

FIBRAS: UN CONFLICTO POR 25,000 METROS CUADRADOS

# Forbes

MÉXICO

MAYO / JUNIO • 2014

**ENTREVISTA EXCLUSIVA**  
PATRICK KRON Y LOS DÍAS  
CRUCIALES DE ALSTOM

**ESPECIAL TECNOLOGÍA**  
EL MAÑANA, SEGÚN  
LOS DISRUPTORES

**RANKING**  
LOS 10 BANCOS  
MÁS RENTABLES

LOS SALARIOS DE LOS  
32 DIRECTORES TÉCNICOS  
DE BRASIL 2014

PANINI Y LA OBSESIÓN  
POR UNAS ESTAMPAS

LAS EMPRESAS MEXICANAS  
QUE CONQUISTAN BRASIL

LAS ESTRELLAS DEL MUNDIAL  
Y SUS FORTUNAS

UN NEGOCIO  
LLAMADO FEMEXFUT

EL BARCO DE LOS 150 MDD  
(GRACIAS A LA BARRA MEXICANA)

## EL PLANETA DE LOS 200,000 MDD

ESO VALE LA INDUSTRIA GLOBAL DEL FÚTBOL, LO QUE IMPLICA CONTRATOS  
COMERCIALES, EL COSTO DE LOS EQUIPOS, EL VALOR DE LOS FUTBOLISTAS...  
Y, EN EL MUNDIAL DE BRASIL, ESTA FABRICA DE DINERO NO SE DETENDRÁ.

FORBES MÉXICO \$69.00



12744 82522 0



An aerial photograph of a city skyline. The most prominent feature is a very tall, cylindrical skyscraper with a glass facade that reflects the sky and surrounding buildings. To its left is another tall, more rectangular building with a similar glass facade. The rest of the city is visible in the background, with various smaller buildings and green spaces under a clear blue sky.

TENDENCIAS

DESARROLLO URBANO

# EL MUNDO ESTARÁ A TUS PIES

La fisonomía de las grandes ciudades cambiará. En zonas desiertas se erigirán grandes desarrollos que tendrán una virtud: espacios para vivir y tiendas de todo tipo para los vecinos.

POR CLAUDIA OLGUÍN

**D**ESDE FEBRERO DE 2013, MILES DE EMPLEADOS construyen las primeras dos fases del proyecto Miyana Ciudad Molière en la zona de Polanco, en la Ciudad de México; un proyecto con cerca de 500,000 metros cuadrados de espacio corporativo, vivienda, comercial, entretenimiento y estacionamientos. La apuesta de Grupo Inmobiliario Gigante, diseñada por los despachos Legorreta + Legorreta y Grupo Architech, es parte de la tendencia que ha alentado en los últimos cinco años el desarrollo vertical y a maximizar la rentabilidad de la tierra en las grandes ciudades.

La Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) es, después de Tokio y Seúl, una de las diez aglomeraciones urbanas más pobladas en el mundo, según la Organización de Naciones Unidas (ONU). Y se estima que hacia el año 2050, 75% de la población mundial viva en ciudades.

La potencialización de terrenos en las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey, no es cosa menor. Si bien no existen datos específicos, en esas metrópolis difícilmente se ubicarían terrenos disponibles en las zonas de mayor concentración poblacional con grandes superficies, como los 109,000 metros cuadrados donde se levantará el proyecto Mitikah, localizado en el cotizado corredor donde opera el Centro Coyoacán, al sur de la capital del país.

Esa nueva estructura —como el Miyana Ciudad Molière— se integrará a otros proyectos ya en operación como Reforma 222, Arcos Bosques y Antara; además de otros en construcción como Nuevo Sur y Metropolitan Center en Monterrey.

El uso mixto acompaña cada vez con mayor frecuencia el desempeño del mercado y el potencial del país para desarrollar 1,400 centros comerciales nuevos, contra los 2,300 de Brasil y los 358 de Colombia, según datos del International Council of Shopping Centers (ICSC).

La intensa actividad comercial prevista para el periodo 2014-2017 demuestra el atractivo que ha generado esta fórmula de combinar usos de inmuebles entre los inversionistas. En dicho lapso, se edificarán 25 proyectos de usos mixtos.

Aunque con intentos previos, los recientes formatos multiusos han alentado a diversos desarrolladores a optar por los usos mixtos como un valor agregado para quienes hoy ofrecen espacios comerciales en este formato de negocio, por los que se llegan a pagar cerca de 40 dólares por metro cuadrado de renta, comenta Giovanni D'Agostino, presidente de **Newmark Grubb Mexico City**.

Sobre los precios de los espacios comerciales, Luis Llaca, vicepresidente de Corporate Retail Solutions en la firma JLL, dice que los *retailers* (comerciantes) están dispuestos a pagar rentas de mayor valor si se trata de una buena ubicación y el proyecto está bien hecho. “Son formatos bien vistos por el *retailer* porque son zonas de alta concentración de población fija y de trabajo”.

En los más exitosos *fashion mall* (centros comerciales de moda), como Santa

Fe, Plaza Satélite o Plaza Universidad, actualmente se paga un promedio de 50 dólares por metro cuadrado de arrendamiento, según indica un reporte reciente de la firma de corretaje CBRE.

Por lo visto, hay tierra para levantar megaproyectos.

#### EL PERFIL DEL TERRENO

La Ciudad de México es una de las urbes que ha adoptado este modelo de desarrollo, y son muchos los factores que impulsan este nuevo concepto, pero dominados: el crecimiento vertical y la complejidad de la movilidad urbana.

El crecimiento vertical de las ciudades, en un momento, estaba provocando un desequilibrio entre la nueva población y sus necesidades. Ante el crecimiento inmobiliario comercial posterior a la pausa generada en 2009, el sector regresó a su etapa de crecimiento.

## LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO ES UNA DE LAS DIEZ AGLOMERACIONES URBANAS MÁS POBLADAS EN EL MUNDO, SEGÚN LA ONU.

El proyecto Mitikah que ofrecerá espacios en una extensión de 109,000 metros cuadrados.



OSWALDO RAMÍREZ PARA FORBES MÉXICO



En 2013, se agregaron al inventario nacional 23 centros comerciales con una superficie total de 700,000 metros cuadrados de espacios con conceptos *fashion mall*, *lifestyle center*, *power center* y cinco de ellos fueron de uso mixto.

Simultáneamente, las autoridades le han apostado a una ciudad más compacta, donde proliferen los usos mixtos que permitan mayor verticalidad y, por supuesto, se continúe ejecutando el reciclaje urbano.

Es el caso de corredor Vallejo, al norte de la Ciudad de México, donde actualmente se construye el complejo Vía Vallejo que buscará atender la demanda de 1.3 millones de habitantes y 900,000 consumidores primarios con la incorporación de locales comerciales, un hospital y 1,400 viviendas medias. Todo, edificado verticalmente.

Con este reciclaje, el gobierno de la Ciudad de México busca reducir el uso del auto, aumentar 40% el de transporte público, 20% el uso de la bicicleta y hacer de la Ciudad de México una urbe más peatonal, que permita tener un 30% de desplazamientos a pie.

Pero esta nueva tendencia enfrenta un gran reto: para convertirse en una solución para la diversidad de zonas dentro de las grandes ciudades y revertir la histórica expansión de la mancha urbana, los desarrollos mixtos verticales deben ir acompañados de infraestructura urbana, como áreas comunes y parques, acorde con ese concepto. Y, sobre todo, es necesario un marco normativo y programas sociales que abarquen desde reglas de edificación y protección civil, hasta seguridad y normas de convivencia en condominio.

José Antonio Rueda, urbanista e investigador del ITESM, ve en el uso mixto la solución al problema de disponibilidad de terreno. “Para que funcione, debe establecerse una legislación local como la que opera en Barcelona, París o Berlín, donde existe planeación urbana y leyes, que otorgan la dotación de equipamientos para cada metro cuadrado de nuevos proyectos inmobiliarios”.

## LOS CLIENTES Y LA INVERSIÓN

Para quienes ayudan al diseño de conceptos y comunidades, el formato combinado



OSWALDO RAMÍREZ PARA FORBES MÉXICO

## Precio por m<sup>2</sup> en espacios de usos mixtos (en dólares)

Bosques de las Lomas	35
Lomas de Chapultepec	38
Periférico Sur	28
Polanco	32
Reforma	29
Santa Fe	27

FUENTE: [Newmark Grubb Ciudad de México](#), "Market Research"

ofrece amplias posibilidades a inversionistas y desarrolladores con exceso de liquidez por ejercer. En los próximos tres años, se invertirán un total de 45,700 millones de pesos (MDP) para edificar 77 centros comerciales en sus diferentes formatos. El entorno cambiará entonces.

“Hay tanto dinero que sigue siendo el factor financiero predominante, pero detrás están las bases del desarrollo inmobiliario, que es lo que finalmente genera proyectos”, explica José Luis Quiroz, director de IQ Real Estate.

El directivo dice que, mientras los conceptos de usos mixtos y la generación de comunidades marcan el ritmo de crecimiento en algunos mercados, las nuevas marcas están siendo un factor en el proceso de diseño y determinación de conceptos que proyectan desarrolladores. “Retailers globales están buscando espacios comerciales con amplios metrajés y alturas. Los nuevos desarrollos ubicados en los mercados más grandes están considerando estos requerimientos”, afirma José Luis Quiroz.

## LAS VENTAJAS DEL MODELO

**Mejor aprovechamiento del suelo.** El crecimiento de las megalópolis obliga a frenar el desordenado desarrollo.

**Preservar espacios abiertos.** Los desarrollos mixtos fomentan la creación y preservación de las áreas verdes.

**Crear una gran variedad de espacios.** Estos desarrollos crean comunidades que fomentan la interacción social.

**Suprimir largos recorridos.** Se reducen distancias entre la vivienda, lugares de trabajo, comercio y otros destinos.

**Creación de entornos peatonales y de bicicletas.** Ante los problemas de movilidad, es una opción que fomenta la convivencia sin uso del automóvil.

**Incremento en la densidad.** La ciudad tiene la posibilidad de crecer en verticalidad, lo que ayuda al mejor aprovechamiento de los recursos urbanos.

**Desarrollo vecinal más fuerte.** Fomenta comunidades distintas, atractivas y con fuerte sentimiento local.

Desde 2013, marcas como c&a, h&m, Forever 21, American Eagle, Aeropostale y GAP, entre otros, iniciaron procesos de expansión en México. Lo anterior es también parte de la inercia previa que habían alcanzado desde 2012 marcas como Louis Vuitton, Escada, Hermés, Salvatore Ferragamo, Tiffany & Co., que el año pasado facturaron 14,000 MDD en México.

Aún así, después de una buena ubicación, lo relevante es la combinación entre la experiencia de estar en un lugar y la mezcla de giros y marcas. Jorge Lizán, ex vicepresidente del ICSC, considera que el peso que tienen grupos como Inditex, Alsea, Axxo, Carso, también obedece al desarrollo de miniciudades.

Ahora, comenta, “existe a nivel internacional un regreso a las zonas centrales. En Estados Unidos, de cinco años a la fecha nuevas generaciones se reinsertan a suburbios pobres de San Francisco, California, para quienes adoptan una nueva forma de vida pero que sin el uso mixto no podrían adquirir el costo que hoy representa habitarlas”.

Lizán ejemplifica el modelo norteamericano con lo que actualmente se vive en corredores como Reforma, Condesa, Roma y el desarrollo natural de comunidades creadas en la zona de Santa Fe.



OSWALDO RAMÍREZ PARA FORBES MÉXICO

Pero no sólo las áreas comerciales, hotelería y vivienda se benefician de los desarrollos verticales de usos mixtos. Pablo Yrizar, vicepresidente de la empresa de servicios inmobiliarios CBRE, detalla que existen aspectos que aún no observan desarrolladores, como la maximización de la renta de estacionamientos en diferentes horas del día.

Además, dice que hoy una empresa obtiene en promedio un cajón de estacionamiento por cada 30 metros cuadrados de espacio arrendado y eso no hace factible proveer a su personal de área complementaria de aparcamiento.

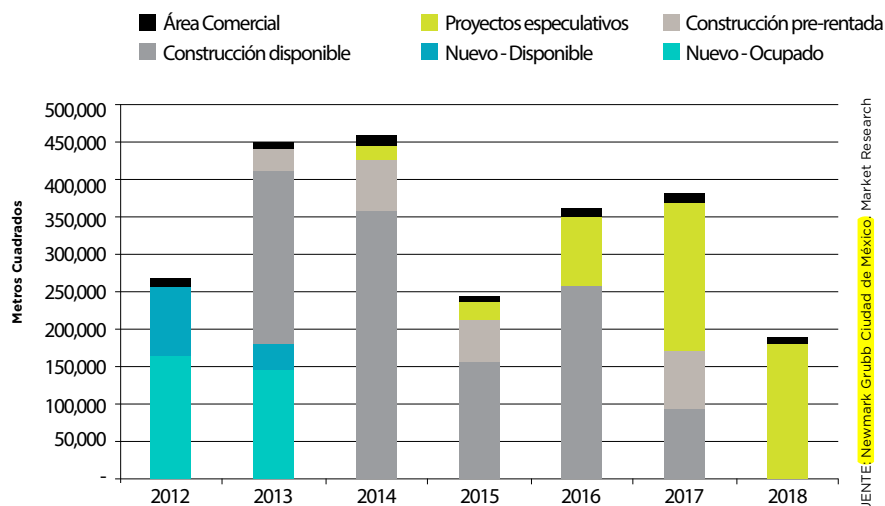
“Muchas empresas requieren actualmente de un cajón de estacionamiento por cada 15 metros cuadrados, cuando la norma está a la mitad del requerimiento. Por eso, en un uso mixto, los empleados suelen utilizar el espacio cuando el flujo del área comercial es bajo”, dice.

Entre los usuarios corporativos de usos mixtos, el directivo señala a los que requieren más de 1,000 metros cuadrados debido a que no sólo demandan seguridad e independencia operativa, sino servicios para su personal. Caso distinto es el que rige a los grandes usuarios, que demandan más de 30,000 metros cuadrados, muchos de ellos del sector financiero pues requieren de espacios independientes, seguridad, confidencialidad y control.

Con todo, la combinación de usos de los nuevos proyectos en construcción incrementa la tendencia de expansión inmobiliaria en las principales ciudades de México, por lo que zonas impensables tendrán, en tan sólo tres años, gigantes inmobiliarios. Y, algunos de ellos, donde menos te lo imaginas. F

## Edificios en construcción y en proyecto en la Ciudad de México (2012-2018)

La tabla muestra la tendencia de proyectos en proceso de desarrollo y la tendencia de los denominados usos mixtos. La Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey se constituyen como los principales mercados de usos mixtos en expansión.



FUENTE: Newmark Grubb Ciudad de México, Market Research