócrata, luego de fuertes presiones y críticas por su avanzada edad. Todo apunta a que los demócratas podrían llegar a un proceso electoral debilitados al no tener una figura que pueda enfrentar a Donald Trump y ahora a su compañero de campaña J.D. Vance.

Para México, esta no es una buena noticia. Trump ha demostrado su lado misógino y engreído en varias ocasiones, lo cual, no ayuda en lo que podría ser la relación entre él y la presidenta, en su momento, Claudia Sheinbaum. Aunque Marcelo Ebrard se lleve la mayor parte de los rounds en la pelea bilateral, Sheinbaum deberá participar en varios encuentros de manera directa, tanto con Donald Trump como quien podría ser su vicepresidente. El reto para la próxima administración de la 4T es enorme si los republicanos ganan las elecciones en noviembre, no solo por la personalidad del magnate, sino porque muchas de las políticas que ha implementado la 4T desde esta administración no son bien vistas por diferentes sectores empresariales en Estados Unidos, como el energético e incluso los gremios sindicales que tienen una influencia muy importante en la economía del país vecino.

Desde la campaña presidencial en Estados Unidos se comenzarán a medir fuerzas, con la respuesta que dé el gobierno del presidente López Obrador y desde luego de la presidenta electa Claudia Sheinbaum. Como es de esperar, López Obrador, en su peculiar estilo, estará listo para la "bronca", le gusta el reflector y no dejará pasar la oportunidad de responder a cualquier comentario de Trump. Quienes deben estar armando la estrategia son los equipos que entrarán en la administración de Claudia Sheinbaum, principalmente Marcelo Ebrard y Juan Ramón de la Fuente, quien será el próximo secretario de Relaciones Exteriores, dos personajes altamente preparados, con gran experiencia y buena reputación internacional.

El manejo de la diplomacia y el acercamiento a los organismos internacionales será fundamental, así como los encuentros con los equipos operativos, entre México y Estados Unidos. La experiencia de los equipos mexicanos podrá hacer una diferencia a favor del país, aunque para ello, se tiene que comenzar a entrenar para estar en forma, tener los cuadros bien definidos, los perfiles adecuados y evitar, como lo hizo Andrés Manuel López Obrador, dar preferencia por leales y no por capacidad. Aquí no habrá espacios para que un improvisado o improvisada, por muy leal que sea a la causa, porque una mala jugada por falta de capacidad puede salir muy caro al país. **G**

# Columna

## EN Concreto®

Por Mariel Zúñiga



## Pagan por ver quién conformará el próximo gabinete de Vivienda

*En Infonavit la disputa más competitiva*



(Conavi) en cuanto a su continuidad y también sus funciones.

También se tendrán que definir funciones de la banca de desarrollo que atiende a esta industria a través de SHF que ya en este sexenio actuó fusionada con Banobras y que guardó un lugar de bajo perfil, pero que tiene un gran potencial para detonar por ejemplo hipotecas para la economía mixta y hasta para la economía llamada informal. Ya está allí el plan, la fórmula presentada por Wendy Nieva, directora Ejecutiva de Negocios de SHF, ya lista para aplicarse.

**A** la expectativa de quién conformará el gabinete de Vivienda. Ya que se conoce que la titular será la actual Subsecretaria Dra Edna Elena Vega Rangel lo que falta justo es saber quiénes serán los titulares de los Organismos Nacionales de Vivienda como Infonavit, Fovissste y también de Sociedad Hipotecaria Federal y Conavi así como cuáles serán las líneas de acción para el próximo sexenio que ya comienza en septiembre.

Ya nadamás en Infonavit es grande la disputa por la carrera hacia la Dirección General del organismo tripartita en donde el diálogo se ha fracturado.

Hay muchos candidatos en esa pasarela que ya han desfilado no sólo con la próxima titular de la Sedatu, la Dra Vega sino ante la propia virtual Presidenta de México, Claudia Sheimbaum. Por lo que expertos reconocen que ésta tendrá gran injerencia en la designación de un organismo que marca la pauta en la industria con la distribución de más del 60% de las hipotecas para adquirir vivienda, aunque también existe la modalidad de créditos para remodelación y aunque baja la demanda, también para la construcción en terreno propio.

Por otra parte, Fovissste muy activo con la dirección del Vocal Ejecutivo actual, Arquitecto César Buenrostro.

No se sabe del destino de la Comisión Nacional de Vivienda

Así en cuanto a la vivienda mucha expectativa y las decisiones detonarán o no varios proyectos que están a la espera.

Y, por supuesto una de las prioridades será justo detonar la vivienda económica de la que hay gran déficit y mucha demanda en todo el país.

### POR CIERTO

Estaremos pendientes de la asignación. Además de camino, viendo cómo se logran las mancuernas de colaboración entre constructores miembros de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) y el gobierno, definiendo el papel del Ejército para saber si seguirá siendo el constructor asignado del nuevo gobierno o bien regresará a los cuarteles y a sus funciones básicas y trascendentales de preservar la seguridad del país.

Esto en medio de una tormenta que se desata por las elecciones en Estados Unidos donde el clima y las declaraciones son adversas a México.

Ahora con la renuncia de Biden también habrá que voltear a un tema que, incluso puede ser más grave: las elecciones en Estados Unidos y sus efectos en nuestro país.



**Pregunta:** ¿Consideras que sí se detonará la vivienda económica en el próximo sexenio?



@marielzuniga\_



/marielzunigaenconcreto



marielzuniga\_

# Consejo Nacional de Vivienda reporta 3.4 millones de acciones

Por Galo Ramírez  Cortesia



La Primera Sesión Ordinaria del Consejo Nacional de Vivienda del Gobierno Federal reportó que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), en coordinación con los Organismos Nacionales de Vivienda (Onavis), logró en esta administración sacar del rezago habitacional a cerca de 3 millones de personas con más de 3.4 millones de acciones realizadas a través de la Política Nacional de Vivienda (PNV) y una inversión de más de mil 100 millones de pesos (mdp).

## SUBSIDIOS Y AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA

La Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Agrario, Edna Vega Rangel destacó que el enfoque de esta administración ha sido el subsidio a la vivienda y la autoproducción como herramienta clave, buscando poner a las familias en el centro de la acción. Además, se ha trabajado para disminuir el número de viviendas sin escrituras.

Resaltó que los subsidios se concentraron en las zonas de mayor rezago y en la población sin seguridad social; se priorizó la autoproducción en las acciones de subsidios para asegurar el acceso a viviendas adecuadas; se han realizado 62 mil acciones para la reconstrucción de viviendas y ejecutado 155 mil 812 acciones del Programa de Vivienda Social.

“Se elaboró el proyecto de la Norma Oficial Mexicana (NOM) de habitabilidad de viviendas que establece los criterios y reglas para llevar a cabo la emisión de dictámenes de habitabilidad. Estamos convencidos que esta norma nos permitirá avanzar en las condiciones básicas para una vivienda adecuada y será una herramienta más para el diseño de las políticas públicas de la siguiente administración”, apuntó la subsecretaria de Sedatu.

## DESARROLLO URBANO Y PLANEACIÓN

El subsecretario Daniel Fajardo subrayó la importancia de considerar a la vivienda como un derecho y no como mercancía. Se invirtieron 321 mdp en 303 instrumentos de planeación urbana, beneficiando a más de 58 millones de personas y promoviendo ciudades más equitativas mediante las acciones del Programa de Mejoramiento Urbano (PMU) en 165 municipios de 26 entidades.

## COLABORACIÓN Y RESULTADOS

El director general del Infonavit, Carlos Martínez Velázquez, enfatizó que el país dio un mensaje muy claro en las urnas y la gente está a favor de las políticas impulsadas -como la de vivienda- porque ha sacado de la pobreza a más de 2 millones de personas, al ser parte de una estrategia para reducir la desigualdad.

“La política se trata de comprender qué necesitan las personas, de cómo construyen sus hogares y de cómo las instancias del Estado mexicano están para acompañar los procesos sociales (...) A través de las políticas y de los créditos se ha impulsado de manera integral el bienestar de las familias mexicanas”, apuntó.

El secretario de desarrollo agrario, territorial y urbano, Román Meyer Falcón, agradeció el apoyo de colegios y asociaciones durante los seis años de la administración y destacó la importancia de crear un documento conjunto que informe a la administración entrante sobre los resultados del consejo.

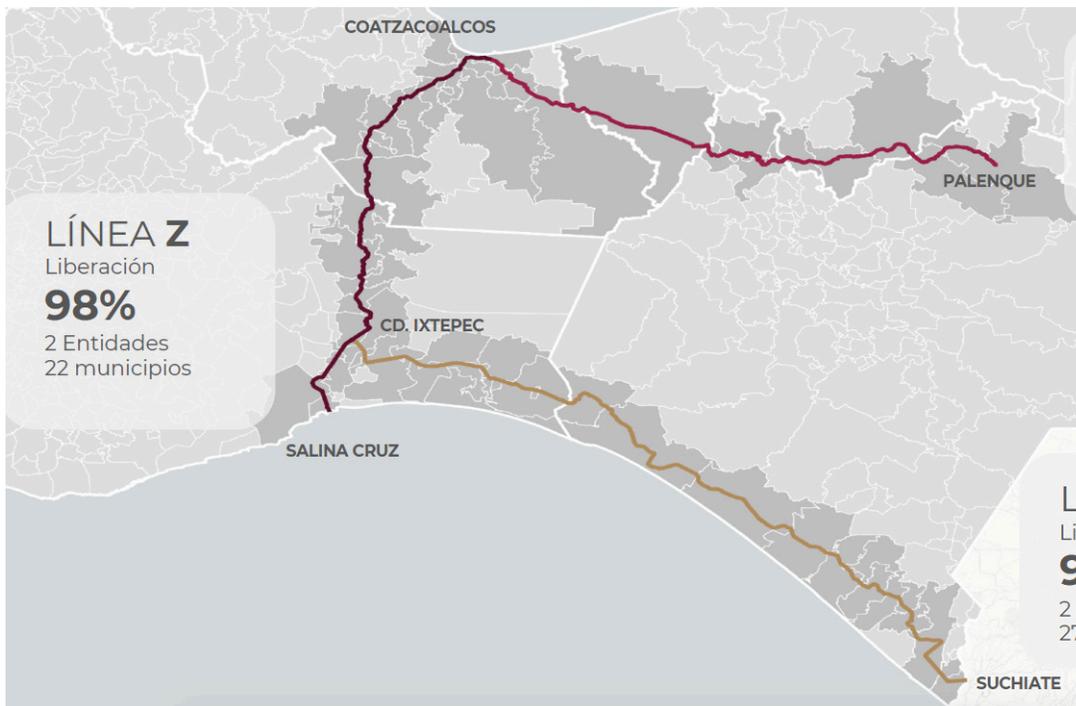
Asimismo, resaltó logros en la materia como la reducción del rezago habitacional: “Existe claridad del rumbo que se debe seguir, atender el rezago habitacional y no solo la demanda de viviendas. Con la Política Nacional de Vivienda se logró que, en esta administración, aproximadamente 2 millones de personas hayan mejorado la calidad de sus viviendas y 1.5 millones obtuvieran acceso a servicios básicos en sus hogares, mitigando así la pobreza desde la vivienda adecuada”, precisó.

## RETOS Y VISIÓN FUTURA

La maestra Gabriela Quiroga del Colegio de Urbanistas de México entregó un posicionamiento sobre los avances y retos en materia de vivienda, enfatizando la necesidad de una visión integral de la metrópoli y la importancia de los instrumentos urbanos para garantizar que las viviendas no se construyan alejadas de los servicios urbanos, vivienda accesible. También destacó la necesidad de evaluar objetivamente las densidades para permitir un uso eficiente de los territorios ya servidos. 

# Reforma al Infonavit tiene claroscuros

Por Galo Ramírez  Cortesia



En febrero próximo comenzaría la construcción de viviendas de carácter social, con recursos del Infonavit, estimó Carlos Martínez, director del Instituto quien señaló que el capital de las trabajadoras y de los trabajadores no corre riesgos.

Además, señaló que los ingresos que deriven de las rentas de los edificios que se pongan en renta, serán para todos los trabajadores que coticen al Infonavit, añadió que estas viviendas cumplirán al menos con 50 metros cuadrados y otras características señaladas por la ley.

La reforma al Infonavit que fue planteada desde el 5 de febrero por el presidente Andrés Manuel López Obrador causó dudas dentro del sector inmobiliario, diferentes actores señalaron que se corría el riesgo de volver a caer en actos de corrupción.

Luis Alberto Moreno Monroy, presidente nacional de Canadevi vio con buenos ojos que el Infonavit busque atender a personas de menores ingresos, “pero la iniciativa puede ser un problema mayor en detrimento de la derechohabiencia y su patrimonio, puede causar un daño en los próximos años”,

Monroy señaló que de encargarse el Infonavit directamente de la construcción “marcaría el regreso a las prácticas de corrupción que

ocurrieron en el pasado, especialmente, en la designación de contratos a las empresas desarrolladoras”.

En ese sentido la CMIC en voz de Juan Manuel Pérez, presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) en San Luis Potosí expuso que no es mala idea que Infonavit construya siempre y cuando no haya afectaciones al sector de la construcción.

“Creo que tiene que hacerlo en conjunto con los constructores que actualmente existen para no generar una crisis en esa rama económica. Es importante que se resuelva el problema de vivienda, pero hay que evaluar bien los costos para que esta industria no se vea afectada. Hay que irse con cuidado y con mucha comunicación, particularmente con las cámaras empresariales de la construcción”.

A los señalamientos que ha hecho la Canadevi y otros actores dentro del sector vivienda y construcción el director del Infonavit puntualizó que en el periodo inicial el Instituto no construyó las viviendas, sino que las encargó a despachos de arquitectos y luego el modelo -presionado por sindicatos se quiso apropiarse del modelo constructivo-, por lo que señaló, “hoy no ocurrirá lo mismo”, sino que el organismo supervisará las construcciones en donde invierta sus recursos.



El estilo de vida que mereces



La Escondida Residencial Edo. de México



Los Agaves Residencial Guanajuato



Zafiro Residencial Nayarit



Kuyaan Residencial Playa del Carmen



MARCA GRATIS \*272 (ARA)

araresidencial.com.mx  
800 800 0455



ESCANÉA



Luis Alberto Moreno Gómez Monroy, presidente nacional de Canadevi

Carlos Martínez criticó a los desarrolladores que sólo pensaron en sus ganancias construyendo viviendas alejadas, sin servicios que hoy están abandonadas y aprovecharon para construir el mismo modelo en todo el país, bajo un mismo molde. Dijo que se tiene que pensar en que cada vivienda debe estar adaptada a cada clima y cultura de las personas, y de las necesidades de cada población.

El funcionario recordó que se trabaja con la SEDATU y su próxima titular Edna Vega en la creación de planes y datos, señaló que, en el caso del Infonavit, primero tendrá que ver la luz, la reforma constitucional enviada por el ejecutivo en febrero pasado.

Donde el Instituto pueda invertir sus recursos en construcción y que las viviendas construidas con esos recursos puedan poner en renta, cuyo monto de arrendamiento, no rebase el 30 por ciento del ingreso del trabajador y posteriormente reformas a la propia ley del Instituto.

Afirmó que en estas viviendas que eventualmente se construyan con recursos del instituto, cumplirán estándares de al menos tener ciertas medidas de habitabilidad.

El director del Infonavit destacó que la propia Comisión Nacional de Vivienda, sacó normas de habitabilidad, donde ninguna vivienda puede tener menos de dos recámaras y se tiene que garantizar por ejemplo la sala cocina y separados etc.



Carlos Martínez, Director General del Infonavit

“Pero obviamente sí depende la tipología, si la vas a hacer en vertical, en horizontal, las que se hagan para renta o para venta, tienen que ser diferentes y depende de cada público y creo que eso es la ventaja de que si se piensa, como lo hemos hecho en estos seis años, a partir de la adecuación cultural de la vivienda”.

En ese sentido Emilio Rojas Cobián informó que AMPI participa activamente con las autoridades del Infonavit y representa a Concanaco en los diálogos y mesas de trabajo, en el marco del proyecto de reforma a la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Durante estas sesiones, se planteó que dentro de AMPI se ofrece el servicio de administración de rentas, destacando la capacidad y experiencia de la asociación en este ámbito.

“En la visión de construir y poner en arrendamiento inmuebles, AMPI levantó la voz para enfatizar su competencia y experiencia, sugiriendo que estas propuestas sean tomadas en cuenta por la próxima administración.

Esto resalta la importancia de integrar la administración de rentas dentro de los nuevos marcos legales y operativos del Infonavit, con el fin de mejorar la gestión y rentabilidad de los desarrollos inmobiliarios”, señaló el presidente de la AMPI.



Juan Manuel Pérez, presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción en San Luis Potos



Emilio Rojas Cobián, Presidente de AMPI Nacional

# Infonavit tiene que reinventarse.- Mario Macías (DST)

*El aspirante a la Dirección general impulsará iniciativa para que los desarrolladores sean los constructores*

Por Mariel Zúñiga  Elsa Pérez



## ¿POR DÓNDE EMPEZAR A REINVENTAR AL INFONAVIT?

“Además”, dijo, “ hay que empezar por comprar reservas territoriales.. y después debe poder subcontratar con reglas claras por lo que se debe modificar la iniciativa y manejar la renta como un programa de crédito”, explicó.

Asimismo, señaló que existe el enorme reto de producir el millón de viviendas que propone la virtual Presidenta de México, Claudia Sheinbaum, pero sobre todo producir la vivienda que requieren los polos de desarrollo que ella planteó y construir la vivienda en donde se detonarán por ejemplo respondiendo a la política industrial del nearshoring para los semiconductores.

Por otra parte, habló de una coordinación interinstitucional necesaria para impulsar la política de vivienda, y también de impulsar el diálogo tripartita institucional interno del Infonavit para mantener el gran liderazgo del Instituto.

Entre las prioridades que también impone el diagnóstico hecho entre el sector obrero previo a las elecciones, y en realidad durante su trabajo de seis años al frente de la DST, resaltan justo el hacer repuntar la caída en la distribución del crédito, y por el contrario hacer más eficiente la cobranza y reducir la cartera vencida de más del 18% que en pesos suma 340 mil millones.

## INFONAVIT Y LOS DESARROLLADORES ENFRENTAN RIESGOS

“Si la fortaleza financiera que tanto presumimos si no está al servicio de los trabajadores no sirve. La propuesta concreta es incrementar la capacidad del trabajadores entre 77 y 80 mil pesos amortizable por el trabajador y a tasa cero...pero ninguna fórmula financiera funcionaría si no hay gestión previa del suelo... además de operar incentivos fiscales .

“Por ello proponemos un decreto administrativo de incentivos fiscales que se incluya a los gobiernos y ayuntamientos con obligaciones para lograr este objetivo tasa cero e incentivar vivienda accesible para los trabajadores de menores recursos.”

Explicó que este es un documento que hicimos llegar a la Dra Sheinbaum para acordar topes de costos con toda la cadena de valor de la industria con límite de precios con notarios, de aranceles para la propiedad, valuadores, verificadores etc, etc además soluciones financieras para estimular la capacidad de compra y compromiso de los desarrolladores.

“Hoy la subsistencia del Infonavit y del negocio para los constructoreres está en riesgo. Y el compromiso que se propone impulsar la dra Sheinbaum sin un Infonavit fuerte, vigoroso, oportuo en adaptación no podrá responder. Tenemos que hacerlo”, advirtió 

**E**l aspirante a la Dirección general propone impulsar iniciativa de Infonavit constructor pero con adecuaciones para revertir el gran rezago habitacional, pero también de falta de oportunidades de 5.5 millones de trabajadores que no tienen acceso al crédito por parte del organismo.

“El Infonavit tiene que reinventarse para lo que viene y por el rezago que viene arrastrando. Es un gran reto para el Instituto adecuar su estructura organizacional y toda su esfera de toma de decisiones a la propuesta de que el Infonavit regrese a la construcción de vivienda

“Esta iniciativa de reforma constitucional tiene que ser observada porque el Infonavit estaría legalmente inhibido de subcontratar a todo el personal, para poder hacerlo tiene que habilitar reservas territoriales para poder construir”, dijo Mario Macías Robles

Esta es una coyuntura histórica el Director del Sector de los Trabajadores del Infonavit es candidato a la Dirección general del Infonavit y de lograrlo sería la primera ocasión que un representante del sector obrero dirigiera el destino del organismo tripartita.

“Hemos hablado con colaboradores de la Dra Sheinbaum. Conocen nuestra agenda y hemos mostrado las inquietudes de los trabajadores. Por lo que defendemos que hace un Infonavit que responda a los trabajadores y debemos aspirar a la alta eficiencia del Infonavit”

En entrevista exclusiva para En Concreto planteó como retos primordiales el reinventar al Instituto para abatir el rezago, también impulsar la propuesta del Infonavit constructor pero con adecuaciones porque explicó que como hoy está el Instituto no puede contratar al personal ni subcontratar y, por el contrario debe manejarlo como un programa de crédito.

# Fovissste sano con logros y retos.- César Buenrostro

*El Vocal Ejecutivo presenta programas de apoyo, cancelación de hipotecas y próximas alianzas con "Fovissste Para Todos"*

Por Mariel Zúñiga  Elsa Pérez 



**H**oy se muestra a un Fovissste más fortalecido con finanzas sanas, programas de apoyo muy dirigidos, programas de liquidación de hipotecas con ahorros y facilidades, además próximas nuevas alianzas con más bancos para ampliar la distribución de los créditos.

Así, "presumió" César Buenrostro Moreno, Vocal Ejecutivo del Fondo en entrevista para En Concreto donde también mostró retos como crear y ampliar programas de crédito más accesibles para los trabajadores de menores ingresos.

"Para mí la joya de la corona es la inscripción continua. Haber transitado del proceso de sorteos y puntajes que era un sistema cerrado que propiciaba corrupción porque se vendían los créditos y bases de datos de los sorteados en el mercado negro... Además acosaban a los derechohabientes ya con su crédito tanto vendedores como desarrolladores inmobiliarios", dijo y añadió:

"Retos es el millón de viviendas de la próxima administración. Se debe ver cómo atender a la base de nuestra pirámide que hoy a la mejor le alcanza para un crédito de 350 mil pesos, ¡que no le alcanza para nada!; Tenemos que dar un jalonsito para bajar tasas de interés, algún tipo de incentivo como para el enganche aunque fuera a fondo perdido... "

Así, exaltó la misión social del Fovissste y atender a la base de la pirámide, a los trabajadores de menores ingresos. Incluso ver con gobiernos de los estados checar el valor de la tierra y el de la tramitología, y también eficientar el proceso y que toda la cadena de la industria aporte apoyos para éstos trabajadores.

## PROGRAMAS DE APOYO Y LIQUIDACIÓN

Recién dio a conocer el programa piloto de liquidación 2/50 para trabajadores miembros del Sindicato del Fondo, pero también está el programa 30/60 que se puso en práctica para trabajadores de otras dependencias.

Estos programas tienen diferentes características para beneficio de quienes ya tienen 60 años, han pagado ya durante 30 años su crédito y han pagado más de 2 veces el saldo de la deuda.

El programa de liquidación 2/50 donde el acreditado ya pagó dos veces su saldo y aún adeuda 50%. Ambos programas están vigentes hasta el 31 de diciembre próximo. Este abarca a mil 22 créditos y una dispersión de 287 millones de pesos.

"Funcionó muy bien la prueba piloto", afirmó y explicó que ya se decidirá si puede repetirse en una 2ª fase, etc, después del cambio de gobierno.

Además, el organismo está por presentar la alianza en breve con BBVA entre otros bancos para el crédito de Fovissste Para Todos que se suma al programa que funciona con HSBC, Banorte y ahora en pausa con Scotiabank.

Precisó que en los últimos dos años se han generado 8 programas para apoyar a la liquidación beneficiando a 59 mil 695 trabajadores y por un monto de 4 mil 660 millones de pesos.

Además un gran logro son las finanzas sanas del Fondo que tiene a 2 millones 700 mil trabajadores beneficiarios y que del 2019 al 2024 pagó 35 mil 684 millones de pesos a 359 mil 587 trabajadores.

Un fondo que maneja un presupuesto anual de 40 mil millones de pesos y adicionales programas de crédito y apoyo.

Hoy sigue trabajando a todo vapor y se encuentra en revisión la fórmula para reactivar el esquema de crédito para preventas, que, reconoció, no funcionó anteriormente porque se cometieron fraudes al no construir las viviendas pre pagadas, pero que podría funcionar con "nuevos candados"

## CRÉDITOS DISPONIBLES EN UMAS Y PESOS

En el Fovissste está vigente el programa de reestructura de UMAS a pesos, del que el funcionario reconoció se requiere brindar información para que los trabajadores sepan a quién le conviene concluir el pago de su crédito en UMAS, incluso.

"(la reconversión) Es una ayuda para alguien que está mal. Pero por ejemplo si alguien tiene un crédito joven con 2 o 3 años, que por "pánico escénico" quiere reconvertir su crédito a pesos, no necesariamente le conviene", explicó.

Indicó que el cálculo para 900 mil créditos que maneja el Fondo y la estimación para convertirlos a pesos es de 127 mil millones de pesos "cantidad que no tiene el Fovissste".

"El Fondo tiene otro mandato adicional. Recordemos que no recibimos presupuesto de la Federación. Fovissste recibe cada mes de las dependencias que aportan el 5% del salario de los trabajadores 1ue conforman la subcuenta y eso en conjunto es la Bolsa del Fondo.

"Estamos obligados por Ley a preservar el valor del dinero de los trabajadores y dar intereses por lo menos del nivel de inflación... Además hoy 2 terceras partes de los trabajadores son ahorradores y cuando se jubilan vienen a reclamar su ahorro", recordó. 

# Proptech abre la puerta a tecnología y relevo generacional

Por En Concreto  Mariano Rojas



Ana Lucía Pereyra, COO de Morgana; Diego Llana, CEO de Morada Uno; Agustín Elías, Fundador de Pulppo; Marissa Quiroga, Presidenta de AMPI CDMX; Mariel Zúñiga, Directora de Multimedia En concreto; Jesús Orozco de la Fuente, Director General de Tinsa México; José Luis Garay, Co founder & CCO de Kiré

Las oportunidades que abren las Proptech para el sector inmobiliario es la línea que siguió Diálogos En Concreto donde se dieron a conocer las innovaciones tecnológicas que beneficiarán al sector inmobiliario y el relevo generacional en el mercado inmobiliario.

El evento organizado por En Concreto en el marco de la reunión mensual de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI Ciudad de México) integró a Ana Lucía Pereyra, COO de Morgana; Diego Llana, CEO de Morada Uno; Agustín Elías Iglesias, Fundador de Pulppo; Jesús Orozco, director de Tinsa México; José Luis Garay – Co-founder & CCO de Kiré, quienes expusieron ante los asesores inmobiliarios las bondades de usar la tecnología en su trabajo cotidiano.

## JÓVENES TOMAN DECISIONES EN SECTOR INMOBILIARIO

Uno de los datos relevantes es que las jóvenes y los jóvenes están tomando decisiones notables en el sector y se siente el cambio generacional en el sector inmobiliario.

Mariel Zúñiga, directora general de En Concreto señaló que, con los años de experiencia dentro del sector, le ha tocado lidiar con expertos con una larga trayectoria, pero ahora, es frecuente intercambiar opiniones con los jóvenes liderazgos.

En ese sentido, Jesús Orozco, director de Tinsa México, apuntó que ellos también perciben ese cambio generacional, «lo estamos viendo nosotros en nuestros consumidores, en nuestros clientes y en los desarrolladores que están empezando a tomar decisiones, ya no es alguien de 60 a 70 años, ya es gente que tiene 35 años

o menos años y están tomando decisiones de mucho calado», enfatizó.

El consultor hizo hincapié en que las nuevas generaciones están por transitar por el camino de la sostenibilidad y será por ahí donde llegará los ingresos, por lo que recomendó a los asesores inmobiliarios involucrarse en ese tema.

“Empiecen ustedes a capacitarse en temas de sostenibilidad, el dinero en los años va a llegar por ahí, el dinero individual del consumidor final vendrá acompañada con acceso a créditos hipotecarios con tasas que serán financiadas por Green Finance», expuso el consultor.

Y añadió que, hay ciudades en algunos países del mundo donde ya no se van a poder comercializar inmuebles, sino tiene certificados energéticos o bien, va a estar penalizados en temas de impuestos, «entonces por la sostenibilidad es por dónde va el tema», apuntó.

## PRONTO HABRÁ HIPOTECA DIGITAL

Ana Lucía Pereyra de Morgana comentó que hay que apoyar a las personas a quitarse ese miedo a cotizar y creer que no les alcanza, “sí le alcanza es cuestión de encontrar un producto adecuado”.

Antes comentó que el tiempo para adquirir un crédito hipotecario dependía del papeleo, ahora Morgana lo reduce a tan solo 15 días, y pronto se agilizará más cuando se ponga en marcha la hipoteca digital.

“Ya hay firmas de fideicomiso totalmente electrónicas, entonces ya se abrió ese camino y poder hacer eso con las hipotecas yo creo



Jesús Orozco de la Fuente, Director General de Tinsa México



Ana Lucia Pereyra, COO de Morgana

que eso nos ayudaría muchísimo para que la gente la tenga mucha más fácil”, expresó la COO de Morgana.

Todos los actores que estamos dentro del proceso este de compraventa de una vivienda con crédito hipotecario todos los autores estamos migrando hacia ese a esa hipoteca 100% digital”.

## SE PUEDE RENTAR EN FRACCIONES

José Luis Garay – Co-founder & CCO de Kiré, les expresó a los asesores inmobiliarios que lo que aportan al mercado inmobiliario es que al vender en fracción hacen los tickets más pequeños, “hoy en día estamos vendiendo tickets de 150 mil pesos y estamos buscando reducirlo un poco más para que cada vez más sea más gente la que pueda acceder a este a este negocio”, afirmó.

## BAJA CONSUMO DE CRÉDITO

La consultora Tinsa en voz de su director Jesús Orozco señaló que las personas no están consumiendo créditos hipotecarios, porque saben que las tasas hace tres años estaban a un dígito, “y si voy a agarrar un compromiso a 20 años en pagar una hipoteca, no pasa nada si me espero otros tres esperando a que estas tasas vuelvan a estar a un dígito”, dijo y añadió:

“Tenemos el tema de la inflación sin embargo en algún momento tendrá que contenerse en otro esquema que están usando los desarrolladores y hablo netamente de vivienda nueva pues es la disminución de las superficies, vemos una disociación entre valor y superficie donde los valores crecen y la superficie tienden a bajar.



José Luis Garay, Co-founder & CCO de Kiré



Agustin Elias, Fundador de Pulppo



Diego Llano, CEO de Morada Uno



Mariel Zúñiga, Directora de Multimedia En Concreto

“No sabemos hasta dónde va a llegar porque eso es un tema finito no el tema de los valores sino el tema de las superficies como tal no”.

### TECNOLOGÍA PARA AUMENTAR VENTAS

Agustín Elías Iglesias, Fundador de Pulppo destacó que para aumentar la venta de propiedades no hay fórmula mágica, y señaló que le proponen al cliente un paquete integral

“No somos un proveedor tecnológico somos más un socio tecnológico donde acompañamos en esa adopción tecnológica y después oportunidades el poder tener más oportunidades, puedes tener más leads como se llama más consultas en esos dos pilares fundamentales donde está la tecnología y donde está esos links nosotros ayudamos muchísimo.

En estos dos años de vida que tiene Pulppo hemos visto un crecimiento muy fuerte de nuestros socios digamos en promedio 60% de crecimiento y teniendo algunas inmobiliarias que han duplicado su facturación o triplicado su facturación no es magia, no es fácil requiere mucho trabajo”.

### TECNOLOGÍA NO DESFASA

Diego Llano, CEO de Morada Uno expresó que se vende en la misma cantidad de casas que hace 10 años y señaló que no se necesita que el país crezca para sacar una rebanada más grande.

Agregó que se necesita profesionalización de los asesores inmobiliarios y lo comprueban con la data de los miles de operaciones que hacen al mes todos los asesores que trabajan con Morada es una consolidación del mercado de profesionales inmobiliarios del gremio, afirmó.

“Al asesor inmobiliario no lo reemplaza la tecnología lo reemplaza otro asesor inmobiliario que es profesional y usa tecnología y crece su cartera de clientes entonces pues es algo muy positivo para todos los aquí presentes. Habla de un compromiso con el trabajo con la profesión con la calidad de los servicios que entregamos a los clientes entonces pues los que estamos para ganar en esta en este cambio dentro de la profesión de los inmobiliarios”, destacó el CEO de Morada.

### INVERTIR EN INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO

Los ingresos por arrendamiento representan más de la mitad en el sector inmobiliario, por este motivo, Diego Llano, CEO de Morada Uno llamó a incrementar la inversión destinada a inmuebles en renta, para que no sean las FIBRAS las que concentren el mercado.

Agregó que se trata de incentivar a los típicos desarrolladores que constrúan para vender a invertir a largo plazo en proyectos destinados a renta.

El director de Morada Uno explicó que en Latinoamérica el parque inmobiliario está totalmente fragmentado, por ejemplo, «en México los propietarios de inmuebles tienen 1.1 propiedades en renta, en Estados Unidos ese número es como arriba de cinco».

Durante el foro Diálogos En Concreto recordó que antes de la pandemia, nueve de cada 10 inmobiliarias a las que les hablaban para ofrecer sus servicios les decían “yo no hago rentas”, incluso a los que si lo hacían los veían “como asesores chafitas”. **G**

# PropTech Latam Summit Week 2024; el Real Estate de los próximos 5 años

Por En Concreto  Mariano Rojas



**E**l PropTech Latam Summit Week 2024 que se celebró en la Ciudad de México del 3 al 7 de junio reunió a más de mil 500 participantes de 18 países de América Latina, España y Estados Unidos.

“Este año, hemos notado un despertar de la industria hacia la innovación. Los empresarios, promotores inmobiliarios y soluciones tecnológicas que vinieron al PropTech Latam Summit Week 2024, conectaron inmediatamente.

Hay un gran interés de parte de los corporativos de innovar e incorporar tecnología. Eso lo notamos porque vinieron al evento a buscar soluciones tecnológicas. Las empresas tecnológicas y startups hicieron muchas conexiones, porque es lo que está buscando la industria. Se viene un buen futuro para la evolución hacia el Real Estate tecnológico”, puntualizó Andrea Rodríguez Valdez, líder y founder de PropTech Latam.

Para Ruben Frattini, Chief Visionary Officer de PropTech Latam, la edición de este año demostró la madurez que está alcanzando el ecosistema en la región.

“El evento de este año demostró que el ecosistema PropTech en Latinoamérica está creciendo y madurando. Comprobamos que la innovación ya es un tema central para muchas desarrolladoras,

empresas constructoras y demás otras empresas relacionadas al Real Estate. Esta mentalidad enfocada en la innovación es el primer paso, es lo que allana el camino hacia la adopción de tecnología”.

Así lo demuestran las actividades de esos 5 días de inmersión en las distintas verticales tecnológicas que impactan a los bienes raíces.

## TECH TOUR

El Tech Tour incluyó la visita a la sede de Mercado Libre en la ciudad de México, una inmersión en el nuevo espacio pensado para los trabajadores. La experiencia fue no solo un espacio ameno de formación y descubrimiento, sino que abrió a las empresas participantes la posibilidad de conectarse con un gran referente de la innovación y tecnología de América Latina y el mundo.

En las oficinas de Google los participantes también pudieron conocer la propuesta de Servinformación, empresa dedicada al desarrollo de soluciones que ordenan y enriquecen la información, utilizando localización inteligente y analítica de los datos con tecnologías innovadoras (ML, Big Data, IA) para la toma de mejores decisiones de negocios.

## INNOVATION DAY

El Innovation Day, patrocinado por BBVA Spark. Este fue un espacio dedicado a entender cómo financiar y adoptar tecnologías, al mismo tiempo que aprovechar la innovación abierta.

Las actividades se dividieron entre la visión de las startups, la de los corporativos y la de los inversionistas. Entre las actividades de ese día, destacó la presentación de Pablo Soria García, Commercial Head de BBVA Spark México, que explicó cómo innovan y generan ecosistemas tecnológicos, derramando valor hacia las startups.

## PROPTech LATAM AWARDS

El miércoles 05 de junio tuvo lugar la entrega del PropTech Latam Awards 2024, que este año contó con el patrocinio de Google Cloud by Servinformación.

Como en años anteriores, este es un momento muy emocionante. Las 23 empresas y startups nominadas, reunieron méritos suficientes para quedarse con el galardón. Sin embargo, el jurado calificador, conformado por 40 personalidades de todo el mundo, seleccionó como ganadores a:

- Mejor empresa developer con aplicación de tecnología: Modulbox (México).
- Mejor proyecto urbano con aplicación de tecnología: Connecta 26 by Terranum (Colombia).
- Mejor solución tecnológica UrbanTech: Data GIS (Costa Rica).
- Mejor Solución Tecnológica PropTech: Kolonus (México).
- Mejor startup PropTech en idea o desarrollo: Remodela AI (México).
- Mejor startup ConTech: Acabados VIS (Colombia).
- Mejor startup FinTech o InsurTech con aplicación al Real Estate: Polibit (México).
- Mejor startup PropTech: Ungga (México).

### Startup Competition

Durante The Next Big Thing, Startup Competition, los founders detrás de startups de toda América Latina, tuvieron la oportunidad de presentar su proyecto ante un distinguido jurado internacional, que evaluó cada pitch con meticulosidad para seleccionar a las propuestas que destacaron por su innovación y potencial disruptivo.

Los ganadores de 2024 fueron:

- Solución InmoTech: Capi.
- Solución ConTech: Hippo Build.
- Solución para Gestión de Activos: Energy Tracking.
- Solución para Real Estate FinTech: Wbuild.
- Home Services: Jelp.

- Community Solutions: Kolonus.

## TECH CLUB 2024

El encuentro del Tech Club de este 2024 fue en las oficinas corporativas de BANORTE y es un espacio de relacionamiento directo e intercambio que reúne a empresarios y C-Levels de las principales empresas del Real Estate latinoamericano.

Fue creado por PropTech Latam en 2022 y surgió como una necesidad luego de hablar con los empresarios de la industria y entender los desafíos que les trae la tecnología.

Este año contó con la participación de 100 empresarios y directivos, quienes compartieron los mismos problemas e inquietudes sobre cómo evolucionan sus empresas frente a los desafíos que plantean factores como el entorno financiero-comercial, los criterios ESG, la innovación y la transformación digital.

## QUÉ DIJERON LOS PARTICIPANTES DEL PROPTech LATAM SUMMIT WEEK 2024

“Participamos en el PropTech Latam Summit Week 2024, con la charla “Vinte en la IA”, de cómo es que desde hace 7 años, creamos el “Ecosistema Vinte”. Felicitades a Andrea Rodríguez Valdez, Rubén Frattini y a todo su equipo por seguir impulsando el mercado PropTech en LATAM. Por ayudarnos a exponer nuestros negocios, para darle más valores agregados a nuestros clientes. En México el mercado seguirá boyante, existe una demanda de 9 millones de personas que requieren algo de vivienda”. Sergio Leal Aguirre, Presidente del Consejo de Administración de Vinte.

“Nosotros hacemos inversión en tecnología en Brasil para la industria inmobiliaria y de la construcción. Estamos mirando toda la cadena de valor en busca de oportunidades digitales que están solucionando problemas reales en este sector. Estoy en PropTech Latam Summit Week 2024 para entender lo que está pasando en América Latina y compararlo con lo que tenemos en Brasil para encontrar oportunidades de negocios entre ambos mercados”. Bruno Loreto, Managing Partner de Terracotta Ventures.

“Fortalecimos los lazos entre PropTech Latam, REBUILD y The District Show, para reforzar la colaboración entre las mejores prácticas y los principales innovadores a ambos lados del Atlántico. Destacó el talento de la región latinoamericana, durante la celebración de la Startup Competition, que cerró con broche de oro la edición 2024. Enhorabuena a todo el equipo organizador, especialmente a Andrea Rodríguez Valdez y Rubén Frattini”. Josep Jorge, Socio-Director de FOMENTI y Director del Congreso The District Show. 



JUN 3-7 2024  
CDMX - MÉXICO  
WEEK

# Mujeres las que enfrentan un mayor estrés financiero: ENSAFI

Por En Concreto Cortesía

El INEGI presentó la Encuesta Nacional sobre Salud Financiera (ENSAFI) 2023 en la que detalla que el tronarse los dedos por falta de dinero afecta a una de cada tres personas en México siendo las mujeres las más vulnerables a esta causa.

De acuerdo con la ENSAFI En 2023, 52.0 % de la población de 18 años y más tenía algún tipo de ahorro. Para las mujeres, el porcentaje fue de 49.3 % y para los hombres, de 55.2 por ciento.

De quienes ahorran, 57.3 % tenía un monto equivalente a hasta una quincena de lo que ganaban o recibían y 10.3 % ahorra montos superiores a tres meses.

El estrés financiero abre la puerta a otros problemas sociales como enfermedades, problemas de sueño o alimentación y violencia intrafamiliar.

Por otra parte, 36.2 % de la población reportó tener algún tipo de deuda. En este tema, el porcentaje de mujeres fue menor que el de los hombres (34.1 y 38.7 %, respectivamente). Un 17.1 % consideró que su nivel de deuda era alto o excesivo, mientras que 48.9 % lo calificó como moderado.

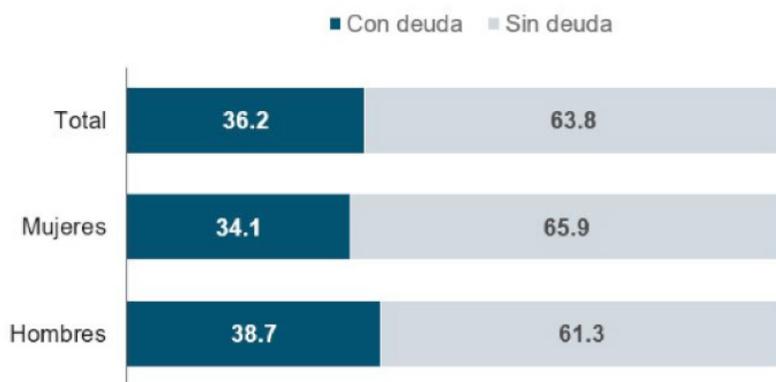
En promedio, las personas reportaron que el monto máximo que podían dedicar a pagar una deuda mensualmente, sin comprometer su patrimonio, era de 2 777 pesos. Al desagregar por sexo, las mujeres dijeron que el monto máximo sería de 2, 262 pesos, y los hombres, de 3, 382 pesos.

## DEUDAS

Una deuda es el dinero que se debe saldar en un plazo establecido. Hay dos tipos, la formal y la informal. La primera se obtiene mediante créditos que otorgan las instituciones financieras, sean bancarias o no. Por su parte, la deuda informal se adquiere a través de particulares, con familiares, casas de empeño, entre otras formas.

De la población de 18 años y más, 36.2 % reportó tener algún tipo de deuda. La diferencia entre mujeres y hombres fue de 4.6 puntos porcentuales (34.1 y 38.7 %, respectivamente), como se aprecia en la gráfica.

POBLACIÓN DE 18 AÑOS Y MÁS POR CONDICIÓN DE TENENCIA DE DEUDA, SEGÚN SEXO 2023 (distribución porcentual)



Nota: Se consideró a la población que declaró tener algún nivel de endeudamiento. Fuente: INEGI. ENSAFI, 2023.

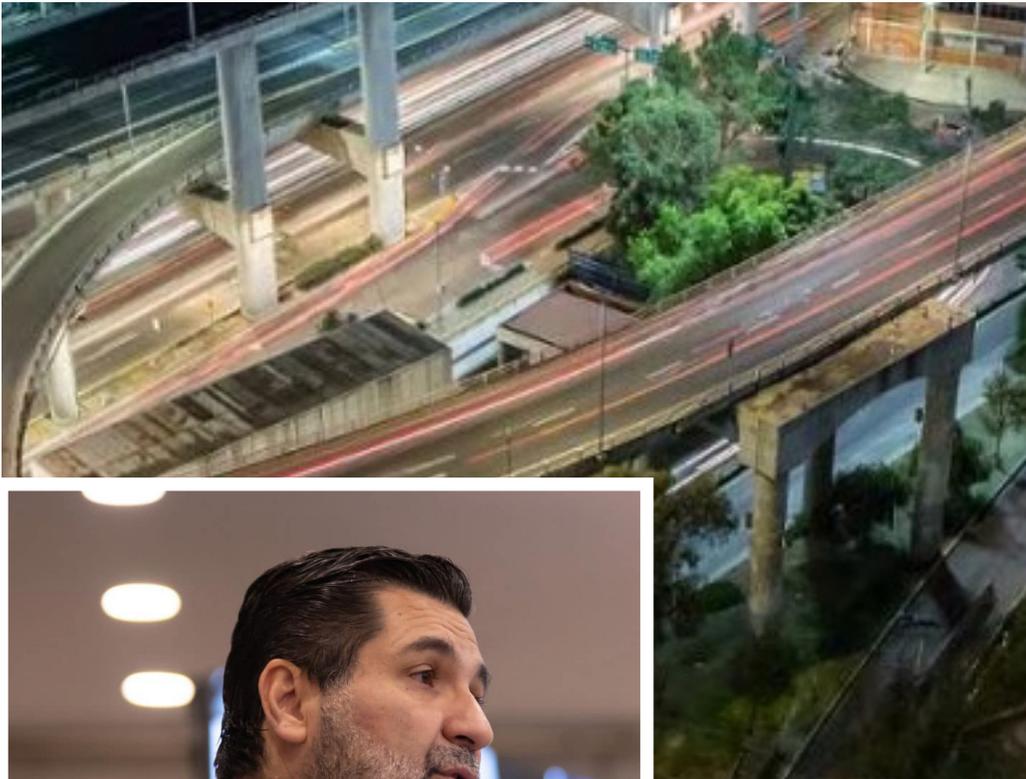
La ENSAFI 2023 fue elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Usuarios de los Servicios Financieros (Condiusef).

## ESTRÉS FINANCIERO

- De hecho, el 45.9% de la muestra consideró que casi nunca o nunca le sobra dinero al final del mes, mientras que el 34.6% dijo tener poca o nula capacidad para hacer frente a gastos inesperados.
  - Producto de todo lo anterior, la ENSAFI reveló que 36.9% de la población mexicana registra un nivel alto de estrés financiero. El 34.6% reporta un nivel moderado y solamente un 28.5% asegura tener un nivel bajo.
  - Entre las mujeres, 42.2% dijo tener un nivel alto de estrés financiero, porcentaje que baja a 30.7% con los hombres.
  - Más de la mitad, el 52.7%, dijo tener poco o nada de tranquilidad respecto de la suficiencia de sus ahorros.
  - Como consecuencia de ese estrés financiero, 34.9% de la población aseguró tener un malestar físico como dolor de cabeza, gastritis, colitis o cambios en la presión arterial.
  - El 30.7% dijo incluso tener impactos psicológicos como problemas de sueño o alimentación.
  - El 14.4% de los mexicanos prefiere comprar a ahorrar y 13.8% siempre o casi siempre gasta el dinero que tiene, en lugar de ahorrarlo para gastos inesperados.
- ENSAFI POR ENTIDAD
- La ENSAFI 2023 también desarrolló un índice, de cero a 100 puntos, para medir la salud o bienestar financiero. A nivel nacional, el índice fue de 58.2 porcino.
  - Las cinco entidades con mayor bienestar financiero fueron Quintana Roo, Coahuila, Ciudad de México, Colima y Baja California Sur.
  - Por el contrario, las cinco con menor bienestar financiero fueron Chiapas, Morelos, Zacatecas, Oaxaca y, al final de la tabla, Guerrero.
  - Los tres estados donde más se ahorra son Sonora, Colima y Tabasco. Los que menos lo hacen don Chiapas, Tamaulipas y Tlaxcala.

# CMIC respalda plan de Infraestructura

Por Galo Ramírez  Cortesia



Luis Méndez Jaled, presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC)

La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) que dirige Luis Méndez Jaled acompañará las propuestas hechas referentes al Plan de Infraestructura que hizo Claudia Sheinbaum Candidata Virtual a la presidencia en reunión que tuvo con empresarios del país.

La virtual candidata expuso que las tareas de su gobierno dentro del Plan Nacional de Infraestructura incluyen la consolidación de las obras del gobierno actual y la conclusión y ampliación de carreteras, incluyendo la modernización de 3,000 kilómetros de caminos rurales.

En este Plan Nacional de Infraestructura también se incluyen acciones enfocadas en el fortalecimiento de trenes de carga y de pasajeros, así como también en la modernización de puertos y aeropuertos.

En cuanto a la relocalización (nearshoring) como oportunidad para el desarrollo del país, presentó el mapa de 22 polos de desarrollo.

Al respecto, Luis Méndez Jaled, expresó que "estas líneas de acción definidas por la presidenta electa Claudia Sheinbaum, son recibidas con gran ánimo por parte de los constructores organizados en la CMIC, quienes hemos expresado nuestra disposición de sumarnos al proyecto de nación que permita hacer avanzar el desarrollo del país y con ello el bienestar de los mexicanos y mexicanas". 



CONSTRUIMOS UN MEJOR  
**FUTURO**  
PARA TODOS



más de  
**3,000**  
de nuestras  
viviendas

Han obtenido en 2024 la prestigiosa certificación de diseño **EDGE** (excellence in design for greater efficiencies).

Que destaca **nuestro compromiso con la sostenibilidad** y la excelencia, garantizando viviendas cómodas y seguras.

 **Materiales amigables** con el medio ambiente.

 **Eficiencia energética**

 **El ahorro de agua**



# Lanza HSBC “Hipoteca Full” que reduce tasa de interés

*Busca impulsar colocación entre jóvenes pese a aumento de precios de la vivienda*

Por Mariel Zúñiga



## Enrique Margain

Director Ejecutivo de Préstamos a Particulares de HSBC



**H** SBC lanzó este martes la hipoteca full con la que puedes bajar la tasa de interés hasta 30 puntos base, además reducir plazo y pago de intereses hasta de 1 millón de pesos con pagos puntuales y relacionando tu crédito hipotecario a una tarjeta de crédito por ejemplo.

En conferencia Enrique Margain Pitman, director Ejecutivo de préstamos para particulares de HSBC México precisó que además podrán obtener también un crédito de liquidez sumado al plazo de la hipoteca hasta por un millón de pesos para cualquier destino que defina el cliente.

Abundó que en este caso las tasas que se ofertan son a partir de 9.90 para clientes ya de HSBC y 10.40 para clientes nuevos.

“El objetivo es más que aumentar números de colocación más bien que los clientes se muden a la hipoteca full en lugar de créditos únicos de otros segmentos más tradicionales”, apuntó.

¿Cómo pueden tener acceso a la hipoteca y luego mejorar la tasa de interés? Se le preguntó al directivo y precisó que en el primer caso es una combinación de historial del crédito (buró; enganche y salario) y mejoran la tasa después del 1er año y si aplican el “relacionamiento” esto es el uso de la tarjeta de crédito, pago puntual y también el uso de la APP por lo menos una vez al mes.

### CRÉDITOS MÁS ACCESIBLES PARA LOS JÓVENES

Así, un gran objetivo es justo darle acceso a los jóvenes, pero también población de hasta 64 años.

Lo cierto, es que el directivo reconoció que el incremento de precios de la vivienda, de los materiales de construcción después del covid

para ser precisos, está restringiendo el acceso a la compra de la vivienda principalmente de los jóvenes.

Y, aunque precisó que el ticket promedio del crédito en HSBC es más bajo que para el resto de la banca, esto es de un millón 750 mil vs 2 millones 200 mil que maneja el resto de las instituciones, sí es relevante que el ingreso debe ser superior a 30 mil pesos para poder pagar un crédito hipotecario.

No obstante, también reiteró que el crecimiento de la colocación del crédito en HSBC lleva una tendencia marcada en monto y en número de créditos.

### INNOVACIÓN Y COMPETENCIA LA ESTRATEGIA DE LA BANCA DE CARA AL NUEVO GOBIERNO

Y estimó que con la firma de nuevas fórmulas de crédito de la mano de los Organismos Nacionales de Vivienda como será el caso del próximo anuncio de HSBC con “Unamos Créditos” con Infonavit se facilitará que puedan participar parejas de solicitantes del crédito sin parentesco para alcanzar mayor monto de financiamiento para adquisición de vivienda.

Anticipó que el anuncio se podrá dar en este año.

Y, por otra parte, Margain Pitman reiteró que la competencia entre los bancos ayudará a generar más productos que den posibilidades a la población de comprar vivienda, remodelar o bien comprar y construir en terreno propio.

Así, señaló que la Hipoteca full se encamina hacia destinos como es hoy el principal segmento que es la compra; luego la remodelación, pago de hipoteca más liquidez, o sólo liquidez. 

# Scotiabank mejora su oferta

*Ofrece productos para clientes Premium y para nuevos a través de la “vinculación” de productos*

 Por Mariel Zúñiga

## Scotiabank

# Paulina Prieto

Vicepresidenta de Crédito Hipotecario y Automotriz de Scotiabank



Scotiabank busca más que ser el banco más grande, ser el mejor; el que responda a las necesidades financieras actuales y sea el socio financiero más confiable para sus clientes. Por eso, adicional a sus productos hipotecarios tradicionales, ahora ofrece tasas atractivas para clientes Premium y para nuevos clientes.

Actualmente ofrece una tasa para clientes que ya son del banco con buen récord “Premium” con tasa del 9.50 % otra tasa accesible para nuevos clientes con “vinculación” con 10.40 %.

“Scotiabank buscamos ser el mejor banco. Cambiamos la visión de cómo queremos llevar nuestros productos para el cliente en los diferentes momentos de su vida y así potenciar su vinculación con el banco”, explicó Paulina Prieto Higuera, vicepresidenta de Crédito Hipotecario y Automotriz del banco en México.

Explicó que por ello generaron dos productos para el segmento #premium con la tasa más baja de 9.50% y otra tasa accesible para el producto de vinculación para ir incorporando a los nuevos clientes y ofrecerle diferente gama de productos con tarjeta de crédito, portabilidad de nómina, depósitos o inversiones

“Así dentro del flujo hipotecario le ofrecemos el acceso a los diferentes productos financieros del banco para que el cliente cuente con todos los productos. la banca tendrá que migrar hacia eso. Y es lo que le digo a nuestro equipo: somos asesores patrimoniales”.

### IMPULSO A NUEVOS CLIENTES

Hoy Scotiabank México, precisó la directiva, ya tiene el 46% de clientes millenials y también, como el banco de la diversidad,

equidad e inclusión, impulsa la colocación de créditos en mujeres que ya adquieren su vivienda propia y no necesariamente con su cónyuge.

“Las mujeres ya representan más del 50% en las solicitudes de créditos como titulares o como coacreditadas. Este incremento ha venido evolucionando en la última década”, precisó la directiva.

Explicó que tan sólo en el banco las mujeres ya representan el 35% en puestos con responsabilidades mayores, por ejemplo.

Por otra parte, observó que los jóvenes también crecerán y podrán tener acceso al crédito creando su historial desde un inicio con diferentes productos como la tarjeta de crédito.

“Ya los millennials están originando sus créditos cuando están cerca de los 40 años. En Scotiabank representan el 46% de nuestra cartera”

Así, Scotiabank observa que este año pese a la caída que se tuvo en el 2023 en colocación del 10% en créditos y 8% en monto, estimó que se puede tener un ligero crecimiento al cierre del 2024.

“Esta desaceleración que se debe a varios factores: el salario, la inflación, pero ahora se puede tener un panorama más claro que impulsará el financiamiento”, dijo y afirmó que también el déficit en la producción de vivienda es otro factor que desincentivó la compra, pero estimó que los desarrolladores después de haberse concentrado en construir vivienda de un tipo y para un segmento social, ahora ya podrán observar y atender la demanda de los diferentes sectores de la población. 

# Citibanamex espera crecer un 30% en crédito hipotecario

 Por En Concreto



**P**ara Citibanamex, 2023 fue estable en cuanto a crédito hipotecario tuvieron un crecimiento de un 25% y en este 2024 esperan crecer arriba del 30%.

En entrevista con Mariel Zúñiga en el programa En Concreto Gonzalo Palafox, director ejecutivo de crédito Hipotecario de Citibanamex, destacó:

“2023 fue un buen año crecimos mas de un 25% y las poyecciones para nosotros es crecer por arriba del 30% y vamos en ese sentido esperamos mas actividad en este segundo semestre”.

Observamos que hay disminución en costo de fondeo y esperamos que se reactive la demanda para que las familias vean un escenario estable en valor de créditos y viviendas y ejerzan los créditos que pospusieron, señaló el banquero.

Hay oportunidad de ganar participación y atender bono demográfico, «hay que tener alternativas viables y accesibles para las necesidades de las personas», puntualizó.

En Citibanamex buscamos posicionarnos como institución confiable, buscamos las mejores tasas, no hay comisiones ocultas, que los seguros sean transparentes y que no sea una

preocupación el otorgamiento del crédito, «y no cobrar comisión de apertura sera una constante».

De ahí que destacó el programa «amarra tu tasa», «la tasa se las respetamos por 12 meses si hay tasas menores le damos la tasa, si sube le respetamos paga una cuota de apartado que se devuelve al final y ronda 1% del monto del crédito, apuntó el banquero. 



# La geopolítica afectará a la economía en segundo semestre 2024

Por Víctor M Ortiz Niño  Cortesía

El Equipo de Análisis Económico de Banorte informó que el segundo semestre del año traerá consigo retos en el ámbito económico y financiero ante una serie de factores geopolíticos que podrían resultar en cambios de las políticas públicas, debido a los procesos electorales del año 2024, lo que significará crecientes vientos en contra para la economía global, aunque de manera heterogénea entre los países.

En el caso de México, anticipan un menor dinamismo económico en la segunda mitad del año por un efecto estacional y un menor ritmo de crecimiento de la economía global, aunque todavía se podrían ver factores positivos como es el impulso proveniente de la primera fase del nearshoring (principalmente en el centro y norte del país).

También será importante analizar el proceso de transición después de las elecciones del 2 de junio, con el foco en el inicio del periodo ordinario de sesiones del nuevo Congreso y la agenda de reformas a discutir y aprobar.

En este sentido, consideran que las fechas más relevantes incluyen el anuncio de la composición final del Congreso (esperando un comunicado del INE a más tardar el 23 de agosto) y el comienzo de sesiones de la nueva legislatura (1 de septiembre), en donde la atención estará en el proceso sobre las reformas que ha abordado la virtual presidenta, Claudia Sheinbaum, en sus distintas comunicaciones.

En Europa, indican que la derecha ha ganado terreno, lo que sugiere un movimiento pendular hacia posturas anti migratorias y mayores restricciones al comercio internacional, además hay que añadir una mayor polarización entre los gobiernos de Washington y Pekín, lo que provocaría una guerra comercial y arancelaria entre Occidente y China.

Asimismo, el proceso electoral en Estados Unidos complica aún más el panorama mundial, especialmente por la probabilidad cada vez mayor de una victoria de Donald Trump, lo que probablemente significará una postura más dura en varios frentes. Empezando por el tema comercial ya que ha propuesto alzas de 10 por ciento a los aranceles de las importaciones provenientes de cualquier país y de 60 por ciento si son de China.

Otro tema clave será lo que ocurra con los recortes de impuestos anunciados por Trump en 2017, durante su primer mandato, mismos que expiran a finales del 2025, ya que el expresidente quiere extenderlos, lo que agravaría el déficit fiscal

Además, China permanece como el epicentro de las disputas comerciales, porque se considera que las prácticas del país asiático son desleales, entre otros factores y desde hace muchos años se inició una guerra comercial con EE. UU., exacerbada por los aranceles impuestos durante la administración de Trump –que siguen vigentes– a los que Biden ha sumado nuevos.

En este entorno Equipo de Análisis Económico de Banorte plantean un escenario donde México tendría un Producto Interno Bruto (PIB) de 1.9 por ciento, con una inflación de 4.4 por ciento, paridad de 18.9 pesos por dólar, tasa de referencia de banco de México de 10.5 por ciento, tasa de CETES a 28 días de 10.75 por ciento.





# Día D

 Por Jorge Gamboa de Buen, Director General de Fibra Danhos

**E**l 6 de junio de 2024 se cumplieron ochenta años de la batalla de Normandía o día D cuando sucedió el desembarco de las fuerzas aliadas (Inglaterra, Estados Unidos y Canadá) en las playas de esta provincia francesa.

A pesar de que necesariamente implican destrucción y muerte, las batallas son una de las construcciones más determinantes y perdurables a lo largo de la historia de la humanidad. Una batalla es un combate entre dos contendientes en el que cada uno busca derrotar al otro. Las batallas tienen lugar durante las guerras. Las guerras son guiadas por la estrategia mientras que las batallas lo son por la táctica. Personajes como Alejandro Magno, Julio César o Napoleón se hicieron famosos precisamente por su habilidad para ganar batallas.

Sun Tzu, el general chino que escribió 'El Arte de la Guerra' y Carl von Clausewitz, el militar prusiano que escribió el tratado de ocho volúmenes 'De la Guerra' han sido los teóricos más importantes del tema y en sus extensas obras dan consejos detallados sobre como estructurar la guerra y sus batallas.

Las guerras tienen propósitos económicos, religiosos, territoriales y hasta personales. Las guerras romanas tenían como objetivo expandir el imperio y someter a los pueblos conquistados a las leyes y costumbres de Roma. La guerra de Troya pretendía recuperar a Helena, esposa de Menelao rey de Esparta, raptada por Paris el príncipe troiano.

Las descripciones de las batallas son fascinantes: involucran mapas, topografía, ríos y pantanos, el clima, el abasto, trincheras, lanzas, espadas, escudos, rifles, cañones, armas, caballería, infantería, tanques y aviones, espionaje, mando, disciplina y muchos combatientes. Todo previsto y ejecutado, en pocas horas o a lo sumo días.

En 1944, en tan solo cinco días, las tropas aliadas superaron la resistencia alemana para lograr una gran cabeza de playa iniciando una larga campaña para liberar al noroeste de Europa de la ocupación nazi. La operación fue denominada Overlord. Las cinco playas fueron Utah, Omaha, Gold, Juno y Sword.

Un plan de engaño hizo creer a los alemanes que el punto de ataque estaría más al norte entre Calais y la frontera Belga.

Al mando del general británico Bernard Montgomery más de

130,000 hombres desembarcaron en las 5 playas. La noche previa 23,000 soldados estadounidenses y británicos aterrizaron detrás de las líneas de defensa alemanas en paracaídas y planeadores. La fuerza de invasión total fue de 155,000 hombres con 50,000 vehículos incluyendo tanques, barcos y aviones.

Los alemanes dirigidos por el mariscal Erwin Rommel, el famoso zorro del desierto, desplegaron 5 divisiones de infantería, una autotransportada y una de tanques.

Los aliados desplegaron 14,000 misiones de combate y los alemanes sólo 500. Las tropas aliadas perdieron 10,000 hombres, las alemanas 9,000.

A finales de agosto las tropas aliadas en suelo francés eran más de 3 millones y finalmente el 25 de agosto los aliados entraron a París, liderados por el general George Patton, liberándola de las fuerzas nazis después de cuatro años de ocupación

La batalla de Normandía fue una de las operaciones militares más grandes y complejas de la historia. En la mayoría de las listas especializadas la batalla de Normandía aparece por encima de otras famosas como Guadalcanal (1942), Waterloo (1815), Trafalgar (1805), Austerlitz (1805), Lepanto (1571), Agincourt (1415), Hastings (1066) o las Termópilas (480 AC).

Muchas películas registran esta batalla que marcó el exitoso comienzo del fin del régimen tiránico de Hitler con la victoria más significativa de los aliados occidentales en la Segunda Guerra Mundial. Destacan El Día más Largo (1962), Overlord (1975), D-day (2014), Rescatando al soldado Ryan (1998) o Hermanos de sangre (2001).

Por su crueldad y el sufrimiento que infligen no sólo a los combatientes sino a poblaciones civiles estas batallas parecían pertenecer al pasado. La guerra de guerrillas y el terrorismo se presentaban como las únicas modalidades de confrontación.

Pero la invasión de Rusia a Ucrania revivió las batallas como instrumento de la geopolítica movilizandolas tropas y aviones que realizan bombardeos y hundiendo barcos. Para esta guerra, que no tiene para cuando terminar, Wikipedia enlista 80 batallas en distintos frentes desde su inicio. Como fuerte reminiscencia del pasado el 13 de abril de 2022 las fuerzas ucranianas hundieron el crucero Moskva, enorme buque insignia de la armada rusa. 

# 5 herencias económicas que enfrentará Claudia Sheinbaum

 Por En Concreto  Cortesía



**P**ara el analista económico Pedro Tello Villagrán, el sexenio que culmina y que aún encabeza el presidente Andrés Manuel López Obrador presenta “luces y sombras” y señaló cinco rubros con lo que tendrá que lidiar la virtual presidenta Claudia Sheinbaum.

Primero señalo que la economía a pesar de mantener crecimiento de su actividad, “no alcanza el dinamismo que esperábamos o que responda a lo que dijo que iba a crecer a 4% por año y solo hemos crecido “ligeramente 1% en promedio anual”.

El segundo rasgo es que la inflación no cede a pesar de los esfuerzos del Banco de México (BdM) por contenerla, lo que significa que el poder adquisitivo de las familias, el costo de la empresas y los esfuerzos del BdM tomara más tiempos y será sometida al estrés del incremento generalizado de bienes y servicios”.

El tercer lugar debido a la rapidez con las que se quisieron edificar las obras insignia del presente gobierno, el gobierno hace una inyección de recursos sin precedentes que provoca disparidad entre los gastos e ingresos del gobierno dejando un déficit en finanzas publicas mas elevado en los últimos 33 años.

Cuarto revisar el gasto en las empresas productivas del Estado Pemex y CFE que aun con la gran cantidad de apoyos gubernamentales no han alcanzado las metas propuestas

En quinto lugar el país esta sumido en una confrontación latente con el sector empresarial con opiniones descalificadas brecha entre quienes apoyan a esta administración y quienes están e contra.

# Al Volante

Por Hugo Loya



La industria automotriz se encuentra metida en una carrera por conquistar el mercado mexicano y esto ha generado que las empresas que ya operan en nuestro país tengan que realizar fuertes ajustes a su estrategia. La competencia se incrementó con la llegada de nuevas marcas procedentes de China, que ya suman 13 con modelos que han venido a competir de manera frontal con precio, diseño y tecnología con lo que había en el mercado mexicano.

Esta competencia está creciendo también para ver quién dominará el mercado de autos eléctricos en nuestro país. Una de las marcas que está empujando fuerte es la china BYD, que ha introducido al mercado nacional seis modelos de vehículos eléctricos para competir en todos los segmentos, siendo su modelo Dolphin Mini, el más accesible con un precio de 398,800 pesos, lo que llevó a otras marcas, también de origen chino como JAC, a ofrecer más beneficios y reducir el precio de algunos de sus modelos, como es el caso de su modelo compacto el JAC E 10x, que ahora cuesta 357,000 pesos, luego de que llegó a estar por arriba de los 400,000 pesos.

Además, JAC incorporó la instalación del centro de carga eléctrico al adquirir el auto, es decir, que quien compre este vehículo tendrá sin un costo adicional la instalación en su domicilio u oficina del centro de carga, que en promedio cuesta 15,000 pesos. Este modelo de JAC se ha convertido en el aliado de los repartidores, donde empresas como Walmart cuentan ya con flotillas para atender a sus consumidores que piden a domicilio.

Sin embargo, esta competencia no sólo está en los modelos eléctricos, también se ha trasladado a los de combustión e híbridos. Resulta que la francesa Renault puso por un tiempo limitado en un precio especial a su pequeño Kwid, para ofrecerlo en menos de 200,000 pesos, siendo este modelo el más vendido de Renault en México, debido a sus características citadinas como un gran ahorro de combustible, altura y conectividad para ir y venir por las calles de esta congestionada ciudad.

MG, otra marcha proveniente de China, recientemente introdujo su modelo MG3, un vehículo compacto con tecnología híbrida, ideal para recorridos en ciudad. Este

modelo vino a romper con lo que se conocía en el mercado híbrido y que más bien está dominado por modelos como el Prius de Toyota, sin embargo, MG Motor aportó a competir con un modelo accesible, ya que su precio es de 399,900 pesos, cuando el Prius se cotiza en 484,900 pesos y su versión más equipada se acerca a los 600,000 pesos. Por lo que este pequeño de MG ha logrado colocarse como una buena opción en el segmento de los híbridos.

Sin duda, la competencia beneficia a los consumidores, quienes están encontrando grandes opciones para adquirir un vehículo nuevo, incluso con tecnologías amigables con el ambiente y ahorradoras de combustible. Todavía falta mucho camino por recorrer, como el que en México se apliquen políticas que incentiven el uso de vehículos eléctricos, ya que aún no hay la suficiente infraestructura para que más personas decidan hacer el cambio, considerando las opciones que son más accesibles en cuanto precios.

Así, aunque las empresas automotrices apuesten por cambios en la tecnología para contaminar menos el ambiente, si no se dan las políticas e incentivos adecuados, México quedará rezagado en este mercado. Hay compañías como General Motors que han reiterado que no sólo es que se promuevan instalaciones de carga para los autos eléctricos, sino que también se impulse el uso de energías no contaminantes en las fábricas para que se tenga un verdadero impacto ambiental. Como se dice, la pelota ahora está en el gobierno y las políticas que pueda impulsar para que no sólo sea por el lado de la competencia entre las compañías automotrices por donde se beneficie el consumidor, sino también por políticas acordes a las nuevas tendencias globales. **C**



# Nearshoring y oportunidades en el mercado inmobiliario

Por Mariel Zúñiga



Ojalá en breve no estemos hablando de “oportunidades desaprovechadas” porque hoy el estatus está en veremos...

Hoy la gran oportunidad de las industrias y empresas que llegan a establecerse en México se centra en detonar la vivienda, pero también los servicios y centros comerciales, hospitales, escuelas, etc.

Con la intención del nuevo gobierno de detonar 100 polos de desarrollo y nuevos parques industriales se prevé un crecimiento acelerado de demandantes de servicios y de vivienda e inmuebles en general.

Pero lo que hace falta es infraestructura y también certidumbre para la inversión.

Esta parte le toca más al gobierno y a los poderes de la Nación. Y es que todos los inversionistas del mundo están muy bien informados y pendientes de qué pasa en México por ejemplo, con la reforma al poder judicial.

## CRECIMIENTO INMOBILIARIO

Expertos consultados como Juan Flores, director de Market Research para America Latina de Newmark señaló que otra oportunidad que hay para el mercado inmobiliario la representa el reciclamiento de inmuebles viejos que ya no son atractivos y que, en cambio, pueden tener otros usos.

En cuanto al segmento corporativo, las oficinas se están recuperando más lentamente, pero hay una dinámica por la creación y llegada de empresas de consultoría, de servicios financieros, etcétera.

De la mano de este crecimiento, las industrias en general reportan números positivos.

## NO ES APUESTA DE CORTO PLAZO

La conclusión de los expertos es que necesitamos hacer las cosas bien e incentivar la inversión, pues hay grupos empresariales, grupos de inversionistas de todo el mundo interesados y observando qué decisiones toma México, como por ejemplo con la reforma al poder judicial.

Por otra parte, si hablamos de las oportunidades para la vivienda, pareciera que ya se están desaprovechando.

La relocalización abrió también las puertas a la construcción de vivienda para trabajadores de diferentes segmentos y revela que no la hay.

Se requiere vivienda de todos los segmentos, pero especialmente vivienda económica para obreros y trabajadores de la industria manufacturera, electrónica y automotriz, entre otras.

Hace justo un año, Luis Alberto Moreno, presidente de CANADEVI Nacional dijo en el Simposium de la Banca que con la llegada de una importante empresa en San Luis Potosí, ésta se topo con la falta de vivienda para sus trabajadores. Y así, hay múltiples ejemplos.

Ahora que Tesla anunció su pausa para construir la gran planta en Nuevo León, seguro si ya hubiera aterrizado también haría esa demanda de vivienda para miles de trabajadores.

Allí la oportunidad y el título: Oportunidades hay, pero ojalá que no sean desaprovechadas.

## Nearshoring “empujará” la edificación de vivienda



La relocalización de industrias en México ha detonado la demanda de vivienda en los estados que se ven beneficiados con las llegadas de decenas de empresas que buscan instalarse en nuestro país

La inmobiliaria Vinte reportó resultados con un crecimiento del 12.1% en EBIDTA; 9.5% en ingresos; 8.8% en utilidad neta; y un 8% en su precio promedio. Lo anterior, derivado de tener diversos desarrollos de vivienda estratégicamente ubicados y con valores agregados a sus clientes.

Actualmente, tiene 14 proyectos activos distribuidos en Estado de México, Hidalgo, Puebla, Querétaro, Quintana Roo y Nuevo León, zonas que están teniendo una gran

oportunidad e impacto positivo por el nearshoring y el turismo, además, estos estados están dentro del 40% de la demanda nacional de vivienda.

En ese sentido, Juan Carlos Arnau, Vicepresidente de Asuntos Internacionales de Fematur, señaló que México necesita aprovechar las experiencias que se dan en otros países en materia de vivienda y turismo.

Por ejemplo, dijo que en París o Nueva York están construyendo vivienda de 20 metros, “en la legislación mexicana está prohibida”.

No se trata de copiar, pero si hemos visto que en el cambio de régimen político, Claudia Sheinbaum tiene como tema prioritario el desarrollo urbano, por eso dijo en entrevista en el noticiero “En Concreto Contigo” que necesitamos aprovechar las experiencias de otros lugares del mundo.

Destacó que la presencia de nómadas digitales alteró las rentas de vivienda temporales, que ya no son tan temporales porque están por meses o años en el país.

Otro fenómeno que atrae a jóvenes turistas es el llamado Coliving donde está en auge lo colectivo.

“Ahí lo único personal es la recámara con 12 m<sup>2</sup>, en una Ciudad como México para los jóvenes no es malo porque viven en la ciudad y resuelven su tema de vivienda”, afirmó Arnau. 

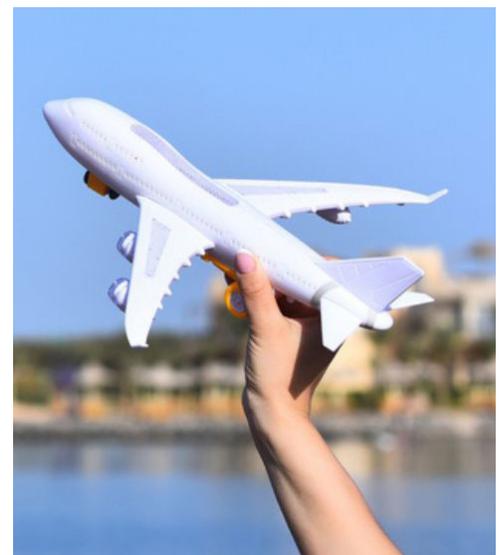
## Nearshoring impulsa también al Turismo

El turismo en la zona sureste de Coahuila, que considera Saltillo, Parras, Arteaga, Ramos Arizpe y General Cepeda, espera una derrama económica de 2 mil 200 millones de pesos (mdp) en 2024, cifra 18 % superior al año anterior.

“El nearshoring que está pasando en nuestros estados y Coahuila es uno de ellos, en Saltillo se ha visto muy reflejado con ocupaciones entre semana, te puedo decir que de los siete días de la semana tres, cuatro días están llenos”, aseguró Raúl Rodarte, director ejecutivo de la Oficina de Convenciones y Visitantes (OCV) de Saltillo y agregó:

“Por ejemplo, en días pasados (de martes a jueves) estuvo la plaza llena al 100 por ciento en todos los hoteles de cadena a raíz de todo el turismo de negocios”.

Explicó que actualmente Saltillo tiene una oferta de 3 mil 800 cuartos de hotel. La OCV Saltillo proyectó que dentro de los 2 mil 200 mdp mencionados, 1,100 mdp serán generados solamente por hospedaje, mientras que los otros 1,100 mdp serán de los gastos realizados por turistas. 



# Reporte de avances y beneficios en Vivienda del Gobierno vigente

Por En Concreto  Cortesía



Fiel con la línea del gobierno que sale, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) reportó que en los estados de Chiapas, Oaxaca, Veracruz y Tabasco por donde se ubica el Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec (CIIT) se ha beneficiado a 2.4 millones de personas.

La subsecretaria de Ordenamiento Territorial y Agrario, Edna Vega Rangel, expuso que, en total, se han invertido 6 mil 582 mdp en acciones de vivienda, obras de mejoramiento urbano, obras comunitarias y planeación urbana y regional en comunidades de Chiapas, Oaxaca, Veracruz y Tabasco, donde se realizó el proyecto del CIIT.

“Las personas beneficiadas se sumaron a este proyecto y hoy podemos garantizar que el tren del interoceánico no solo circula; sino que esas comunidades transformaron su calidad tanto a nivel familiar como en la localidad entera”, destacó la servidora pública.

Añadió que se mantuvo la comunicación con las comunidades para reubicar las viviendas asentadas en el derecho de vía del Tren Interoceánico del Istmo. “Los resultados es que 100% de la línea FA está liberada; de la línea Z, 98% y de la línea K, 99%. Para contribuir a la certeza jurídica de su patrimonio se les entrega su vivienda con escritura”, dijo.

Vega Rangel informó que mediante el Programa de Mejoramiento Urbano (PMU) se han invertido 2 mil 367 mdp para construir 75

obras en la zona; además, se han realizado 19 Programas de Planeación Urbana y Regional con una inversión de 20 mdp; y 91 obras comunitarias a las que se destinaron 366 mdp.

La subsecretaria puntualizó que durante el proceso del proyecto se llevaron a cabo más de 135 reuniones en territorio y se firmaron 24 convenios de colaboración interinstitucional y 53 de adquisición de suelo y vivienda.

En ese sentido, Carlos Martínez director del Infonavit dijo que les interesa que ante el arribo de nuevas empresas a México por el nearshoring se buscará reordenar las ciudades beneficiadas por la relocalización para beneficio de todos, por lo que financiará 70 planes de desarrollo urbano.

En estos proyectos se están incluyendo a muchos municipios e incluso zonas metropolitanas del país con alta concentración de trabajadores y donde las compañías extranjeras han hecho anuncios de inversión ante el fenómeno de la relocalización comentó el director general.

Expuso que dentro de las necesidades del polo de desarrollo por ejemplo alrededor de AIFA se detonaría un 25% de la vivienda, luego el polo de Tijuana, luego Ciudad Juárez, después el Transístmico y la península, entre AIFA, Tijuana y Ciudad Juárez sumaría casi el 50%, destacó. 

# Coliving y vivienda temporal atraen a jóvenes

 Por En Concreto  Cortesía



**E**n la actualidad las jóvenes y los jóvenes, no buscan espacios tan grandes para vivir, sino que privilegian la ubicación, amenidades, espacios reducidos con el fin de tener acceso con facilidad a sus centros labores o de diversión.

En entrevista con Mariel Zúñiga, en el programa En Concreto Contigo, Juan Carlos Arnau, Vicepresidente de Asuntos Internacionales de Fematur, señaló que México necesita aprovechar las experiencias que se dan en otros países.

Por ejemplo, dijo que en París o Nueva York están construyendo vivienda de 20 metros, “en la legislación mexicana está prohibida”.

No se trata de copiar, pero si hemos visto que en el cambio de régimen político Sheinbaum tiene como tema prioritario el desarrollo urbano si necesitamos aprovechar las experiencias de otros lugares del mundo.

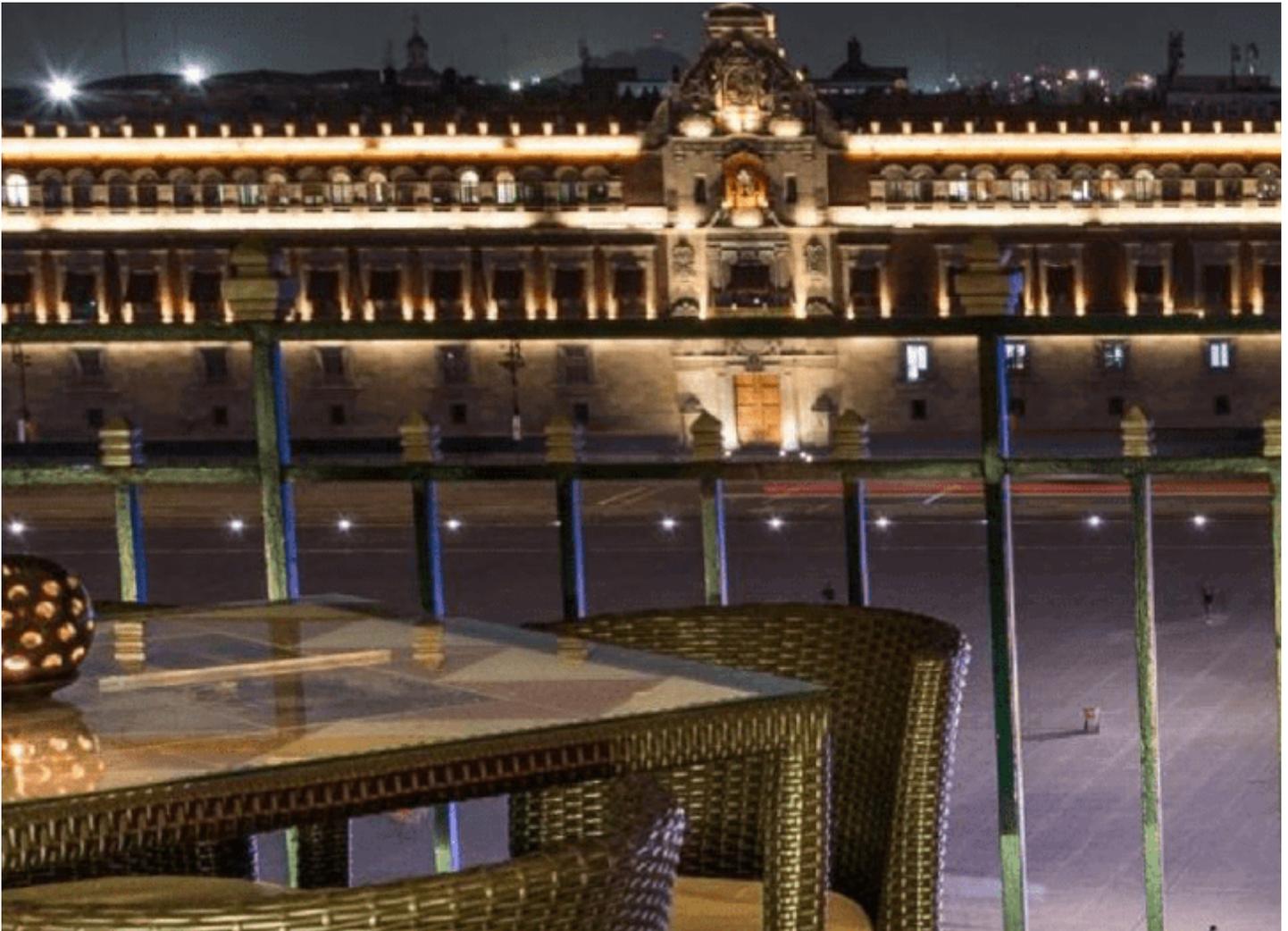
En la Ciudad de México una vivienda temporal, que a veces ya no es tan temporal, por los nómadas digitales que están por meses o años en el país.

Eso si atrae positivamente a los jóvenes son acciones nuevas que antes no existían, también el Coliving está en auge todo es colectivo.

“Ahí lo único personal es la recamara con 12 m<sup>2</sup>, en una Ciudad como México para los jóvenes no es malo porque viven en la ciudad y resuelven su tema de vivienda”, afirmó. 

# Se trabaja en reglamento de ley de hospedaje

Por En Concreto  Cortesía



**J**avier Puente García, presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Hoteles de la Ciudad de México comentó que la capital es la duodécima ciudad del mundo con mayor número de departamentos turísticos en oferta con 38 mil opciones.

En entrevista con Mariel Zúñiga en su programa En Concreto Contigo, el empresario del sector turismo destacó que la Ley sobre servicio de hospedaje en plataformas digitales fue un trabajo regulatorio que se hizo en conjunto y ahora trabajan en su reglamento.

El empresario destacó tres elementos relevantes de la nueva ley, primero comentó que se apostó por economía colaborativa.

“Con la ley máximo puedes poner a la venta tres departamentos

de tu propiedad eso evita vicios de mercados financieros o intereses de grandes fondos que quieren poner hoteles ilegales, eso se ha frenado a pesar de los más de 50 amparos que se han interpuesto”.

El segundo aspecto relevante es que hay un padrón, “no cualquiera puede rentar su departamento, hay trazabilidad de toda la relación comercial se ataca y se aborda la ley de extensión de dominio”.

Y el tercer tema relevante es que existe la posibilidad de que los vecinos digan “no quiero un departamento turístico en el edificio”, el reto que tenemos en metrópolis como la Ciudad de México, hay que organizarse con los vecinos se necesita el 75% de la aprobación vecinal”. 

# Créditos Hipotecarios

## PAGO FIJO A 20 AÑOS



Productos estrella por institución

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

1. Te da la tranquilidad de que siempre pagarás lo mismo pase lo que pase.
2. El monto del crédito comparado con el valor de la propiedad es menor, se requiere de un mayor ahorro para el pago inicial.

Características	<b>BANORTE</b> Hipoteca Fuerte Banorte	<b>Santander</b> SANTANDER HIPOTECA FREE	<b>Scotiabank</b> CrediResidencial Pagos Oportunos
<b>Tasa de interés</b> (intereses reales del crédito deducibles)	9.38%	aforo < 80% tasa 11.35% aforo > 80 tasa 12.35%	Pago Tasa inicial 11.75% que disminuye año con año, a partir del año 5 al 20 se manejará la tasa 11.50%
<b>Mensualidad Integral</b> (incluye capital e intereses, seguros y comisiones)	\$10,456.95	\$10,890.00	\$12,246.32
<b>Aforo Máximo</b>	90% Tradicional 95% Apoyo Infonavit y Cofinavit si el valor de la vivienda supera los \$7,000,000 (Cofinavit + Banorte=100% del valor avalúo siempre y cuando el valor avalúo tope en \$7,000,000)	* Tradicional 90% * Apoyo Infonavit 95% * Cofinanciamiento 100%	Hasta el 95%
<b>Monto mínimo de crédito</b>	\$75,000.00	\$100,000.00	\$250,000.00
<b>Valor mínimo de la vivienda</b>	\$350,000.00	\$250,000.00	\$400,000.00
<b>Comisión por apertura</b>	1% (puede ser financiada)	Sin comision por apertura	1.25% intercambiable a su elección por una comisión por pago anticipado** del 3% + IVA
<b>CAT promedio sin IVA</b>	11.8%	12.2%	14.2%
<b>Ingreso bruto requerido</b>	\$21,580.65	\$19,800.00	\$20,581.82
<b>Otras características de los créditos</b>	<p>* Crédito a Tasa Anual Fija desde 9.38%, tasa asignada de acuerdo a su comportamiento crediticio.</p> <p>** La comisión por apertura puede ser financiada.</p> <p>Si eliges Seguros Banorte puedes decidir entre cobertura Amplia o Básica</p> <p>Consulta términos, condiciones, comisiones y requisitos en banorte.com . Aplican restricciones información sujeta a cambios sin previo aviso. (1)Hipoteca Fuerte Banorte CAT PROMEDIO 12.6% sin I.V.A. Para fines informativos y de comparación. Calculado al 06 de marzo 2024.Vigente al 06 de septiembre 2024. CAT PROMEDIO (Costo Anual Total) correspondientes a los créditos otorgados para el Producto Hipoteca Fuerte. Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito. Sujeto a aprobación de crédito. Aplican restricciones. Producto operado por Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.</p>	<p>*Crédito a Tasa Anual Fija</p> <p>*Por pago puntual el cliente baja su tasa al 10.35%</p> <p>*Sin comisión apertura</p> <p>* Sin pago de avalúo</p> <p>* Sin pago de seguros de vida, daños y desempleo</p> <p>*Si mantiene su pago puntual se liquida el crédito en 16 años 7 meses</p>	<p>* Con nuestras opciones de crédito pagas más a capital desde el inicio</p> <p>* Disminución de tasa por Pago Puntual</p> <p>* Financiamiento para Construir ó Remodelar; Adquirir vivienda inclusive en Preventa, Pago de Pasivo a otra Institución Financiera y Liquidez Vivienda (adquisición de una vivienda diferente a la que se deja en garantía)</p> <p>* Aplica Apoyo Infonavit y Cofinavit</p> <p>* Seguro de Desempleo gratis cubriendo 3 meses por año</p> <p>* Seguro de vida, cubre al titular u coacreditado</p> <p>* Seguro de daños, cubre el valor constructivo del inmueble, en caso de pérdida total el seguro cubre el saldo del crédito y el remanente se entrega al cliente, además protege tu casa con beneficios adicionales como son responsabilidad civil familiar; robo de contenidos y gastos extras a consecuencia de siniestros.</p> <p>* Pagos anticipados sin penalización</p> <p>* Plazos de 7, 10, 15 y 20 años.</p> <p>**La determinación de la comisión será sobre el monto del pago anticipado y se cobrará por evento. Comisiones sujetas a cambio. Todas las comisiones son más IVA. Para mayor información consulta: scotiabank.com.mx/credito-hipotecario</p>

Datos calculados sobre un crédito de 1 millón de pesos

Información proporcionada por las Instituciones Financieras y Simuladores Hipotecarios a la primera quincena de Julio 2024

- 3. Su pago mensual inicial es mayor que en los esquemas de pagos crecientes, pero este es fijo y no sufre modificaciones en el tiempo. En términos reales (descontando la inflación) el pago se reduce con el tiempo.
- 4. En productos sin penalización por prepagó, es recomendable hacer abonos a capital para liquidar el crédito en menos tiempo y ahorrar intereses.

 Hipoteca Perfiles Citibanamex	 HSBC Pago Fijo	 Hipoteca Fija BBVA	
De 10.50% hasta 11.75%	Tasa de interés fija anual desde 9.95% a 10.45%	Desde 9.05% hasta 11.10%	Tasa de interés desde 10.20% hasta 11.5% fija anual
\$11,104.00	\$9,101.00	\$10,165.00	\$27,000.00
90%	Hasta el 97% (2)	90.0%	90%
\$300,000.00	\$100,000.00	\$50,000.00	\$600,000.00
\$ 750,000 **	\$350,000.00	\$180,000.00	\$666,667.00
0%	0.5%	0 - 1.00%	Desde 1%
12.7%	12.0%	11.2%	10.5%
\$24,675.56	\$13,999.00	\$19,313.50	\$19,293.00
<p>'- Sin comisiones de administración o prepagó, sin incrementos en la mensualidad ni en la tasa de interés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconoce tu buen historial crediticio</li> <li>- Beneficios adicionales si cuentas con otros productos Citibanamex</li> <li>- Plazos disponibles: 10, 15 y 20 años</li> <li>- Aplican términos y condiciones</li> <li>- Consulta condiciones de contratación en <a href="http://www.citibanamex.com">www.citibanamex.com</a></li> <li>- Promoción de 0% Comisión Contratación - crédito vigente a partir del 1 de junio de 2024 a 31 de octubre de 2024.</li> </ul> <p>** Valor Mínimo de Vivienda: Macroplaza (CDMX, GDL y MTY) \$ 1,000,000.00 y Resto de la República \$ 750,000.00</p>	<p>Es un derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito.</p> <p>CAT Promedio "Crédito Hipotecario HSBC Pago Fijo" 12.0% Sin IVA. Informativo. Vigencia al 31 de agosto 2024. Fecha de cálculo 01 de marzo del 2024. Cobertura Nacional. Crédito en Moneda Nacional. Información sujeta a cambios sin previo aviso. Sujeto a aprobación de crédito. Consulta requisitos, términos, condiciones de contratación y comisiones en <a href="http://www.hsbc.com.mx">www.hsbc.com.mx</a></p> <p>(1) Cliente puede elegir entre pagar comisión por apertura o comisión por pago anticipado. (2) Con base en el plazo para financiamiento hasta el 97% contratando programas INFONAVIT</p> <p>Acérquese a su sucursal más cercana o a un Centro Hipotecario y pregunte por las opciones de financiamiento que tenemos para usted. Consulte <a href="http://www.hsbc.com.mx/hipotecari">www.hsbc.com.mx/hipotecari</a></p>	<p>La tasa se asigna de acuerdo al perfil del cliente, monto de crédito y enganche.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aplica para programas de Apoyo Infonavit, Cofinavit.</li> <li>- Pago Mensual incluye 5 coberturas de seguro: vida, daños al inmueble, responsabilidad civil, contenidos y desempleo.</li> </ul> <p>NOTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Datos calculados con tasa de interés fija anual del 9.40% sobre un crédito de \$1'000,000 con un valor de vivienda de \$1,428,571</li> <li>- Comisión de Autorización Diferida mensual: 0.080 al millar sobre el monto de crédito.</li> <li>- Plazo a 20 años</li> </ul> <p>LEGALES: CAT Promedio 11.2% sin IVA para fines informativos y de comparación. Vigencia hasta el 21 de agosto de 2024.</p> <p>Para conocer los términos y requisitos de contratación, condiciones financieras, monto y conceptos de las comisiones aplicables llama al Centro de Atención Hipotecario: (55) 1102 0015, consulta los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de Internet <a href="http://www.bbva.mx">www.bbva.mx</a> o bien acude a una Sucursal. Tasa de interés ordinaria fija y anual. Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito. Sujeto al cumplimiento de los requisitos necesarios para su contratación y a la revisión del historial crediticio actualizado del solicitante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enganche desde 20%</li> <li>- *En esquema COFINAVIT el financiamiento máximo entre el Infonavit y el Banco, no debe rebasar el 90% del valor del inmueble en relación al avalúo</li> <li>- Respuesta de precalificación en 24 horas</li> <li>- Tasa fija, durante toda la vida del crédito</li> <li>- Pagos anticipados sin penalización</li> <li>- Sin comisión por estudio de crédito</li> <li>- Sin gasto de investigación</li> <li>- Sin incremento en mensualidad</li> <li>- CAT promedio sin IVA en pesos, presentado para fines informativos y de comparación exclusivamente. Vigencia al 30 de marzo 2022, sujeto a cambios sin previo aviso. Calculado al 28 de febrero 2022 sobre un crédito de \$1,000,000 con un valor de vivienda de \$1,500,000 y plazo 20 años. Se consideran Monto de Crédito, Capital, Intereses, Seguro de Vida, Seguro de Daños, Investigación de Crédito, Comisión de Apertura, Comisión por administración mensual y Costo de Avalúo. Calculado para créditos denominados en Moneda Nacional con tasa de interés fija anual</li> <li>- El valor de la vivienda usado para el cálculo del Costo Anual Total (CAT) se basa en los valores de vivienda promedio estipulados por la SHF</li> <li>- La tasa y comisión por apertura más bajas; así como enganche más alto aplican únicamente para clientes con excelente historial crediticio</li> <li>- Adquiere una vivienda nueva o usada con Bx+ Casa. Consulta condiciones de contratación en <a href="http://www.yepormas.com">www.yepormas.com</a></li> </ul>

# Créditos Hipotecarios

## PAGO CRECIENTE A 20 AÑOS



Productos estrella por institución

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

1. Estos esquemas te ofrecen un mayor monto de crédito al requerir un pago mensual inicial menor.
2. Puedes acceder al crédito con un menor pago inicial (enganche y gastos), requieren menor ahorro previo.

Características	 CrediResidencial Valora	 SANTANDER HIPOTECA FREE	 Hipoteca Perfiles A tu Medida
<b>Tasa de interés</b> (intereses reales del crédito deducibles)	Dependerá del estudio de crédito y estará en un rango de: 10.75% a 12.75%	aforo < 80% tasa 11.35% aforo > 80 tasa 12.35%	De 10.50% hasta 11.75%
<b>Mensualidad Integral</b> (incluye capital e intereses, seguros y comisiones)	\$10,856.32	\$9,750.00	\$10,070.67
<b>Aforo Máximo</b>	Hasta el 95%	**Tradicional 90% * Apoyo Infonavit 95% * Cofinanciamiento 100%	90%
<b>Monto mínimo de crédito</b>	\$250,000.00	\$100,000.00	\$300,000.00
<b>Valor mínimo de la vivienda</b>	\$400,000.00	\$250,000.00	\$ 750,000 **
<b>Comisión por apertura</b>	1.25% Intercambiable a tu elección por una comisión por pago anticipado** del 3% + IVA	Sin comision por apertura	0%
<b>CAT promedio sin IVA</b>	13.5%	12.2%	12.7%
<b>Ingreso bruto requerido</b>	\$18,054.55	\$17,727.00	\$22,379.26
<b>Otras características de los créditos</b>	* Con nuestras opciones de crédito pagas más a capital desde el inicio * Disminución de tasa por Pago Puntual * Financiamiento para Construir ó Remodelar, Adquirir vivienda inclusive en Preventa, Pago de Pasivo a otra Institución Financiera y Liquidez Vivienda (adquisición de una vivienda diferente a la que se deja en garantía) * Aplica su Apoyo Infonavit y Cofinavit * Seguro de Desempleo gratis cubre 3 meses por año * Seguro de vida cubre al titular o cocreadito considerando * Seguro de daños, cubre el valor constructivo del inmueble, en caso de pérdida total el seguro cubre el saldo del crédito y el remanente se entrega al cliente, además protege tu casa con beneficios adicionales como son responsabilidad civil familiar, robo de contenidos y gastos extras a consecuencia de siniestros. * Pagos anticipados sin penalización * Plazos de 10, 15 y 20 años. **La determinación de la comisión será sobre el monto del pago anticipado y se cobrará por evento. Comisiones sujetas a cambio. Todas las comisiones son más IVA. Para mayor información consulta: <a href="http://scotiabank.com.mx/credito-hipotecario">scotiabank.com.mx/credito-hipotecario</a>	*Crédito a Tasa Anual Fija *Empieza con una mensualidad flexible para alcanzar un mayor monto *Por pago puntual el cliente baja su tasa al 10.35% *Sin comisión apertura *Sin pago de avalúo * Sin pago de seguros de vida, daños y desempleo *Si mantiene su pago puntual se liquida el crédito en 16 años 11 meses	* Sin comisiones de administración o prepagos, sin incrementos en la tasa de interés. - Incremento del pago mensual (sin seguros) del 2% anual respecto a la mensualidad del año inmediato anterior - Reconoce tu buen historial crediticio - Beneficios adicionales si cuentas con otros productos Citibanamex - Plazo único de 20 años - Aplican términos y condiciones - Consulta condiciones de contratación en <a href="http://www.citibanamex.com">www.citibanamex.com</a> - Promoción de 0% Comisión Contratación - crédito vigente a partir del 1 de junio de 2024 a 31 de octubre de 2024. ** Valor Mínimo de Vivienda: Macropalaza (CDMX, GDL y MTY) \$ 1,000,000 y Resto de la República \$ 750,000

## CUADRO DE CRÉDITO

Datos calculados sobre un crédito de 1 millón de pesos  
Información proporcionada por las Instituciones Financieras y Simuladores Hipotecarios a la primera quincena de Julio 2024

3. Asegurate de informarte bien sobre cómo crecerán los pagos para que puedas planear a futuro.
4. En productos sin penalización por prepago, es recomendable hacer abonos a capital para liquidar el crédito en menos tiempo y ahorrar intereses.

 <b>HSBC</b> HSBC Pago Bajo	 <b>BBVA</b> Hipoteca Creciente BBVA
Tasa de interés fija anual desde 9.95% a 10.45%	10.40%, 11.20%, 12.00%
\$8,124.00	\$9,991.03
Hasta el 97% (2)	90.0%
\$100,000.00	\$100,000.00
\$350,000.00	\$300,000.00
0.5%	0.5%
12.0%	13.5%
\$12,498.00	\$18,982.96

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

CAT Promedio CAT Promedio "Crédito Hipotecario HSBC Pago Bajo" 12.1% Sin IVA. Informativo. Vigencia al 31 de agosto 2024. Fecha de cálculo 01 de marzo del 2024. Cobertura Nacional. Crédito en Moneda Nacional. Información sujeta a cambios sin previo aviso. Sujeto a aprobación de crédito. Consulta requisitos, términos, condiciones de contratación y comisiones en [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx)

- (1) Cliente puede elegir entre pagar comisión por apertura o comisión por pago anticipado.
- (2) Con base en el plazo para financiamiento hasta el 97% contratando programas INFONAVIT

Acérquese a su sucursal más cercana o a un Centro Hipotecario y pregunte por las opciones de financiamiento que tenemos para usted. Consulte [www.hsbc.com.mx/hipotecario](http://www.hsbc.com.mx/hipotecario)

- Plazo único de 20 años  
- Aplica para programas de Apoyo Infonavit, Cofinavit  
- Pago Mensual incluye 5 coberturas de seguro: vida, daños al inmueble, responsabilidad civil, contenidos y desempleo  
- Datos calculados sobre crédito de \$1'000,000 con valor vivienda de \$1,111,111  
- Comisión de Autorización Diferida mensual: 0.25 al millar sobre el monto de crédito  
- Aforo del 90%  
- Plazo a 20 años  
LEGALES: CAT Promedio 13.5% Sin IVA, para fines informativos y de comparación. Vigencia hasta el 21 de agosto de 2024.

Para conocer los términos y requisitos de contratación, condiciones financieras, monto y conceptos de las comisiones aplicables llama al Centro de Atención Hipotecario: (55) 1102 0015, consulta los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de Internet [www.bbva.mx](http://www.bbva.mx) o bien acude a una Sucursal. Tasa fija de interés anual. Es tu derecho solicitar la oferta vinculante para comparar distintas opciones de crédito. Sujeto al cumplimiento de los requisitos necesarios para su contratación y a la revisión del historial crediticio actualizado del solicitante.



# # EN CONCRETO CONTIGO

CON MARIEL ZÚÑIGA

LUNES A VIERNES  
13:30 PM



# DIRECTORIO DE INSTITUCIONES DE LA INDUSTRIA

## INSTITUCIONES

 <b>SEDATU</b> SECRETARÍA DE DESARROLLO AGROPECUARIO, TERRESTRIAL Y URBANO SEDATU T. 5624 0000 sedatu.gob.mx	 <b>SHF</b> SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL SHF T. 5263 4500 shf.gob.mx	 <b>CONAVI</b> CONVENIO NACIONAL DE ORGANISMOS ESTATALES DE VIVIENDA A.C. CONAVI T. 9138 9991 conavi.gob.mx	 <b>INFONAVIT</b> INSTITUTO FONCIARIO DE LA VIVIENDA INFONAVIT T. 9171 5050 infonavit.org.mx	 <b>FOVISSSTE</b> FONDO DE VIVIENDA PARA EL SECTOR PÚBLICO FOVISSSTE 01 800 FOVISSSTE fovissste.org.mx	 <b>INSUS</b> INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS INSUS T. 5080 9600 insus.gob.mx	 <b>Registro Único de Vivienda</b> RUV Registro Único de Vivienda T. 5480 1250 ruv.org.mx
---	--	---	--	--	---	---

## CÁMARAS Y ORGANISMOS

 <b>DSE Infonavit</b> DSE Infonavit T. 5322 6580 dseinfonavit.org.mx	 <b>CONOREVI</b> Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda A.C. CONOREVI T. 5520 2132 conorevi.org.mx	 <b>CMIC</b> COMITÉ MEXICANO DE INGENIEROS DE CONSTRUCCIÓN CMIC T. 5424 7424 cmic.org	 <b>Canadevi</b> COMITÉ NACIONAL DE ORGANISMOS ESTATALES DE VIVIENDA A.C. Canadevi canadevi.com.mx	 <b>Convives</b> COMITÉ NACIONAL DE VIVIENDA Convives convives.com.mx	 <b>CANADEVI VALLE DE MÉXICO</b> COMITÉ NACIONAL DE ORGANISMOS ESTATALES DE VIVIENDA A.C. CANADEVI VALLE DE MÉXICO canadevivallemexico.com.mx	 <b>ADI</b> ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS A.C. ADI T. 5540 3181 adi.org.mx	 <b>CAM SAM</b> COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO SOCIEDAD DE ARQUITECTOS MEXICANOS CAM SAM T. 9177 8900 cam-sam.org	 <b>AMPI</b> ASOCIACIÓN MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS AMPI T. 5566 4260 ampi.org
---	--	---	---	--	--	--	---	--

## DESARROLLADORES

 <b>CASAS ARA</b> Ahora sí puedes ARA T. 800 022 0581 ara.com.mx	 <b>RUBA</b> Llegaste a casa RUBA T. 01 800 288 7822 ruba.com.mx	 <b>GRUPO SADASI</b> Las mejores casas y más... Sadasi T. 9138 9999 www.sadasi.com	 <b>Vinte</b> Tu casa, tu historia. Vinte T. 01 800 841 3606 vinte.com.mx	 <b>Hogares Unión</b> Tu casa, tu historia. Hogares Unión T. 5281 8080 www.hogaresunion.com	 <b>VIVO</b> GRUPO INMOBILIARIO VIVO vivo.mx/	 <b>VIDUSA</b> GRUPO INMOBILIARIO VIDUSA vidusa.com
--	--	--	---	---	---	--

## PROVEEDORES

 <b>NOVACERAMIC</b> NOVACERAMIC T. 01 800 777 NOVA novaceramic.com.mx/	 <b>USG</b> USG T. 5261 6352 usg.com	 <b>LMVALUACION</b> de mercado LMVALUACION /lmvaluacion.com. mx/lm/	 <b>VAPROY</b> VALUACIÓN DE PROYECTOS VARIOS S.A. DE C.V. VAPROY T. 55 55 59 18 61 vaproy.com/	 <b>VALOR COMERCIAL</b> AVALUOS VALOR COMERCIAL T. 5131-6304 valorcomercial.com	 <b>AUVB</b> Asociación de Unidades de Valuación para la Banca Mexicana A.C. AUVB T. 55 41643250 unida- desparalabanca.mx/	 <b>tinsa</b> Tinsa T. (55) 5080 9090 tinsamexico.mx	 <b>SAVAC</b> SAVAC T. 55700796 savac.com.mx
---	---	---	--	---	---	---	---

## BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS

 <b>HSBC</b> HSBC T. 01800 CASA HSBC hsbc.com.mx	 <b>Santander</b> Santander T. 01800 503 2855 santander.com.mx	 <b>Citibanamex</b> Hipotecario Banamex T. 2262 4765 banamex.com	 <b>Scotiabank</b> Scotiabank T. 5728 1900 scotiabank.com.mx	 <b>BBVA Bancomer</b> BBVA T. 01 800 1226 630 bancomer.com	 <b>Banco Inmobiliario Mexicano</b> BIM T. 01 800 227 4000 bim.mx	 <b>Banorte</b> Banorte T. 01 800 226 6783 banorte.com
--	---	--	---	---	--	---

## OTROS ACTORES

 <b>Genworth</b> Genworth 4122 5154 clip.parthers.axa/mx	 <b>Cibergestión</b> by BC Cibergestion T. 5481 3000 cibergestion.com/	 <b>SOC</b> SOC T. 1102 4311 socasesores.com	 <b>Crediteka</b> Crediteka 5282 5950 crediteka.mx	 <b>IMCISS</b> Instituto Mexicano de Cálculos Inteligentes Substratos y Sostenibles A.C. IMCISS 5929-4624 imciss.org.mx
--	--	---	---	--

## UNIVERSIDADES

 <b>Facultad Arquitectura UNAM</b> UNAM 5622 0214 arquitectura.unam.mx	 <b>Instituto Tecnológico de la Construcción</b> ITC 5668.0787 itc-ac.edu.mx/web/	 <b>Universidad La Salle</b> Universidad La Salle 5278 9500 ulsa.edu.mx	 <b>IBERO</b> CIUDAD DE MÉXICO Universidad Anáhuac T. 5627 0210 anahuac.mx	 <b>Tecnológico de Monterrey</b> ITESM T. 8358 2000 itesm.mx	 <b>IBERO</b> CIUDAD DE MÉXICO Universidad Iberoamericana T. 5950 4000 ibero.mx
--	--	--	--	--	---



# PRÓXIMAMENTE



## NUESTRO RETORNO EN RADIO

*Espera grandes noticias  
#EnConcretoRadio*

---

## Escucha nuestro PODCAST

**En Concreto  
Siempre Contigo :**  
Información útil  
y a tu alcance



# LIBRO ELECTRÓNICO

**¡ADQUIÉRELO ONLINE!**

[www.grupoenconcreto.com](http://www.grupoenconcreto.com)



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