



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ECONOMÍA

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS EN RENTA EN EL CORREDOR REFORMA DURANTE EL PERIODO 2004-2008.

TESINA

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN ECONOMÍA

PRESENTA:
AMADOR SIMÓN NAVARRETE

ASESOR DE TESINA:
LIC. JUAN MARCOS ORTÍZ OLVERA

“Por mi raza hablará el espíritu”



CIUDAD UNIVERSITARIA, MÉXICO, D. F., 2010



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Índice

Introducción.....	1
Objetivo General.....	3
Objetivos Particulares.....	3
Metodología.....	3
Capítulo I.- Mercado Inmobiliario.....	5
1.1. El mercado inmobiliario.....	5
1.2. Características del mercado inmobiliario.....	6
1.3. Componentes del mercado inmobiliario.....	8
1.4. La Oferta de bienes inmuebles.....	9
1.5. La demanda de bienes inmuebles.....	10
1.6. Inventario de Oficinas.....	12
1.7. Espacio Disponible.....	13
1.8. Absorción Neta Acumulada.....	15
Capítulo II. Aspectos Macroeconómicos de la Economía Nacional y del Distrito Federal.....	17
2.1. Producto Interno Bruto.....	17
2.2. Inversión Extranjera Directa.....	22
Capítulo III. Políticas de Obra Pública del Gobierno del Distrito Federal en el Corredor Reforma.....	34
3.1. Obras de Rehabilitación y Renovación de la infraestructura y Equipamiento Urbano.....	34
3.2. Estímulos Fiscales en la Construcción de Proyectos Inmobiliarios.....	45
Capítulo IV. Análisis del comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas en Renta.....	53
4.1. Ubicación.....	53
4.2. Uso de Suelo.....	54
4.3. Clasificación y Características de los Edificios de Oficinas.....	60
4.4. Oferta de Oficinas en Renta.....	63
4.5. Demanda de Oficinas en Renta.....	73
Conclusiones.....	93
Recomendaciones.....	97
Fotografías del Corredor Reforma.....	98
Bibliografía.....	101

Agradecimientos y Dedicatorias.

La presente tesina ha sido gracias al esfuerzo, apoyo solidario y motivación de un sinnúmero de personas e instituciones a las que quiero reconocer aquí y sin las cuales esta tarea hubiese sido imposible.

Debo agradecer de manera especial y reconocimiento al asesor y sinodal Lic. Juan Marcos Ortíz Olvera, su apoyo y su capacidad profesional para guiar mis ideas en la investigación. Asimismo doy las gracias por su valioso tiempo que dedicó a este proyecto.

De igual manera, me gustaría agradecer a los sinodales Maestros Ernesto Bravo Benítez, Franco Guerrero Galeana, Gustavo Enrique Sauri Alpuche y José Jesús Sánchez Arciniega, por su revisión y análisis, las aportaciones en su enriquecimiento del contenido de la tesina.

Deseo agradecer a mis maestros, al personal técnico y administrativo del Centro Regional de Educación Fundamental No. 21 "Adolfo Cinfuegos y Camus", Escuela Tecnológica Agropecuaria No. 173, Preparatoria No. 7 de la Universidad Autónoma de Guerrero, Facultad de Economía de la UNAM, por su contribución en mi educación y formación profesional.

También quiero dar un agradecimiento a la Lic. Guadalupe Serrano Zariñana, Ing. Fermín Benítez Girón, Lic. Víctor Laguna Olvera, Arq. Erasmo Arceta Morales, Lic. Abel Rasgado Trewick, C.P. Juan Manuel López Reyes, por el apoyo, estímulo y la confianza y amistad brindada en mi actividad profesional, Asimismo a todos mis compañeros de trabajo en el sector público y privado.

A la memoria de mi padre Margarito Simón Najera, que en vida me brindó cariño, apoyo en todos sus aspectos, e inculcó responsabilidad.

A la memoria de mis hermanos Eva, Armando, Jaime y abuelitos Leodegaria, Joaquina, Marcelino y Carmen.

A la memoria de mi suegra la Sra. Celia Román Trujillo, por sus valiosos consejos y apoyo brindado para salir adelante como persona y profesionalmente.

A mi madre Justa Navarrete Flores por darme la vida, brindarme su cariño y apoyo en todos sus aspectos, los logros es fruto de toda su enseñanza, quiero manifestarle que siempre estará en mi corazón y que me viva muchos años.

A mi esposa Jacqueline Escobedo Román, con todo mi amor, por su comprensión, apoyo moral y alegrías compartidas, eres mi inspiración en mi vida personal y profesional.

A mi hijo José Amador, con todo mi cariño e inspiración para salir adelante, y que sea una motivación en tu desarrollo como persona y profesional.

A mis hermanos Eloisa, Silvia, Maricela, Araceli, Nazario y Margarito, por el cariño siento por ustedes y apoyo que siempre me han brindado, sigan adelante en su desarrollo como personas y en las actividades profesionales que se desenvuelven, nunca se desanimen por grandes que sean los obstáculos.

A mis amigos, primos, primas, cuñados, cuñadas y sobrinos, por el apoyo moral brindado y que sea una fuente de motivación en todo lo emprendan en sus vidas.

Introducción.

El mercado inmobiliario de edificios de oficinas en renta de la clase de edificio A+, A y B de la Ciudad de México se desarrolla en los corredores principales como Reforma, Polanco, Lomas Palmas, Bosques de las Lomas, Santa Fe, Periférico Sur, Insurgentes, Interlomas y Lomas Altas, su estudio ha sido abordado a través de artículos periodísticos, revistas y reportes de mercado inmobiliario que sirven como fuente de información a empresas, particulares y administración pública federal en la toma de decisiones de renta de espacios de oficinas. En lo específico, para el Corredor Reforma no se cuenta con estudios de mercado inmobiliario que considere los aspectos económicos, obra pública de desarrollo urbano generadores de la inversión nacional y extranjera e impacto por estar ubicado en una zona comercial y servicios financieros de la Ciudad de México.

La Tesina “Análisis del Mercado Inmobiliario de Oficinas en Renta en el Corredor Reforma durante el periodo 2004-2008”, tiene el propósito de analizar el mercado inmobiliario de oficinas en renta del Corredor Reforma de la clase de edificio A+, A y B, considerando los aspectos económicos y políticas de obra pública en infraestructura y equipamiento urbano y estímulos fiscales para la inversión nacional e internacional de proyectos inmobiliarios, generadores del desarrollo comercial y de los servicios. Las hipótesis son las siguientes:

El crecimiento y desarrollo del mercado de oficinas en el Corredor Reforma, solo será posible si las condiciones económicas son favorables, y que el Gobierno del Distrito Federal lleve a cabo las políticas de obra pública, rehabilitación, renovación de la infraestructura y equipamiento urbano, así como de los estímulos fiscales en los proyectos inmobiliarios que reactive la oferta y la demanda de espacios de oficinas de las empresas nacionales y extranjeras, en la medida de que los participantes cuenten con la información objetiva y oportuna, además de tener las mismas expectativas en los beneficios y los cambios de los precios de las oficinas en renta del Corredor Reforma se espera un comportamiento de mercado eficiente para el sector inmobiliario.

En el aspecto metodológico se llevó a cabo la recolección de datos en libros, tesis, tesinas, artículos en periodicos y revistas especializadas de mercado inmobiliario, información de reportes de investigación de mercado generadas por empresas vinculadas con la compra, venta y arrendamiento de inmuebles, programas de desarrollo urbano e indicadores económicos, así como en páginas inmobiliarias en Internet. La revisión, análisis y depuración de la información del mercado inmobiliario, la descripción de programas de desarrollo urbano, análisis estadístico del mercado inmobiliario del Corredor Reforma del periodo 2004-2008, así como la elaboración de cuadros de concentración sobre oficinas en renta con sus correspondientes gráficas, y la presentación de los resultados de la investigación del mercado inmobiliario de oficinas.

El Corredor Reforma registró durante el periodo 2004-2008 la cantidad de 707,169 m² de inventario de las clases de edificio A+, A y B, la disponibilidad conocida como oferta fue de 343,781 m² y la absorción neta acumulada o conocida como demanda registró la cantidad de 67,038 m², representando una disponibilidad de espacios de oficinas del 48.33%, la relación de absorción neta acumulada/ disponibilidad fue del 19.50%. La clase de edificio A+ participó con un 85.15% absorción/disponibilidad, la clase A registró -67.04% y la clase B un 1.99%, las empresas nacionales e internacionales y usuarios particulares centraron su demanda en primer lugar en la clase de edificio A+ que cuentan con un alto grado de automatización en los servicios, en segundo lugar los de clase A con un grado d automatización de servicios relativamente bajo, pero con instalaciones y equipamiento moderno y los de clase B con equipamiento básico.

El presente trabajo está organizado en cuatro capítulos. En el capítulo I se describen y definen los conceptos relacionados con el mercado inmobiliario de espacios de oficinas.

En el capítulo II se describen y analizan aspectos macroeconómicos de la Economía Nacional y del Distrito Federal, que influyen en el comportamiento del mercado inmobiliario, la participación del Distrito Federal en los indicadores se exponen las teorías de la inversión extranjera directa y definiciones de la misma, así como artículos de la Ley de Inversión Extranjera y el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. Asimismo se describe y analiza la inversión en sectores económicos relacionados con el mercado inmobiliario, países seleccionados que invierten en México y la participación del Distrito Federal en la inversión extranjera nacional.

En el capítulo III se exponen los instrumentos jurídicos que sustentan y justifican las obras de rehabilitación, renovación de la infraestructura y equipamiento urbano en el Corredor Reforma, destacándose el presupuesto ejercido en las obras de remodelación y conservación realizadas. En lo referente a los estímulos fiscales en la construcción de proyectos inmobiliarios, se describe y analiza el comportamiento de los subsidios fiscales otorgados a proyectos inmobiliarios en el Corredor Reforma y su impacto en la generación de la inversión privada y los empleos del 2002 al 2008.

En el capítulo IV se analiza el comportamiento de la disponibilidad y la absorción neta acumulada y los precios de lista en renta mensual (USD/m²) del mercado inmobiliario de oficinas en renta de espacios de oficinas de la clase de edificio A+, A y B del Corredor Reforma, describiendo previamente la ubicación de esta vialidad y el uso del suelo y el marco jurídico que lo regula, la clasificación y características de los edificios de oficinas componentes importantes de la oferta y demanda de espacios de oficinas por parte de las empresas nacionales y extranjeras.

Por último, las conclusiones muestran los hallazgos principales de la investigación en torno al Análisis del Mercado Inmobiliario de Oficinas en Renta en el Corredor Reforma, y a partir de las conclusiones se propondrán las recomendaciones relacionadas con el mercado inmobiliario.

Objetivo General.

Analizar el mercado inmobiliario de oficinas en renta del Corredor Reforma de la clase A+, A y B, considerando los aspectos económicos y políticas de obra pública en infraestructura y equipamiento urbano y estímulos fiscales para la inversión nacional e internacional de proyectos inmobiliarios, generadores del desarrollo comercial y de los servicios.

Objetivos Particulares.

- a) Analizar el mercado inmobiliario de oficinas en renta tomando en cuenta los aspectos económicos generadores de la oferta y demanda.
- b) Destacar el comportamiento del Producto Interno Bruto e inversión extranjera como factores influyentes del desarrollo del mercado inmobiliario de oficinas.
- c) Exponer las políticas de obra pública de rehabilitación y renovación de la infraestructura y equipamiento urbano, que modificaron el entorno del Corredor Reforma, haciéndolo atractivo en la generación de la inversión de proyectos inmobiliarios por parte de los inversionistas nacionales e internacionales.
- d) Efectuar la clasificación y características arquitectónicas, tecnológicas y los servicios con los que cuentan las oficinas de clase A+, A y B.

Metodología.

El análisis del mercado inmobiliario de oficinas en renta en el Corredor Reforma requiere de un sólido conocimiento de las fuentes de información disponibles así como las características y singularidades de cada una de ellas, a fin de integrar información fidedigna en calidad. Para el logro del objetivo general; los objetivos particulares y las hipótesis del trabajo de investigación, en lo que respecta a la indagación y descripción de las características o funciones del mercado de oficinas se llevó a cabo la implementación de la metodología siguiente:

- a) Recolección de datos en libros, tesis, tesinas, artículos en periodicos y revistas especializadas de mercado inmobiliario, información de reportes de investigación de mercado generadas por empresas vinculadas con la compra, venta y arrendamiento de inmuebles, programas de desarrollo urbano e indicadores económicos, así como en páginas inmobiliarias en Internet.
- b) Revisión, Análisis y depuración de la información del mercado inmobiliario del Corredor Reforma, que no reúne las condiciones de calidad.
- c) Descripción de programas de desarrollo urbano relacionados con las Obras de Rehabilitación y Renovación de la infraestructura y Equipamiento urbano del Corredor Reforma.

- d) Análisis estadístico del mercado inmobiliario del Corredor Reforma del periodo 2004-2008, se elaboraron cuadros de concentración de oficinas en renta con sus correspondientes gráficas.
- e) Presentación de los resultados de la investigación del mercado inmobiliario de oficinas

Capítulo I.- Mercado Inmobiliario.

1.1. El mercado inmobiliario.

Los bienes inmuebles son activos de bienes raíces (terrenos, casas-habitación, edificios, centros comerciales, etc.) con características especiales. Los bienes raíces son inamovibles, la propiedad es dependiente de su ambiente, es decir con su localización.

La localización espacial (geográfica o física) es un aspecto importante de los bienes inmuebles, con una localización favorable; el dueño del inmueble estará en posibilidad de cobrar rentas elevadas, ya que se cuenta con las características arquitectónicas, tecnológicas y con la infraestructura y equipamiento urbano en la zona de su ubicación.

Los bienes raíces son activos grandes, el productor requiere de una demanda mínima para empezar a construir, no puede especular, ya que pone en riesgo la rentabilidad del proyecto inmobiliario. “Los proyectos de bienes raíces grandes empresas, el período de gestación es muy largo; se requiere de muchos meses o años para planear, obtener los permisos gubernamentales, construir, comercializar un producto y por esta razón es muy difícil cumplir con la demanda. Los largos periodos de gestación son una de las principales causas de la naturaleza poco certera del negocio inmobiliario y una explicación de su inestabilidad crónica”¹

Los inmuebles de edificios de oficinas son tangibles y su inamovilidad les otorga características y aspectos propios de su estructura de mercado: hace imposible que sean sucedáneos unos de otros, haciéndolos en menor grado mercado poco eficiente y de competencia imperfecta, tienen características arquitectónicas, tecnológicas y los servicios los hace heterogéneos con atributos que los hace diferentes entre si, existen obstáculos para la entrada y salida del mercado inmobiliario y si sale le provoca al inversionista costos financieros, las transacciones son menos visibles y las negociaciones se llevan a cabo considerando las condiciones de entrega, pago, capacidad crediticia, los agentes económicos vendedor, comprador, arrendador y arrendatario no tienen expectativas homogéneas sobre los beneficios sobre el uso o explotación, esto hace que ofrezcan precios de acuerdo a la información con la que cuentan, influyendo el tiempo que lleva para concluir el proyecto inmobiliario. Los edificios de oficinas es un producto singular con las siguientes características de desarrollo: 6 meses para ubicar el sitio; 6 meses de gestiones; 24 meses de construcción; 12 meses de ocupación, en total 48 meses (4 años)².

Con esos periodos de tiempo de maduración de los proyectos inmobiliarios afecta en un determinado momento a los inversionistas nacionales e internacionales. Las principales variables que afectan al mercado de oficinas son las zonas del crecimiento; empleo; ocupantes de oficinas, crecimiento económico (producción de Bienes y Servicios, retornos de inversión y capital, transferencias del Gobierno).³

Los edificios de oficinas son de varios niveles formando de manera permanente el terreno y de manera temporal las construcciones, cuya vida útil es por lo general de ochenta años con mantenimiento. Con base a la durabilidad física se determina el flujo de los ingresos por arrendamiento, descontando los gastos de operación como el mantenimiento, administración,

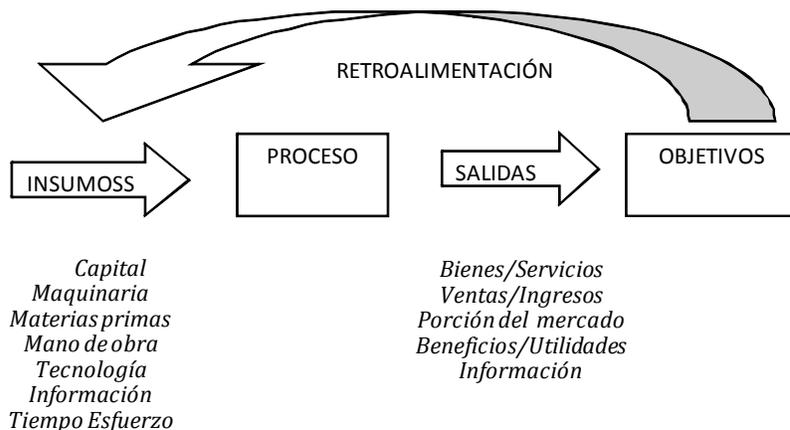
¹ Dominique, Achour, Gonzalo Castañeda, Inversión en Bienes Raíces, Análisis y Valuación de Bienes en el Contexto Mexicano, página 6

² Alvarado, Guerrero Agustín “El Mercado de Oficinas en la Ciudad de México Evolución y Perspectivas”, páginas 14

³ Alvarado, Guerrero Agustín, op cit, página 16

seguros, impuestos e imprevistos se obtiene un ingreso neto de operación. Sin embargo cuando un edificio de oficinas alcanza el término de su vida económica y pierde competitividad en el mercado, y los rendimientos que genera caen por debajo de de una inversión de un rendimiento de la tasa de capitalización adecuada del 8%, al disminuir dicha tasa el inversionista tiene que buscar opciones de modernizar su edificio o ponerlo en venta si no cuenta con los recursos financieros.

Los negocios inmobiliarios buscan la obtención de recursos financieros por venta o renta de espacios físicos de oficinas para satisfacer las necesidades de los demandantes de oficinas. “Cuando un negocio reconoce que los beneficios más probables se obtendrán al proporcionar un bien o un servicio que satisfaga adecuadamente las necesidades y los deseos del consumidor, las dos perspectivas convergerán”⁴ (Ver diagrama de retroalimentación).



De acuerdo a la inamovilidad, características arquitectónicas, tecnológicas y los servicios de los inmuebles, la localización, el período de conclusión de los proyectos, la vida útil y el ciclo de los negocios inmobiliarios, podemos definir el mercado inmobiliario como el “conjunto de operaciones (compra-venta y arrendamiento) que se realizan en un área determinada así como sus evoluciones y predicciones. Debe englobar al menos un análisis de la oferta (precios, tamaño y calidad de la misma), de la demanda (calidad y nivel de acceso), de expectativas futuras (relación oferta/demanda, revalorización, etc.)⁵. La definición engloba espacio físico de las operaciones inmobiliarias y señala que para actuar en el mercado como comprador, vendedor o arrendador se debe de contar con una investigación de mercado para conocer el comportamiento presente y futura de la oferta y demanda del inmueble correspondiente.

1.2. Características del mercado inmobiliario.

El mercado inmobiliario tiene características particulares que lo diferencian de otros mercados, en su propio mercado existen mercado de oficinas, residenciales, interés social, comerciales e industriales, cada mercado tiene su propia estructura y evolución de precios y sigue diferentes tendencias de oferta y demanda, asimismo dentro de estos mercados existen submercados. “La primera forma de dividir al mercado es por la naturaleza de los inmuebles. La competencia entre oficinas, viviendas, naves industriales, locales comerciales, etcétera, es muy débil, lo que significa que son poco sustituibles y constituyen submercados distintos. Sin embargo, al interior

⁴ Charles D. Schewe; Reuben M Smith. Mercadotecnia Conceptos y Aplicaciones, páginas 22 y 23

⁵ <http://www.euroval.com/es/guias/glosario.asp?Letra=M>

de cada uno de ellos la delimitación de submercados no es sencilla, de hecho no existen límites claros”⁶

Las transacciones en bienes raíces no tienen la misma visibilidad que las transacciones en los mercados, agrícolas, industriales, accionarios etc.; las operaciones de compra, venta, arrendamiento son menos visibles a “puerta cerrada”, es decir vendedor-comprador, arrendador-arrendatario. La opacidad, entendida como su falta de visibilidad hace que existan en el mercado inmobiliario desarrolladores, comercializadores, corredores, valuadores, abogados, provoca que los consumidores e inversionistas no tengan acceso directo a precios y cantidades, y los que cuentan con una base de datos de información inmobiliaria son muy pocos, y los que la tienen invierten en equipo y personal técnico especializado, concentrando un poder monopólico de información.

Los mercados inmobiliarios tienen la característica de “viscosidad”⁷, es decir, “son como el matrimonio: que fácil es entrar, pero que difícil es salir. Normalmente un inversionista puede dar un anticipo o un “arras” y ya está dentro del negocio, pero si por alguna razón no puede seguir en él, va a tener que incurrir en altos costos o pérdidas para poder salir. En los costos puede haber, gastos de notaría, comisiones, penalizaciones por terminación anticipada, etc., que en términos general son mucho más altos que aquellos en el mercado de valores”⁸. A esta característica le agregaríamos constructor, desarrollador, fraccionador si quiere salir del mercado inmobiliario le implica costos de las operaciones de compra, venta o arrendamiento son elevadas por honorarios o comisiones.

Dentro del mercado de oficinas podemos destacar las características siguientes:

- a) Los edificios de oficina satisfacen las necesidades para prestar a las empresas o a los particulares servicios administrativos, técnicos, financieros, de información.
- b) La clasificación y características arquitectónicas, tecnológicas y los servicios de los edificios de oficina, “son bienes heterogéneos, tienen un conjunto de atributos que diferencia una unidad respecto a otra”.⁹
- c) Los largos periodos de ubicación del sitio, de gestiones y “los elevados costos de construcción posibilita un amplio mercado de alquileres, lo que a su vez hace que... se constituya como un atractivo instrumento de acumulación de riqueza”.¹⁰
- d) Las principales variables como el crecimiento de la zona donde se encuentran ubicados los edificios de oficinas, el empleo, la demanda de oficinas y el crecimiento económico afectan el mercado de oficinas, al ser positivas estas variables el mercado de oficinas permanecerá estable.

⁶ Kunz, Bolaños Ignacio. El Mercado Inmobiliario Habitacional de la Ciudad de México, página 58.

⁷ La viscosidad es una característica de los fluidos en movimiento, que muestra una tendencia de oposición hacia su flujo ante la aplicación de una fuerza. Cuanto más resistencia oponen los líquidos a fluir, más viscosidad poseen. Los líquidos a diferencia de los sólidos se caracterizan por fluir, lo que significa que al ser sometido a una fuerza, sus moléculas se desplazan tanto más rápidamente como sea el tamaño de sus moléculas. Si son más grandes, lo harán más lentamente....El concepto se encuentra disponible en la página [http:// deconceptos.com/ciencias_naturales/viscosidad](http://deconceptos.com/ciencias_naturales/viscosidad).

⁸ Sánchez, Inocencio. “Inversión en Bienes Raíces”, disponible en la página [http:// www.inosanchez.com/files/mda/adminver/aio7/_inversion_en_bienes_raices.pdf](http://www.inosanchez.com/files/mda/adminver/aio7/_inversion_en_bienes_raices.pdf)

⁹ Flores M. Sandra L; José O. Flores G. “Evaluación del Mercado Inmobiliario con Fines de Inversión caso: Casco Urbano de Municipio Barinas, periodo 2001-2005”, página, 224.

¹⁰ Flores M. Sandra L; José O. Flores G, op.cit, página, 224.

- e) La larga vida útil de los edificios de oficinas, le permite un flujo de ingresos por arrendamientos, terminando cuando los rendimientos caen debajo de una inversión alternativa de inversión financiera.
- f) Los elevados montos de inversión de los proyectos inmobiliarios hace el mercado de oficinas especializado, generando obstáculos para la entrada y si sale del mercado le provoca al inversionista financiero nacional e internacional, desarrollador inmobiliario, constructor o a la empresa inmobiliaria costos financieros.

1.3. Componentes del mercado inmobiliario.

El mercado inmobiliario está formado por tres componentes; el producto que constituye el bien inmueble, como los terrenos, casas habitación, edificios de oficinas, centros comerciales entre otros; las empresas financieras, desarrolladoras inmobiliarias, vendedores particulares, corredores inmobiliarios, empresas inmobiliarias deseosos en venderlos o rentarlos y que constituyen la oferta; y los compradores o arrendatarios que puedan ser particulares o empresas relacionados con los servicios bancarios (bancos, casas de cambio), consultorías, administrativa, contable, fiscal, inmobiliarias, aviación, mensajería, telecomunicaciones entre otras en adquirirlos o tomar en arrendamiento y que constituyen la demanda dentro del mercado inmobiliario.

En el caso particular del Corredor Reforma el componente del mercado de oficinas está formado por clases de edificios, empresas generadoras de las oferta de edificios de oficinas, empresas ubicadas en el Corredor Reforma o demandantes de espacios de oficinas. (Ver cuadro número 1).

Cuadro No. 1 Componentes del mercado de oficinas del Corredor Reforma.

Clasificación de edificios.	Empresas generadoras de la oferta de edificios de oficinas.
Clase A+, A y B	Reichmann International; Grupo Danhos, S.A. de C.V.; Grupo Gicsa, S.A. de C.V. y Subsidiarias; Ideurban Consultores, S.C.; Colliers International; Jones Lang Lasalle; Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis, particulares.
Empresas ubicadas en el Corredor Reforma (demanda de espacios de oficinas).	
Bancos HSBC. BBVA Bancomer. Banamex. Interacciones Banco Nacional del Ejercito y Fuerza Aérea y Armada S.N.C. Grupo Financiero IXE. Bank Of América. Bank América Nat Trust Saving. Scotiabank Inverlat. Banorte. Banco Ve por Mas. American Express. Banco Santander. Serfin, S.A.	Empresas Diversas Deloitte & Touche. Marsh/Brockman & Schuch. Howart y Castillo Miranda. Grupo Posadas de México. Reichmann International. Ideurban Consultores, S.C. Grupo Danhos, S.A. de C.V. Urban Land Institute (ULI) Colliers International. Grupo Gicsa, S.A. de C.V. y Subsidiarias ING Afore, S.A. de C.V. American Airlines. Avantel. Aeromexico. DHL.

<p>Banco Alemán Platina. Abn Amor Bank. Banco de América, S.A. Grupo Inbursa Institución de Banca Múltiple.</p> <p>Casas de Bolsa. Acciones y Valores Bolsa Mexicana de Valores Interacciones Casa de Bolsa, S.A. Nieracciones Casa de Bolsa Sif Garban Intercapital México Casa de Bolsa Santander Serfin, S.A. de C.V. Valores Finamex, S.A. de C.V.</p> <p>Casas de Cambio Casa de Cambio Plus, S.A. de C.V. Casa de Cambio Tamibe Casa de Cambio Tiber, S.A. de C.V.</p>	<p>Century 21. Consorcio Inmobiliario Lomas. Ideas y Soluciones en Activos y Valores de México. Inmobiliaria Anzures Inmobiliaria Paseo de la Reforma, S.A. Kasa Bienes Raíces. Administración Pública Federal. Tribunal Fiscal de la Federación. ISSSTE.</p>
--	--

Fuente: Cuadro elaborado con información publicada en periódicos, revistas especializadas, páginas de internet e información de la Sección Amarilla Ciudad de México octubre 2009/septiembre 2010; que mencionan a las empresas establecidas en la Avenida Paseo de la Reforma o Corredor Reforma.

1.4. La Oferta de bienes inmuebles.

En la oferta de bienes inmuebles intervienen en el mercado inmobiliario empresas desarrolladoras inmobiliarias, empresas inmobiliarias, corredores inmobiliarios, empresas constructoras, inversionistas, financieros que ofrecen terrenos, casas habitación, conjunto habitacional (casas, edificios, o mixtos), conjunto de locales comerciales, edificio comercial, naves industriales. Para asegurar la inversión de bienes inmuebles, se busca que en el mercado se cuente con un espacio, existan obras de infraestructura y equipamiento urbano, ya que son elementos que influyen en la disponibilidad, ubicación e incentiva la inversión privada nacional y extranjera, asimismo se requiere que existan condiciones económicas favorables, que genere venta o renta a distintos niveles de precio, al nivel de pre-ventas, en planos o en construcción, inmuebles nuevos, de reciente construcción, inmuebles usados o reciclados.

Los edificios de oficinas se proyectan y construyen para su comercialización, considerando la demanda de compradores o arrendatarios con el propósito de llevar a cabo sus actividades y obtener ganancias. “La producción de edificios de productos surge de un proceso de identificación, evaluación y desarrollo de proyectos de inversión que realiza el productor del edificio, intuitivamente o apegándose a un orden metodológico, cada vez con mayor frecuencia con apoyo de consultores especializados en el tipo de edificio de que se trate.”¹¹ En la Avenida Paseo de la Reforma o Corredor Reforma participan en la oferta de oficinas en renta empresas desarrolladoras, constructoras inmobiliarias, inversionistas financieros nacionales e internacionales, dentro de este contexto en la comparecencia ante la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, con motivo del Sexto Informe Anual, la Secretaria de Turismo del Gobierno

¹¹ Ramírez, Favela Eduardo, Valuación, Apreciación o Prognosis Inmobiliaria, página 68.

del Distrito Federal destacó que durante el período 2001-2005 se realizó una inversión estimada de proyectos de inversión en construcción en el Corredor Reforma por la cantidad de 813,880 m² de construcción y 1,139.8 millones de dólares generándose 44,699 empleos.

Considerándose los aspectos mencionados la “oferta se refiere a la cantidad total de bienes inmuebles que se pueden y se están dispuestos a vender o rentar a distintos niveles de precio en un determinado período de tiempo; de manera que la oferta la constituyen no solo los nuevos desarrollos urbanísticos, si no también los inmuebles ya usados para la reventa”.¹²

Cabe hacer mención que en el mercado de oficinas en venta y renta, existe una oferta de espacios y sobre- oferta de espacios, que se expresa en un periodo determinado por las condiciones económicas, calidad de las oficinas y el precio en venta y renta de los mismos. La oferta de espacios es el “total de espacios en metros cuadrados, que se ofrecen en el mercado para su renta o venta, en un momento determinado”¹³ y la Sobre-oferta es el “efecto producido por el incremento excesivo de espacios que operan en el mercado inmobiliario. Este fenómeno se presenta cuando la cantidad de metros cuadrados disponibles supera la superficie requerida por los compradores”¹⁴, a este concepto le agregaríamos los arrendatarios.

Tomando en cuenta que en el mercado inmobiliario existe una oferta anual de inmuebles, relacionado con la disponibilidad física, más la construcción en proceso y la absorción neta de mercado por parte de los demandantes de inmuebles. A Continuación se expone un ejemplo de la oferta anual de oficinas.

$$\begin{aligned}
 \text{Oferta Anual} &= \frac{\text{Disponible} + \text{Construcción}}{\text{Absorción Neta}} \\
 &= \frac{272,714 \text{ m}^2 + 205,976 \text{ m}^2}{250,000 \text{ m}^2} \\
 &= \frac{478,690 \text{ m}^2}{250,000 \text{ m}^2} \\
 &= 1.91 \text{ (2 años)}
 \end{aligned}$$

Si no se construyeran más oficinas en la Ciudad, no habría espacio en dos años.¹⁵

1.5. La demanda de bienes inmuebles.

Los demandantes de espacios de oficinas se encuentran las instituciones bancarias, casas de bolsa, casas de cambio, empresas que se dedican a las actividades contable-fiscal, consultorías, inmobiliarias, constructoras, afores y seguros, aviación, telecomunicaciones, mensajería, instituciones de la Administración Pública Federal, etc. En la demanda de oficinas se realiza mediante la compra, arrendamiento de edificios en su totalidad, pisos determinados, es decir, operación parcial, o espacios previamente determinados por los interesados.

¹² Flores M. Sandra L; José Flores G. op.cit, página 225.

¹³ Hernández, Ramírez Juan Francisco, “Valuación Bajo el Enfoque de Ingresos Aplicando Capitalización Directa y Flujo de Efectivo Descontado, en un Edificio de Oficinas Clase A+ Ubicación en el Corredor de Oficinas Santa Fe. Caso de Estudio Práctico”, página 7.

¹⁴ Hernández, Ramírez Juan Francisco, op.cit, página, 7.

¹⁵ Alvarado, Guerrero Agustín, op.cit. página 25.

La demanda de oficinas esta condicionada a que existan vías de acceso rápidas y con infraestructura y servicios públicos, es decir que exista la disponibilidad e infraestructura adecuada, que el edificio tenga una ubicación estratégica en donde exista la competencia de empresas, condiciones económicas favorables en el corto, mediano y largo plazo, programas permanentes de desarrollo urbano de la zona y áreas cercanas, precios de venta y renta competitivas.

El Corredor Reforma cuenta con disponibilidad de espacios de oficinas e infraestructura adecuada, los edificios de la clase A+, A y B están ubicados estratégicamente en donde existen diversas empresas dedicadas a los servicios, el mercado tiene perspectiva de crecimiento, los precios de arrendamiento son competitivos. Se estima que de 2004 al 2008 se ha demandado (absorción neta acumulada) la cantidad de 75,176 m² de espacios de oficinas.

La superficie de oficina por empleado esta en función de las necesidades y el tipo de empresa, dentro de las oficinas encontramos las de Call Center¹⁶ promedio y corporativo. (Ver cuadro No. 2)

Cuadro No. 2. Superficie de Oficina y tipo de empresa.

Oficina	Superficie
Call Center	8 a 10 m ² por empleado
Oficina Promedio	10 a 12 m ² por empleado
Oficina Corporativo	12 a 14 m ² por empleado

Cuadro elaborado con información de Alvarado, Guerrero Agustín, op.cit, página 26.

Al adquirir o arrendar oficinas las empresas buscan ganancias a corto, mediano y largo plazo, por el lado de la oferta y la demanda, así como la rentabilidad y riesgo de inflación, ya que el valor de los inmuebles aumenta a medida que se incrementa el índice general de precios, sin embargo a dicho valor lo afecta las condiciones de mercado, es decir la caída de los precios por la excesiva oferta y la disminución de la demanda de espacios de oficina. En el caso del mercado de oficinas que es especializado y los agentes económicos que intervienen por el lado de la oferta y la demanda cuentan con la información del comportamiento del mercado y las variables económicas que le podría afectar en el corto, mediano y largo plazo.

Como en todo mercado se busca el equilibrio por el lado de la oferta y la demanda, los agentes que participan en la oferta deben de conocer la construcción en proceso y futura, la disponibilidad existente de oficinas y, por el lado de la demanda hace imprescindible contar con precios de las rentas y los tiempos de la celebración de los contratos que están llevando a cabo los demandantes de oficinas, con estos elementos el mercado se encontrará en equilibrio, es decir no existirá una sobre-demanda o sobre-oferta de oficinas.

Finalmente, con lo anteriormente expuesto la demanda la constituyen la “cantidad total de individuos que quieren y pueden adquirir un bien inmueble o rentarlo, a los distintos niveles de

¹⁶ En la página www.infoworkers.com.ar//callcenter2.html define al call center como una área donde agentes especialmente entrenados realizan o reciben llamadas desde y/o hacia clientes, socios comerciales, compañías asociadas u otros. Los agentes trabajan en estancias de trabajo equipadas con teléfonos y sistemas especializados que apoyen su labor. En el contexto de la mundialización de las comunicaciones, el call center se ha convertido en un instrumento sumamente eficaz de las actuales estrategias de las corporaciones trasnacionales.

precio en un determinado periodo de tiempo. Así, la sumatoria de las demandas individuales conformaría la demanda total".¹⁷

1.6. Inventario de Oficinas.

En la toma de decisiones que llevan a cabo los constructores, desarrolladores inmobiliarios, comercializadores, compradores y arrendatarios de bienes inmuebles, consideran el inventario existente en la zona, y que es demandada, porque cuenta con la infraestructura y equipamiento urbano. El inventario "es todo inmueble terminado, medido en metros cuadrados, dentro de los principales corredores, excluyendo aquellos en proceso de construcción o en proyecto",¹⁸ en este apartado abordaremos el inventario del Corredor Reforma.

El inventario dentro del mercado inmobiliario es de gran importancia, permite conocer la cantidad de inmuebles y la clase y el tipo constructivo de los mismos, al no existir un inventario suficiente en el mercado, incentivará desarrollar proyectos inmobiliarios para satisfacer la demanda de inmuebles, o si existe, exceso de inventario desestimulará la inversión inmobiliaria, sin embargo cabe mencionar si existe detección de demanda a futuro se impulsara el desarrollo inmobiliario.

El comportamiento total del inventario de las clases de los edificios A+, A y B, durante el período de 2004-2008 en el Corredor Reforma se mantuvo sin movimiento, y en comparación del año 2005 con 2006 la tasa de crecimiento porcentual fue del 7.89 %; en comparación con los años 2006-2007 el inventario se comportó de forma estable, comparando el año 2007 contra 2008 la tasa de crecimiento porcentual fue del 12.49%. El inventario de la clase del edificio A+ de los años 2004-2005 no manifestó un cambio en su inventario, comparando el año 2005 con 2006 la tasa de crecimiento porcentual fue del 39.86%, asimismo comparando los años 2006-2007 no se expreso una modificación de su inventario, en comparación, del año 2007 con 2008 la tasa de crecimiento porcentual fue del 17.29 %..La clase del edificio A su inventario de los años 2004-2005 permaneció estable, en comparación del año 2005 con 2006 la tasa de crecimiento porcentual fue de -7.54%; comparando el año 2007 con 2008 nuevamente se manifestó una variación en la tasa de crecimiento porcentual del inventario de -19.00%.Los edificios de la clase B de los años 2004-2005 no manifestó variación en su inventario, en comparación del año 2005 con 2006 la tasa de crecimiento porcentual fue de 5.55%, en el caso del año 2007-2008 su variación en su tasa de crecimiento porcentual fue muy significativa del 30.54%. (Ver cuadro número 3 y gráfica 1)

¹⁷ Flores M. Sandra; José O. Flores G, op.cit, página 226.

¹⁸ Hernández, Ramírez Juan Francisco, página 7

Cuadro No. 3.- Inventario en miles de m² de oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008.

Clase de Edificios	2004	2005	2006	TCP*	2007	2008	TCP*
A+	100,329	100,329	140,329	39.86	140,329	164,603	17.29
A	207,078	207,078	191,446	-7.54	191,446	155,069	-19.00
B	281,195	281,195	296,827	5.55	296,827	387,497	30.54
Total	582,602	582,602	628,602	7.89	628,602	707,169	12.49

*Tasa de crecimiento porcentual calculada

Los datos del año 2006 corresponden al semestre, y del 2007 al primer trimestre.

Fuente: Elaboración propia con base a los datos de las publicaciones siguientes:

Colliers International. "Reporte del Mercado Inmobiliario 2005", página 13.

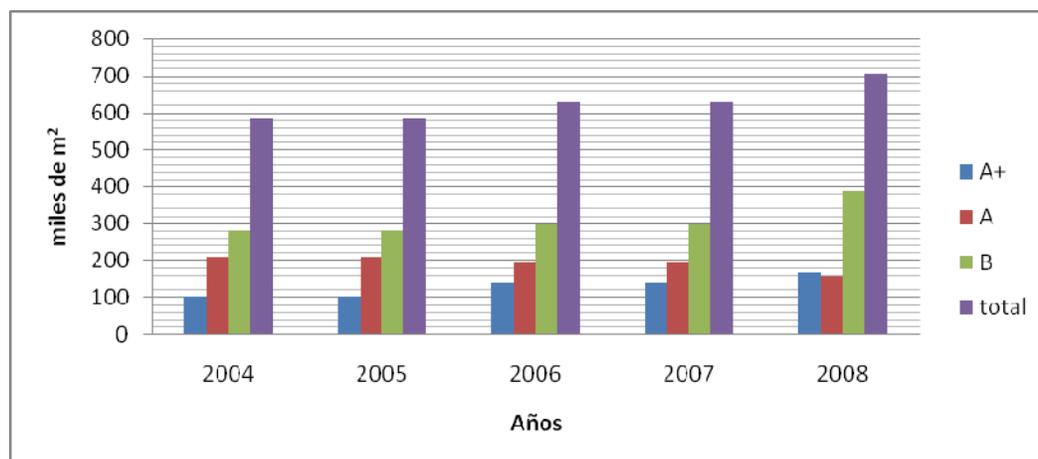
Colliers International. "Panorama de Mercado 2005", página 6.

Colliers International. "Reporte Oficinas Ciudad de México semestre 2006", página 9.

Colliers International. "Reporte de Mercado Oficinas Primer Trimestre 2007", página 7.

Colliers International. "Reporte de Mercado Ciudad de México Oficinas Anual 2008", página 11.

Gráfica 1. Inventario en miles de m² de Oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborado con base en datos del cuadro número 3.

1.7. Espacio Disponible.

La disponibilidad de espacio de oficinas que también se conoce como la oferta inmobiliaria de edificios de oficinas, casas habitación, edificios de departamentos, conjunto de locales comerciales, edificios comerciales, naves comerciales e industriales en el mercado inmobiliario es un indicador que permite conocer la cantidad de metros cuadrados que existen en el mercado y el comportamiento de precios en venta y arrendamiento, ya que la disponibilidad está relacionada con la oferta y la demanda en un período determinado y a un nivel de precios, los espacios disponibles son los "metros cuadrados en edificios que se ofrecen en el mercado para venta o renta,"¹⁹ los espacios disponibles no incluyen los espacios no desocupados o que estén en construcción.

¹⁹ Colliers International "Reporte del Mercado Inmobiliario 2005", página, 33

Cabe señalar, que cuando disminuye la disponibilidad de bienes inmuebles en una determinada zona que es demandada por particulares o empresas, los precios tienden a alza, hasta un nivel de precios que los ofertantes y demandantes ofrecen, compran o rentan.

El comportamiento del espacio disponible de las clases de los edificios A+, A y B durante el año de 2004 fue de 13.61%, 2005, 12.20%, 2006, 13.57%, 2007, 10.38% y 2008, 6.04%, el promedio de disponibilidad durante el periodo 2004-2008 fue del 11.16%. La clase del edificio A+ durante el año de 2004 fue de 38.41%, 2005, 20.98%, 2006, 14.68%, 2007, 2.04% y 2008, 3.08%, el promedio de disponibilidad durante el fue del 15.85%. La clase del edificio A durante 2004 fue de 2.78%, 2005, 1.32%, 2006, 3.74%, 2007, 0.89% y 2008, 0.99%, el promedio de disponibilidad en el periodo fue del 1.94%. La clase del edificio B se mantuvo estable su comportamiento, durante el año 2004 fue del 12.37%, 2005, 16.83%, 2006, 19.40%, 2007, 20.45% y 2008, 6.04%, el promedio de disponibilidad fue del 15.66%. (Ver cuadro número 4 y gráfica 2).

Cuadro No.4. Espacio Disponible en m² de Oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008.

Clase de Edificio	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%	2008	%
A+	38,537	38.41	21,047	20.98	20,607	14.68	2,857	2.04	5,241	3.18
A	6,025	2.78	2,731	1.32	7,160	3.74	1,710	0.89	1,533	0.99
B	34,771	12.37	47,312	16.83	57,585	19.40	60,688	20.45	35,977	9.28
Total	79,333	13.61	71,090	12.20	85,352	13.57	65,255	10.38	42,751	6.04

El porcentaje de disponibilidad total de las clases de los edificios A+, A y B fue calculado dividiendo el espacio disponible total por año, entre el total del inventario por año del cuadro No.3.

Los datos del año 2006 corresponden al semestre, y del 2007 al primer trimestre.

Fuente: Elaboración propia con base a los datos de las publicaciones siguientes:

Colliers International. "Reporte del Mercado Inmobiliario 2005", página 13.

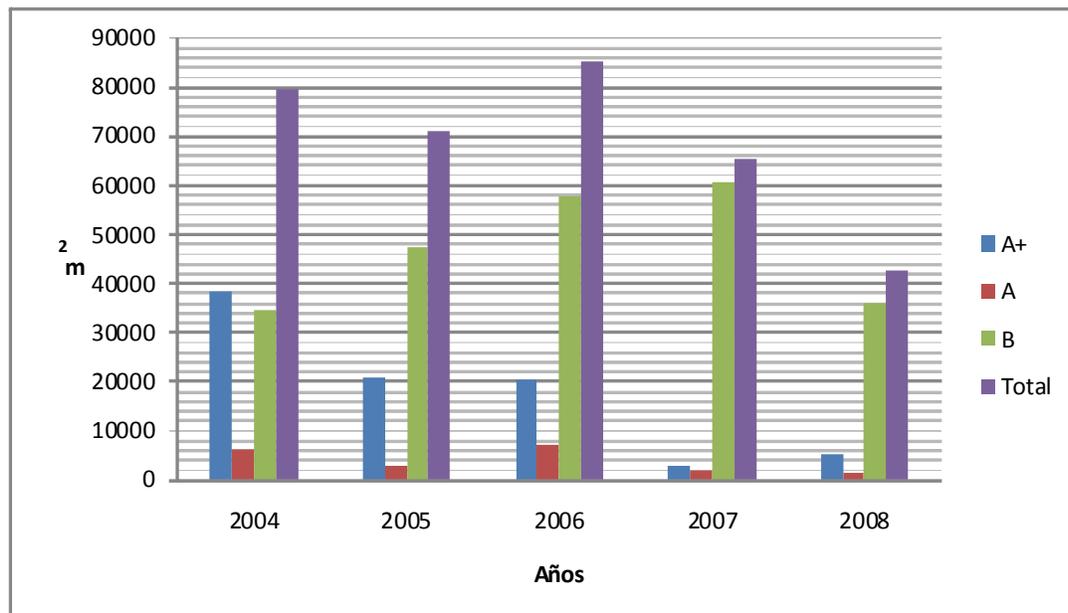
Colliers International. "Panorama de Mercado 2005", página 6.

Colliers International. "Reporte Oficinas Ciudad de México semestre 2006", página 9.

Colliers International. "Reporte de Mercado Oficinas Primer Trimestre 2007", página 7.

Colliers International. "Reporte de Mercado Ciudad de México Oficinas Anual 2008", página 11.

Gráfica 2.- Espacio Disponible en m² de Oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 4.

1.8. Absorción Neta Acumulada.

Dentro del mercado inmobiliario la absorción neta acumulada que también se le conoce como la demanda de edificios de oficinas, casas habitación, edificios de departamentos, conjunto de locales comerciales, edificios comerciales, naves comerciales e industriales, las particularidades constructivas, tecnológicas, la ubicación, la infraestructura y el equipamiento urbano, así como el precio influyen en la demanda o absorción de los bienes inmuebles, la absorción neta “es el cambio en el número de metros cuadrados de espacios ocupados durante un periodo específico. Este indicador muestra el total de metros cuadrados que fueron demandados. Si el resultado es negativo representa el exceso de oferta de espacios disponibles en el mercado, debido a la incorporación y a la desocupación de espacios”.²⁰

La absorción neta acumulada es el indicador del comportamiento del mercado en términos de m² que fueron ocupados y demandados por los compradores y arrendatarios de bienes inmuebles, la demanda está en función de las condiciones económicas y las perspectivas futuras del mercado inmobiliario.

El comportamiento de la absorción neta acumulada en renta de las clases de edificios A+, A y B en el Corredor Reforma durante el periodo 2004-2008 fue de 67,038 m², en el año de 2004 la absorción registró la cantidad de 3,906 m², 2005, 8,243 m², 2006, 25,738 m², 2007, 8,296 m² y 2008, 20,855 m². La absorción de la clase de edificio A+ durante el periodo fue de 75,177 m², durante el año de 2004 registró la cantidad de -2,712 m², 2005, 17,490 m², 2006, 40,440 m², 2007, 4,177 m², 2008, 15,782 m², durante los años 2004 y 2007 su comportamiento fue menos dinámico, sin embargo durante los años 2005, 2006 y 2008 registró un crecimiento promedio de 24,570 m². La absorción neta de la clase de edificio A fue de -12,845 m², y durante el año de 2004 registró la cantidad de -1,180 m², 2005, 3,294 m², 2006, -20,061 m², 2007, 6,445 m², 2008, -1,343 m², en el caso de los años 2004 y 2007 su comportamiento fue menos dinámico, sin embargo durante los años 2005, 2006 y 2008 registró un crecimiento

²⁰ Hernández, Ramírez Juan Francisco, op.cit, página 8

promedio de 24,570 m². La clase de edificio B la absorción neta registró la cantidad de 4,706 m², en el año de 2004 fue la cantidad de 7,798 m², 2005, -12,541m², 2006, 5,359 m², 2007, -2,326, 2008, 6,416, la participación menor en la absorción en comparación con las clases de edificios A+ fue consecuencia que durante los años de 2005 y 2007 su comportamiento es de gran impacto de -14,867. (Ver cuadro número. 5 y gráfica 3)

Cuadro No. 5 Absorción Neta Acumulada en m² de oficinas en renta en el Corredor Reforma 2004-2008.

Clase de Edificios	2004	2005	2006	2007	2008	Total
A+	-2,712	17,490	40,440	4,177	15,782	75,177
A	-1,180	3,294	-20,061	6,445	-1,343	-12,845
B	7,798	-12,541	5,359	-2,326	6,416	4,706
Total	3,906	8,243	25,738	8,296	20,855	67,038

Los datos del año 2006 corresponden al semestre, y del 2007 al primer trimestre.

Fuente: Elaboración propia con base a los datos de las publicaciones siguientes:

Colliers International. "Reporte del Mercado Inmobiliario 2005", página 13.

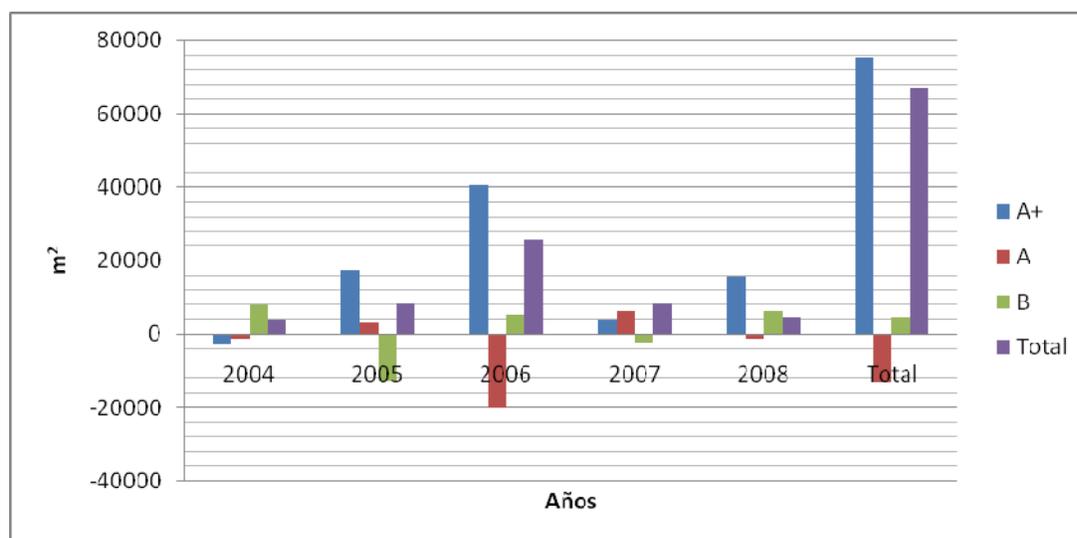
Colliers International. "Panorama de Mercado 2005", página 6.

Colliers International. "Reporte Oficinas Ciudad de México semestre 2006", página 9.

Colliers International. "Reporte de Mercado Oficinas Primer Trimestre 2007", página 7.

Colliers International. "Reporte de Mercado Ciudad de México Oficinas Anual 2008", página 11.

Gráfica 3.- Absorción Neta Acumulada en m² de oficinas en renta en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 5.

Capítulo II. Aspectos Macroeconómicos de la Economía Nacional y del Distrito Federal.

2.1. Producto Interno Bruto.

El Producto Interno Bruto (PIB) es una variable macroeconómica de suma importancia, es un indicador de la economía mexicana, el crecimiento o contracción repercute en los sectores económicos agropecuarios, industriales, comercio y los servicios. En el mercado inmobiliario se expresa en el PIB de la construcción, la edificación; la inflación, los servicios inmobiliarios y de alquiler y el tipo de cambio, estas variables se relacionan con las oficinas en renta.

El comportamiento del PIB Real a precios constantes, durante el año de 2004 fue de 4.0%, 2005, 3.1%, 2006, 4.9%, 2007, 3.6% y 2008 disminuyó hasta un 1.3%, durante el periodo 2004-2007 el crecimiento promedio registró la cantidad de 3.9% en comparación con el año 2008 el PIB disminuyó 2.6%.. (Ver cuadro número 6 y gráfica 4).

La industria de la construcción es una actividad dinámica en la economía nacional mexicana, su crecimiento se expresa por la cantidad de obras de edificios de oficinas, casas habitación, naves industriales, locales comerciales, centros comerciales, condominios y fraccionamientos. Como consecuencia durante el año de 2004 el PIB fue de 5.3%, 2005, disminuyó a 2.5%, para 2006 se elevó a 7.9% en 2007, 5.6%, manteniéndose su crecimiento casi al nivel del 2004, sin embargo durante el año del 2008 disminuyó al nivel del -0.6% situación crítica en la generación del empleo en la industria de la construcción. (Ver cuadro número 6 y gráfica 4).

La edificación de bienes inmuebles va ligada al comportamiento de la industria de la construcción, en el año de 2004 el comportamiento fue del 3.6%, 2005, cayó a 0.8%, para el año 2006 se eleva su crecimiento a 9.4, y en el año 2007 disminuye a 3.7%, y para el año 2008 su comportamiento fue negativo de -0.9%, expresándose en la cancelación temporal o definitiva o reprogramando fechas de la edificación de inmuebles. (Ver cuadro número 6 y gráfica 4).

Los servicios inmobiliarios y de alquiler adquiere una relevancia importante en el mercado inmobiliario de oficinas, su desarrollo esta en función de la situación económica en que se encuentra la economía nacional, la industria de la construcción, la edificación, la inflación y el tipo de cambio, al manifestarse un dinamismo en su crecimiento se genera una demanda de oficinas por parte de las empresas dedicadas a los servicios, y los inversionistas, desarrolladores inmobiliarios, constructoras llevarán a cabo los proyectos inmobiliarios, ampliando la oferta inmobiliaria. Durante el año de 2004 su variación anual fue de 3.9%, en 2005 disminuyó a 2.3%, para el 2006 se incrementa a 4.1%, en el 2007 baja a 3.1% y en el 2008 su variación fue de 3.2%. (Ver cuadro número 6 y gráfica 4).

El indicador de la inflación dentro de la economía nacional permite conocer el comportamiento de los precios de los bienes y servicios y por ende la oferta y demanda, al existir una inflación alta repercute en los precios de arrendamiento de los bienes inmuebles, durante el año de 2004 la inflación fue de 5.19%, en el 2005 disminuyó a 3.33%, en el 2006 se incrementa a 4.05, para el 2007 baja a 3.8%, y para el año del 2008 se incrementa a 5.7% al nivel del año 2004. (Ver cuadro número 6 y gráfica 4).

El comportamiento del tipo de cambio entendido como el precio de una moneda en términos de otra moneda extranjera, su movimiento cambiario repercute en el mercado inmobiliario de oficinas, ya que un dólar elevado provoca que la demanda de espacios de oficinas disminuya

por parte de las empresas, y un tipo de cambio bajo influye en el incremento de la demanda, en virtud de que los precios de los espacios de oficinas son en dólares.

En el año del 2004 el tipo de cambio promedio último mes, pesos por dólar fue de 11.21, en 2005, disminuyó a 10.62, para el 2006, se incrementa a 10.87, en el año de 2007, baja a 10.85, y para el año de 2008 se incrementa a 12.00. El valor promedio del dólar durante el periodo del 2004-2008 fue de 11.11. En el caso del tipo de cambio promedio en el año, pesos por dólar, durante el año de 2004 fue de 11.29, en 2005 disminuye a 10.89, en 2006 su precio fue de 10.90, 2007, 10.93 y para el año de 2008, 10.96, el promedio del tipo de cambio durante el periodo de 2004-2008 fue de 10.99. (Ver cuadro número 6 y gráfica 5).

Cuadro No. 6. Indicadores Anuales Macroeconómicos

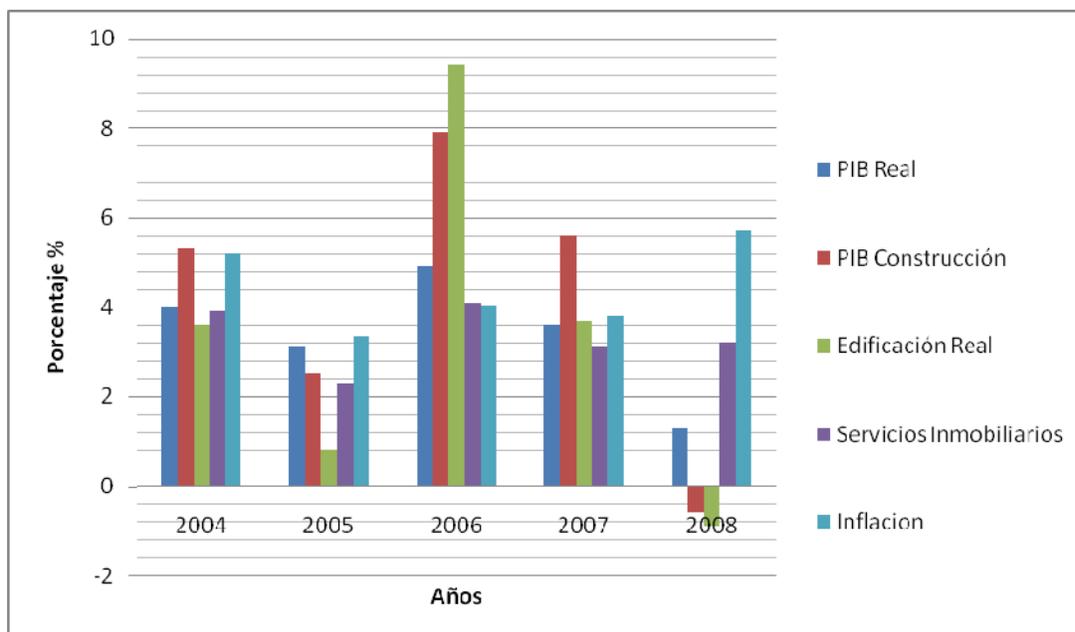
Indicadores	2004	2005	2006	2007	2008
PIB Real (variación % anual)	4.0	3.1	4.9	3.6	1.3
PIB Construcción Real (variación % anual)	5.3	2.5	7.9	5.6	-0.6
Edificación Real (variación % anual)	3.6	0.8	9.4	3.7	-0.9
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles (variación % anual)	3.9*	2.3	4.1	3.1	3.2
Inflación anual (%)	5.19	3.33	4.05	3.8	5.7
Tipo de cambio (promedio último mes, pesos por dólar).	11.21	10.62	10.87	10.85	12.00
Tipo de cambio (promedio en el año, pesos por dólar)	11.29	10.89	10.90	10.93	10.96

*Cifra preliminar de INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México. Cuentas de Bienes y Servicios.

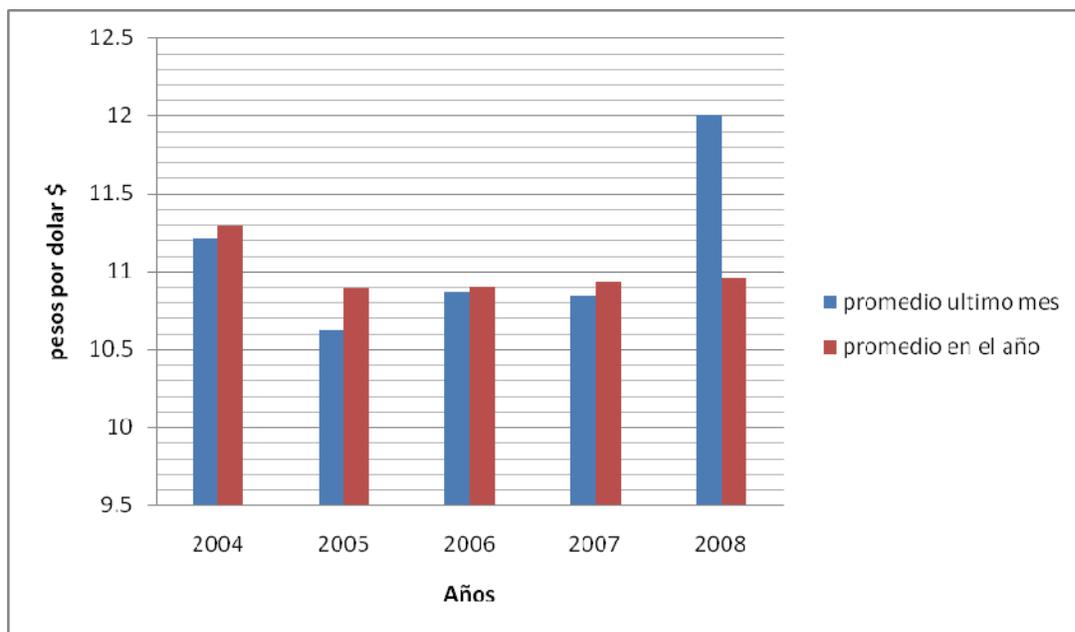
La inflación y el tipo de cambio de los años 2007 y 2008 es pronóstico realizado por Banamex Citigroup, con información disponible al 12 de noviembre del 2008.

Fuente: Elaboración propia.

Los datos del PIB Real, PIB Construcción Real, Edificación, corresponden a BBVA Bancomer, publicados en "Situación Inmobiliaria" Apéndice Estadístico, Servicios de Estudios Económicos, octubre 2009, página 35. Los datos de Inflación, Tipo de Cambio corresponden a Banamex Citigroup, publicados en "Exámen de la Situación Económica de México, números 973, 988, volúmenes LXXXIII, LXXXIV, abril 2007 y octubre 2008, páginas 119 y 38.

Gráfica 4.- Indicadores Anuales Macroeconómicos.

Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 6.

Gráfica 5.- Tipo de Cambio

Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 6.

La Ciudad de México es un Distrito Federal, ciudad capital de la federación de los Estados Unidos Mexicanos y sede de los poderes federales de la unión. La Ciudad de México es el centro político y económico del país, de acuerdo con las proyecciones del Consejo Nacional de Población (Conapo), para el 1 de julio del 2007 se estimaba una población de 8.193.899. Asimismo es un centro comercial, financiero y donde se encuentran ubicadas las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal y las principales empresas,

estas características que lo distingue de otros Estados de la República, le permite una participación en el Producto Interno Bruto (PIB) de gran importancia. “La Ciudad de México siempre ha sido el principal polo económico del país...la capital mexicana además concentra 60% del sector financiero, perfilándose como el único centro terciario de primer orden en la república.”²¹

Durante el periodo de 2004-2007, el Distrito Federal se ha distinguido por una importante participación en el Producto Interno Bruto Nacional en los sectores de la construcción, comercio, servicios financieros y de Seguros, servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles por mencionar algunos. En el año de 2004 fue de 18.34%, en 2005, disminuyó a 18.01% y durante los años 2006 y 2007 su comportamiento fue en el orden de 17.60% y 17.47%, la participación promedio durante el periodo fue de 17.85%.(Ver cuadro número 7 y gráfica 6)

El sector de la construcción su participación del PIB del Distrito Federal en el PIB nacional durante el año de 2004 fue del orden del 10.44%, para 2005 disminuyó a 9.80%, en el 2006 se incrementa en 10.77% y para 2007 sube a 11.11%, observándose que durante el año de 2005 en comparación con 2004, la disminución fue de 0.64%, en promedio durante el periodo de 2004-2007, la participación es de 10.53%. La participación del sector comercio durante el año de 2004 fue de 20.97%, en 2005, 20.60%, 2006 en 20.49% y en 2007 en 20.07%, la participación durante estos años se mantuvo de manera estable, sin cambios bruscos. El sector de los servicios financieros y de seguros la participación en el año de 2004 fue de 62.16%, 2005, 59.55%, 2006, 60.41% y 2007, 54.40%, el promedio es del orden del 59.13%. El sector de los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles durante 2004 fue de 15.34%, en 2005, 15.09%, para 2006, 15.31% y 2007, 15.36%. En estos años la participación es estable sin cambios bruscos. .(Ver cuadro número 7 y gráfica 6)

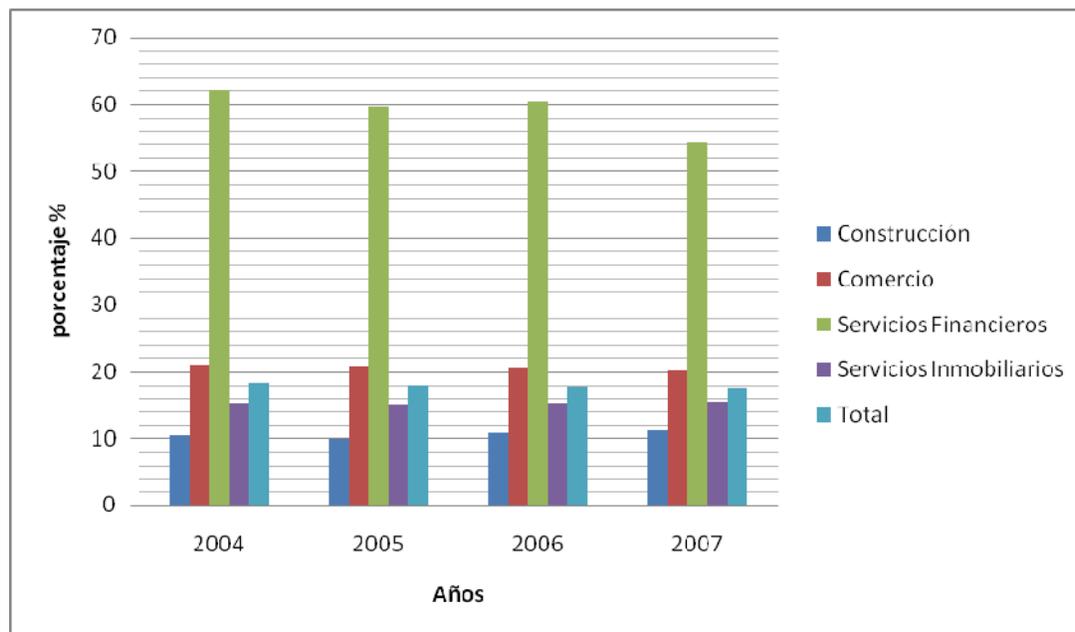
Cuadro No. 7.- Participación del PIB del Distrito Federal en el PIB Nacional 2004-2007 (%).

Sector	2004	2005	2006	2007
Total	18.34	18.01	17.60	17.47
Construcción	10.44	9.80	10.77	11.11
Comercio	20.97	20.60	20.49	20.07
Servicios financieros y de seguros	62.16	59.55	60.41	54.40
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	15.34	15.09	15.31	15.36

Fuente: Elaboración propia con cifras de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Distrito Federal, publicadas en la página de internet <http://www.sedeco.df.gob.mx/indicadores>.

²¹ Garza, Gustavo. "Problemas Fundamentales de la Ciudad de México", Ecos del Desarrollo Urbano, columna 64 Secretaría de Desarrollo Social, Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, páginas 1 y 2.

Gráfica 6.- Participación del PIB del Distrito Federal en el PIB Nacional 2004-2007 (%)



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 7.

Producto Interno Bruto del Distrito Federal

El comportamiento del PIB del Distrito Federal, durante el periodo 2004-2007, la Tasa de Crecimiento Media Anual fue de 3.4%, y en el año de 2004, la variación % anual fue de 3.0%, 2005, 2.07%, 2006, 5.0% y 2007, 2.9%, como se puede observar durante los años del 2005 y 2007 en comparación con 2006 su variación fue significativa. El sector de la construcción, la Tasa de Crecimiento Media Anual fue 7.7%, y de forma específica durante el año de 2004 la variación anual fue 8.4%, en 2005, manifestó en este sector una contracción de -0.8%, se recupera en 2006 alcanzando una variación% anual de 16.1% y para el año de 2007 disminuye a 7.7%, cabe hacer mención que durante el año 2005 disminuyó la inversión en el sector de la construcción como consecuencia de la caída del crecimiento del Producto Interno Bruto. (Ver cuadro número 8 y gráfica 7).

El Sector Comercio la Tasa de Crecimiento Media Anual durante el periodo 2004-2007 fue de 4.6%, su variación anual en 2004 fue de 7.1%, para 2005, disminuyó a 3.0%, y en 2006 se incrementó a 6.0% y para el año 2007 decreció a 2.5%. El sector de los servicios financieros y de seguros la Tasa de Crecimiento Media Anual en el periodo fue 11.9%, en el año de 2004 su comportamiento fue de 14.6%, en 2005, 17.2%, para el año de 2006, 16.4%, y 2007, 0.1%, este año se puede considerar como crítico en comparación con los años 2004-2006, como resultado de la caída de la actividad económica. Los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles, la Tasa de Crecimiento Media Anual de los fue de 3.0%, en el año de 2004 la variación anual fue de 3.8%, en 2005 disminuyó a 0.1%, para 2006 se incrementa a 5.2%, en el 2007 baja a 2.7%, los años en que se manifestó la contracción en su crecimiento fue durante los años 2005 y 2007, como consecuencia de que el Producto Interno Bruto en estos años de referencia su crecimiento disminuyó. (Ver cuadro número 8 y gráfica 7).

Cuadro No. 8.- Producto Interno Bruto del Distrito Federal, 2004-2007(Variación % Anual).

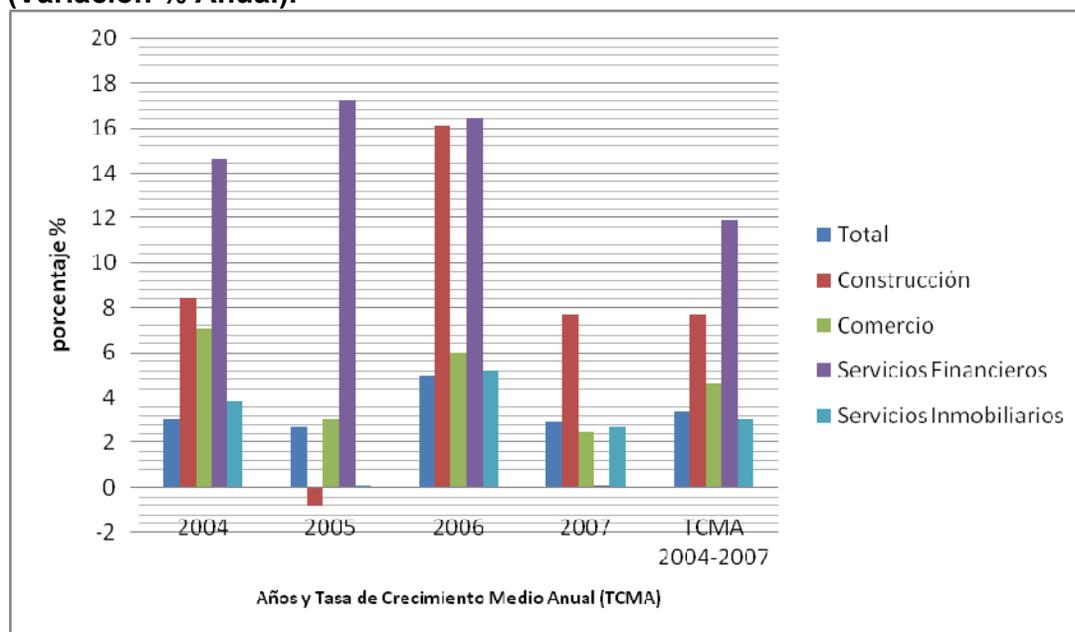
Sector	2004	2005	2006	2007	TCMA * 2004-2007
Total	3.0	2.7	5.0	2.9	3.4
Construcción	8.4	-0.8	16.1	7.7	7.7
Comercio	7.1	3.0	6.0	2.5	4.6
Servicios financieros y de seguros	14.6	17.2	16.4	0.1	11.9
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	3.8	0.1	5.2	2.7	3.0

*TCMA= Tasa de Crecimiento Media Anual.

Fuente: Elaboración propia con cifras de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Distrito Federal, y publicadas en la página de internet <http://www.sedeco.df.gob.mx/indicadores>

Gráfica 7.- Producto Interno Bruto del Distrito Federal, 2004-2007

(Variación % Anual).



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 8.

2.2. Inversión Extranjera Directa.

La inversión extranjera se encuentra asociada a la globalización de los sectores inmobiliarios, agropecuario, industrial, los servicios y el capital financiero. La globalización financiera genera que los capitales tengan libre movimiento sin limitaciones por el desarrollo de las telecomunicaciones y la utilización de la tecnología por el Sector Bancario, eliminando las barreras de tipo institucional y político, para el ingreso de capitales en un determinado país, se requiere liberalización y desregulación del sector financiero, así como reformas

estructurales de tipo fiscal, laboral, económica abierta a los mercados internacionales, desarrollo de las tecnologías de información y comunicación, es decir se desarrolla la terciarización de la economía nacional.

”La globalización entendida como la eliminación de fronteras económicas conduce a resultados económicos imposibles de conseguir a escala de los mercados nacionales, aunque se pasan por alto sus efectos distributivos y los costos políticos de la autonomía constreñida de los gobiernos. En consecuencia, alcanzar la supremacía del mercado llevó a desplazar los objetivos del bienestar social, el empleo o el crecimiento por metas instrumentales que la hagan posible: liberalizar, estabilizar, privatizar. Así, la sabiduría del mercado ha de prevalecer sobre los designios estatales frecuentemente proclives, se afirma al error y a la corrupción”²²

Dentro de este contexto el flujo de Inversión Extranjera Directa (IED), a nivel mundial, ha crecido de manera importante por el desarrollo de la economía mundial y las reformas económicas que se han implementado en la mayoría de los países, incluyendo a México.

Existen diversas teorías explicativas de la inversión extranjera, las tradicionales enfocadas al desplazamiento de los factores productivos (capital y trabajo), a través del comercio de bienes, la organización industrial y la internalización, es decir la ventaja en la producción de bienes y servicios, en dichas teorías se enfoca a nivel microeconómico, sin considerar el aspecto macroeconómico en que se desenvuelven la inversión extranjera directa.

El trabajo de Dunning (1977) introdujo el modelo PLI (Propiedad-Localización-Internalización) o OLI (Ownership-Localization-Internalization), por sus siglas en inglés. La hipótesis propuesta por el paradigma OLI establece que una empresa decidirá realizar una inversión directa extranjera cuando cumpla las siguientes condiciones:

- Debe poseer ventajas comparativas con respecto a las firmas en el país destino (Ownership Advantages).
- Debe poseer ventajas de internalización (Internalization Advantages). Es decir, para la firma debe ser más beneficioso explotar esa ventaja competitiva que cederla.
- Para que finalmente se decida por invertir en un país determinado, éste debe ofrecer ventajas de localización (Location Advantages).

Otra teoría deriva de los organismos financieros internacionales (Fondo Monetario Internacional y Banco Mundial) promotores del pensamiento neoliberal. De acuerdo con estas instituciones la inversión extranjera directa responde vigorosamente cuando se han reestructurado las economías de acuerdo con el patrón impuesto por dichos organismos. Según este supuesto oficial, la inversión extranjera es muy vulnerable a la fiel observancia de las políticas ortodoxas. Además de las anteriores teorías, hay consideraciones teóricas y empíricas que sugieren otras variables relevantes para determinar la inversión extranjera directa entre los países, estas son: a) el Producto Interno Bruto, el tipo de cambio, la política fiscal, el mercado de trabajo (costos laborales, cualificación de los trabajadores), disponibilidad de materias primas, la infraestructura física, los costos de transportes y comunicación, el tamaño del mercado, la estabilidad económica, etcétera.²³

²² Ibarra, David. “Oteando el futuro”, Revista Economía, No. 18, septiembre-diciembre de 2009, página 61.

²³ Gaona, Rivera Elías y José Luis López Vargas. “Evolución Reciente de la Inversión Extranjera Directa en México”, disponible en la página <http://www.eumed.net/ove/resum/06-10/egrhtm>, páginas, 2 y 3

Para atraer la inversión extranjera directa, el gobierno mexicano llevó a cabo reformas de liberalización y desregulación bancaria, permitiendo la inversión extranjera en dicho sector, implementó políticas enfocadas a disminuir la participación del Estado en la economía encaminada a ampliar la del sector privado, acelerando el proceso de privatización, incrementando la inversión en infraestructura carretera, energía eléctrica, fomentando el desarrollo de corredores comerciales e industriales, estableciendo esquemas de incentivos fiscales de deducción inmediata a las inversiones nacionales e internacionales, reducción inmediata del impuesto sobre la renta, reforma jurídica en materia de inversión extranjera entre otras medidas de tipo económica y urbana.

De acuerdo a lo expuesto, la inversión extranjera directa responde a los cambios de modernización de la economía mundial, y la eliminación de las fronteras económicas entre países, la inversión busca ventajas comparativas y localización, estabilidad económica como resultado del crecimiento del Producto Interno Bruto, tipo de cambio, política fiscal, incentivos fiscales, inversión en infraestructura física, disponibilidad de materias primas y personal técnico calificado.

Con el objeto de tener una comprensión objetiva de la inversión extranjera directa, expondremos las siguientes definiciones:

“Inversión directa: es aquella que proviene de una persona natural o jurídica del exterior, cuyo capital es invertido en un país con la intención de tener injerencia directa de largo plazo en el desarrollo de una firma. Esta inversión se puede realizar mediante la participación en otras empresas ya establecidas o por medio del establecimiento de una filial de la empresa inversora.

FMI (Fondo Monetario Internacional): La IED se da cuando un inversionista residente (<<inversionista directo>>), tiene como objetivo obtener una participación duradera en una empresa residente en otra economía o país (<< empresa de inversión directa>>). En esta participación se asumen los siguientes dos elementos: 1) la condición de largo plazo entre el inversionista y la empresa; y 2) un grado significativo de influencia en la empresa y su manejo por medio de una propiedad accionaria de mínimo el 10%.

UNCTAD (División de las Naciones Unidas para el Comercio y el Desarrollo): La inversión extranjera directa refleja el interés de largo plazo de una entidad residente en una economía (inversor directo) en una entidad residente en otra economía (inversión directa). Cubre todas las transacciones entre los inversores directos y la inversión directa, lo cual significa que cubre no sólo la transacción inicial, sino que también las transacciones subsecuentes entre las dos entidades y el resto de empresas afiliadas.

Agencia Multilateral de Garantías para la inversión (Banco Mundial): Inversión extranjera significa adquirir intereses de largo plazo en una empresa que esté operando en otro país diferente al del inversor. El propósito del inversor es el de tener una voz participativa en el manejo de dicha empresa en el extranjero”.²⁴

El inversionista extranjero requiere certidumbre jurídica para invertir sus recursos financieros en empresas, sociedades o creando su empresa para participar en los sectores inmobiliario, agropecuario, industrial y los servicios, en México existe una legislación en materia extranjera.

²⁴ Ramírez, Carlos Enrique y Laura Flores “Apuntes de Inversión Extranjera Directa: Definiciones, Tipología y Casos de aplicación Colombianos” No. 8, marzo de 2006, Departamento de Economía de la Universidad ICESI, páginas 3, 4 y 5

La Ley de Inversión Extranjera, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1993 y su reforma del 20 de agosto de 2008 se establece lo siguiente:

En el artículo 20, fracción II, se entiende por inversión extranjera:

- a) La participación de inversionistas extranjeras, en cualquier proporción, en el capital social de sociedades mexicanas;
- b) La realizada por sociedades mexicanas con mayoría de capital extranjera; y
- c) La participación de inversionistas extranjeros en las actividades y actos contemplados por esta ley,

En la fracción III del artículo antes mencionado se entiende por inversionista extranjero: a la persona física o moral de nacionalidad distinta a la mexicana y las entidades extranjeras sin personalidad extranjera.

En el artículo 4º., la inversión extranjera podrá participar en cualquier proporción en el capital social de sociedades mexicanas, adquirir activos, ingresar a nuevos campos de actividad económica o fabricar nuevas líneas de productos, abrir y operar establecimientos, y ampliar o relocalizar los ya existentes, salvo por lo dispuesto en esta ley.

El Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de Septiembre de 1998 y su reforma del 4 de mayo de 2009, se señala lo siguiente:

En el capítulo I, de la adquisición de bienes inmuebles en su artículo 5 dice: Para efectos de lo establecido en el Título Segundo de la Ley, bien inmueble con fines residenciales es aquel destinado exclusivamente a vivienda para uso del propietario o de terceros.

De manera enunciativa pero no limitativa, se consideran bienes inmuebles destinados a la realización de actividades no residenciales:

- I. Los que se destinen a tiempo compartido;
- II. Los destinados a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sean utilizados para fin residencial.
- III Los adquiridos por instituciones de crédito, intermediarios financieros y organizaciones auxiliares del crédito, para la recuperación de adeudos a su favor que se deriven de operaciones propias de su objeto;
- IV. Los que se utilicen por personas morales para el cumplimiento de su objeto social, consistente en la enajenación, urbanización, construcción, fraccionamiento y demás actividades comprendidas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, hasta el momento de su comercialización o venta a terceros, y
- V. En general, los bienes inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras, silvícolas y de prestación de servicios.

Al contar México con una Ley y Reglamento de regulación de la inversión extranjera, el inversionista extranjero al decidir invertir y arriesgar su capital en nuestro país, considera los aspectos que a continuación se mencionan:

- 1) El contexto económico pone de relieve las ventajas comparativas que México significa para diversas industrias.
- 2) México ocupa el lugar 35 de 82 países clasificados por EIU en “Clima de Negocios, con un puntaje superior al promedio de la región, y de otras regiones como Asia-Pacífico.
- 3) Oportunidad para atraer inversiones que complementan la cadena de valor en México.
- 4) En competitividad presenta ventajas en costos de construcción industrial, terreno, renta de oficinas, salarios e impuestos.
- 5) Atractivo tamaño de mercado. Población de 107 millones de personas e ingreso nacional superior a un trillón de dólares.
- 6) Condiciones de Libre Comercio con 44 países.
- 7) Incentivos fiscales en la deducción inmediata de las inversiones.²⁵

La Ciudad de México como receptora de inversión extranjera directa se da dentro del contexto de su desarrollo urbano, creación de infraestructura de vialidades y servicios públicos, y cuenta con atributos y potencialidad como ciudad global como a continuación se mencionan:

- a) Flujo de Capital.
- b) Prestación de Servicios Avanzados, (Legales, Publicitarios y contables);
- c) Red de comunicaciones y transportes
- d) Principales empresas asentadas (matrices)
- e) Lugar de gestación y control de la globalización en México, por la concentración de empresas, destacan de éstas la lista de las 10 principales empresas en México, tales como Pemex, América Movil, CFE, Wal-Mart de México, Cemex, Carso Global Telecom, FEMSA, BBVA-Bancomer, Telcel y Telmex, con la ubicación de sus oficinas centrales en la ciudad de México.
- f) Existencia de servicios avanzados.
- g) La Ciudad de México está fuertemente involucrada en el proceso de globalización actual.
- h) Conexión de la Ciudad de México con ciudades globales a través de flujo de capital, información, personas, mediante los medios, los servicios de contabilidad, de publicidad, financieras y legales, tecnologías de telecomunicaciones sofisticadas, diversas, eficaces, infraestructura tecnológica y red global de viajes aéreos.
- i) La ciudad es uno de los motores del crecimiento del país, sobre todo de la región Centro y concentra la mayor parte de los servicios avanzados del país.
- j) Es la puerta de entrada y salida de la inversión extranjera directa.
- k) Alberga el mayor mercado de capitales del país, y las multinacionales y organizaciones internacionales más poderosas²⁶.

En lo referente a la inversión extranjera directa a nivel nacional acumulada durante el periodo 2004-2008 fue de 116,420.7 millones de dólares en la industria manufacturera, servicios financieros, construcción, comercio, transporte y comunicaciones, electricidad y agua, extractivo, agropecuario y otros servicios. En el año 2004, se reportó la captación de 23,815.6 millones de dólares, en el 2005 disminuyó a 22,344.7, en el 2006 bajó a 19,779.4, en el 2007 se incrementa a 27,310.8 y en el 2008 disminuyó a 23,170.2 millones de dólares. (Ver cuadro número 9 y gráfica 8).

²⁵ Secretaría de Economía (Proméxico). “Retos y Oportunidades de Inversión en México en el Entorno de la Situación Económica Internacional”, agosto 2009, páginas, 3, 6, 7, y 24.

²⁶ Asuad, Sanen Normand. “Estrategias para el crecimiento y desarrollo económico para una ciudad global”, Facultad de Economía. UNAM, Foro Económico Ciudad de México 2010, páginas 36,37 y 38.

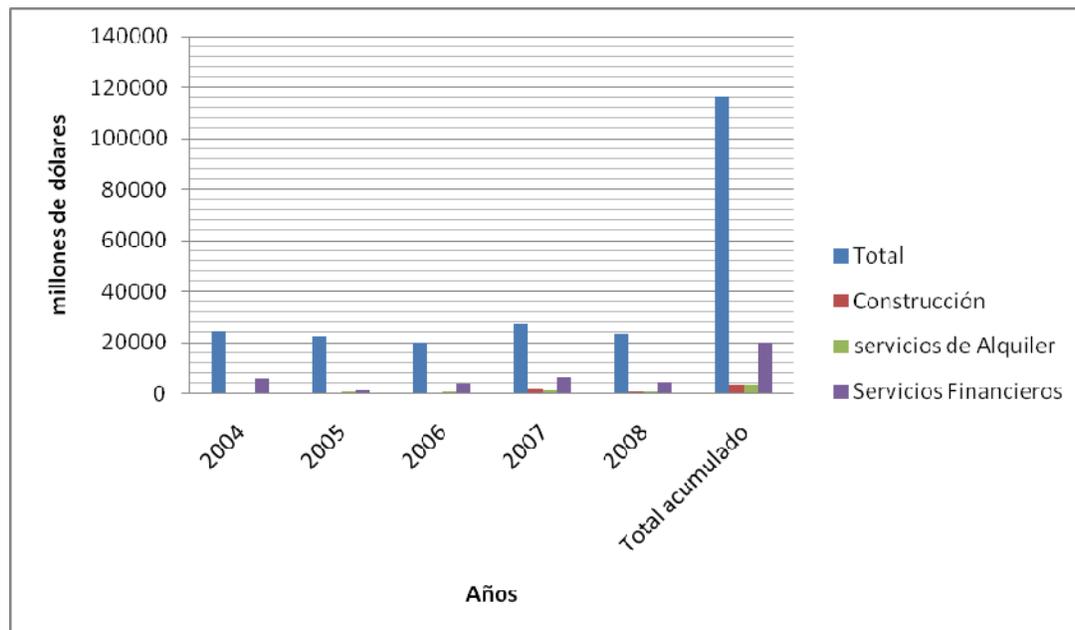
En los sectores económicos como el de la construcción captó de inversión durante el periodo de 2004-2008, 3,817.3 millones de dólares, en el año 2004 fue de 389.1, en 2005, bajó a 289.1, en 2006 se incrementa a 393.0, en el 2007 su incremento es muy significativo a 1,877.4 y en el 2008 baja a 859.7 millones de dólares, la inversión en este sector es estratégico en la generación de empleos directos e indirectos. En el sector de servicios de alquiler y administración de bienes inmuebles fue de 3,304.6 millones de dólares, en el 2004 197.2, en 2005 se incrementa a 851.9, en 2006 disminuyó a 837.0, para 2007 se incrementa a 914.2, en 2008 baja a 504.3, como se puede observar la inversión se mantuvo estable y en comparación con los años 2004 y 2008, la captación fue la más baja, el sector está vinculado al mercado inmobiliario de oficinas. 2008 El sector de los servicios financieros de seguros y fianzas, su comportamiento impacta en la construcción y los servicios de alquiler y administración de bienes inmuebles, la inversión fue la cantidad de 19,982.9 millones de dólares, en el año de 2004 se captó la cantidad de 5,435.9, para 2005, disminuyó a 742.8, en el 2006 se recupera la inversión extranjera y representó el monto de 3,842.1, en 2007, se recupera la inversión y se capta la cantidad de 5,920.6, y para 2008 baja a 4,041.5 millones de dólares. (Ver cuadro número 9 y gráfica 8).

Cuadro No. 9. Inversión Extranjera Directa en Sectores Económicos (Millones de dólares)

Sectores	2004	2005	2006	2007	2008	Total Acumulado
Total	23,815.6	22,344.7	19,779.4	7,310.8	23,170.2	116,420.7
Construcción	389.1	298.1	393.0	1,877.4	859.7	3,817.3
Servicios de alquiler y administración de bienes inmuebles	197.2	851.9	837.0	914.2	504.3	3,304.6
Servicios financieros de seguros y fianzas	5,435.9	742.8	3,842.1	5,920.6	4,041.5	19,982.9

Fuente: Elaboración propia, con base a datos de la Secretaría de Economía, publicados en la página http://www.economia.gob.mx/pics/pages/1175_bases/dicE09.

Gráfica 8.- Inversión Extranjera Directa en Sectores Económicos (Millones de dólares)



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 9.

Países seleccionados generadores de la Inversión Extranjera Directa.

Los países que llevaron a cabo la inversión extranjera directa durante el periodo de 2004-2008 fue por la cantidad de 116,420.7 millones de dólares, de esta cantidad América del Norte aportó 58,988.5, que representó el 50.66%, la Unión Europea participó con 46,051.5 representando el 39.55%, ambas áreas representan el 90.21% de la inversión total. En el caso de Estados Unidos es el principal inversionista extranjero en México, ya que durante el periodo fue por la cantidad de 54,277.3 millones de dólares con una participación del 46.62% de la inversión total, en 2004 invirtió 8,674.4, para 2005 se incrementa a 11,834.0, en 2006 aumenta a 12,684.2, en 2007 se captó la cantidad de 11,594.2, y en 2008 disminuyó a 9,490.5 millones de dólares, la inversión es estable en este periodo. Canadá participó marginalmente en la inversión con la cantidad de 4,711.2, que representa el 4.04%, en el caso específico del año de 2004 este país invirtió 596.6, en 2005 disminuyó a 443.7, en 2006, sube a 541.2, en 2007 baja a 367.3, y para el 2008 es muy significativa la inversión, se incrementó a 2,762.4 millones de dólares.(Ver cuadro número 10 y gráficas 9 y 10)

Dentro de los países inversionistas de la Unión Europea se encuentra España con la cantidad de 20,406.0 millones de dólares que representa el 17.52% efectuada durante el periodo de 2004-2008, en el año de 2004 realizó una inversión en México de 7,860, en 2005 disminuyó de manera importante a 1,209.6, en 2006 se incrementa a 1,629.5, en 2007 aumenta de forma significativa a 5,302.5 y para 2008 disminuyó a 4,404.3 millones de dólares. Holanda invirtió la cantidad de 20,406.0 millones de dólares, que representa el 12.40%, y en el año 2004 fue por el monto de 3,341.3, en 2005 bajó a 2,483.0, en 2006 se incrementa a 2,782.5, para 2007 la inversión fue muy significativa por la cantidad de 4,382.7, y para 2008 sufrió una disminución captando una inversión de 1,456.3 millones de pesos.El Reino Unido invirtió en

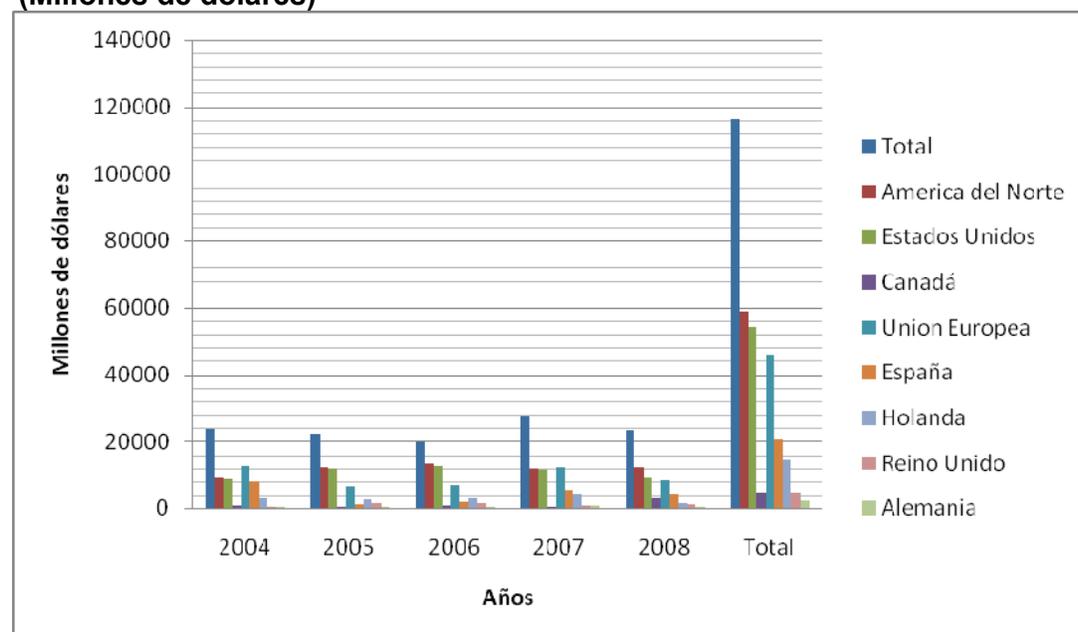
México la cantidad de 4,521.1 millones de dólares, que representa una participación del 3.88%, en el año de 2004 se generó una inversión de 292.3, en 2005 se incrementa a 1,330.5, en 2006, 1,263.3, en 2007 disminuye a 591.5, y para 2008 se incrementó a 1,043.5 millones de dólares. Alemania participó de forma marginal con un monto de 1,906.9 millones de dólares, con una participación en la inversión total de 1.63%, en el año 2004 invirtió 404.7, en 2005 disminuyó a 334.5, en 2006 bajó a 243.8, en 2007 se incrementa a 547.4 y en 2008 baja a 376.5 millones de dólares. .(Ver cuadro número 10 y gráficas 9 y 10).

Cuadro No. 10. Inversión Extranjera Directa Realizada por Países Seleccionados (Millones de dólares)

Sectores	2004	2005	2006	2007	2008	Total	(%)
Total	23,815.6	22,344.7	19,779.4	27,310.8	23,170.2	116,420.7	100.00
América del Norte	9,271.0	12,277.7	13,225.4	11,961.5	12,252.9	58,988.5	50.66
Estados Unidos	8,674.4	11,834.0	12,684.2	11,594.2	9,490.5	54,277.3	46.62
Canadá	596.6	443.7	541.2	367.3	2,762.4	4,711.2	4.04
Unión Europea	12,609.1	6,372.0	6,729.9	12,161.6	8,178.9	46,051.5	39.55
España	7,860.1	1,209.6	1,629.5	5,302.5	4,404.3	20,406.0	17.52
Holanda	3,341.3	2,483.0	2,782.5	4,382.7	1,456.3	14,445.8	12.40
Reino Unido	292.3	1,330.5	1,263.3	591.5	1,043.5	4,521.1	3.88
Alemania	404.7	334.5	243.8	547.4	376.5	1,906.9	1.63

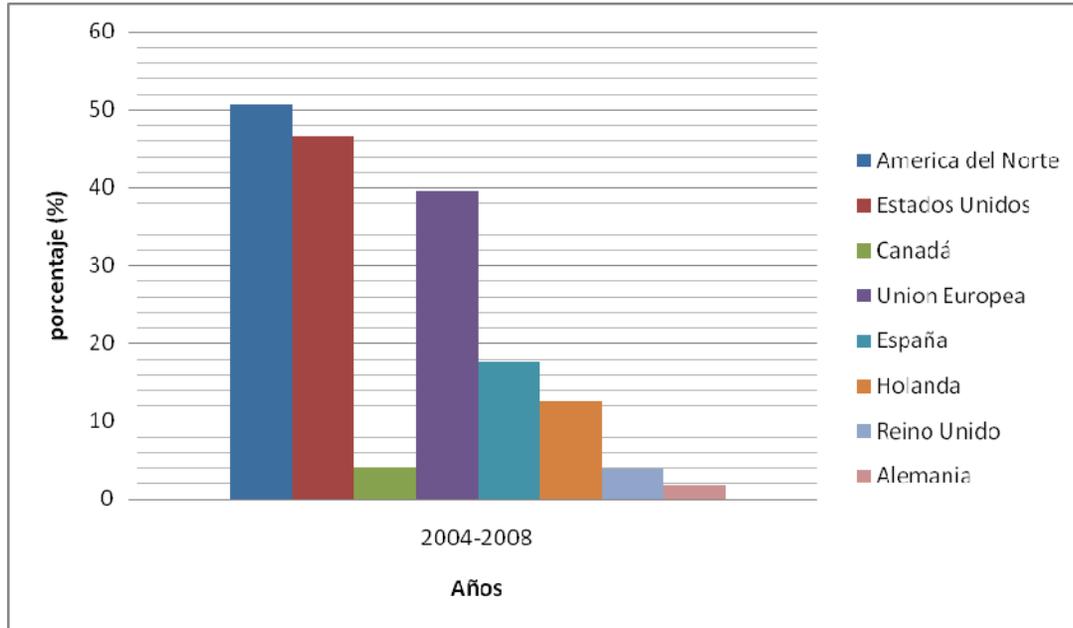
Fuente: Elaboración propia, con base a datos de la Secretaría de Economía, publicados en la página http://www.economia.gob.mx/pics/pages/1175_bases/dicE09

Gráfica 9.- Inversión Extranjera Directa Realizada por Países Seleccionados (Millones de dólares)



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 10.

Gráfica 10.- Inversión Extranjera Directa Realizada por Países Seleccionados (Porcentaje)



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 10.

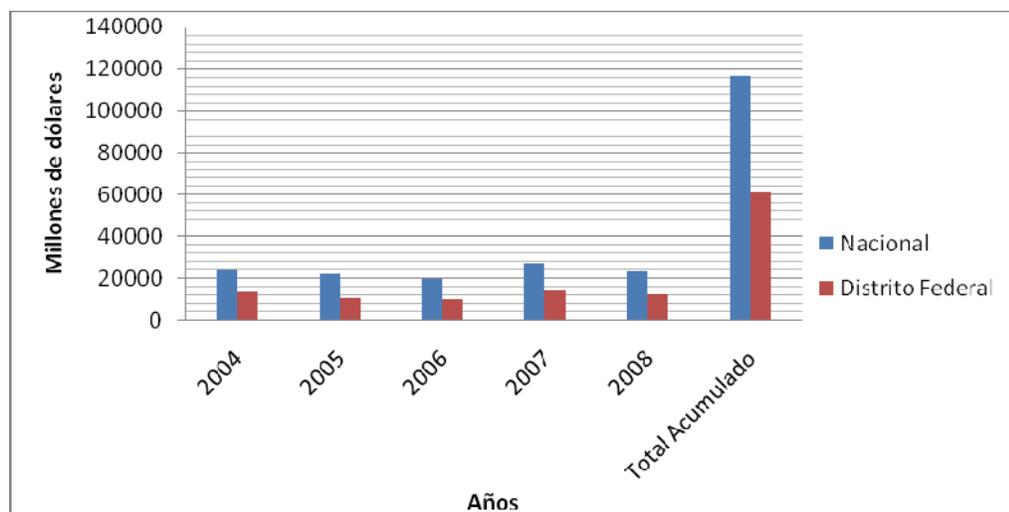
La inversión extranjera directa en el Distrito Federal con relación a la nacional adquiere relevancia por los montos de inversión y la participación porcentual es significativa como ciudad global y amplio desarrollo comercial y financiera, esto hace que el inversionista extranjero seleccione a la Ciudad de México como destino de inversión. Durante el periodo de 2004-2008 la inversión extranjera nacional fue por la cantidad de 116,420.7 millones de dólares, y el Distrito Federal captó la cantidad de 61,375.2 millones de dólares, representando una participación del 52.71%, en el año de 2004 la inversión nacional fue por un monto de 23,815.6 , el Distrito Federal captó 13,848.1 que representa el 58.14%, en 2005 la inversión nacional fue por la cantidad de 22,344.7, el Distrito Federal registró una inversión de 10,735.0, participando con un 48.04%, en 2006 la inversión nacional fue por 19,779.4, el Distrito Federal captó 10,057.6 representando el 50.84%, en 2007 la inversión extranjera nacional fue por la cantidad de 27,310.8, el Distrito Federal registró 14,303.4, con una participación de 52.37%, para 2008 el total de la inversión nacional fue 23,170.2, y en el Distrito Federal fue por la cantidad de 12,431.1 millones de dólares que representa el 53.65%.. (Ver cuadro 11 y gráficas 11 y 12).

**Cuadro No. 11. Inversión Extranjera Directa Nacional y del Distrito Federal
2004-2008 (Millones de dólares)**

Año	Nacional	Distrito Federal	DF/Nacional (%)
2004	23,815.6	13,848.1	58.14
2005	22,344.7	10,735.0	48.04
2006	19,779.4	10,057.6	50.84
2007	27,310.8	14,303.4	52.37
2008	23,170.2	12,431.1	53.65
Total Acumulado	116,420.7	61,375.2	52.71

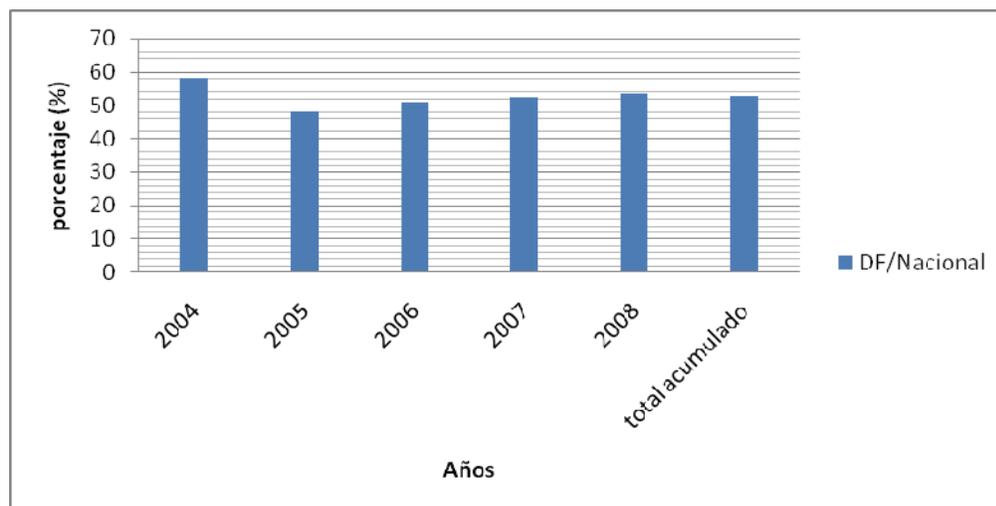
Fuente: Elaboración propia, con base a datos de la Secretaría de Economía, publicados en la página http://www.economia.gob.mx/pics/pages/1175_bases/dicE09

**Gráfica 11.- Inversión Extranjera Directa Nacional y del Distrito Federal
2004-2008 (Millones de dólares)**



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 11.

Gráfica 12.- Inversión Extranjera Directa Nacional y del Distrito Federal 2004-2008 (Porcentaje).



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 11.

La importancia del Distrito Federal como captador de inversión extranjera directa está relacionada como una ciudad global, que cuenta con infraestructura urbana, servicios avanzados de comunicaciones y transportes, conexión del Distrito Federal con ciudades globales, telecomunicaciones sofisticadas, con una participación significativa en el Producto Interno Bruto de la economía nacional.

Como se ha mencionado la inversión extranjera está asociada a la globalización de la economía, generándose ésta en México y en el Distrito Federal cambios en los negocios del sector agropecuario, industrial y los servicios, los negocios inmobiliarios se ven influenciados por la globalización. “El fenómeno de la globalización de la economía trae consigo la internacionalización de los negocios inmobiliarios, de suerte que las negociaciones para la compraventa y arrendamiento de los inmuebles-oficinas, bodegas, locales comerciales, naves industriales y viviendas que requieren las transnacionales para sus operaciones-tienden a realizarse con la intermediación de empresas extranjeras y conforme a modelos, criterios y referencias de mercado de otros países.”²⁷

De acuerdo a lo expuesto, podemos decir que México y el Distrito Federal se vuelven atractivos para invertir, sin embargo es importante preguntarse cuales son los aspectos económicos, políticos y de que manera influyen para que los inversionistas extranjeros arriesguen sus capitales.

En la Revista inmobiliaria de abril-mayo de 2006, Victor Lachica, Director General de Cushman & Wakefield, expone los elementos que toman en cuenta los inversionistas extranjeros en las decisiones de inversión.

- a) México es una nación que sigue en desarrollo y tiene una gran ventaja en comparación de otros países de Latinoamérica o de Europa del Este y es que las reglas del juego,

²⁷ Ramírez Favela Eduardo Maurilio (Tesina). Los intangibles en la Valuación de Negocios y de Empresas, Centro de Actualización Profesional e Innovación Tecnológica, octubre 2009, página 22.

los usuarios e inquilinos de los inmuebles y las garantías y los bancos ya son internacionales, es decir en México el inversionista puede hacer un negocio de un inmueble que tiene un costo en dólares, que tiene un inquilino que de igual forma paga en dólares y recibe un financiamiento en dicha moneda, es como hacer un negocio en Estados Unidos pero en México.

- b) México ha probado ser un país estable, que quitó el famoso control de cambios y lo convirtió en libre flotación, está sano en sus finanzas, ha entrado a la democracia con sus pros y sus contras, con una evolución de la clase media crece el consumo y el empleo aumentan, se genera una economía interna lo suficientemente robusta para no depender de otros factores externos.
- c) En el tema de la inversión extranjera para la empresa Cushman & Wakefield es muy importante, ya que como Broker se asesora al inversionista, señala que conoce muy bien el mercado, ayuda a que el inversionista extranjero se eduque rápidamente en el conocimiento de las plazas, es decir le decimos quienes son los jugadores, los inquilinos, los tipos de producto en donde pueden y no deben invertir, que rendimientos pueden esperar frente a la inversión y por el otro lado, educamos al desarrollador local a que hable el mismo idioma que el inversionista extranjero, con cifras y formatos que ellos utilizan y conocen, así las cosas, en Cushman somos unos facilitadores para que el inversionista se convenza y desee entrar y el desarrollador mexicano pueda colocar y vender los productos que ha construido.

Capítulo III. Políticas de Obra Pública del Gobierno del Distrito Federal en el Corredor Reforma

3.1. Obras de Rehabilitación y Renovación de la infraestructura y Equipamiento Urbano.

El Gobierno del Distrito Federal ha implementado políticas de obra pública en el desarrollo urbano de la Ciudad de México, destinando inversión para la recuperación de espacios públicos, corredores urbanos de integración y desarrollo comercial y servicios, construyendo o aprovechando la infraestructura existente, mediante la rehabilitación, renovación y equipamiento urbano con ello se crean las condiciones para mejorar la imagen urbana y generar la inversión inmobiliaria nacional y extranjera.

Dentro de las obras públicas que lleva a cabo el Gobierno del Distrito Federal podemos mencionar las siguientes:

- a) En materia de infraestructura construye, rehabilita efectúa renovación de vialidades, instalaciones de servicios, obras básicas de agua potable, drenaje y alcantarillado, electrificación, alumbrado público entre otras obras públicas.
- b) En equipamiento realiza obras, rehabilita, renova parques, hospitales, mercados, escuelas, deportivos etc.
- c) En lo que se refiere al mobiliario urbano instala equipos de luminarias, cabinas telefónicas, buzones para el correo, señales de tránsito, basureros, cobertizos en las paradas de autobuses, fuentes, bancas, quioscos, monumentos etc.

El Corredor Reforma o Paseo de la Reforma estuvo abandonado después de los sismos de 1985, a pesar de ser una vialidad que cuenta con una excelente ubicación y potencialidad de desarrollo inmobiliario, comercial y turístico, atractivo para la inversión nacional y extranjera, lo que se necesitaba rehabilitar y renovar la infraestructura urbana y recuperar los espacios públicos, así como la calidad y competitividad de los servicios.

El Gobierno del Distrito Federal a fin de mejorar la infraestructura y los servicios, llevó a cabo a partir del año 2001 una serie de trabajos para devolver su belleza y esplendor e incrementar su funcionalidad, a una de las vialidades de mayor relevancia no sólo en la Ciudad de México, sino en todo el país, el Paseo de la Reforma, así como a diversas zonas del Centro Histórico, como la Avenida Juárez, permitiendo mayor seguridad y comodidad a la población que circula y hace uso de ellas y para mejorar los servicios de la zona, no sólo, si no con un enfoque en previsión a demandas futuras.²⁸

Las obras de rehabilitación, renovación de la infraestructura y equipamiento urbano en el Corredor Reforma o Paseo de la Reforma que implementó el Gobierno del Distrito Federal se circunscribe en la necesidad de impulsar su desarrollo considerando el Bando 2, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2001-2006 y el Plan Maestro del Corredor Turístico y Cultural Reforma- Centro Histórico.

²⁸ Gobierno del Distrito Federal (Secretaría de Obras y Servicios) “Corredor Turístico y Cultural Paseo de la Reforma- Centro Histórico IV Etapa, Remodelación Avenida Juárez”, página 2.

En materia de desarrollo urbano el Gobierno del Distrito Federal ha utilizado el marco jurídico para justificar la aplicación de las diversas políticas en la generación de las obras públicas. A continuación expondremos los principales aspectos normativos de la planeación e instrumentación de las políticas en materia urbana.

Con fecha 7 de diciembre de 2000 Andrés Manuel López Obrador Jefe de Gobierno del Distrito Federal expidió el Bando 2, conteniendo los aspectos siguientes:

- a) Que la conducción de la planeación del desarrollo urbano es responsabilidad del Gobierno.
- b) Que debe revertirse el crecimiento desordenado de la Ciudad.
- c) Que es vital preservar el suelo de conservación del Distrito Federal impidiendo que la mancha urbana siga creciendo hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se produce la mayor parte del oxígeno para la ciudad.
- d) Que en los últimos treinta años las cuatro Delegaciones del Centro, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza han disminuido su población en un millón doscientos mil habitantes, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población ha crecido en forma desproporcionada.
- e) Que en la Ciudad de México, existe escasa disponibilidad de agua y de redes de tubería para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario.

Por tales motivos, ha decidido la aplicación de las siguientes políticas y instrumentos:

I.- Con fundamento en las leyes, se restringirá el crecimiento de la mancha urbana hacia las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

II.- En estas Delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.

III.- Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados.

Al limitar la construcción de unidades habitacionales y agudizar al mismo tiempo la competencia por el suelo escaso con los desarrollos comerciales, mucho más rentables, y con sus proyectos de corredores financieros y turísticos de Reforma- Centro y Basílica-Guadalupe y la recuperación empresarial del Centro Histórico. Con el desarrollo urbano del Corredor Reforma y el rescate del Centro Histórico se expreso en el crecimiento económico, por lo que los terrenos subieron de precio por la demanda de los desarrolladores inmobiliarios para la construcción de vivienda, edificios de oficina, locales comerciales, hoteles entre otras construcciones inmobiliarias, creándose problemas a corto, mediano y largo plazo de reserva territorial por la densidad poblacional.²⁹

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996 y su Reforma, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de septiembre de 2009, establece los aspectos siguientes:

²⁹ Arceta, Morales Erasmo. (Tesis de Maestría) Evaluación del Bando Dos Expedido por el Gobierno del Distrito Federal. Valores Comerciales del suelo con uso habitacional en las delegaciones políticas de Benito Juárez, Coyoacán, Tlalpan y Xochimilco del Distrito Federal entre 1998 y 2006, páginas 5, 70 y 71.

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I.- Fijar las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbanos del Distrito Federal;
- II. Determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; y
- III. La protección, conservación, recuperación y consolidación del Paisaje Urbano del Distrito Federal, así como de los elementos que lo componen.
- IV. Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano; y....

Artículo 2. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal, tiene por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, a través de:

- I.- La planeación del funcionamiento ordenado y regular de los servicios públicos y del acceso a los satisfactores económicos, culturales, recreativos y turísticos, que permitan a los habitantes del Distrito Federal ejercer su derecho a una vida segura, productiva y sana;
- VII. Optimizar el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo;
- VIII. Aprovechar de manera más eficiente, en beneficio de la población urbana y rural, la infraestructura, equipamiento y servicios, procurando la optimización de aquellos y de las estructuras físicas de la ciudad;
- IX. La regulación protección recuperación y conservación de los elementos del `paisaje urbano y sus valores tradicionales, para tutelar los derechos y preservar el interés colectivo en el disfrute de un paisaje urbano armónico.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, en las determinaciones y acciones de los órganos de gobierno del Distrito Federal y los programas de desarrollo que se formulen, se observarán con prioridad las siguientes disposiciones:

- VI. La infraestructura y el equipamiento del entorno urbano, los servicios urbanos, así como las acciones de vivienda, construcciones e instalaciones a que tiene acceso el público, deberán cumplir con la normatividad necesaria que permita a las personas con discapacidad orientarse, desplazarse y utilizarlos sin peligro para la vida y la salud.

Artículo 76. La Administración Pública del Distrito Federal apoyará y promoverá la participación social y privada en los proyectos, en la construcción y rehabilitación de vivienda de interés social y popular; en el financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales en la determinación, conservación y consolidación de la especialidad, la imagen y el paisaje urbano de la Ciudad y de su patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; recreativos y turísticos; proyectos estratégicos urbanos; la regeneración y conservación del Distrito Federal, y la prevención, control y atención de riesgos, contingencias naturales y urbanas.

El Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2001-2006, en la Sección de Desarrollo Urbano y Vivienda señala lo siguiente:

- a) El objetivo principal será el de regularizar el crecimiento urbano con reglas claras, estudios integrales bien fundados y procedimientos ágiles, que permitan establecer las zonas en que pueden efectuarse los nuevos desarrollos y aquellas zonas en las cuales no es procedente su establecimiento.

- b) El Gobierno del Distrito Federal impulsará el crecimiento hacia las zonas centrales y otras zonas con factibilidad, mediante normas adecuadas, planes parciales, apoyo y estímulos a los particulares y la acción directa gubernamental.
- c) La acción directa del gobierno en las delegaciones centrales a través, principalmente, de su actuación en el terreno inmobiliario, la definición de apoyos fiscales y la modificación de los procedimientos administrativos.

Dentro de este contexto, la Facultad de Arquitectura de la UNAM elaboró en convenio con el Gobierno del Distrito Federal y la Secretaría de Turismo el **Plan Maestro del Corredor Turístico y Cultural Reforma- Centro Histórico**, de fecha marzo 2001, a continuación se exponen algunos aspectos de su contenido:

Ubicación

- Paseo de la Reforma. (Desde Fuente de Petróleos hasta Centro Histórico y Basílica de Guadalupe).

Objetivos

Objetivos generales:

- Establecer un eje urbano con elementos de identidad propios, donde el Gobierno del Distrito Federal garantice su participación para propiciar el desarrollo económico y la generación de empleos a través del impulso de la actividad turística y de cualquier otra actividad relacionada con el desarrollo.

Los objetivos particulares para la elaboración del Plan Maestro del corredor turístico son:

- Recuperar la capacidad de planeación y gestión del desarrollo y recuperar la capacidad de vinculación con los sectores productivo y social, estableciendo los mecanismos de coordinación y concertación con los diferentes niveles de gobierno y con los sectores privado y social que tengan participación en el Programa de Acciones.
- Propiciar la adecuada articulación entre los diferentes agentes oficiales que intervendrán en el desarrollo del corredor.
- Instrumentar el marco normativo y programático necesario para la ejecución del Plan Maestro.
- Establecer una estrategia de minimización de problemáticas urbanas.
- Establecer una estrategia de promoción de las ventajas locales.

Memoria Descriptiva.

Capítulo diagnóstico-pronóstico integral.

Ubicación.

El área que abarca el Plan del Corredores comprende parte de tres delegaciones políticas del Distrito Federal, estas son; Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Gustavo A. Madero. La superficie total del área de estudio es de 1,383.90 hectáreas.

Potencialidades y rezagos.

El área del Plan Maestro del Corredor presenta ventajas comparativas que habrá que aprovechar e impulsar para su consolidación y rezagos que será necesario abatir.

Entre las ventajas comparativas están:

- Contar con reserva de suelo. Grandes predios urbanos.
- Contar con vialidades primarias y regionales que le permiten accesibilidad directa.
- Contar con servicios de transporte público que le permiten una comunicación metropolitana.
- Contar con una imagen urbana de tradición y cultura.

Entre los rezagos a resolver están:

- Rezago en inversiones inmobiliarias.
- Baja densidad de población.
- Servicios de transporte público no coordinados.
- Secciones viales variables y Cruceros conflictivos en todas las avenidas principales.
- Falta de integración en su imagen urbana. Diversidad de materiales y mobiliario urbano.
- Alta densidad arbórea.
- Presencia de enfermedades fitosanitarias.

El área del Plan del Corredor presenta una primacía en servicios en el ámbito metropolitano de la ciudad de México ya que desempeña funciones básicas de desarrollo en; Servicios administrativos, turísticos, culturales, comerciales y de esparcimiento.

Niveles de cobertura de los Servicios de infraestructura básica

Agua.- En el área de estudio la cobertura abarca el 88.1%. Como se puede observar el nivel de cobertura en la zona de estudio es bueno. La zona que llega a presentar problemas en el nivel de cobertura es el Centro Histórico donde el porcentaje de viviendas cubiertas está por debajo del 85%.

Drenaje Sanitario.- Por lo que respecta al área de estudio esta es una zona que cuenta con redes de diversos sistemas de drenaje, por lo que su nivel de cobertura es de mayor calidad que la media del Distrito Federal ya que el 95.9%. El nivel de calidad de la dotación es bueno, ya que supera la media del Distrito Federal, sin embargo al igual que el sistema de agua, para el futuro, será necesario ampliar y mejorar la red de servicio.

Energía eléctrica.- En la zona de estudio en general el sistema funciona correctamente, su nivel de cobertura es bueno ya que se cubre más del 98.7% de la demanda incluyendo los usos de vivienda, Equipamiento urbano, servicios y comercio.

Vialidad y Transporte

La ubicación de la zona de estudio dentro de la estructura urbana, es un área obligada de paso para una gran mayoría de la población. La estructura vial de la zona de estudio está conformada por vialidades primarias de primacía en la red vial. Asimismo el transporte público con que cuenta genera la gran mayoría de los viajes en el Distrito Federal y área metropolitana.

Por estas razones la zona que comprende el corredor turístico adquiere una primacía en funciones y servicios que ningún otro sector de la zona metropolitana tiene.

La complejidad y contradicción que presenta la red vial primaria de la zona es que sirve de paso de millones de personas al día que tienen como destino algún sitio que esta red permite interconectar.

La contradicción radica en que al mismo tiempo que es una de las zonas de mayor demanda como destino de los viajes en la zona metropolitana, también es una zona de paso entre regiones de la misma zona metropolitana. Por esta razón el tráfico en las vialidades primarias se compone de rutas de transporte público que principalmente la usan para trasladarse a otros destinos.

El transporte público de superficie se conforma de la siguiente manera:

- Microbuses (servicio concesionado)
- Autobús (servicio concesionado)
- Consejo de incautación
- Autobús articulado

Otro elemento componente del sistema de transporte y vialidad lo constituye el servicio de estacionamiento público. En el área de estudio se identificaron cerca de 50 predios destinados para este fin. En total cuentan con una oferta cercana a los 14,000 cajones de estacionamiento.

Las políticas centrales deberán enfocarse a los siguientes aspectos:

- Reconversión del parque vehicular de transporte público masivo.
- Optimización de la red vial coordinando semáforos, señalización más eficiente y sistemas operativos por personal en horas pico.

Usos del suelo

La composición de los usos del suelo en la zona de estudio del corredor ha sido el resultado de un proceso dinámico que ha tenido la Ciudad de México particularmente en los últimos 35 años.

Esto ha sido el resultado de la centralidad (Ciudad Central) donde se localiza el área del corredor, en donde los principales aspectos han sido:

- Cambio de uso habitacional (expulsión de población)
- Incremento de actividades comerciales y de servicios
- Reforzamiento en el sistema de transporte público

Es relevante señalar que este cambio en las funciones de las colonias ha sido en uso del suelo (es decir la forma de usufructuarlo), sin embargo no se ha traducido en un cambio sustancial en el modelo de ocupación del suelo (es decir la subdivisión por medio de lotes ha permanecido casi intacta y en la edificación los mismos niveles).

En lo que se refiere al eje de Reforma las funciones que destacan son las de servicios administrativos y las turísticas. El Centro Histórico resalta por contar con una función mixta en comercio especializado, servicios turísticos, culturales y administrativos gubernamentales. El eje Misterios, Calzada de Guadalupe, Basílica presenta una función de servicio con equipamiento cultural (con la Basílica como templo religioso) y servicios (mínimos) para el visitante al lugar como hoteles y restaurantes.

La tendencia previsible en la composición de los usos del suelo en el corredor es continuar incrementándose los administrativos, comerciales, turísticos, culturales y financieros, utilizando el mismo patrón

Será necesario establecer una política de planeación integral y comprometida por parte del gobierno de la ciudad en donde se revise, por un lado el sistema normativo aplicable actualmente y, por otro, se establezcan instrumentos que permitan ir rescatando el potencial y la vocación del corredor, bajo el supuesto de que este potencial se da en predios menores a los 1,000 m² de superficie.

Población actual

La población actual en la zona del corredor turístico es de 244,082 habitantes. De esta población 164,783 habitantes radican en la zona correspondiente a la Delegación Cuauhtémoc. La zona del corredor correspondiente a la Delegación Gustavo A. Madero participa con 68,907 habitantes. Por lo que corresponde a la zona del Corredor de la Delegación Miguel Hidalgo, éste participa con el 5% del total del corredor.

Densidad

La población del corredor turístico es de 244,082 habitantes que se asientan en una superficie de 1,383.90 hectáreas, en donde la densidad bruta promedio de 176 hab./ha. Esta densidad representa un indicador de los más altos a nivel Distrito Federal, lo cual significa el alto grado de urbanización de la zona correspondiente al corredor turístico, no obstante que se ha venido perdiendo población.

Capítulo Estrategia General

Programación

Los corredores urbanos turísticos del Distrito Federal parten de líneas estratégicas que prevén promover la inversión inmobiliaria en éstos y su área de influencia, así como seleccionar y apoyar los proyectos culturales, comerciales, urbanos y festivos, entre otros, que faciliten la articulación fluida entre las diferentes secciones de cada corredor. Así también se trata de impulsar directamente los proyectos turísticos relacionados con la autorización del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, así como con el mejoramiento de los servicios turísticos, privados y públicos.

En el Plan Maestro de los Corredores Turístico y Culturales Fuente de Petróleos, Reforma, Zócalo, La Villa se vierten las políticas y líneas de acción a seguir en la estrategia que conducirá el desarrollo urbano de esta región que abarca 1,383.90 hectáreas.

Para el logro de esta estrategia se definieron los programas y proyectos a desarrollarse en el año 2002. Estos Proyectos son:

- Polígono cultural y turístico que se conforma en torno al Auditorio Nacional. La superficie que abarca el área del Proyecto es de aproximadamente 25 hectáreas.
- Polígono cultural que se conforma en torno a los museos de Antropología, Tamayo, Arte Moderno e Historia. (Castillo de Chapultepec). La superficie que abarca el área del Proyecto es de aproximadamente 80 hectáreas.
- Rescate de espacios remanentes; Recuperar espacios remanentes estableciendo usos y actividades que beneficien a la imagen, conformación y desarrollo del corredor turístico Fuente de Petróleos - Basílica.
- Proyectos ejecutivos en materia de iluminación y jardinería.

- Proyecto de pavimentos, señalización y mobiliario urbano en Av. Reforma.
- Proyecto remodelación Calle de Madero, 5 de Mayo y Tacuba.
- Reordenamiento de rutas de transporte público
- Proyecto ejecutivo Plaza Seminario
- Proyecto ejecutivo Casa de las Ajaracas

RESULTADOS

El producto final entregado por la Facultad de Arquitectura de la UNAM a la Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito federal, consistió en un Plan Maestro que determinó el rumbo y horizonte de la actividad gubernamental y privada en el corredor Reforma. El documento consiste en un programa de acciones en donde se señala que hacer, cuando hacerlo, como hacerlo y quienes deben hacerlo. Es un instrumento de Planeación urbana.

De acuerdo con el Bando 2, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Plan Maestro del Corredor Turístico y Cultural Reforma- Centro Histórico, como instrumentos normativos-jurídicos del desarrollo urbano de los corredores urbanos, que en el caso particular del Corredor Reforma se diseñó un proyecto que contempla la participación de los Gobiernos Federal y del Distrito Federal para construir, rehabilitar, renovar la infraestructura y los servicios públicos para mejorar la imagen urbana, otorgamiento de incentivos para la inversión nacional y extranjera, a continuación se exponen aspectos del proyecto Corredor Reforma.

1. “ Recuperar el trazo del corredor y conformar el perfil urbano.
 - Diseño del espacio en función de éstos, brindando imagen, calidad y confort.
 - Consolidar el espacio que contiene a las glorietas.
2. Rescatar, mejorar y ampliar los espacios abiertos públicos para el peatón.
 - Incorporar usos públicos en espacios privados (pasajes comerciales).
 - Creación de puntos de venta de café y bocadillos en los camellones.
3. Revitalizar y rehabilitar los espacios.
 - Unidad de pavimentos, mobiliario urbano, iluminación, vegetación y volumetrías.
4. Fomentar el uso habitacional en la zona.
 - Incentivar los proyectos y las inversiones para uso habitacional.
5. Ofrecer incentivos para la inversión y el desarrollo.
 - Fiscales.
 - Normativos.
 - Financieros.
 - Administrativos.
6. Integrar un proceso de desarrollo planificado con acciones conjuntas entre el gobierno e inversionistas en:
 - Infraestructura y servicios.
 - Proyectos actuales y futuros.
7. Ofrecer seguridad y confianza.
 - Proyecto integral de iluminación nocturna y seguridad específica.
 - Creación de una policía turística.
 - Instalación de módulos de información.
8. Mejorar servicios e infraestructura.
 - Transporte público
 - Sistema red vial.

- Redes Urbanas.³⁰

La Secretaría de Turismo ha sido la encargada de la coordinación del Proyecto y la Secretaría de Obras la responsable de la ejecución de las obras de rehabilitación y renovación de la infraestructura y equipamiento urbanos del Paseo de la Reforma en las cinco etapas. La etapa I, tramo Fuente de Petróleos-Calle Lieja, Etapa II, tramo Calle Lieja-Avenida de los Insurgentes, Etapa III, tramo Avenida de los Insurgentes-Bucareli, Etapa IV, Remodelación Avenida Juárez, Etapa V, tramo Bucareli-Hidalgo y se realizaron diversos trabajos para la conservación del Paseo de la Reforma en el tramo Lieja-Bucareli.

Cabe señalar, que la participación de las Delegaciones Políticas en la coordinación y ejecución de las obras de rehabilitación y renovación de la infraestructura y equipamientos urbanos del Corredor Reforma no se lo permite la normatividad, su ámbito de actuación se circunscribe al aspecto político y administrativo. De conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de diciembre de 1998, en el artículo 39 señala que corresponde a los titulares de los órganos Político-Administrativos de cada demarcación territorial:

II. Expedir licencias para ejecutar obras de construcción, ampliación, reparación o demolición de edificaciones o instalaciones o realizar obras de construcción, reparación y mejoramiento de instalaciones subterráneas, con apego a la normatividad correspondiente;

III. Otorgar licencias de fusión, subdivisión, relotificación, de conjunto y de condominios; así como autorizar los números oficiales y alineamientos, con apego a la normatividad correspondiente;

IV. Expedir, en coordinación con el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano las certificaciones de uso del suelo en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

XX. Proponer la adquisición de reservas territoriales necesarias para el desarrollo urbano de su territorio; y la desincorporación de inmuebles del Patrimonio del Distrito Federal que se encuentren dentro de su demarcación territorial, de conformidad con lo dispuesto por la ley de la materia;

LX. Promover dentro del ámbito de su competencia, la inversión inmobiliaria, tanto del sector público como privado, para la vivienda, equipamiento y servicios;

Durante el periodo 2001-2006 se concluyeron las etapas de la I a la IV, y a principios de 2007 se concluyó la V etapa del Corredor Paseo de la Reforma, en las cinco etapas del proyecto se logró redimensionar un área de intervención de una longitud aproximada de 8 kilómetros, que parte de la Fuente de Petróleos hasta el cruce con Avenida Hidalgo y el tramo de Avenida Juárez hasta el Eje Central, beneficiando a vecinos, habitantes de la ciudad, visitantes y a los inversionistas nacionales y extranjeros al adquirir una nueva imagen urbana con la rehabilitación de los pisos y pavimentos, señalización, semáforos, mantenimiento y ampliación de instalaciones subterráneas (telefonía, fibra óptica, agua potable, drenaje y luz) renovación de mobiliario urbano y alumbrado público, el ordenamiento de los flujos peatonales y su protección, pavimentación con concreto hidráulico en carriles centrales, carriles laterales con asfalto y colocación de jardinería y poda en elementos arbóreos. De las obras realizadas destacan las siguientes:

³⁰ Cano, Araceli. "El Proyecto Corredor Reforma. Ciudad de México", Revista Inmobiliare febrero/marzo 2003, página 43

Cuadro No. 12. Obras realizadas en el Corredor Reforma durante el periodo 2001-2007.

Concepto	Cantidad
2001-2006	
Instalación de luminarias.	890
Colocación de pisos nuevos en banquetas y camellones.	190,000 m ²
Rehabilitación de vialidades.	114,000 m ²
Construcción de pasos peatonales.	31
Rampas para personas con discapacidad.	328
Reductores de velocidad.	8
Bahías.	3
Instalación de bancas.	1,707
Instalación de bolardos.	2,673
Instalación de papeleras	446
Instalación de semáforos vehiculares.	90
Instalación de semáforos peatonales.	163
Señalización vial peatonal y de nomenclatura.	350
Reemplazamiento de muebles urbanos para venta de periódicos y billetes de lotería.	81
Reemplazamiento de cabinas telefónicas.	140
Instalación de contenedores para recolección de basura.	20
Rehabilitación de jardines, camellones laterales y centrales.	140,000 m ²
Siembra de plantas de ornato.	647,000
Siembra de palmeras	14
Poda sanitaria de árboles.	1,500
Construcción de red de riego.	1
Construcción de cárcamo de bombeo.	1
2007	
Rehabilitación integral de banquetas y guarniciones.	7,963 m ²
Repavimentación de la carpeta asfáltica en carriles laterales.	4,261 m ²
Repavimentación con concreto hidráulico en carriles centrales.	11,474 m ²

Fuente: Elaboración propia, con base a datos del Sexto Informe Anual (2006), páginas 6 y 7; y Primer Informe Anual de Actividades (2007), página 14, de la Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal.

El presupuesto ejercido durante el periodo 2001-2007 por las obras de remodelación del tramo Fuente Petróleos-Avenida Hidalgo y Avenida Juárez y Bucareli-Hidalgo) y conservación del tramo Lieja-Bucareli fue por la cantidad de 560.1 millones de pesos, en el año 2001 se ejerció 47.2 millones de pesos, con una participación del 8.43%, en el 2002 fue la cantidad de 110.1 millones de pesos, representando el 19.66% del total, en el año 2003 se ejerció 80.4 millones de pesos, con una participación del 14.35%, en el 2004 fué por la cantidad de 116.7 millones de pesos, con una participación del 20.84%, en el año 2005 fue la cantidad de 68.8

millones de pesos, representando una participación del 12.28%, para el año 2006 se ejerció 94.9 millones de pesos representando el 16.94%, y en el ejercicio fiscal 2007 fue la cantidad de 42.0 millones de pesos, representando una participación del 7.50%. (Ver cuadro número. 13 y gráficas 13 y 14)

Cuadro No. 13. Presupuesto ejercido en la remodelación y conservación del Corredor Reforma-Centro Histórico 2001-2007.

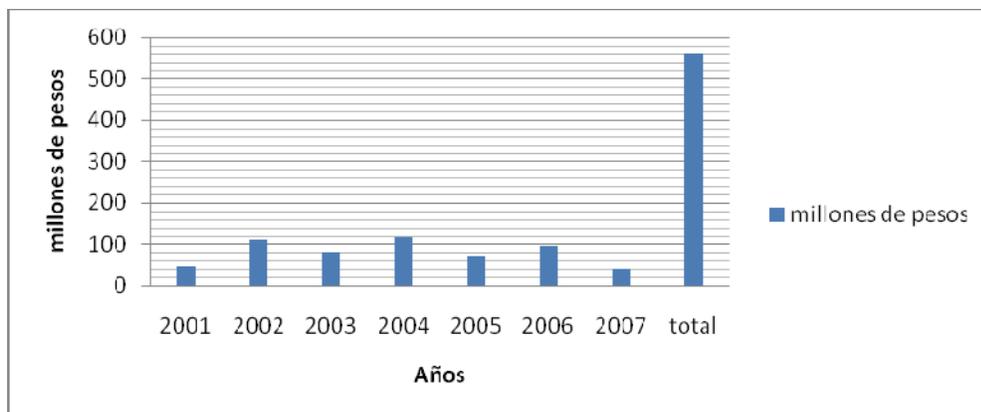
Ejercicio Fiscal	Millones de pesos	Participación Porcentual
2001	47.2	8.43
2002	110.1	19.66
2003	80.4	14.35
2004	116.7	20.84
2005	68.8	12.28
2006	94.9	16.94
2007	42.0	7.50
Total	560.1	100.00

Porcentajes calculados.

El presupuesto de 2001-2006 corresponde a la remodelación del tramo Fuente Petróleos-Avenida Hidalgo y Avenida Juárez), y del año 2007 se refiere a la remodelación del tramo Bucareli-Hidalgo y conservación del tramo Lieja-Bucareli.

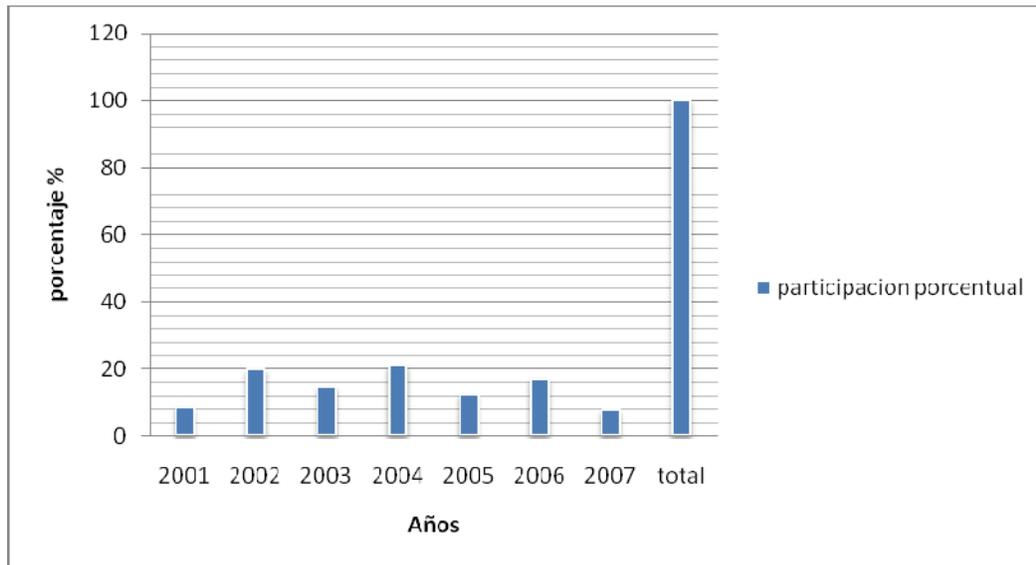
Fuente: Elaboración propia, con base a datos del Sexto Informe Anual 2006, página 8; y Primer Informe Anual de Actividades 2007, página 14, de la Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal.

Gráfica 13.- Presupuesto ejercido en la remodelación y conservación del Corredor Reforma-Centro Histórico 2001-2007. (Millones de pesos)



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 13

Gráfica 14.- Presupuesto ejercido en la remodelación y conservación del Corredor Reforma-Centro Histórico 2001-2007. (Porcentaje)



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 13

3.2. Estímulos Fiscales en la Construcción de Proyectos Inmobiliarios.

Con la finalidad de impulsar la inversión privada nacional y extranjera en proyectos inmobiliarios de construcción de hoteles, centros comerciales, de servicios y corporativos; escuelas; viviendas e industrias, el Gobierno del Distrito Federal ha seguido la estrategia de otorgar estímulos fiscales dirigidos a incentivar el empleo, la reactivación de espacios comerciales y servicios. Asimismo otorga paquetes de subsidios fiscales hasta del 100% en impuestos y derechos, a inversiones en el Corredor Reforma-Centro Histórico, las actividades de fomento son la construcción, la adquisición y la remodelación y rehabilitación de inmuebles.

El Gobierno de Andrés Manuel López Obrador anunció un paquete de estímulos fiscales dirigidos a promover el desarrollo inmobiliario en el ramo comercial, industrial y turístico de la Ciudad de México, después de casi 20 años de una política de abandono. Los incentivos son reducciones significativas al pago del impuesto predial, impuesto sobre la nómina, impuesto sobre la adquisición de inmuebles, licencias de construcción y otras contribuciones locales. Las empresas de los corredores turísticos y comerciales como la Av. Reforma y particularmente el Centro Histórico, están contemplados en el Programa de Fomento 2001, cuyos objetivos están dirigidos a incentivar los rubros siguientes:

- Inversión productiva.
- Incremento del empleo.
- Desarrollo tecnológico.
- Regularización de empresas.
- Sustitución de insumos importados.
- Impulso a la industria maquiladora de exportación.
- Desarrollo de infraestructura productiva.

- Fomentar la reactivación de espacios industriales³¹

Los estímulos fiscales, se pueden definir como “apoyos gubernamentales que se destinan a promover el desarrollo de actividades y regiones específicas a través de diversos mecanismos, disminución de tasas impositivas, exención de impuestos determinados, aumento temporal de tasas de depreciación de activos etc”³²

La política de los estímulos fiscales que otorga el Gobierno del Distrito Federal a los inversionistas nacionales y extranjeros de proyectos inmobiliarios se encuentran regulados en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Código Financiero del Distrito Federal, y en la Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal a continuación exponemos aspectos de los instrumentos normativos mencionados:

En la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996 y su Reforma, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de septiembre de 2009, establece en el artículo 80, que los estímulos fiscales se sujetarán a las disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal y al Presupuesto de Egresos del Distrito Federal.

En el Código Financiero del Distrito Federal 2009, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 1994, y la reforma, adiciones y derogaciones de diversas disposiciones, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de diciembre de 2008 se señala lo siguiente:

El artículo 292.- Las personas físicas o morales que tengan por objeto desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios, preponderantemente de servicios o comerciales, o la restauración y rehabilitación de inmuebles ubicados dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico, tendrán derecho a una reducción equivalente al 80%, respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 202, 203, 206, 207, 208, 209, 255, 256 y 257, así como los derechos establecidos en el Capítulo IX, de la Sección Quinta del Título Tercero del Libro Primero de este Código, con excepción de los Derechos del Archivo General de Notarías.

Para la obtención de la reducción contenida en este artículo, los contribuyentes deberán presentar la constancia que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la que conste que se desarrollará el proyecto inmobiliario correspondiente o la restauración y/o rehabilitación del inmueble de que se trate.

En la Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de diciembre de 1996 y su Reforma, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de abril de 2010, en lo referente a los Instrumentos y Estímulos de Fomento Económico, el objeto y el otorgamiento en los artículos que a continuación se mencionan se señala lo siguiente:

Artículo 46. Los instrumentos son los medios por los cuales se otorgarán los estímulos que contribuyan al crecimiento económico y a la generación de empleo.

Artículo 51. Los instrumentos fiscales se aplicarán por tiempo y monto determinado y tendrán por objeto impulsar nuevas inversiones y empleos productivos, de conformidad con el Código

³¹ Pichardini, Quintana Javier. “El Gobierno del Distrito Federal ante el reto de la Modernización Inmobiliaria”, Revista Inmobiliare agosto/septiembre 2001, página 14.

³² [http:// el contadorvirtual. blogpost.com/2010/04/definición- de estímulo-fiscal-html](http://elcontadorvirtual.blogpost.com/2010/04/definición-de-estímulo-fiscal-html), página 1.

Financiero, la Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos del Distrito Federal; y se concretarán en acuerdos que emita el Jefe de Gobierno.

Artículo 56. Los estímulos tienen por objeto incentivar y facilitar el desarrollo de las actividades sujetas a fomento para lograr la generación de empleo, incrementar la inversión productiva y mejorar su competitividad.

Artículo 62. Los estímulos fiscales son los apoyos que se otorgarán para impulsar la creación y operación de las empresas en las actividades sujetas a fomento económico, de conformidad con la Ley de Ingresos, Presupuesto de Egresos y el Código Financiero del Distrito Federal.

Como resultado de los estímulos fiscales que ha otorgado el Gobierno del Distrito Federal a los inversionistas nacionales y extranjeros en nuevos proyectos inmobiliarios de edificios de oficinas, hotel y comercios, edificios de departamentos en el Corredor Reforma, a generado inversiones de suma importancia, impactando en volúmenes de construcción, inversión y en los empleos generados.

En el Corredor Reforma durante el periodo 2001-2005 la inversión privada llevó a cabo Proyectos de Inversión terminados y en construcción por un volumen de 813,880 m² de construcción, con una inversión estimada de 1,139.8 millones de dólares, generando 44,699 empleos, los Proyectos de Inversión terminados con 295,468.28 m² de construcción, inversión estimada de 582.0 millones de dólares, empleos generados de 6,693, los Proyectos de Inversión en construcción con 518,412.00 m², con una inversión estimada de 557.8 millones de dólares, generándose 39,706 empleos. En el año de 2007 los Proyectos de Inversión concluidos y por concluir al cierre 2007 y en construcción fue la cantidad de 732,824.00 m² de construcción, con una inversión estimada de 1,474.6 millones de dólares, los Proyectos concluidos y por concluir al cierre 2007 fue por la cantidad de 204,841.00 m² de construcción, con una inversión estimada de 258.5 millones de dólares, y los Proyectos en construcción con la cantidad de 527,983.00 m² de construcción y con inversión estimada de 1,216.1 millones de dólares. (Ver cuadro número 14 y gráficas 15 y 16)

Cuadro No. 14. Inversión privada en Corredor Reforma. Proyectos de Inversión terminados y en construcción 2001-2007 (Millones de dólares)

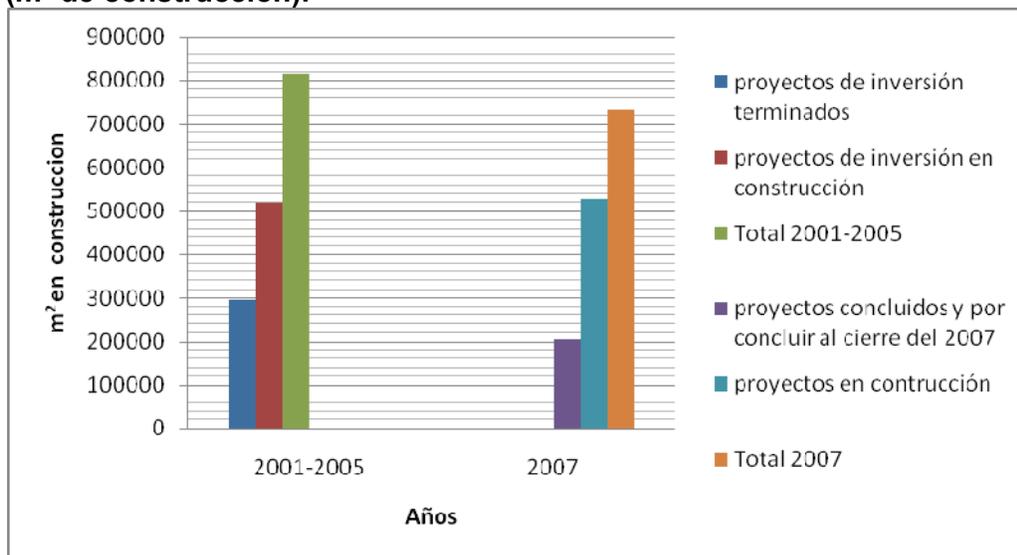
Proyecto	m² en construcción	Inversión Estimada	Empleos Generados
2001-2005			
Proyectos de Inversión terminados.	295,468.28	582.0	6,693
Proyectos de Inversión en construcción.	518,412.00	557.8	39,706
Total	813,880.00	1,139.8	44,699
2007			
Proyectos concluidos y por concluir al cierre 2007.	204,841.00	258.5	n.d.
Proyectos en construcción.	527,983.00	1,216.1	n.d.
Total	732,824.00	1,474.6	n.d

n.d. datos no disponibles.

Fuente: Elaboración propia, con base a datos del 2001-2005 corresponden al Sexto Informe Anual de

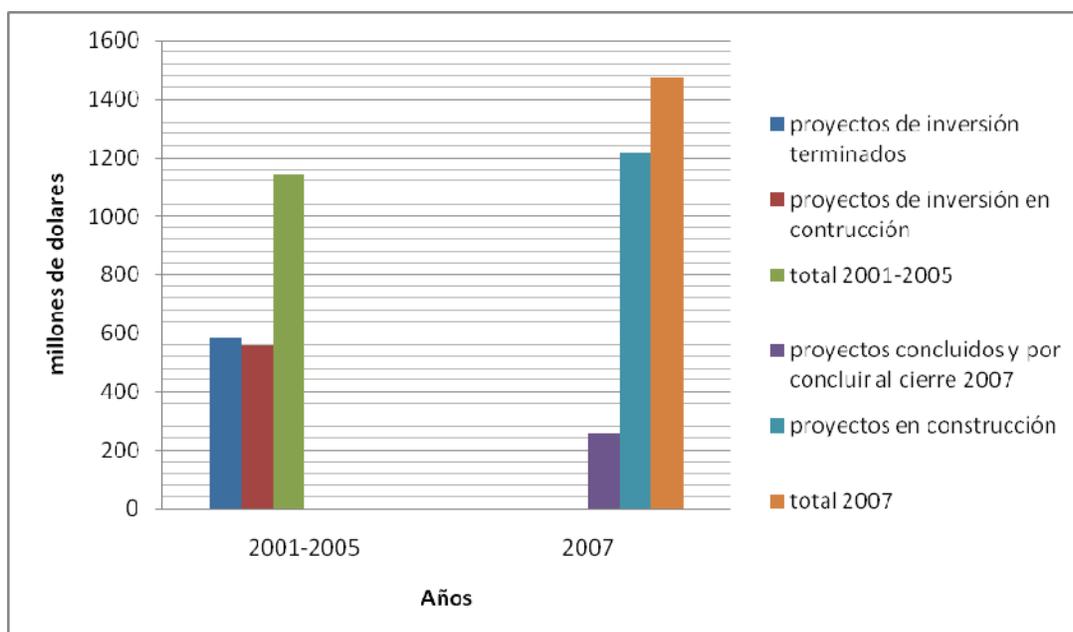
la Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal, Comparecencia ante la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 27 de octubre de 2006, páginas 8 y 9. Los datos del 2007 corresponden al Primer Informe de Actividades 2007 de la Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal, páginas 49 y 50

Gráfica No. 15. Inversión privada en Corredor Reforma. Proyectos de Inversión terminados y en construcción 2001-2005 y 2007 (m² de construcción).



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 14.

Gráfica No. 16 Inversión privada en Corredor Reforma. Proyectos de Inversión terminados y en construcción 2001-2005 y 2007 (Millones de dólares).



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 14.

La inversión privada de Proyectos inmobiliarios terminados en el Corredor Reforma durante el periodo 2001-2005 sobresale el edificio Torre Mayor con 129,885 m² de construcción, con una inversión estimada de 330.0 millones de dólares, los empleos generados fueron de 1,700; Hoteles Misión Colón Misión Reforma con 18,095 m² de construcción, inversión estimada de 11.4 millones de dólares, empleos generados 345; Hotel Marquis Reforma con 5,712 m², inversión estimada 10.0 millones de dólares, 240 empleos generados; Torre Sevilla con 9,211 m², con una inversión estimada de 7.3 millones de dólares.

Los Proyectos de Inversión en construcción se encuentran Reforma 222 con 139,651 m² de construcción, con una inversión estimada de 132.0 millones de dólares, se pretende generar 9,463 empleos; Reforma 115 con 42,404 m² de construcción, con una inversión estimada de 40.6 millones de dólares, empleos estimados a generar de 2,911; Reforma 373 con 26,000 m², con una inversión estimada de 15.3 millones de pesos, estimando generar 1,093 empleos; Torre Libertad con 75,175 m² de construcción, con una inversión estimada de 60.5 millones de pesos, estimando generar 4,337 empleos; Torre del Ángel con 82,230 m², con una inversión estimada de 106.0 millones de pesos, estimando generar 7,599 empleos; edificio del Senado de la República con 64,447 m², con una inversión estimada de 135.6 millones de dólares, estimando generar 9,721 empleos.³³

La inversión privada de Proyectos concluidos y por concluir al cierre 2007 en el Corredor Reforma se encuentra el edificio de Reforma 222 con 174,000 m² de construcción, con una inversión estimada de 200.0 millones de dólares, HSBC (torres anexas) con 7,038 m² de construcción, inversión estimada de 21.2 millones de dólares; Hotel Suites Embassy con 13,768 m², inversión estimada 22.8 millones de dólares.

Los Proyectos en construcción se encuentra el edificio del Senado de la República con 64,447 m² de construcción, con una inversión estimada de 123.3 millones de dólares; Torre Libertad con 72,200 m² de construcción, con una inversión estimada de 63.6 millones de dólares; Puerta Reforma con 58,946 m² de construcción, inversión estimada de 70.0 millones de dólares; Remodelación de la Torre Reforma 373 con 26,000 m² de construcción, con una inversión de 15.3 millones de dólares; Reforma 90 con 45,700 m², inversión estimada de 40.9 millones de dólares; Reforma 410 con 7,48 m² de construcción, con una inversión estimada de 4.5 millones de dólares.³⁴

Con las obras realizadas en el Corredor Reforma durante el periodo 2001-2006 y 2007 en la que se logró redimensionar un área de intervención de una longitud aproximada de 8 kilómetros, al adquirió una nueva imagen urbana con la rehabilitación de los pisos y pavimentos, señalización, semáforos, mantenimiento y ampliación de instalaciones subterráneas (telefonía, fibra óptica, agua potable, drenaje y luz) renovación de mobiliario urbano y alumbrado público, el ordenamiento de los flujos peatonales y su protección, pavimentación con concreto hidráulico en carriles centrales, carriles laterales con asfalto y colocación de jardinería y poda en elementos arbóreos, estableció las condiciones para que la inversión privada llevará a cabo proyectos inmobiliarios de edificios de oficinas, hoteles, centros comerciales, así mismo se iniciará la construcción de edificios públicos como el del Senado de la República. El Corredor Reforma es una vialidad comercial y turística.

En materia de estímulos fiscales el Gobierno del Distrito Federal a aplicado una política para atraer inversión inmobiliaria nacional e internacional en el Corredor Reforma, generando el

³³ Gobierno del Distrito Federal (Secretaría de Turismo). "Sexto Informe Anual." Comparecencia ante la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 27 de octubre de 2006, páginas 8 y 9.

³⁴ Gobierno del Distrito Federal (Secretaría de Turismo) "Primer Informe de Actividades 2007", páginas 49 y 50.

desarrollo económico en la industria de la construcción y los servicios de la Ciudad de México, los empleos directos e indirectos, acelerando el incremento del inventario de la infraestructura inmobiliaria, el comportamiento de la inversión, los beneficios fiscales y la generación de los empleos y el porcentaje de participación de los beneficios con relación con el monto de la inversión ha sido de gran importancia. Como se puede observar durante el periodo de 2002-2008.

- a) Durante el año 2002 a julio de 2004, los inversionistas de proyectos inmobiliarios nacionales y extranjeros reportaron 20 proyectos que representaban una inversión de \$ 8,388,621 (Ocho mil trescientos ochenta y ocho millones seiscientos veintiún mil pesos), otorgando el Gobierno del Distrito Federal beneficios fiscales por la cantidad de \$ 172,685 (Ciento setenta y dos millones seiscientos ochenta y cinco mil pesos), dichos proyectos generaron 32,776 empleos, la participación de los beneficios con relación a la inversión total fue del 2.06%. (Ver cuadro número 15 y gráficas 17 y 18)
- b) En el periodo de 2002 a septiembre de 2006, los inversionistas nacionales y extranjeros generaron 31 proyectos con una inversión de \$ 11,449,726 (Once mil cuatrocientos cuarenta y nueve millones setecientos veintiséis mil pesos), destinando el Gobierno del Distrito Federal por beneficios fiscales a los inversionistas la cantidad de \$ 260,782 (Doscientos sesenta millones setecientos ochenta y dos mil pesos), generando 45,204 empleos, la participación de los beneficios con relación a la inversión total fue del 2.28%. (Ver cuadro número 15 y gráficas 17 y 18)
- c) Durante el periodo de 2002 a agosto de 2007, los inversionistas nacionales y extranjeros generaron 36 proyectos con una inversión de \$14,626,861 (Catorce mil seiscientos veintiséis millones ochocientos sesenta y un mil pesos), destinando el Gobierno del Distrito Federal por beneficios fiscales a los inversionistas la cantidad de \$ 355,468 (Trescientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y ocho mil pesos), generando 55,748 empleos, la participación de los beneficios fiscales con relación a la inversión total fue del 2.43%. (Ver cuadro número 15 y gráficas 17 y 18)
- d) En el año de 2008 los inversionistas nacionales y extranjeros generaron 43 proyectos con una inversión de \$ 24,816,767 (Veinticuatro mil ochocientos dieciséis millones setecientos sesenta y siete mil pesos), destinando el Gobierno del Distrito Federal por beneficios fiscales a los inversionistas la cantidad de \$ 546,112 (Quinientos cuarenta y seis millones ciento doce mil pesos), generando 63,382 empleos, la participación de los beneficios fiscales con relación a la inversión total fue del 2.20%. Ver cuadro número 15 y gráficas 17 y 18)

Cuadro No. 15. Subsidios Fiscales otorgados a Proyectos Inmobiliarios en el Corredor Reforma-Alameda 2002-2008. (Miles de pesos)

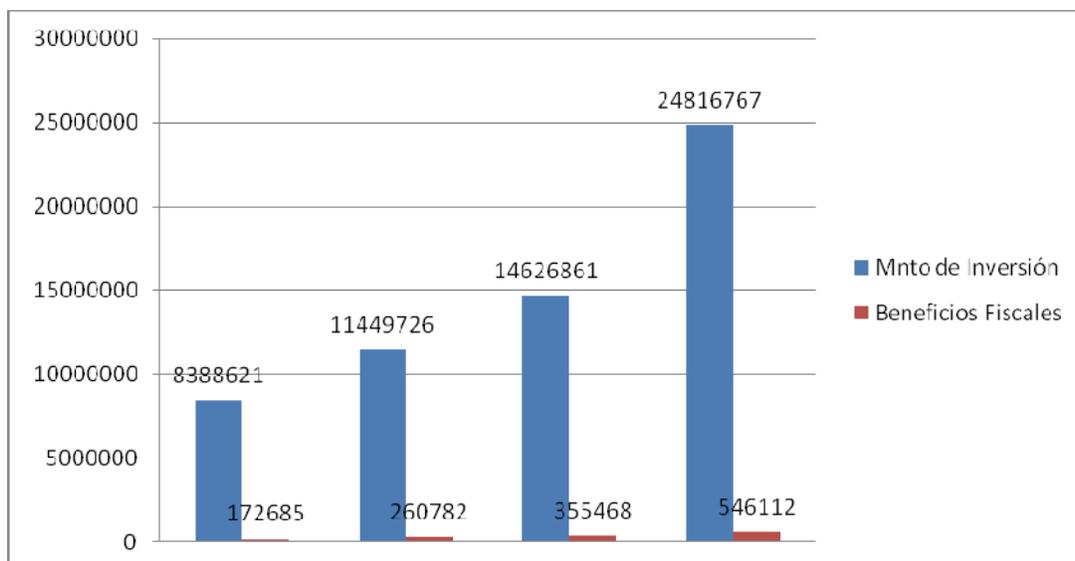
Periodo	No. De Proyectos	Mnto de Inversión (\$) *	Beneficios Fiscales (\$)*	Empleos Generados	Beneficios Fiscales/ Monto de Inversión (%)**
2002 a Julio 2004	20	8,388,621	172,685	32,776	2.06
2002 a Septiembre de 2006	31	11,449,726	260,782	45,204	2.28
2002 a Agosto de 2007	36	14,626,861	355,468	55,748	2.43
2008	43	24,816,767	546,112	63,882	2.20

*Cifras en miles de pesos.

**Calculados.

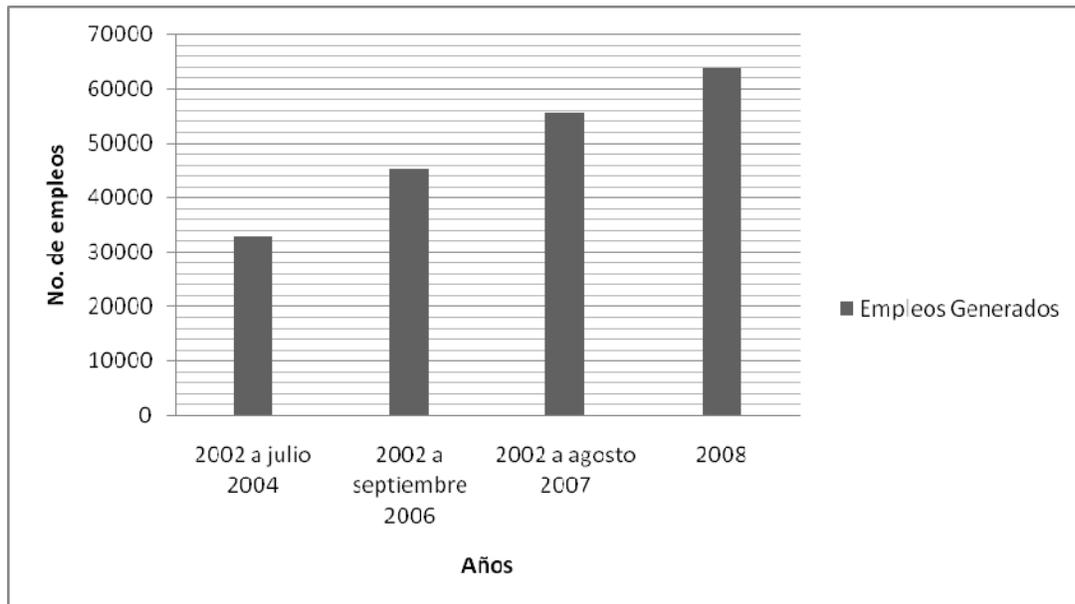
Fuente:Elaboración propia, con base a datos del 2002 a Julio 2004 que corresponden al IV Informe de Gobierno 2004 (Septiembre 2003-Septiembre 2004) de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Distrito Federal, página 6. Los datos del 2002 a Septiembre de 2006 corresponden al VI Informe de Labores 2006 de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Distrito Federal, página 6. Los datos del 2002 a Agosto de 2007 corresponden al Primer Informe de Gobierno 2007 del Gobierno del Distrito Federal, Capítulo IV. Economía competitiva e incluyente, página 182. Los datos del 2008 corresponden al Tercer Informe de Gobierno 2009 del Gobierno del Distrito Federal, Capítulo IV. Economía competitiva e incluyente, página 159

Gráfica No. 17 Subsidios Fiscales otorgados a Proyectos Inmobiliarios en el Corredor Reforma-Alameda 2002-2008. (Miles de pesos)



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 15.

Gráfica No. 18. Empleos Generados por Subsidios Fiscales otorgados a Proyectos Inmobiliarios en el Corredor Reforma-Alameda 2002-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 15.

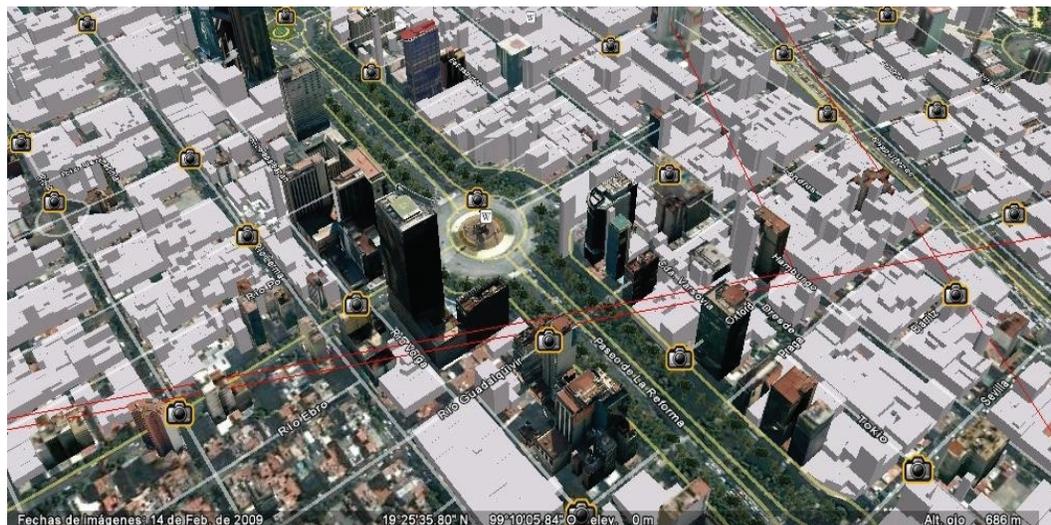
Capítulo IV. Análisis del comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas en Renta.

4.1. Ubicación.

El Corredor Reforma o Paseo de la Reforma es una vialidad en excelente ubicación geográfica que la convierte con una gran potencialidad económica y urbana con dinamismo del mercado inmobiliario de oficinas, generando el desarrollo del sistema financiero del país, mediante la ubicación de sucursales bancarias tales como el HSBC, BBVA Bancomer, Banamex, Interacciones, Grupo Financiero IXE, Bank Of América, Bank América Nat Trust Saving, Bamorte, Bolsa Mexicana de Valores entre otros Bancos, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Hoteles importantes, creando las condiciones del desarrollo del turismo y el comercio a niveles de excelencia de clase mundial.

Para el desarrollo del mercado inmobiliario, la ubicación es de gran importancia para los inversionistas nacionales y extranjeros, así como la infraestructura, equipamiento y mobiliario urbano. Se conecta el Corredor Reforma con otros corredores urbanos como Avenida de los Insurgentes, Circuito Interior José Vasconcelos, Avenida Chapultepec, Calzada de los Misterios, y Calzada de Guadalupe, con las orientaciones geográficas y colindantes entre colonias urbanas y con corte con las avenidas que se muestran a continuación:

Orientación	Nororiente a Surponiente
<ul style="list-style-type: none"> Nororiente Surponiente 	Eje 2 norte Manuel González. Carretera Federal México Toluca y Prolongación Paseo de la Reforma.
Colonias	Condesa, San Miguel Chapultépec, Roma, Zona Rosa, Juárez, Doctores, Centro Histórico de la Ciudad de México.
Avenidas que Corta	Circuito Interior, Río Mississippi, Florencia, Bucareli, Avenida de los Insurgentes.



Avenida Paseo de la Reforma

Fuente: Google Earth.

La avenida Paseo de la Reforma es la intersección de la Avenida de los Misterios o Calzada de los Misterios y de Calzada de Guadalupe, éste es su punto en donde nace el Paseo de la Reforma y se le conoce como Glorieta de Peralvillo, y los puntos importantes de edificios de norte a sur son los siguientes:

- La Torre Prisma frente al Edificio El Moro, con oficinas del SAT.
- El Edificio El Moro, sede de la Lotería Nacional de México.
- La Torre del Caballito donde se encuentra las oficinas de los senadores.
- Se ubica la Cámara de Comercio de la Ciudad de México.
- Torre Contigo.
- El Edificio Reforma 90.
- Los Hoteles Fiesta Americana, Misión Colón Reforma y Embassy Suites.
- Las oficinas centrales del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes.
- Los edificios Reforma 222 Centro Financiero y Edificio Reforma 222 Torre I.
- El Edificio Reforma 243.
- La Bolsa Mexicana de Valores.
- La Torre Reforma Avantel sede la empresa Axtel y Avantel.
- Hotel Marriot.
- La Torre Mayor.
- La Torre Reforma en construcción.
- El Edificio Reforma 115.
- El cruce con Avenida de las Palmas.
- El cruce con Avenida de los Constituyentes.
- El cruce con la Carretera a Toluca.
- Los edificios de Reforma 506, 509 .
- La Torre Sedesol Reforma 116.
- Edificio Reforma 164.
- Los Edificios de Reforma 76, 93, 99, 199, 373, 383, 450
- La Torre Corporativa Reforma Plus.
- La torre HSBC 2.

4.2. Uso de Suelo.

“El uso de suelo se refiere a las características que reúne un espacio de tierra que permite que se satisfagan las necesidades de los habitantes en cuanto al desarrollo de sus actividades económicas, de servicios y de esparcimiento en una zona determinada. La localización, las características del suelo, así como la densidad de población, son algunos de los factores que influyen en la manera como el suelo va a ser organizado, y crean el perfil y diseño de una comunidad. Los usos del suelo son los espacios donde las actividades económicas se van a desarrollar, donde se edificarán las viviendas y se establecerán las áreas verdes, en síntesis, donde la vida de los habitantes se desarrollará. Los usos del suelo pueden ser de tipo residencial, industrial, comercial, espacios abiertos, servicios, vialidades y tierra vacante”³⁵

Las empresas desarrolladoras e inmobiliarias, constructoras y los inversionistas tanto nacionales como extranjeros para llevar a cabo sus proyectos inmobiliarios como son: edificios de oficinas, casas habitación, conjunto habitacionales, residenciales, locales comerciales y naves industriales, consideran el uso de suelo de acuerdo al Programa Delegacional para tener la certeza si el lugar donde se quiere llevar a cabo el proyecto y si el suelo es de tipo

³⁵ De las Fuentes, Hernández Arturo. Ciudades Intermedias en México. Un Mecanismo de Participación Corresponsable, Instituto Nacional de Administración Pública, México 1994, páginas 84 y 85.

Habitacional (H); Habitacional con Comercio (HC); Habitacional con Oficinas; Habitacional Mixto (HM); Centro de Barrio (CB); Equipamiento (E); Industria (I); Espacios Abiertos, Deportivos, Parques, Plazas y Jardines (EA); Áreas Verdes de Valor Ambiental, Bosques, Barrancas y Zonas Verdes (AV), el uso de suelo establece lo que se puede construir y la prohibición respectiva.

La clasificación, definición y las normas de ordenación de los usos del suelo en el Distrito Federal se encuentran regulados en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en éste ordenamiento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996 y su Reforma, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de septiembre de 2009, establece los aspectos siguientes:

En el Artículo 30. El territorio del Distrito Federal se clasificará en el Programa General en:

I. Suelo urbano: Constituyen el suelo urbano las zonas a las que el Programa General clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determine el Programa General para el suelo de conservación; y

II. Suelo de conservación: comprende el que lo amerite por su ubicación, extensión, vulnerabilidad y calidad; el que tenga impacto en el medio ambiente y en el ordenamiento territorial; los promontorios, los cerros, las zonas de recarga natural de acuífero; las colinas, elevaciones y depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio de la ciudad y aquel cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamientos de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para el establecimiento de los asentamientos humanos. Así mismo, comprende el suelo destinado a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial y turística y los poblados rurales.

El Artículo 31. Tanto en el suelo urbano como en el de conservación, el Programa General delimitará áreas de actuación y determinará objetivos y políticas específicos para cada una de ellas. Dentro de dichas áreas podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los programas delegacionales y parciales.

I. Las áreas de actuación en el suelo urbano son:

- a) Áreas con potencial de desarrollo: las que corresponden a zonas que tienen grandes terrenos sin construir, incorporados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determine el reglamento de esta Ley, apoyados en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;
- b) Áreas con potencial de mejoramiento: zonas habitacionales de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;
- c) Áreas con potencial de reciclamiento: aquellas que cuentan con infraestructura vial y de transporte y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo, recibir transferencias de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad.

Se aplican también a zonas industriales, comerciales y de servicios deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser competitivos y evitar impactos ecológicos.....

El Artículo 32. Los usos del suelo que se determinarán en la zonificación son los siguientes:

- I. En suelo urbano:
 - a) Habitacional;
 - b) Comercial;
 - c) Servicios;
 - d) Industrial;
 - e) Equipamiento e infraestructura;
 - f) Espacios abiertos y;
 - g) Areas verdes, parques y jardines.

- II. En suelo de conservación:
 - a) Para las áreas de rescate ecológico:
 1. Habitacional;
 2. Servicios;
 3. Turístico;
 4. Recreación;
 5. Forestal; y
 6. Equipamiento e infraestructura.
 - b) Para las áreas de preservación ecológica:
 1. Piscícola;
 2. Forestal, y
 3. Equipamiento rural e infraestructura. Siempre y cuando no se vulnere y altere la vocación del suelo y su topografía.
 - c) Para las área de producción rural y agroindustrial:
 1. Agrícola;
 2. Pecuaria;
 3. Piscícola;
 4. Turística;
 5. Forestal;
 6. Agroindustrial, y
 7. Equipamiento e infraestructura.

III. La zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, determinadas en los programas y en el reglamento de esta Ley; dichas zonas podrán ser:

- a) Para suelo urbano: Habitacional; Habitacional con comercio; Habitacional con oficinas; Habitacional mixto; Equipamiento urbano e infraestructura; Industria; Espacios Abiertos; Areas Verdes; Centro de Barrio; entre otras.
- b) Para suelo de Conservación: Rescate Ecológico; Producción Rural-Agroindustrial; Preservación Ecológica; entre otras.
- c) Para Poblados Rurales: Habitacional Rural de Baja Densidad; Habitacional Rural; Habitacional Rural con Comercio y Servicios; Equipamiento Rural; entre otras.....

Artículo 33. Las normas de ordenación establecidas en los programas y el reglamento de esta Ley se referirán a :

- I. Restricciones y especificaciones para los aprovechamientos urbanos en suelo urbano y suelo de conservación;
- II. Zonificación, usos del suelo, tablas de usos del suelo, destinos y reservas del suelo y uso del espacio urbano;
- III. Programas parciales;
- V. Fusión, relotificación y subdivisión de predios;
- VI. Impacto urbano, zonas y usos riesgosos;
- VII. Transferencia de potencialidades de desarrollo urbano;
- VIII. Equipamiento y servicios urbanos;
- X. La intensidad de la construcción permitida, considerando: alturas de edificación, instalaciones permitidas por encima de esa altura, dimensiones mínimas de los predios, restricciones de construcción al frente, fondo y laterales y coeficientes de ocupación y utilización del suelo, y formas de manifestación de la imagen de la construcción en el espacio urbano y la vía pública;
- XI. Captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales;
- XII. Vivienda;
- XVII. Estacionamientos;
- XIX. Políticas e instrumentos para el cumplimiento de los objetivos de los programas;
- XX. Normas particulares aplicables a los programas delegacionales y parciales;
- XXI. Para discapacitados; y.....

De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Programa Delegacional Cuauhtémoc de Desarrollo Urbano 1997, en la vialidad de Paseo de la Reforma se permite en los tramos M"-N", Q"-P" y C"" un uso de suelo Habitacional Mixto HM 25/40, 6/35, 12/40. Números de niveles/ Porcentaje de Área Libre, ya que es una vialidad histórica de la Ciudad de México y un importante corredor comercial y de servicios. (Ver cuadro número 16).

Cuadro No. 16. Uso de Suelo en la Vialidad de Paseo de la Reforma.

Vialidad	Tramo	Uso Permitido
Paseo de la Reforma	M"-N" , de Circuito Interior José Vasconcelos Eje 1 Poniente Guerrero-Bucareli (a excepción de la Glorieta del Ángel de la Independencia)	HM 25/40. Aplica un 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
Paseo de la Reforma Norte	Q"-P" , de Eje 1 Poniente Guerrero-Bucareli a Av. Hidalgo	HM 6/35. Aplica un 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.
Glorieta del Ángel de la Independencia	C"" , Predios con frente a la Glorieta, cruce del Paseo de la Reforma con Florencia-Río Tiber.	HM 12/40. Aplica un 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes

HM. Habitacional Mixto. Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante.

HM 25/40. Número de Niveles/ Porcentaje de Área Libre.

Fuente: Cuadro elaborado con base a datos del Programa Delegacional Cuauhtémoc de Desarrollo Urbano 1997.

El uso de suelo en Paseo de la Reforma en los tres tramos, se establecen los niveles de construcción de inmuebles como vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante, y en los casos de que los propietarios de los predios, las empresas

desarrolladoras e inmobiliarias, constructoras y los inversionistas nacionales y extranjeros que requieran en sus proyectos inmobiliarios de más niveles que los permitidos e intensidad de la construcción, que le permita una mayor rentabilidad del suelo, puede hacer uso de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el capítulo V de la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano en el que se establecen las regulaciones siguientes:

El Artículo 50. El sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano será aplicable en todo el territorio del Distrito Federal, de acuerdo a las disposiciones de los programas, como instrumento de fomento para el cumplimiento de las políticas y estrategias contenidas en los mismos.

El objeto del Sistema será lograr el máximo de los bienes y servicios de la ciudad para generar recursos que sean destinados al mejoramiento, rescate y protección de las áreas de conservación patrimonial, principalmente del centro histórico, así como de áreas de actuación en suelo de conservación. En el caso del suelo urbano, se utilizarán los derechos de excedentes potenciales en intensidad de construcción de un predio a otro, prevista en el programa aplicable. En el caso del suelo de conservación, se calcularán los valores ambientales del predio emisor por la autoridad competente, para aplicar en el predio receptor los recursos que resulten de la potencialidad ambiental transferible.

Para tales fines, los programas definirán las normas de ordenación para la aplicación de las transferencias de potencialidades de desarrollo urbano, con base en las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, de acuerdo a lo cual los propietarios de predios e inmuebles podrán transmitir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción, no edificados, que correspondan al predio o inmueble de su propiedad, en favor de un tercero.

Tratándose de suelo de conservación, la Secretaría del Medio Ambiente propondrá los potenciales que puedan ser transferibles en dicho suelo como áreas emisoras.

El Artículo 51. Las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se sujetarán a las siguientes modalidades:

I. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, serán las que definan los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. Las áreas de conservación patrimonial y de actuación en el Suelo de Conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas; y

II. Aquellas donde las áreas receptoras de transferencia podrán recibir el potencial de desarrollo de otros predios ubicados en una misma zona de usos del suelo, con base en los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que consignen los programas delegacionales y parciales para la zona de que se trate.

El Artículo 52. Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia.

El reglamento de esta Ley señalará los requisitos y características para las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, la Secretaría (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) autorizará y supervisará dichas operaciones, mediante una resolución en la que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o

inmueble receptor. Las operaciones de transferencia autorizadas, se inscribirán en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Las operaciones de transferencias que celebren los particulares sólo podrán realizarse de acuerdo a las disposiciones de los programas vigentes.

El Artículo 53. Quienes lleven a cabo operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano deberán aportar un porcentaje de dicha potencialidad para el fomento del desarrollo urbano de la Ciudad, en los términos que señale el reglamento de esta Ley; a excepción de los ubicados en suelo de conservación y áreas patrimoniales, cuyo porcentaje se aplicará para su rehabilitación, mejoramiento y conservación.

En la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 10 de agosto de 2005 la Administración Pública del Distrito Federal y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda da conocer el Resolutivo para la Solicitud de Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano para el Predio Ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 222, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, destacándose los aspectos siguientes:

- a) La Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, verificó que la solicitud reuniera los requisitos legales y administrativos, cumpliendo con el procedimiento establecido por la normatividad vigente.
- b) El promovente solicitó la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano para el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 222, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, con el propósito de edificar 347.19 m² de construcción en 5 niveles adicionales a lo permitido, con base en lo señalado por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.
- c) Al predio ubicado en Paseo de la Reforma No. 222, le aplica una zonificación HM 25/40 (Habitacional Mixto, 25 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), con un 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitante.
- d) Con la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de desarrollo Urbano, se permite un incremento de altura y de m² de construcción en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 222, como se señala en la siguiente tabla:

Reforma 222

Superficie terreno	13,287.85 m ²
Usos	HM 25/40, HM 6/35/90, HM/40
CUS	8.01
Superficie de construcción permitida	106,424.48 m ²
Superficie de construcción solicitada, incluye:	
Centro Comercial	34,253.30 m ²
Oficinas	25,270.17 m ²
Vivienda	35,491.07 m ²
Calle peatonal	2,230.13 m ²
Total 1ª . Etapa	97,244.67 m²
m ² Permitidos menos m ² Solicitados	9,179.81 m ²
2º etapa a construir (Oficinas)	9,527.00 m ²

m ² a adquirir por sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano	347.19 m ²
entre CUS	8.01
m ² a pagar por sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano	43.34 m ²
Costo por m ² de acuerdo al avalúo AT(OS)06208	\$ 29,120.00 m.n
Total a pagar por STPDU	\$ 1'262,060.80 m.n.

CUS= Superficie del terreno x Factor de CUS= Superficie de construcción permitida.

- e) El coeficiente de utilización del suelo establecido por el Programa Delegacional de desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc vigente en la zona para el predio receptor, resulta un factor de 8.01 veces el área de terreno (v.a.t), factor que se utilizó para calcular la superficie de suelo necesaria para cubrir los 347.19 m² de construcción solicitados,multiplicado por \$ 29,120.00 costo por m² de acuerdo al avalúo, resultando un importe total a aportar de \$ 1'262,060.80.
- f) Se autoriza la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano para que en el predio receptor ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 222, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, se construyan hasta 347.19 m² adicionales a los 106,424.48 m² autorizados por la zonificación vigente, sin rebasar los 30 niveles de altura sobre nivel de banqueteta, escalonados en sentido descendente desde Avenida Paseo de la Reforma hacia la Avenida de los Insurgentes, con los usos del suelo para: Centro Comercial, Oficinas, Vivienda, Helipuerto y calle peatonal.

4.3. Clasificación y Características de los Edificios de Oficinas.

La clasificación y características de los Edificios de Oficinas de clase A +, A y B se realiza de mayor a menor calidad, considerando la edad, altura, plantas mínimas, estacionamiento, elevadores, escaleras, equipo contra incendios, equipo de seguridad, aire acondicionado, instalación eléctrica, instalaciones, instalación sanitaria, ubicación y acceso, amenidades en el inmueble, facilidades para minusválidos y comunicaciones, que los distingue de manera particular a cada clase de edificios.

- a) El Edificio de Oficinas de clase A+ cumple con todos los criterios y parámetros de edad, altura, plantas mínimas, estacionamiento, elevadores, escaleras, equipo contra incendios, equipo de seguridad, aire acondicionado, instalación eléctrica, instalaciones, instalación sanitaria, ubicación y acceso, amenidades en el inmueble, facilidades para minusválidos y comunicaciones, esta clase de Edificio es de mayor calidad. (Ver cuadro número 17)
- b) El edificio de clase B cumple con los criterios y parámetros de edad, altura, plantas mínimas, estacionamiento, elevadores, escaleras, equipo contra incendios, aire acondicionado, ubicación, acceso, comunicaciones, incumpliendo en los aspectos de seguridad (algunos edificios no cuentan con circuito cerrado de televisión en accesos, acceso con tarjeta magnética), , instalación eléctrica (algunos edificios no cuentan con sensores de movimiento para iluminación), instalaciones (algunos edificios no cuentan con control de consumo de agua en baños), instalación sanitaria (algunos edificios no cuentan con planta de tratamiento de agua), , amenidades en el inmueble (no cuentan con este servicio, facilidades para minusválidos (en algunos casos se cuenta con este

servicio) y comunicaciones, esta clase de Edificio es de menor calidad. (Ver cuadro número 17).

- c) El Edificio de clase B cumple con los criterios y parámetros de edad, altura, plantas mínimas, estacionamiento, elevadores, escaleras, incumpliendo en los aspectos de equipo contra incendios (detectores de humo, alarmas de emergencia, rociadores de sprinklers, extractores de humo, presurización de aire en pisos presurización de aire en escaleras), equipo de seguridad (circuito cerrado de televisión en accesos, acceso con tarjeta magnética), instalación eléctrica (sensores de movimiento para iluminación y sistema de tierra y pararrayos), instalaciones (control de consumo de agua en baños), instalación sanitaria (planta de tratamiento de agua), no cuenta con amenidades en el inmueble y facilidades para minusválidos., esta clase de Edificio es de menor calidad. (Ver cuadro número 17).

Cuadro No.17 Criterios de clasificación para edificios.

CRITERIOS	EDIFICIO CLASE A+	EDIFICIO CLASE A	EDIFICIO CLASE B
Edad	Menores de 10 años	Menores de 20 años	Entre 20 y 40 años
Altura De piso a Techo bajo de la losa. De piso a plafón.	3.60 mts. mínimo 3.00 mts. mínimo	3.40 mts. mínimo 2.80 mts. mínimo	3.00 mts 2.50 mts
Plantas Mínimas	400 m ²	200 m ²	150 m ²
Estacionamiento	1 lugar cada 30 m ² de oficinas mínimo.	1 lugar cada 30-40 m ² de oficinas	1 lugar cada 50- 80 m ² de oficinas
Elevadores	De alta velocidad El número dependerá de la altura del edificio	Mínimo 2 elevadores para edificios menores de 10 pisos. Mínimo 3 elevadores para edificios mayores de 10 pisos. No necesariamente de alta velocidad.	Mínimo 1 elevador
Escaleras	Presurizadas o exteriores	Que reúnan los requisitos de seguridad.	Lo mínimo señalado en los reglamentos
Equipo contra Incendios.			
Tomas siamesas en fachadas	Si	Si	Si
Extintidores.	Si	Si	Si
Mangueras.	Si	Si	Si
Detectores de humo.	Si	Si	No
Alarmas de emergencia.	Si	Si	No
Rociadores o Sprinklers.	Si	Si	No
Extractores de humo.	Si	Si	No
Presurización de aire en pisos.	Si	Si	No
Presurización de aire en escaleras.	Si	Si	No
Recubrimiento retardante de	Si	Si	Si/ No

flama en estructura.			
Equipo de Seguridad			
Circuito cerrado de televisión en accesos	Si	Si / No	No
Vigilancia permanente.	Si	Si	Si / No
Acceso con tarjeta magnética.	Si	Si / No	No
Recepción y Registro.	Si	Si	Si / No
Compañía administradora del inmueble.	Si	Si	Si / No
Aire Acondicionado	Aire acondicionado con una o dos manejadoras por piso como mínimo	Deberá contar con este sistema.	Se contempla aire lavado
Instalación Eléctrica.			
Planta de luz eléctrica	SI	Si	Si / No
Planta de emergencia	Si	Si	Si / No
Subestación eléctrica	Si	Si	Si / No
Sensores de movimiento para iluminación	Si	Si / No	No
Sistema de tierra y pararrayos.	Si	Si	No
Instalaciones			
Control de consumo de agua en baños.	Si	Si / No	No
Instalación Sanitaria.			
Planta de tratamiento de agua.	Si	Si / No	No
Ubicación y Acceso			
Corredores	Dentro de los corredores	Dentro de los corredores	Podrían estar fuera de los corredores
Acceso a avenidas principales	Si	Si	Si / No
Amenidades en el inmueble			
	Si	No	No
Facilidades para minusválidos			
	Si	En algunos casos	No
Comunicaciones	Fibra óptica	Fibra óptica.	Cableado análogo

Colliers International. Reporte de Mercado Anual 2006/2007. Ciudad de México.

Fuente: Cuadro citado por Juan Francisco Hernández Ramírez en la tesina Valuación Bajo el Enfoque de Ingresos Aplicando Capitalización Directa y Flujo de Efectivo Descotado, en un Edificio de Oficinas Clase A+ Ubicado en el Corredor de Oficinas Santa Fe. Caso de Estudio Práctico, página 12.

La incorporación al mercado inmobiliario del Corredor Reforma de los Edificios de Oficinas de las clases A+, A y B no a sido de gran volumen, por los elevados montos de inversión y el tiempo aproximado de 4 años desde la etapa de la ubicación del sitio, gestión, construcción y ocupación de los Edificios.

El total de los Edificios de Oficinas de la clase A+, A y B en el Corredor Reforma en el año de 2004 registró 64 edificios, en el 2005 no se modificó la cantidad, en el 2006 se incrementa a 65, en el 2007 registra 66 y para el 2008 disminuyó a 62 Edificios de Oficinas. El de clase A+ en el año de 2004 registró 2 Edificios, en el 2005 no se modificó dicha cantidad, para el año 2006 se incrementa a 3, en el 2007 se mantuvo en la misma cantidad y para el año 2008 sube a 4 Edificios de Oficinas. Durante el periodo 2004-2005 los Edificios de Oficinas de la clase A registraron 13 edificios, en el 2006 baja a 12, en el año 2007 se incrementa a 13; sin embargo para el año del 2008 disminuye a 7 Edificios. Los Edificios de Oficinas de clase B representan la mayor cantidad en el Corredor Reforma, durante el periodo 2004-2005 registraron 49 edificios, en el 2006-2007, se mantuvo en 50 Edificios, y para el año del 2008 se incrementa a 51 Edificios de Oficinas. (Ver cuadro 18 y gráfica 19)

Cuadro No. 18. Edificios de Oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008

Clase de Edificios	2004	2005	2006	2007	2008
A+	2	2	3	3	4
A	13	13	12	13	7
B	49	49	50	50	51
Total	64	64	65	66	62

Los datos del año 2006 corresponden al semestre, y del 2007 al primer trimestre.

Fuente: Elaboración propia con base a los datos de las publicaciones siguientes:

Colliers International. "Reporte del Mercado Inmobiliario 2005", página 13.

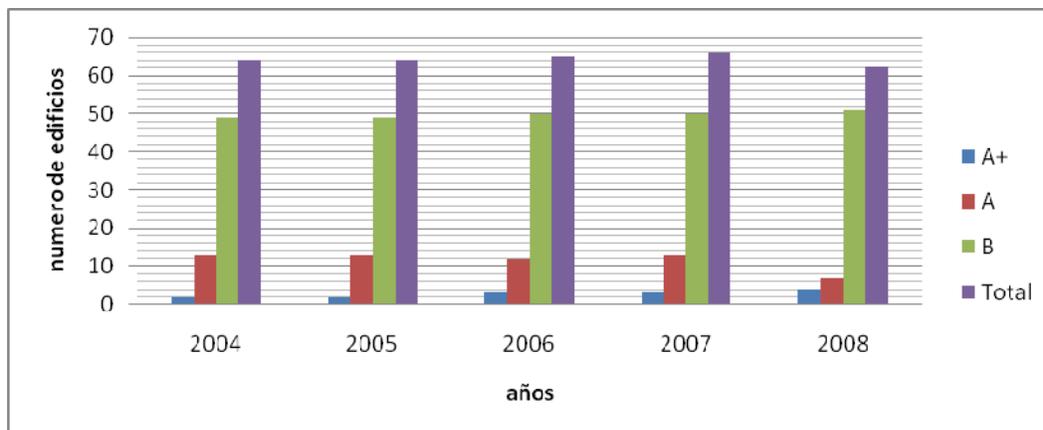
Colliers International. "Panorama de Mercado 2005", página 6.

Colliers International. "Reporte Oficinas Ciudad de México semestre 2006", página 9.

Colliers International. "Reporte de Mercado Oficinas Primer Trimestre 2007", página 7.

Colliers International. "Reporte de Mercado Ciudad de México Oficinas Anual 2008", página 11.

Gráfica No. 19. Edificios de Oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 18.

4.4. Oferta de Oficinas en Renta.

El Corredor Reforma durante el año de 2008 registró un inventario de edificios de oficinas de las clases A+, A y B de 707,169 m², con relación al total de los principales corredores en el que se encuentra el propio Corredor Reforma Polanco, Lomas Palmas, Bosques de las Lomas, Santa

Fe, Periférico Sur, Insurgentes, Interlomas y Lomas Altas, es la cantidad de 4,973,318 m², la participación es de un 14.22%, sus competidores más cercanos son Polanco y Santa Fe, el primero registró un inventario de 760,820 m², el segundo 837,262 m², la participación es de 15.30% y de 16.83.

En lo referente al espacio disponible en el año de 2008 el Corredor Reforma registró un espacio de edificios de oficinas de las clases A+, A y B de 42,751m², con relación al total de los principales corredores es la cantidad de 302,832 m², la participación es de un 14.12%, sus competidores más cercanos son Polanco y Santa Fe, el primero registró un espacio de disponibilidad de 41,443 m², el segundo 29,748 m², la participación es de 13.68% y de 9.82%.

Dentro de este contexto el mercado inmobiliario de oficinas en renta de la Avenida Paseo de la Reforma o Corredor Reforma, participan empresas desarrolladoras, constructoras, inmobiliarias, corredores inmobiliarios e inversionistas financieros nacionales e internacionales como Reichmann International; Grupo Danhos, S.A. de C.V.; Grupo Gicsa, S.A. de C.V. y Subsidiarias; Ideurban Consultores, S.C.; Colliers International; Jones Lang Lasalle; Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y particulares. El Corredor Reforma o Paseo de la Reforma, es una vialidad que cuenta con una excelente ubicación y potencialidad de desarrollo inmobiliario, comercial y turístico, atractivo para la inversión nacional y extranjera.

El Gobierno del Distrito Federal ha contribuido en el desarrollo inmobiliario de Paseo de la Reforma modernizando la zona, para ello llevó a cabo a partir del año 2001 las obras de rehabilitación, renovación de la infraestructura y equipamiento urbano. Asimismo con la finalidad de impulsar la inversión privada nacional y extranjera en proyectos inmobiliarios de construcción de Edificios de Oficinas, hoteles, centros comerciales, y de servicios, el Gobierno del Distrito Federal ha seguido la estrategia de otorgar estímulos fiscales dirigidos a incentivar el empleo, la reactivación de espacios comerciales, servicios y subsidios fiscales hasta del 100% en impuestos y derechos, a inversiones en el Corredor Reforma-Centro Histórico, las actividades de fomento como son la construcción, la adquisición y la remodelación y rehabilitación de inmuebles.

En el mercado de oficinas, los ofertantes ofrecen los edificios terminados, en construcción y en proyecto de tipo A+, A y B. El mercado de oficinas es la "relación entre comprador-vendedor-arrendatario dentro del mercado de oficinas, sean estas edificios completos, de manera parcial en pisos determinados, o en módulos o espacios definidos por los interesados, estos espacios tienen de manera primordial o bien exclusiva uso de oficinas, sean estas públicas o privadas. Las clases generalmente utilizadas son A+, a, B y C." ³⁶

Dentro de este contexto el mercado de oficinas puede clasificarse de acuerdo a las características del producto final, es decir, las cualidades técnicas de los espacios para oficinas. De esta forma, este criterio permite obtener una idea de la demanda por tales inmuebles. Así, las oficinas se clasifican en los siguientes tipos:

- **Tipo A+:** Oficinas ubicadas en edificios del denominado tipo "inteligente", que cuentan con un alto grado de automatización en los servicios que contienen para los ocupantes.
- **Tipo A:** Oficinas ubicadas en edificios con un grado de automatización de servicios relativamente bajo, pero que cuentan con instalaciones y equipamiento moderno.

³⁶ Hernández Ramírez Juan Francisco, op.cit, página, 11.

- **Tipo B:** Oficinas ubicadas en edificios con equipamiento básico.³⁷

Los edificios en construcción y en proyecto al formar parte de la oferta inmobiliaria para su incorporación al mercado, no se da de manera inmediata o en algunos casos no se integran al mismo. "Los proyectos en construcción son aquellos que se encuentran en distintas etapas de edificación, sin certificado de terminación de obra, y los proyectos son edificios en etapas de planeación, con un proyecto ejecutivo definido, pero sin obra en proceso."³⁸

En el desarrollo de la oferta del mercado inmobiliario de oficinas existen elementos de tipo legal como la regulación del uso de suelo y programas de desarrollo urbano de la zona de fomento del mercado inmobiliario, obras de rehabilitación, renovación de la infraestructura y equipamiento urbano, y estímulos fiscales que generan la inversión nacional y extranjera, sin embargo la oferta de oficinas responde a las siguientes condicionantes:

- a) "Espacio disponible y ubicación.
- b) Presencia de obras de infraestructura.
- c) Legislación relacionada a las actividades inmobiliarias.
- d) Capacidad financiera del promotor y financiamiento.
- e) Inversión privada nacional y extranjera."³⁹

Disponibilidad de Espacios de Oficinas.

En lo referente a la disponibilidad total de espacios de oficinas de clase de edificios A+, A y B el Corredor Reforma durante el periodo 2004-2008 registró la cantidad disponible de 343,781 m², los de clase de edificio A+ fue la cantidad de 88,289 m², con una participación del 25.68% de la disponibilidad total, la clase de edificio A 19,159 m² participando con un 5.57%, y la clase B con 236,333 m² con una participación del 68.75%.(Ver cuadros números 19, 20 y gráficas números 20, 22 y 23).

La disponibilidad de espacios de oficinas en el Corredor Reforma de las clases de edificios A+, A y B durante el año de 2004 registró la cantidad total de 79,333 m², para el 2005, 71,090 m², la tasa de crecimiento porcentual fue del -10.39%, en el 2006 85,352 m², la tasa de crecimiento porcentual en comparación con el año de 2005 fue del 20.06%, para el año de 2007 fue la cantidad de 65,255 m² en comparación con 2006 la tasa de crecimiento porcentual registró un -23.54%, y para el año de 2008 la disponibilidad fue de 42,751 m² comparando con el año de 2007 la tasa de crecimiento porcentual fue de -34.48%.(Ver cuadro número 19 y gráficas números 20 y 21)

Los espacios disponibles de oficinas de la clase A+ en 2004 fue la cantidad de 38,537 m² representando el 38.41% de la disponibilidad, en 2005 disminuyó a 21,047 m² el porcentaje baja a 20.98%, comparando 2004 con 2005 la tasa de crecimiento porcentual fue del -45.38%, en el 2006 la cantidad fue de 20,607 m² decrece el porcentaje a 14.68% la tasa de crecimiento porcentual en comparación con 2005 fue de -2.09%, en el 2007 la cantidad baja a 2,857 representando un 2.04%, la tasa de crecimiento porcentual con referencia a 2006 registró un -86.13%, y para el 2008 la disponibilidad se incrementa a 5,241 m² el porcentaje fue de 3.18%, comparando 2007 con 2008 la tasa de crecimiento porcentual registró un 83.44%.(Ver cuadros números 4, 19 y 26 y gráficas números 20, 21, 26 y 27)

³⁷ Banco Wiese Sudameris (Departamento de Estudios Económicos). "Reporte Sectorial. El Negocio Inmobiliario: Oficinas y Locales Comerciales" 19/12/2002, página 5.

³⁸ Cushman & Wakefield, Revista Inmobiliare, febrero marzo/2002, año 2, No. 12, página 42.

³⁹ Banco Wiese Sudameris (Departamento de Estudios Económicos), op. cit, páginas 4 y 5.

De acuerdo con los datos mencionados podemos decir, que durante el periodo 2004-2006 la cantidad disponible fue de 80,191 m², la disponibilidad registró el 74.07%, representando el 90.82% de 88,289 m² de los años 2004-2008, en el caso de los años 2007-2008 se registró una disponibilidad de 8,098 el porcentaje disponible registró un 5.22%, representando un 9.18% del total disponible.

Los espacios disponibles de oficinas de la clase A en 2004 fue la cantidad de 6,025 m² representando el 2.78% de la disponibilidad, en 2005 disminuyó a 2,731 m² el porcentaje de disponibilidad fue de 1.32%, comparando 2004 con 2005 la tasa de crecimiento porcentual fue del -54.67%, en el 2006 la cantidad fue de 7,160 m² representando una disponibilidad de 3.74%, la tasa de crecimiento porcentual en comparación con 2005 fue de 162.17%, en el 2007 la cantidad fue de 1,710 m² representando un 0.89%, la tasa de crecimiento porcentual con referencia a 2006 registró un -76.11%, y para el 2008 la disponibilidad fue de 1,533 m² el porcentaje fue de 0.99%, comparando 2007 con 2008 la tasa de crecimiento porcentual registró un -10.35%.(Ver cuadros números 4, 19 y 27 y gráficas números 20, 21, 26 y 27).

De acuerdo con los datos señalados podemos decir, que durante el periodo 2004-2006 la cantidad disponible fue de 15,916 m², la disponibilidad registró el 7.84%, representando el 83.07% de 19,159 m² de los años 2004-2008, en el caso de los años 2007-2008 se registró una disponibilidad de 3,243 m² el porcentaje disponible registró un 1.88%, representando un 16.93% del total disponible.

La clase de edificio B durante el año de 2004 registró una disponibilidad de 34,771 m² en porcentaje representaba el 12.37, en 2005 se incrementa a 47,312 m² en términos de porcentaje registró el 16.83%, comparando 2004 con 2005 la disponibilidad en m² su tasa de crecimiento porcentual fue del 36.06%, en el 2006 la disponibilidad se incrementa en 57,585 m² representando un 19.40%, la tasa de crecimiento porcentual de 2005 con relación con 2006 fue del 21.76%, en el año de 2007 aumenta a 60,688 m² la disponibilidad, en porcentaje registró un 20.45%, en comparación 2006 con 2007 la tasa de crecimiento porcentual fue del 5.38%, para el año del 2008 disminuyó la disponibilidad a 35,977 m² en porcentaje registró un 9.28%, la tasa de crecimiento porcentual de 2007 en comparación con 2008 registró un -40.71%.(Ver cuadros números 4, 19 y 28 y gráficas números 20, 21, 26 y 27).

Con los datos anteriormente expuestos podemos decir, que durante el periodo 2004-2006 la cantidad disponible fue de 139,668 m², la disponibilidad registró el 48.60%, representando el 59.09% de 236,333 m² de los años 2004-2008, en el caso de los años 2007-2008 se registró una disponibilidad de 96,665 el porcentaje disponible registró un 29.73%, representando un 40.91% del total disponible.

El mercado inmobiliario de oficinas en renta es dinámica, su oferta o disponibilidad, al incorporarse al mercado, registran porcentajes mayores al 10% y conforme se van absorbiendo los espacios de oficinas van disminuyendo hasta alcanzar niveles en que los inversionistas no registran pérdidas por tener espacios ociosos. La disminución de la disponibilidad de la clase A+ y A se debe a la tendencia por parte de las empresas y usuarios por instalarse en inmuebles con mayor imagen corporativa, plantas más eficientes, mayor equipamiento, mejores sistemas de comunicación y seguridad, más espacios de estacionamiento, entre otros factores.⁴⁰La clase de edificio B registra porcentajes altos de disponibilidad por que cuentan con equipamiento básico y la oferta en el mercado no se comporta con mucho dinamismo.

⁴⁰ Colliers International. "Panorama de Mercado 2005", página 2, "Reporte de Mercado, Oficinas Primer Trimestre 2007", página 2.

Otro aspecto que es conveniente resaltar, es lo referente a la variación negativa de la disponibilidad de la clase de edificio A+, A y B en el Corredor Reforma, se debe a la incorporación de superficies de m² con relación al año de comparación, así como a factores arquitectónicos y técnicos de cada tipo de edificio. "Los corredores que registraron una variación negativa es por la desincorporación de edificios que entran en proceso de remodelación, y por la reclasificación de edificios de clase A que ahora son clase B, tal es el caso del corredor Polanco."⁴¹, el Corredor Reforma no se encuentra aislado del mercado de oficinas de la Ciudad de México e influye el comportamiento de otros corredores urbanos.

Cuadro No. 19. Disponibilidad de m² de Espacios de Oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008.

Clase de Edificio	2004	2005	TCP *	2006	TCP *	2007	TCP *	2008	TCP *	Total
A+	38,537	21,047	-45.38	20,607	-2.09	2,857	-86.13	5,241	83.44	88,289
A	6,025	2,731	-54.67	7,160	162.17	1,710	-76.11	1,533	-10.35	19,159
B	34,771	47,312	36.06	57,585	21.76	60,688	5.38	35,977	-40.71	236,333
Total	79,333	71,090	-10.39	85,352	20.06	65,255	-23.54	42,751	-34.48	343,781

*TCP= Tasa de crecimiento porcentual calculada.

Los datos del año 2006 corresponden al semestre, y del 2007 al primer trimestre.

Fuente: Elaboración propia con base a los datos de las publicaciones siguientes:

Colliers International. "Reporte del Mercado Inmobiliario 2005", página 13.

Colliers International. "Panorama de Mercado 2005", página 6.

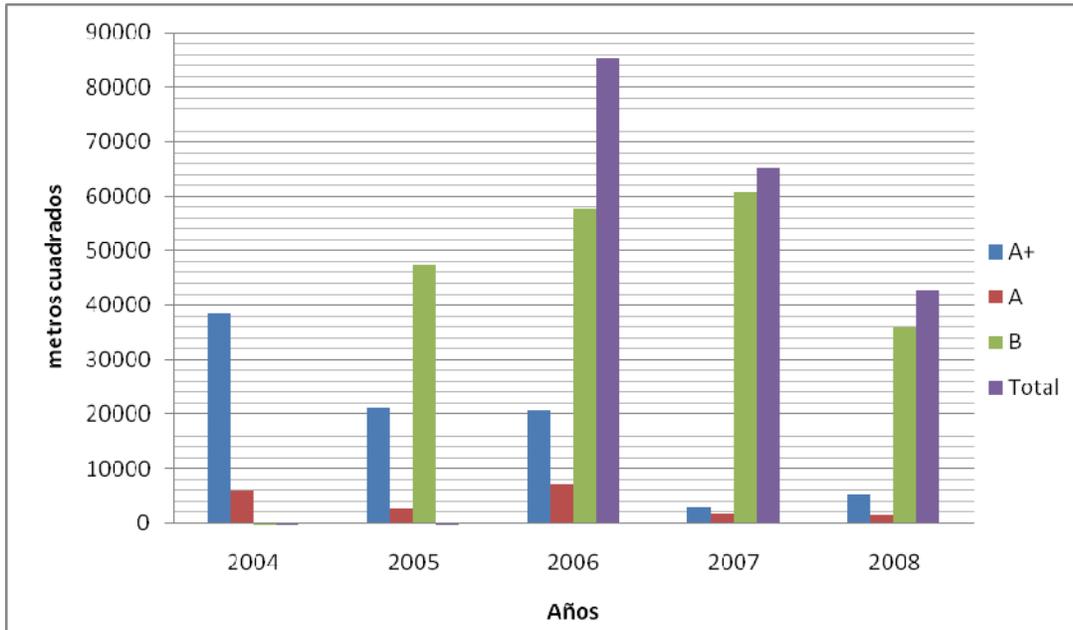
Colliers International. "Reporte Oficinas Ciudad de México semestre 2006", página 9.

Colliers International. "Reporte de Mercado Oficinas Primer Trimestre 2007", página 7.

Colliers International. "Reporte de Mercado Ciudad de México Oficinas Anual 2008", página 11.

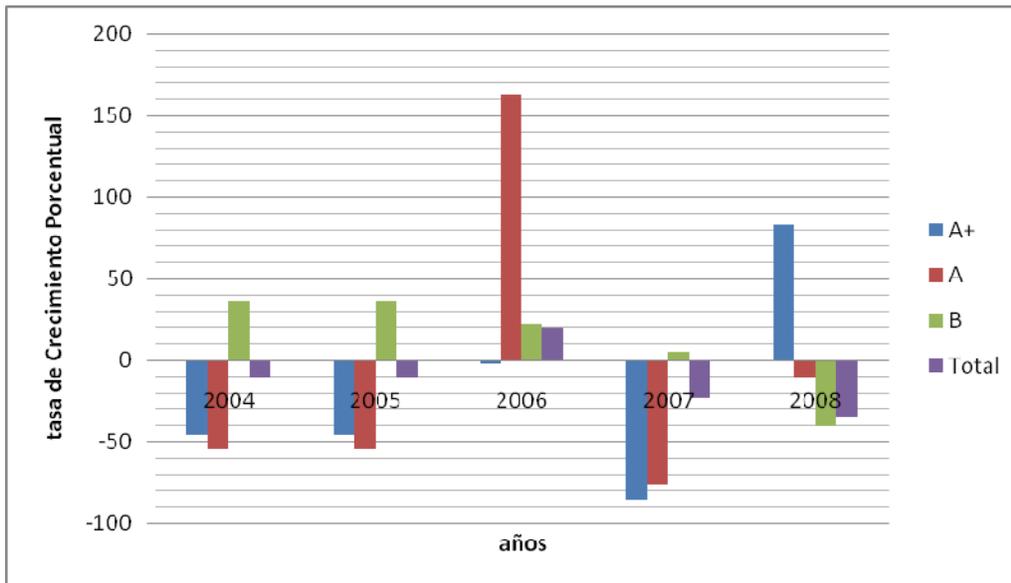
⁴¹ Colliers International. "Reporte de Mercado Ciudad de México, Oficinas Anual 2008", página 4.

Gráfica No. 20. Disponibilidad de m² de Espacios de Oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 19.

Gráfica No. 21. Tasa de Crecimiento Porcentual de Disponibilidad de Espacios de Oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 19.

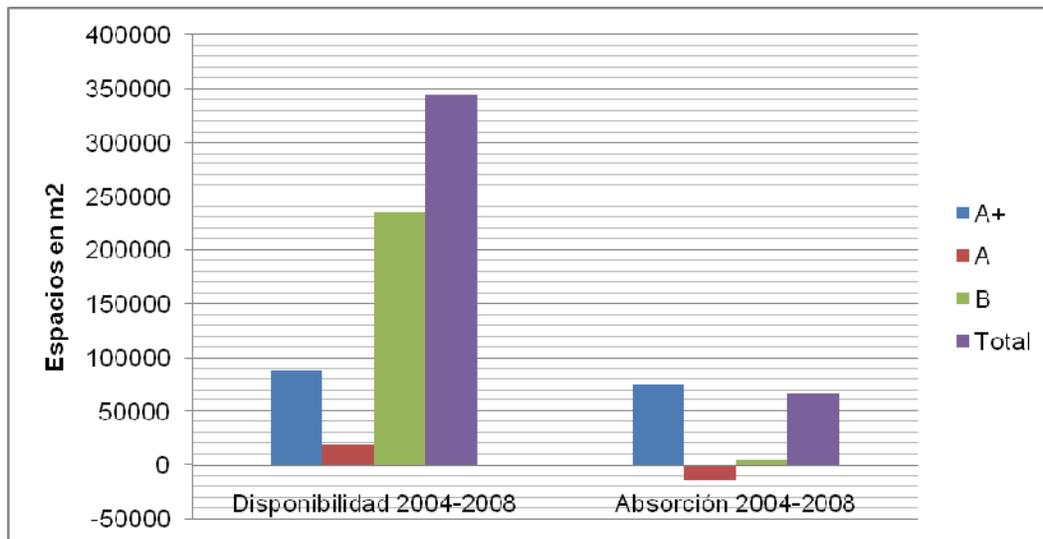
Cuadro No. 20. Distribución y comportamiento del mercado de los Espacios de Oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008.

Clase de Edificio	Disponibilidad 2004-2008	%	Absorción 2004-2008	%	Absorción/Disponibilidad (%)
A+	88,289	25.68	75,177	112.15	85.15
A	19,159	5.57	-12,845	-19.16	-67.04
B	236,333	68.75	4,706	7.01	1.99
Total	343,781	100.00	67,038	100.00	19.50

% calculados de la disponibilidad, absorción y absorción/disponibilidad.

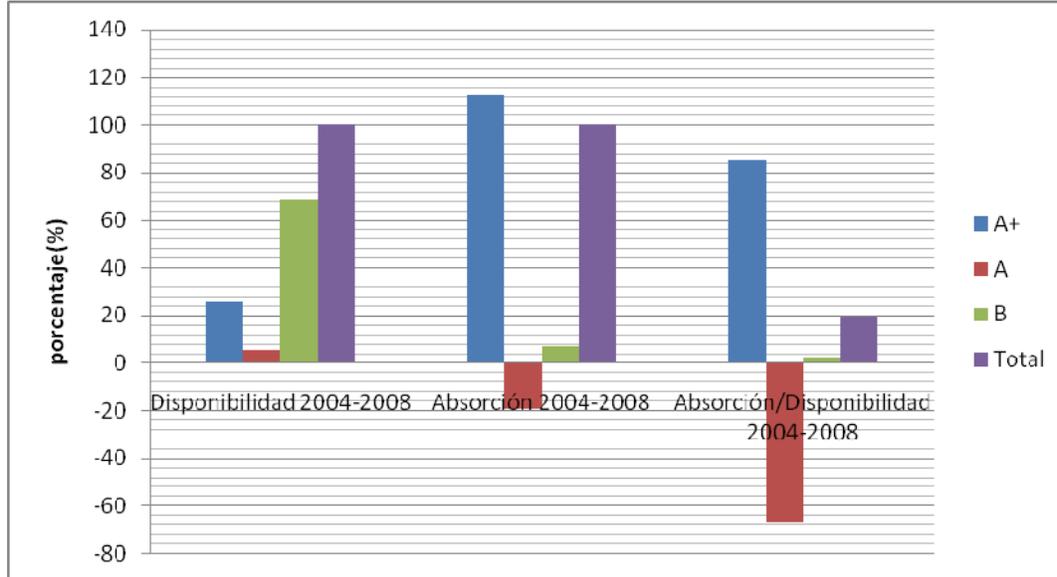
Fuente: Elaboración propia con datos de los cuadros números 19 y 25

Gráfica No. 22. Distribución y comportamiento del mercado de los Espacios de Oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 20.

Gráfica No. 23. Distribución y comportamiento porcentual del mercado de los Espacios de Oficinas en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 20.

Edificios en Construcción con estimación de terminación en 2008.

El Corredor Reforma continúa avanzando con la construcción de nuevos desarrollos mixtos de clase de edificios A+, con un total aproximado de 98,000 m², los cuales se distribuyen de la siguiente forma: Torre Ángel con 40,000 m² (oficinas), Reforma 222 con 20,000 m² (oficinas comerciales y departamentos), Torre Libertad 30,000 m² (oficinas comerciales y departamentos), y la ampliación de la Torre Mayor 8,000 m², estos espacios se incorporarán al mercado inmobiliario de Paseo de la Reforma durante los años de 2007 y 2008. (Ver cuadro número 21)

Cuadro No. 21. Edificios en Construcción en el Corredor Reforma con estimación de terminación en 2008.

Edificio	Clase	Superficie de Oficinas m ²	Fecha Estimada de Terminación
Torre Ángel *	A+	40,000	ND
Reforma 222 *	A+	20,000	Julio 2007
Torre Libertad *	A+	30,000	Junio 2008
Ampliación Torre Mayor **	A+	8,000	2008
Total		98,000	

Fuente: Elaboración propia con base a los datos citados en las publicaciones siguientes:

*Colliers International "Reporte del Mercado Inmobiliario 2005", página 5.

** Hernández Ramírez Juan Francisco, "Valuación Bajo el Enfoque de Ingresos Aplicando Capitalización Directa y Flujo de Efectivo Descontado, en un Edificio de Oficinas Clase A+ Ubicación en el Corredor de Oficinas Santa Fe. Caso de Estudio Práctico", página 17.

Edificios en Construcción y en Proyecto.

En lo referente a la incorporación del Corredor Reforma para la oferta en el periodo 2009-2011, los edificios en construcción y en proyecto se estima la cantidad de 283,871 m², para el año del 2009 se estima incorporar 26,000 m² que representa el 9.15%, para el 2010 se espera un volumen considerable de 202,099 m² representando el 71.20%, y para el 2011 se estima que se incorpore la cantidad de 55,772 m² que representa el 19.65%, si lo estimado se cumple en estos tres años representaría el 82.57% de lo disponible del total de las clases de edificios A+, A y B del periodo 2004-2008 que fue la cantidad de 343,781 m².(Ver cuadro número 22)

Cuadro No. 22. Edificios en Construcción y en Proyecto en el Corredor Reforma.

Año	m² en Construcción y en Proyecto	Participación Porcentual
2009	26,000	9.15
2010	202,099	71.20
2011	55,772	19.65
Total	283,871	100.00

Fuente: Elaboración propia con datos de Colliers International "Reporte de Mercado Ciudad de México. Oficinas Anual 2008", página 7.

Edificios de Oficinas Clase A+ en Construcción.

Los edificios de oficinas de clase A+ en construcción para el Corredor Reforma con estimación de terminación en el 2011, será la cantidad de 174,695 m², de esta cantidad para el año del 2009 se espera su incorporación al mercado inmobiliario la cantidad de 59,560 m², que representa el 34.09%, en el año de 2009 se estima se concluya la construcción del edificio de Capital Reforma con una superficie de oficinas de 30,000 m², con una participación del 17.17%, el Corporativo Reforma 243 con la cantidad de 25,999 m² con una participación del 14.31% y Capital Reforma con una superficie de 4,560 m², que representa una participación del 2.61%, para el 2011 se estima la cantidad de 174,695 m² con una participación del 65.91%, se estima la terminación de la construcción del edificio Torre Punta Reforma una superficie de oficinas de 65,135 m², que representa una participación del 37.29%, la Torre Reforma la cantidad de 50,000 m² con una participación del 28.62%, la cantidad que se estima que estará disponible para el periodo 2009-2011, en comparación con el periodo 2004-2008 que fue la cantidad de 88,289 m² representaría una tasa de crecimiento porcentual del 97.86%.(Ver cuadro número 23).

Cuadro No. 23. Edificios de Oficinas Clase A+ en Construcción en el Corredor Reforma con estimación de terminación en 2011.

Edificio	Clase	Superficie de Oficinas m ²	Fecha Estimada de Terminación	Participación Porcentual
Capital Reforma	A+	30,000	2009	17.17
Corporativo Reforma 243	A+	25,000	2009	14.31
Reforma 231	A+	4,560	2009	2.61
Subtotal		59,560		34.09
Torre Punta Reforma				
	A+	65,135	2011	37.29
Torre Reforma	A+	50,000	2011	28.62
Subtotal		115,135		65.91
Total		174,695		100.00

Fuente: Elaboración propia con base a los datos citados por Hernández, Ramírez Juan Francisco, "Valuación Bajo el Enfoque de Ingresos Aplicando Capitalización Directa y Flujo de Efectivo Descontado, en un Edificio de Oficinas Clase A+ Ubicación en el Corredor de Oficinas Santa Fe. Caso de Estudio Práctico", página 17.

La absorción de espacios de oficinas de la clase de edificio A+ es la de mayor demanda por las empresas nacionales e internacionales, ya que estos edificios cuentan con un alto grado de automatización en los servicios, esto motiva a los inversionistas la construcción de nuevos edificios. En el año de 2008 el Corredor Reforma contaba con un inventario de 707,169 m², de esta cantidad 164,603 corresponden a la clase de edificio A+, 155,069 m² a la clase A, 387,497 a la clase B. Considerando que no existan demoliciones de edificios de oficinas o cambio de uso de los edificios, el inventario que se incorporaría en el año de 2009 sería la cantidad de 59,560 m², y para el 2011 registraría la cantidad de 115,135 m², la incorporación total sería la cantidad de 174,695 m² con relación al inventario de 2008 representa el 24.70%, el inventario total sería la cantidad de 881,864 m².

Edificios de Oficinas en Proyecto Clase A+.

Los proyectos para el periodo 2009-2012 de clase A+ de Edificios de Oficinas en el Corredor Reforma, se estima una superficie de 60,000 m², de esta cantidad para el Corporativo Varsovia se estiman 3,000 m² con una participación del 5%, y de la Torre Diana 57,000 m² que representa el 95% del total de los proyectos.(Ver cuadro número 24).

Cuadro No. 24. Edificios de Oficinas en Proyecto Clase A+ en el Corredor Reforma con estimación de terminación en 2012

Edificio	Clase	Superficie de Oficinas m ²	Fecha Estimada de Terminación	Participación Porcentual
Corporativo Varsovia	A+	3,000	2009	5.00
Torre Diana	A+	57,000	2011	95.00
Torre Bancomer	A+	ND	2012	-
Total		60,000		100.00

Fuente: Elaboración propia con base a los datos citados por Hernández Ramírez Juan Francisco, "Valuación Bajo el Enfoque de Ingresos Aplicando Capitalización Directa y Flujo de Efectivo Descontado, en un Edificio de Oficinas Clase A+ Ubicación en el Corredor de Oficinas Santa Fe. Caso de Estudio Práctico", página 16.

4.5. Demanda de Oficinas en Renta.

El Corredor Reforma durante el año de 2008 registró una absorción neta acumulada de edificios de oficinas de las clases A+, A y B de 20,855 m², con relación al total de los principales corredores en el que se encuentra el propio Corredor Reforma Polanco, Lomas Palmas, Bosques de las Lomas, Santa Fe, Periférico Sur, Insurgentes, Interlomas y Lomas Altas, es la cantidad de 128,350 m², la participación es de un 16.24%, sus competidores más cercanos son Polanco y Santa Fe, el primero registró una absorción neta acumulada de -1,258 m², el segundo 53,905 m², la participación en la absorción es de -0.98% y de 41.99%.

Los demandantes en el Corredor Reforma de espacios de oficinas en arrendamientos de clase A+, A y B se encuentran el Grupo Financiero IXE, HSBC, BBVA Bancomer, Banamex, Bank Of América, Interacciones Casa de Bolsa, Casa de Cambio Plus, S.A. de C.V, ING Afore, S.A. de C.V, Deloitte & Touche, Marsh & Mclellan, Mckinsey & Co; Howarth International, Hawlett Packard, Avantel, DHL, Aeromexico, American Airlines e ISSSTE y particulares. En la demanda de oficinas en arrendamiento se realiza de acuerdo a sus necesidades, que pueden ser de edificios completos, de manera parcial en pisos determinados, o en módulos o espacios definidos por los interesados.

Dentro del mercado inmobiliario la absorción neta acumulada que también se le conoce como la demanda de edificios en arrendamiento de oficinas, dentro de los factores que influyen en que un corredor como Paseo de la Reforma sea demandada es la ubicación e infraestructura y el equipamiento urbano con el que cuenta, así como el precio competitivo, adicionalmente existen otros elementos que se deben de considerar en la demanda de espacios de oficinas."Las oficinas tipos A+ y A son básicamente demandadas por empresas que han formado una cultura corporativa claramente diferenciada. El entorno en el que se desenvuelven estas empresas, varias de ellas reconocidas internacionalmente, así como las necesidades específicas determinadas por su estrategia corporativa (imagen de liderazgo, presencia, solidez, posicionamiento, entre otras) y las que pueden llamarse convencionales (espacio, estructura y ordenamiento interno, etc.), determinan una demanda particular por espacios de oficinas que respondan a tales requerimientos. Las oficinas de tipo B son básicamente demandadas por empresas de menores ingresos o aquellas para las cuales simplemente las ventaj

tecnológicas y los beneficios intangibles asociados a las oficinas de tipo A+, A no generan un aporte significativo para sus actividades comerciales.”⁴²

La absorción neta acumulada que también se le conoce como la demanda de espacios de oficinas de clase A+, A y B va en función del comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) de los sectores primario, secundario y terciario de la economía mexicana, al expresar su crecimiento o recesión, se expresa en el PIB de la construcción, la edificación, inflación, los servicios inmobiliarios y de alquiler y el tipo de cambio, estas variables influyen en la construcción de edificios de oficinas y en la demanda por parte de las empresas transnacionales, nacionales y las entidades gubernamentales. Asimismo la “demanda por espacios para oficinas esta condicionada por los siguientes factores:

- a) Disponibilidad de infraestructura apropiada.
- b) Ubicación estratégica del inmueble.
- c) Perspectivas económicas y del mercado objetivo del cliente.
- d) Perspectivas sobre el desempeño del sector en el que se desenvuelve la empresa.”⁴³

Los precios de lista en renta mensual (USD/m²) de espacios de oficinas influye en la demanda de edificios de clase A+, A y B el arrendador y arrendatario llevan a cabo negociaciones en función de la cantidad de metros cuadrados y el tiempo de arrendamiento que puede ser puro, financiero (largo plazo) o de operación (corto plazo) que requieren de acuerdo al número de personal directivo y operativo y los planes de expansión de sus actividades e inversiones a nivel nacional e internacional de las empresas y las entidades gubernamentales, otros aspectos que se consideran es lo referente si el arrendador o arrendatario será el responsable de los gastos relativos al mantenimiento y operación del inmueble, de los seguros e impuestos.

En la formalización del arrendamiento de espacios de oficinas el arrendador y arrendatario lo realizan mediante un contrato en el que se establecen derechos y obligaciones en el uso, goce y los términos de pago en cada uno de los conceptos que integran el contrato. A continuación exponemos conceptos relacionados con el mercado de renta de oficinas.

Arrendador. Es quien posee el derecho para usar un activo, el cual se transfiere a otro (arrendatario) bajo un contrato de arrendamiento. El arrendador normalmente se conoce también como propietario o casero.

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (Dirección General de Avalúos).
Glosario de Términos.

Arrendatario. Es una persona a quien se le renta una propiedad bajo un contrato de arrendamiento. Al arrendatario se le conoce también como inquilino.

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (Dirección General de Avalúos).
Glosario de Términos.

Arrendamiento. Es un compromiso por parte del inquilino (arrendatario) de pagar un alquiler al propietario (arrendador), a cambio del usufructo de un activo. Puede ser puro, financiero (largo plazo) o de operación (corto plazo). Generalmente incluye un acuerdo de contrato en donde los derechos de uso y posesión se transfieren del arrendador al arrendatario a cambio de pagar rentas.

⁴² Banco Wiese Sudameris (Departamento de Estudios Económicos), op. cit, paginas 5 y 6

⁴³ Banco Wiese Sudameris (Departamento de Estudios Económicos), op. cit, paginas 3 y 4

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (Dirección General de Avalúos).
Glosario de Términos.

Contrato. Es un convenio entre dos o más personas que implica derechos y deberes recíprocos como por ejemplo, un contrato de renta alquiler, un contrato entre tenedores de bonos y el emisor.

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (Dirección General de Avalúos).
Glosario de Términos.

Contrato N, N N, N N N. Un contrato de arrendamiento N (net) es aquel en el que el propietario paga los gastos relativos al mantenimiento y operación del inmueble. El contrato de arrendamiento N N (doble net) es aquel en el cual el inquilino paga los gastos de mantenimiento y operación del inmueble, además del seguro. Contrato N N N es aquel en el que se estipula que el inquilino corra con los gastos de mantenimiento, seguros e impuestos.

Of Real Estate Terminology. Deloitte, Real State Services.⁴⁴

Absorción Neta Acumulada.

En el Corredor Reforma durante el año de 2004 de la clase de edificios A+ existían 2 edificios, la absorción neta acumulada en m² de oficinas en renta fue la cantidad de -2,712, en 2005 la misma cantidad de edificios con una absorción de 17,490 m², 2006 y 2007 contaba con 3, para el año 2006 se registró una absorción de 40,440 m² en 2007 4,177 m² y 2008 se incrementa a 4 absorbiendo la cantidad de 15,782 m², los de clase A en 2004 y 2005 se contaba con 13, la absorción de renta fueron las cantidades de -1,180 y 3,294 m², en 2006 disminuye a 12, la absorción registrada fue la cantidad de -20,061 m², para el año de 2007 sube a 13, absorbiendo la cantidad de 6,445 m² y 2008 baja a 7, la absorción registrada fue la cantidad de -1,343 m², los edificios de clase B en 2004 y 2005 representaban la cantidad de 49, las absorciones registradas fueron las cantidades de 7,798 y - 12,541 m², en 2006 y 2007, 50 edificios, las absorciones fueron las cantidades de 5,359 y -2,326 m² y 2008 se incrementa a 51, absorbiendo la cantidad de 6,416 m². (Ver cuadros números 18 y 25 y gráficas números 19 y 26)

La absorción neta acumulada total en el Corredor Reforma de espacios de oficinas de la clase de edificios A+, A y B durante el periodo 2004-2008 registró la cantidad de 67,038 m², la clase A+ fue la cantidad de 75,177 m², participa en la absorción total con un 112.15%, y la absorción porcentual con relación a la disponibilidad registró el 85.15%, la disponibilidad fue de 13,112 m² en porcentaje es un 14.85%, la clase A la absorción neta acumulada registró un -12,845 m² su participación en la demanda es de -19.16%, con relación a la disponibilidad fue de -67.04%, y la clase B registró la cantidad de 4,706 m² con una participación en la absorción de 7.01%, con relación a la disponibilidad tiene una participación de 1.99%.(Cuadros número 20 y 25 y gráficas números 22, 23 y 24).

Como se puede observar la absorción de espacios de oficinas de la clase de edificio A+ es la de mayor demanda por las empresas nacionales e internacionales, ya que estos edificios cuentan con un alto grado de automatización en los servicios, los de clase A y B participan marginalmente, los de clase A tienen un grado de automatización de servicios relativamente

⁴⁴ Hernández, Ramírez Juan Francisco, "Valuación Bajo el Enfoque de Ingresos Aplicando Capitalización Directa y Flujo de Efectivo Descontado, en un Edificio de Oficinas Clase A+ Ubicación en el Corredor de Oficinas Santa Fe. Caso de Estudio Práctico", páginas 10 y 11.

bajo, pero que cuentan con instalaciones y equipamiento moderno y los de clase B cuentan con equipamiento básico.

El Corredor Reforma durante el periodo de 2004-2008 registró una absorción neta acumulada de 67,038 m² de las clase de edificio A+, A y B, en el año de 2004 la absorción fue la cantidad de 3,906 m², 2005, 8,243 m², comparando 2004 con 2005 la tasa de crecimiento porcentual fue de 111.03%, en el 2006 la absorción se incrementa a 25,738 m², la tasa de crecimiento porcentual de 2005 con relación a 2006 registro un 212.24%, en el 2007 la cantidad absorbida fue de 8,296 m² al nivel del 2005, en comparación de 2006 con relación al 2007, la tasa de crecimiento porcentual fue de -67.76%, y para el año del 2008 la cantidad de absorción se incrementa a 20,855 m² cercano al nivel del 2006, en comparación del año de 2007 con 2008 la tasa de crecimiento porcentual registró un 151.38%. (Ver cuadro número 25 y gráficas números 24 y 25)

Los años que registraron un mayor dinamismo en la absorción de espacios de oficinas fueron los años de 2006 y 2008 la cantidad fue de 46,593 m² representando el 69.50% de la absorción total y la menor cantidad de absorción se expreso en los años de 2004, 2005 y 2007, absorbiendo la cantidad de 20,445 m² con relación a la absorción total representa el 30.50%.

El comportamiento de la absorción de espacios de oficinas de la clase A+ en 2004 fue de -2,712 m², el porcentaje de absorción con relación a la disponibilidad registró un -7.03%, los precios de lista mínimo fue de \$ 25 y máximo \$ 28 en renta mensual USD/m², en 2005 la absorción fue la cantidad de 17,490 m², representando el 83.09%, el precio mínimo fue de \$ 25 y el máximo \$ 30, comparando 2004 con 2005 la tasa de crecimiento porcentual de los espacios de oficina registró -744.91%, el precio mínimo sin cambio y el máximo fue de 7.14%, en el 2006 la absorción fue de 40,440 m², registró 196.24% de absorción, registrando un precio mínimo de \$ 26 y un máximo de \$ 30, la tasa de crecimiento porcentual de la absorción fue de 131.21%, el precio mínimo sin cambio el máximo registró un 16%, en el año de 2007 registró una absorción de 4,177 m², representando el 146.20% de absorción, el precio mínimo fue de \$ 25, el máximo de \$ 35, la tasa de crecimiento porcentual de la absorción fue de -89.67%, el precio mínimo registró un -3.84% y el máximo 16.66%, para el 2008 fue la cantidad de 15,782 m² de absorción, representando el 301.12%, el precio mínimo fue de \$ 29, el máximo de \$ 35, la tasa de crecimiento porcentual de la absorción fue de 277.83%, el precio mínimo registró un 16% y el máximo sin modificación.(Ver cuadros números 25, 26 y 29 y gráficas números 24, 25, 26, 27, 28 y 29)

De acuerdo con los datos expuestos podemos decir, que los espacios de oficinas de la clase A+ manifiesta un dinamismo en la absorción, durante los años de 2005 y 2006 la cantidad de absorción fue de 57,930 m² con precios mínimos de \$ 25 y \$ 26 y máximo de \$ 30 en renta mensual USD/m², con relación al total de 75,177 m² representa un 77.06%, y para los año de 2007 y 2008 registró la cantidad de 19,959 m² en comparación con el total registró un 26,54% registrando precios mínimos de \$ 25 y \$ 29 y máximo de \$ 35, sin embargo en el año de 2004 la absorción fue de -2712 m² representando -3.60% con precio mínimo de \$ 25 y máximo de \$ 28.

El comportamiento de la absorción durante el periodo de 2004-2008 de la clase A+ en cantidades y porcentaje fue de la manera siguiente: en el año de 2004 registro la cantidad de -2,712 m² representando un porcentaje de -3.60% con un precio mínimo de \$ 25 y máximo de \$ 28 renta mensual USD/m², en 2005 fue la cantidad de 17,490 m² representando un porcentaje de 23.26% registrando un precio mínimo de \$ 25 y máximo de \$ 30, en 2006 registró la cantidad de 40,440 m² absorción en porcentaje de 53.80%, el precio mínimo registrado fue de \$ 26 y máximo de \$ 30, el año de 2007 registró 4,177 m² representando un 5.55% con precio mínimo

de \$ 25 y máximo de 35, y para el año de 2008 fue la cantidad de 15,782 m² en porcentaje representa un 20.99%, con un precio mínimo de \$ 29 y máximo de \$ 35. La absorción positiva representa el 103.60% y la negativa -3.60%. La absorción de 77,889 m² entre la disponibilidad de 88,289 m² representa un 88.22%..(Ver cuadros números 25 y 29).

Como se puede observar la absorción de espacios de oficinas de la clase de edificio A+ es la de mayor demanda por las empresas nacionales e internacionales, ya que se prefiere rentar espacios de oficinas que comprar. En el año de 2008 la empresa Colliers International llevó a cabo el monitoreo de 10 operaciones de espacios de oficinas dentro de los corredores principales como Reforma, Polanco, Lomas Palmas, Bosques de las Lomas, Santa Fe, Periférico Sur, Insurgentes, Interlomas y Lomas Altas. En el Corredor Reforma durante el año de 2008 se registrará la transacción de 8,347 m² de la clase A+, de esta cantidad 4,547 m² corresponde a un particular, y 3,800 m² se realizó la compra de manera confidencial, esto permitió que durante el periodo de 2004-2008 la absorción neta acumulada de oficinas en renta registrará la cantidad de 75,177 m².(Ver cuadros números 25 y 31).

La absorción de espacios de oficinas de la clase A no ha sido dinámica en su comportamiento, en 2004 registró la cantidad de -1,180 m², el porcentaje de absorción con relación a la disponibilidad registró porcentualmente -19.58%, los precios de lista mínimo fue de \$ 18 y máximo \$ 23 en renta mensual USD/m², en 2005 la absorción fue la cantidad de 3,294 m², el porcentaje de absorción fue de 120.61%, los precios mínimo fue de \$ 20 y el máximo \$ 23, comparando 2004 con 2005 la tasa de crecimiento porcentual de los espacios de oficina registró -379.15%, el precio mínimo registró una tasa de 11.11% y el máximo sin cambio, la absorción en el 2006 fue de -20,061 m², representando -280.18% de absorción, registrando un precio mínimo de \$ 20 y un máximo de \$ 24, la tasa de crecimiento porcentual de la absorción fue de -709.01%, el precio mínimo no registró incremento, el máximo registró una tasa de incremento de 4.34%, en el año de 2007 registró una absorción de 6,445 m², representando el 376.90% de absorción, el precio mínimo fue de \$ 16, el máximo de \$ 23, la tasa de crecimiento porcentual de la absorción fue de -132.12%, el precio mínimo registró un -20.00% y el máximo -4.16%, para el 2008 fue la cantidad de -1,343 m² de absorción, representando un decrecimiento de -87.60%, el precio mínimo fue de \$ 26, el máximo de \$ 28, la tasa de crecimiento porcentual de la absorción fue de -120.83%, el precio mínimo registró un 62.50% y el máximo 21.73%.(Ver cuadros números 25, 27 y 29 y gráficas 24, 25, 26, 27, 28 y 29)

De acuerdo con los datos expuestos podemos decir, que los espacios de oficinas de la clase A registró una absorción negativa de -22,584 m², correspondientes a los años de 2004, 2006 y 2008 con precios mínimos de \$ 18, \$ 20 y \$ 26 y máximos de \$ 23, \$ 24 y \$ 28 en renta mensual USD/m², con relación al total de -12,845 m² representa un -175.82%, y para los años de 2005 y 2007 registraron la cantidad de 9,739 m² en comparación con el total fue un 75.82% registrando precios mínimos de \$ 20 y \$ 16 y máximo en los dos años de \$ 23.

La absorción de la clase de edificio A en el periodo de 2004-2008 registro la cantidad de -12,845 m², en el año de 2004 fue la cantidad de -1,180 m² representando un porcentaje de absorción de -9.19% con un precio mínimo de \$ 18 y máximo de \$ 23 de renta mensual USD/m², en 2005 fue la cantidad de 3,294 m² representando un porcentaje de 25.64% registrando un precio mínimo de \$ 20 y máximo de \$ 23, en 2006 registró la cantidad de -20,061 m² en porcentaje de absorción representa -156.18%, el precio mínimo registrado fue de \$ 20 y máximo de \$ 24, el año de 2007 registró 6,445 m² representando un 50.18% con precio mínimo de \$ 16 y máximo de 23, y para el año de 2008 fue la cantidad de 1,343 m² en porcentaje representa -10.45%, con un precio mínimo de \$ 26 y máximo de \$ 28. La absorción positiva representa el 75.82% y la negativa -175.82%. La absorción de 9,739 m² entre la disponibilidad de 19,159 m² representa un 50.83%.(Ver cuadros números 25 y 29)

La absorción de espacios de oficinas de la clase A no ha sido dinámica en su comportamiento, en 2004 registró la cantidad de -1,180 m², en este año la empresa Colliers International llevó a cabo el monitoreo de 10 operaciones de espacios de oficinas dentro de los corredores principales como Reforma, Polanco, Lomas Palmas, Bosques de las Lomas, Santa Fe, Periférico Sur, Insurgentes, Interlomas y Lomas Altas. En el Corredor Reforma se registró un total de compra por la cantidad de espacios de oficinas de 54,525 m² de la clase A, de esta cantidad el Banco HSBC adquirió la cantidad de 40,000 m², registrando una operación de comprador no disponible por la cantidad de 14,525 m², esto influyó que durante el periodo 2004-2008 la absorción neta acumulada de oficinas en renta fuera por la cantidad de -12,845 m² (Ver cuadros números 25 y 31).

La absorción de espacios de oficinas de la clase B no ha sido dinámica en su comportamiento, en 2004 registró la cantidad de 7,798 m², el porcentaje de absorción con relación a la disponibilidad registró 22.42%, los precios de lista el mínimo fue de \$ 13 y máximo \$ 17 de renta mensual USD/m², en 2005 la absorción fue la cantidad de -12,541 m², la absorción fue de -26.50%, los precios mínimo fue de \$ 13 y el máximo de \$ 20, comparando 2004 con 2005 la tasa de crecimiento porcentual de los espacios de oficina registró el porcentaje de -260.82%, el precio mínimo no registró incremento, y máximo fue de 17.64%, la absorción en el 2006 fue de 5,359 m², representando el 9.30% de absorción, registrando un precio mínimo de \$ 12 y un máximo de \$ 20, la tasa de crecimiento porcentual de la absorción fue de -142.73%, el precio mínimo registró la cantidad de -7.69%, el máximo no se manifestó un incremento, en el año de 2007 registró una absorción de 2,326 m², representando el 3.83% de absorción, el precio mínimo fue de \$ 13, el máximo de \$ 22, la tasa de crecimiento porcentual de la absorción fue de -143.40%, el precio mínimo registró un 8.33% y el máximo 10.00%, para el 2008 fue la cantidad de 6,416 m² de absorción, representando el 17.83%, el precio mínimo fue de \$ 18, el máximo de \$ 22, la tasa de crecimiento porcentual fue de -375.83% de la absorción, el precio mínimo registró un 38.46% y el máximo sin incremento. (Ver cuadros números 25, 28 y 29 y gráficas 24, 25, 26, 27, 28 y 29)

De acuerdo con los datos expuestos podemos decir, que los espacios de oficinas de la clase B registró una absorción negativa de -14,867 m², correspondientes a los años de 2005 y 2007 con precios mínimos de \$ 13, \$ 20 y máximos de \$ 17, \$ 22 en renta mensual USD/m², con relación al total de 4,706 m² representa -315.91%, y para los años de 2004, 2006 y 2007 registraron la cantidad de 19,573 m² en comparación con el total registró 415.91% registrando precios mínimos de \$ 13, \$ 12 y \$ 13 y máximos \$ 17, \$ 20 \$ 22.

La absorción de la clase de edificio B en el periodo de 2004-2008 registro la cantidad de 4,706 m², en el año de 2004 fue la cantidad de 7,798 m² representando un porcentaje de absorción de 165.70% con un precio mínimo de \$ 13 y máximo de \$ 17 de renta mensual USD/m², en 2005 fue la cantidad de -12,541 m² representando un porcentaje de -266.48% registrando un precio mínimo de \$ 13 y máximo de \$ 20, en 2006 registró la cantidad de 5,359 m² en porcentaje de absorción representa 113.87%, el precio mínimo registrado fue de \$ 12 y máximo de \$ 20, el año de 2007 registró -2,326 m² representando un porcentaje de -49.42 % con precio mínimo de \$ 13 y máximo de 22, y para el año de 2008 fue la cantidad de 6,416 m² en porcentaje representa 136.33%, con un precio mínimo de \$ 18 y máximo de \$ 22. La absorción positiva representa el 415.90% y la negativa -315.90%. La absorción fue la cantidad de 19,573 m² entre la disponibilidad de 236,333 m² representa un 8.28%. (Ver cuadros números 25 y 29).

La absorción de espacios de oficinas de la clase B no ha sido dinámica en su comportamiento, en 2005 registró la cantidad de -12,541 m², en 2006 registró la cantidad de 5,359 m², en estos años la empresa Colliers International llevó a cabo el monitoreo de 10 operaciones de espacios de oficinas dentro de los corredores principales como Reforma, Polanco, Lomas Palmas,

Bosques de las Lomas, Santa Fe, Periférico Sur, Insurgentes, Interlomas y Lomas Altas. En el Corredor Reforma se registró en 2005 un total de compra por la cantidad de espacios de oficinas de 49,352 m² de la clase B, de esta cantidad la empresa Gicsa adquirió la cantidad de 32,738 m² y un particular la cantidad de 16,614 m², para el año de 2006 el Banco HSBC adquirió la cantidad de 15,419 m², esto influyó que durante el periodo 2004-2008 la absorción neta acumulada de oficinas en renta fuera por la cantidad de 4,706 m² (Ver cuadros números 25 y 31).

Cuadro No.25. Absorción Neta Acumulada en m² de Oficinas en Renta en Corredor Reforma 2004-2008.

Clase de Edificio	2004	2005	TCP*	2006	TCP*	2007	TCP*	2008	TCP*	Total
A+	-2,712	17,490	-744.91	40,440	131.21	4,177	-89.67	15,782	277.83	75,177
A	-1,180	3,294	-379.15	-20,061	-709.01	6,445	-132.12	-1,343	-120.83	-12,845
B	7,798	-12,541	-260.82	5,359	-142.73	-2,326	-143.40	6,416	--375.83	4,706
Total	3,906	8,243	111.03	25,738	212.24	8,296	-67.76	20,855	151.38	67,038

*TCP= Tasa de crecimiento porcentual calculada.

Los datos del año 2006 corresponden al semestre, y del 2007 al primer trimestre.

Fuente: Elaboración propia con base a los datos de las publicaciones siguientes:

Colliers International. "Reporte del Mercado Inmobiliario 2005", página 13.

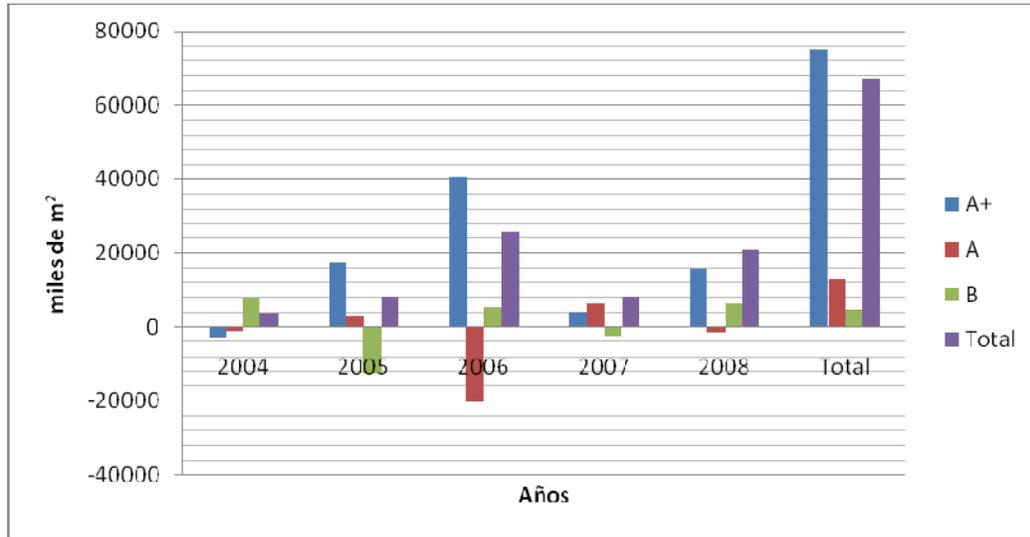
Colliers International. "Panorama de Mercado 2005", página 6.

Colliers International. "Reporte Oficinas Ciudad de México semestre 2006", página 9.

Colliers International. "Reporte de Mercado Oficinas Primer Trimestre 2007", página 7.

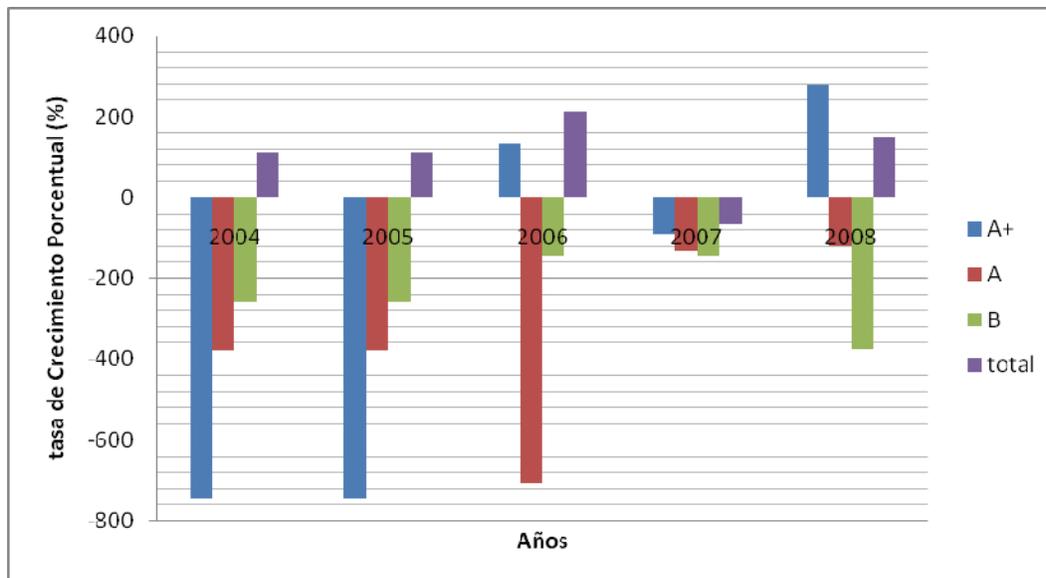
Colliers International. "Reporte de Mercado Ciudad de México Oficinas Anual 2008", página 11.

Gráfica No.24. Absorción Neta Acumulada en m² de Oficinas en Renta en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 25.

Gráfica No.25. Tasa de Crecimiento Porcentual de Absorción Neta Acumulada de Oficinas en Renta en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 25.

Cuadro No. 26. Comportamiento del Mercado de Oficinas de la clase A+ en el Corredor Reforma 2004-2008.

Año	Disponibilidad m²	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Acumulada m²	Absorción/Disponibilidad (%)
2004	38,537	38.41	-2,712	-7.03
2005	21,047	20.98	17,490	83.09
2006	20,607	14.68	40,440	196.24
2007	2,857	2.04	4,177	146.20
2008	5,241	3.18	15,782	301.12
Total	88,289		75,177	85.14

El porcentaje de disponibilidad total de las clases de los edificios A+ fue calculado dividiendo el espacio Disponible Total por año, entre el total del inventario por año del cuadro No.3.

El porcentaje de la absorción/disponibilidad fue calculado.

Los datos del año de 2006 corresponden al semestre y del 2007 al primer trimestre.

Fuente: Elaboración propia con base a los datos de los cuadros números 19 y 25.

Cuadro No.27. Comportamiento del Mercado de Oficinas de la clase A en el Corredor Reforma 2004-2008.

Año	Disponibilidad m²	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Acumulada m²	Absorción/Disponibilidad (%)
2004	6,025	2.78	-1,180	-19.58
2005	2,731	1.32	3,294	120.61
2006	7,160	3.74	-20,061	-280.18
2007	1,710	0.89	6,445	376.90
2008	1,533	0.99	-1,343	-87.60
Total	19,159		-12,845	-67.04

El porcentaje de disponibilidad total de las clases de los edificios A+ fue calculado dividiendo el espacio Disponible Total por año, entre el total del inventario por año del cuadro No.3.

El porcentaje de la absorción/disponibilidad fue calculado.

Los datos del año de 2006 corresponden al semestre y del 2007 al primer trimestre.

Fuente: Elaboración propia con base a los datos de los cuadros números 19 y 25.

Cuadro No.28 Comportamiento del Mercado de Oficinas de la clase B en el Corredor Reforma 2004-2008.

Año	Disponibilidad m ²	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Acumulada m ²	Absorción/Disponibilidad (%)
2004	34,771	12.37	7,798	22.42
2005	47,312	16.83	-12,541	-26.50
2006	57,585	19.40	5,359	9.30
2007	60,688	20.45	-2,326	-3.83
2008	35,977	9.28	6,416	17.83
Total	236,333		4,706	1.99

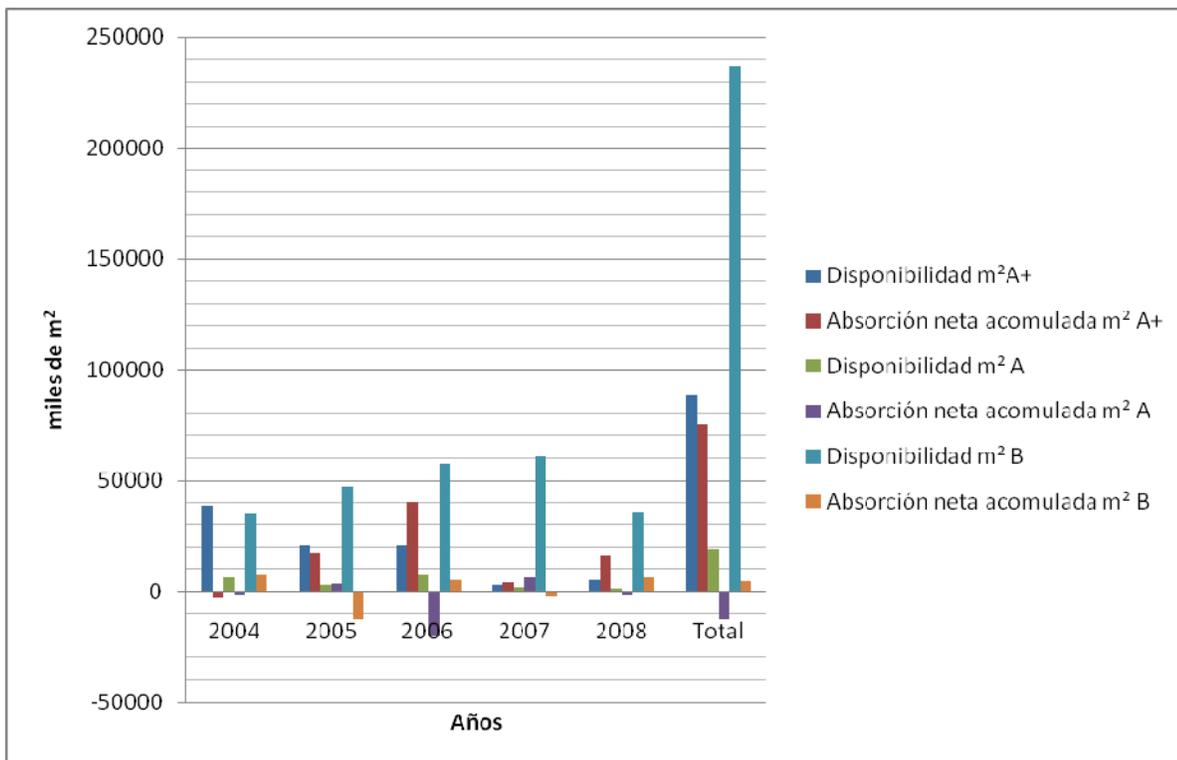
El porcentaje de disponibilidad total de las clases de los edificios A+ fue calculado dividiendo el espacio Disponible Total por año, entre el total del inventario por año del cuadro No.3.

El porcentaje de la absorción/disponibilidad fue calculado.

Los datos del año de 2006 corresponden al semestre y del 2007 al primer trimestre.

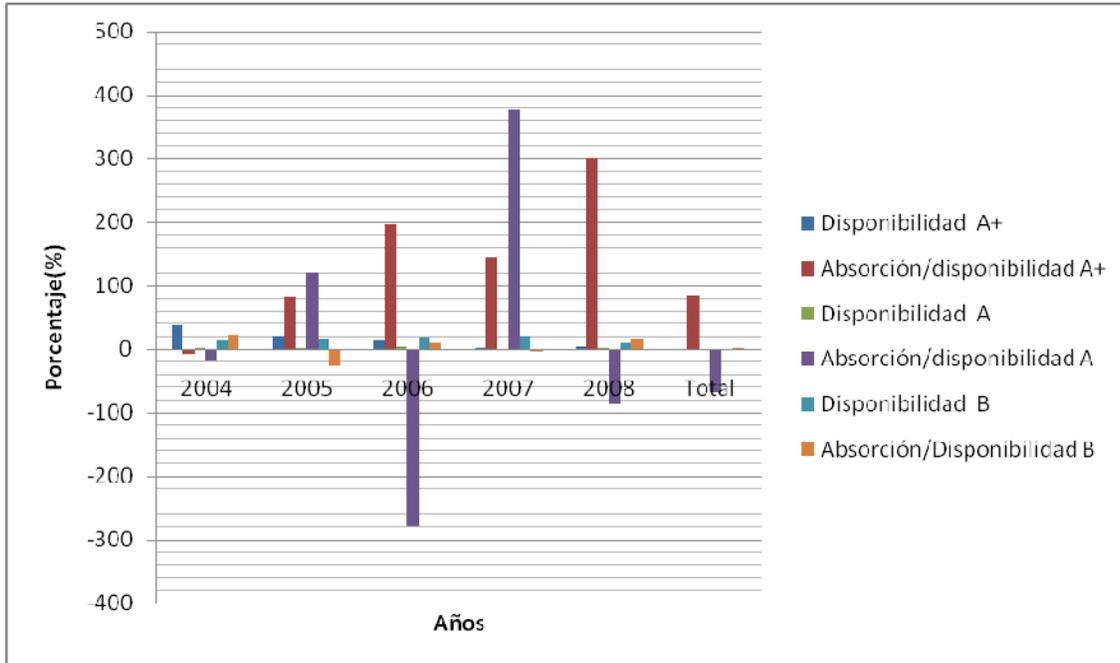
Fuente: Elaboración propia con base a los datos de los cuadros números 19 y 25.

Gráfica No. 26. Comportamiento del Mercado de Oficinas de la clase A+, A y B en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 26, 27 y 28.

Gráfica No. 27. Comportamiento porcentual del Mercado de Oficinas de la clase A+, A y B en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 26, 27 y 28.

Cuadro No. 29. Rango de Precios de lista en Renta Mensual (USD/ m²) en el Corredor Reforma 2004-2008.

Clase de Edificio	2004	2005	TCP*	2006	TCP*	2007	TCP*	2008	TCP*
A+									
Rango de Precios (\$)									
Máximo	28	30	7.14	30	0	35	16.66	35	0
Mínimo	25	25	0	26	16.00	25	-3.84	29	16.0
A									
Rango de Precios (\$)									
Máximo	23	23	0	24	4.34	23	-4.16	28	21.73
Mínimo	18	20	11.11	20	0	16	-20.00	26	62.50
B									
Rango de Precios (\$)									
Máximo	17	20	17.64	20	0	22	10.00	22	0
Mínimo	13	13	0	12	-7.69	13	8.33	18	38.46

*TCP= Tasa de crecimiento porcentual calculada.

Rango de Precios USD/ m²: Dólar por metro cuadrado

Los datos del año 2006 corresponden al semestre, y del 2007 al primer trimestre.

Fuente: Elaboración propia con base a los datos de las publicaciones siguientes:

Colliers International. "Reporte del Mercado Inmobiliario 2005", página 13.

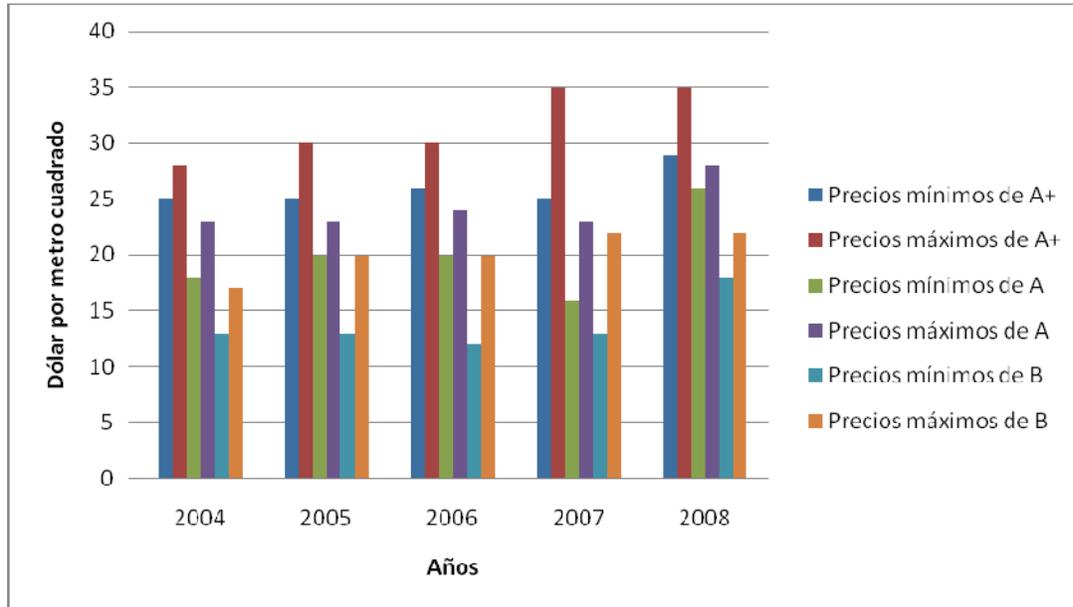
Colliers International. "Panorama de Mercado 2005", página 6.

Colliers International. "Reporte Oficinas Ciudad de México semestre 2006", página 9.

Colliers International. "Reporte de Mercado Oficinas Primer Trimestre 2007", página 7.

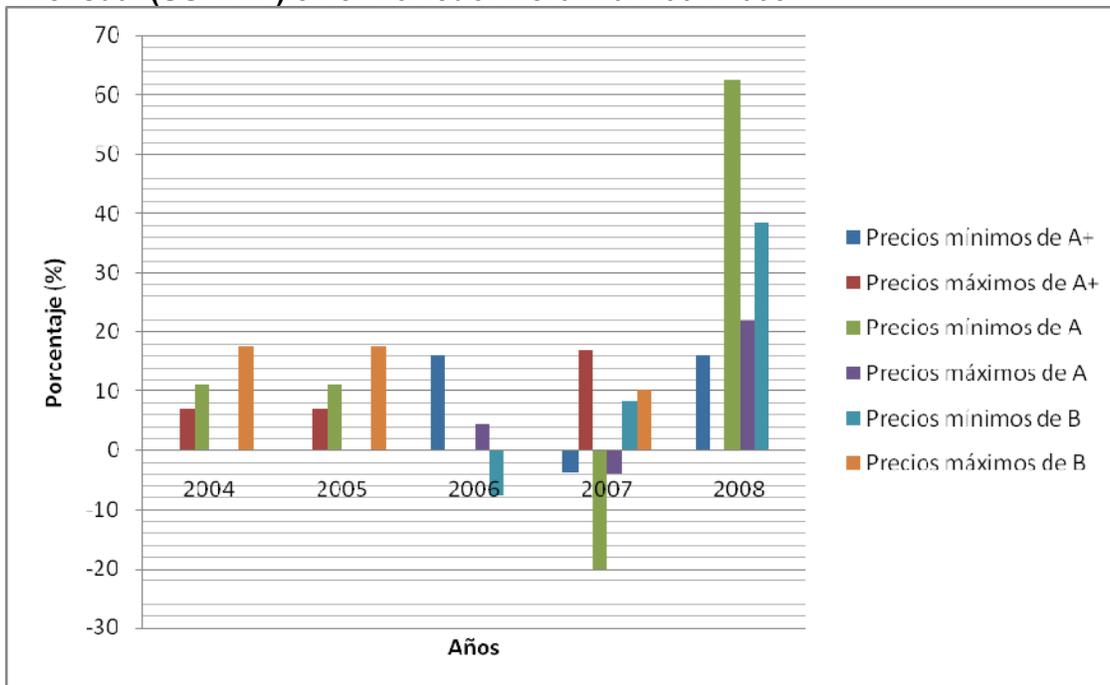
Colliers International. "Reporte de Mercado Ciudad de México Oficinas Anual 2008", página 11.

Gráfica No. 28. Rango de Precios de lista en Renta Mensual (USD/ m²) en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 29.

Gráfica No. 29. Tasa de Crecimiento Porcentual del Rango de Precios de lista en Renta Mensual (USD/ m²) en el Corredor Reforma 2004-2008.



Fuente: Elaborada con base en datos del cuadro número 29.

La absorción negativa significa nula demanda de espacios de oficinas, las clases de edificios A y B manifestaron cantidades de absorción negativas, que en comparación con la clase A+ no ofrecen una ventaja competitiva, ni la calidad en servicios, a pesar de que los edificios de

clase A con un grado de automatización de servicios relativamente bajo, pero que cuentan con instalaciones y equipamiento moderno y la clase B cuenta con equipo básico, sin embargo las empresas y usuarios “ buscan espacios con una buena imagen corporativa, además de edificios que cuentan con tecnología de punta que ofrecen los edificios inteligentes A+.”⁴⁵

A este respecto, la consultora inmobiliaria Jones Lang Lasalle señala que en “general las motivaciones de la demanda siguen siendo fundamentalmente la optimización de costes y espacios, combinado en muchos casos con la búsqueda de espacios de mayor calidad. Hay que resaltar que a la hora de elegir producto, la demanda muestra claramente preferencias por edificios nuevos o de reciente construcción. Las grandes demandas están materializando contrataciones de un cierto tamaño, aprovechando la disponibilidad de productos nuevos de buenas características con condiciones económicas y contractuales más favorables.”⁴⁶

Considerando que las empresas y usuarios al tomar la decisión de arrendamiento de espacios de oficinas consideran la optimización de costos y espacios físicos, la calidad y el precio es un aspecto importante en la negociación contractual, sin embargo en las condiciones de cierre influyen aspectos físicos y financieros. “El precio de cierre puede reflejar variaciones de entre el 10% y el 20% por debajo del precio de lista, dichas variaciones dependen de la zona, las condiciones de entrega de los espacios, las condiciones de pago, los periodos de gracia para el pago de renta, amortización de incentivos económicos otorgados por el propietario, garantía y capacidad crediticia del usuario, por mencionar algunas.”⁴⁷

Durante el periodo de 2004-2008 registran absorción negativa en algunos años en espacios de oficinas que significa nula demanda en la clase de edificio A y B principalmente y los precios mínimos y máximos de lista en renta mensual (USD/m²) en la clase de edificio A+, A y B son diferentes entre si por las características arquitectónicas o automatización en los servicios, con un grado de automatización de servicios relativamente bajo, pero que cuentan con instalaciones y equipamiento moderno o con equipamiento básico,

Efectuado el análisis en cantidades y porcentaje de la absorción de espacios de oficinas de la clase de edificio A+, A y B, es importante destacar el comportamiento porcentual del precio mínimo entre el precio máximo del cuadro número 29, para contar con un indicador porcentual.

- a) Los precios de lista en renta mensual (USD/m²) de la clase de edificio A+ en el año de 2004 el mínimo fue de \$ 25 y el máximo de 28, la relación porcentual registró el 89.29%, en 2005 se registro el precio mínimo de \$ 25, máximo de \$ 30 la relación de estos valores fue de 83.33%, en el año de 2006 el precio mínimo fue de \$ 26 el máximo de \$ 30 registrando el 86.67%, en 2007 el precio mínimo fue de \$ 25 y el máximo de \$ 35 representando el 71.43%, para el año de 2008 los precios mínimo registró \$ 29 y el máximo \$ 35 la relación registró la cantidad de 82.86%,
- b) La clase de edificio A en 2004 el precio de lista en renta mensual (USD/m²) mínimo fue de \$ 18 el máximo de \$ 23 la relación registró 78.27%, el año de 2005 el precio mínimo fue de \$ 20 el máximo de \$ 23 su relación 86.96%, en 2006 los precios fueron

⁴⁵ “Reporte del Mercado Inmobiliario”, página 9.

⁴⁶ “Madrid los precios de alquiler de oficinas bajan en el segundo trimestre del año y la tasa de disponibilidad aumenta un 6%”, disponible en la página de internet <http://www.que.es/madrid/201007261704-precios-alquiler-oficinas-bajan-segundo.html>

⁴⁷ “Panorama de Mercado 2005”, página 7.

de \$ 20 y \$ 24 relación de 83.34%, en el año de 2007 los precios registrados fueron de \$ 16 y \$ 23 y la relación fue de 69.57% y para el año de 2008 el precio mínimo fue de \$ 26 y el máximo de \$ 28 registrando una relación de 92.86%.

- c) El precio mínimo y máximo de lista en renta mensual (USD/m²) de la clase de edificio B en el año de 2004 registraron un valor de \$ 13 y \$ 17, la relación fue de 76.48%, en 2005 el precio mínimo de \$ 13, máximo de 20, la relación 65%, el año de 2006 registró los precios de \$ 12 y \$ 20, la relación 60%, en 2007 los precios fueron de \$ 13 y \$ 22 la relación de un 60%, y para el 2008 los precios fueron de \$ 18 y \$ 22 la relación de 81.82%.

En el periodo de 2004-2008 la empresa Colliers International llevó a cabo el monitoreo de 10 operaciones de espacios de oficinas dentro de los corredores principales como Reforma, Polanco, Lomas Palmas, Bosques de las Lomas, Santa Fe, Periférico Sur, Insurgentes, Interlomas y Lomas Altas. En el periodo el Corredor Reforma registró un total de 152,435 m² por concepto de transacciones de venta y renta de la clase de edificio A+, A y B, la venta fue la cantidad de 127,643 m², que representa el 83.74%, por concepto de renta registró la cantidad de 24,792 m², que representa el 16.26%. En el año de 2004 registro la cantidad de 54,525 m² de espacios de oficinas en venta, para el 2005 fue la cantidad de 69,196 m² de venta y renta, de esta cantidad por concepto de venta registró la cantidad de 49,352 m² y renta la cantidad de 19,844 m², en el 2006 por concepto de venta fue la cantidad de 15,419 m², en el 2007 no se registraron transacciones, y para el año de 2008 se registró la cantidad de 13,295 m² de transacciones de venta y renta de espacios de oficinas, de esta cantidad por concepto de venta registró la cantidad de 8,347 m² y renta la cantidad de 4,948 m². De las transacciones mencionadas en lo referente a la venta participaron el Banco HSBC, la empresa Gicsa y particulares, confidenciales, en la renta se encuentran particulares, Grupo Financiero IXE, ING Afore, S.A.de C.V. e ISSSTE. (Ver cuadro número 30)

Cuadro No. 30. Transacciones relevantes de espacios de Oficinas en compra y renta En el Corredor Reforma 2004-2008

Nombre del inmueble	Clase	Tipo de Operación	Superficie m ²	Arrendatario/Comprador	% de participación
2004					
Torre HSBC Paseo de la Reforma 327	A	Venta	40,000	HSBC	73.36
Paseo de la Reforma 175		Venta	14,525	No disponible	26.64
Total			54,525		100.00
2005					
Paseo de la Reforma 156	B	Venta	18,084.	Gicsa	36.64
Paseo de la Reforma 93	B	Venta	16,614	Particular	33.66
Paseo de la Reforma 243	B	Venta	14,654	Gicsa	29.70

Subtotal			49,352		100.00
Torre Mayor	A+	Renta	11,244	Grupo Financiero IXE	56.66
Paseo de la Reforma 45	B	Renta	8,600	ISSSTE	43.34
Subtotal			19,844		100.00
Total			69,196		
2006					
Paseo de la Reforma 359	B	Venta	11,000	HSBC	71.34
Paseo de la Reforma 355	B	Venta	4,419	HSBC	28.66
Total			15,419		100.00
2007	-	-	-	-	
2008					
Paseo de la Reforma 96	A+	Venta	4,547	Particular	54.47
Liverpool 88		Venta	3,800	Confidencial	45.53
Subtotal			8,347		100.00
Paseo de la Reforma 222	A+	Renta	4,948	ING Afore, S.A.de C.V	
Total			13,295		
Total venta 2004-2008			127,643		83.74
Total renta 2004-2008			24,792		16.26
Total venta y renta			152,435		100.00

Nota: Las transacciones del Corredor Reforma forma parte de las 10 más importantes en términos de superficie monitoreadas por Colliers International dentro de los nueve principales corredores de oficinas de la Ciudad de México.

Los datos del año 2006 corresponden al semestre, y del 2007 al primer trimestre.

Fuente: Elaboración propia con base a los datos de las publicaciones siguientes:

Colliers International. "Reporte del Mercado Inmobiliario 2005", página 8.

Colliers International. "Panorama de Mercado 2005", página 4.

Colliers International. "Reporte Oficinas Ciudad de México semestre 2006", página 6.

Colliers International. "Reporte de Mercado Oficinas Primer Trimestre 2007", página 4.

Colliers International. "Reporte de Mercado Ciudad de México Oficinas Anual 2008", página 10.

De las transacciones relevantes de espacios de oficinas en compra en el año de 2004 fue la cantidad de 54,525 m² de lña clase de edificio A, de la clase B fue la cantidad de 64,771 durante los años 2005-2006, y para el año de 2008 la clase A+ registró la cantidad de 4,547 m², en lo referente al arrendamiento durante los años de 2005 y 2008 fue la cantidad de 16,192 de la clase A+, y la clase B en el año de 2005 registró la cantidad de 8,600 m². El Banco HSBC adquirió 40,000 m² de la clase de edificio A en el año de 2004 registrando una transacción en este año por la cantidad de 14,525 m² no estando disponible el dato del comprador, y en 2006 realizó operación de compra por la cantidad de 15,419 m² de la clase B, la empresa Gicsa en el

año de 2005 adquirió la cantidad de 32,738 de la clase B, en el año de 2007 no se registraron operaciones, y para el año de 2008 un comprador particular llevó a cabo la transacción por la cantidad de 4,547 m² de la clase A+ y de manera confidencial se efectuó la compra de 3,800 m² de clase no especificada. En cuanto a las transacciones por concepto de renta en el año de 2005 el Grupo Financiero IXE efectuó la contratación de 11,244 m² de la clase A+, y el ISSSTE registró la cantidad de 8,600 m², para el año de 2008 se registró una operación de arrendamiento de la clase A+ por la cantidad 4,948 m² efectuada por ING Afore, S.A. de C.V. (Ver cuadro número 31)

Cuadro No. 31. Transacciones relevantes de espacios de Oficinas en compra y renta por clase de edificio en el Corredor Reforma.

Año	Clase	Tipo de Operación	Superficie m²	Arrendatario/Comprador	% de participación
Venta					
2004	A	Venta	40,000 14,525	HSBC No disponible	31.33 11.38
2005	B	Venta	32,738 16,614	Gicsa Particular	25.65 13.02
2006	B	Venta	15,419	HSBC	12.08
2007	-	-	-	-	-
2008	A+	Venta	4,547	Particular	3.56
	Clase no especificada		3,800	Confidencial	2.98
Total venta			127,643		100.00
Renta					
2005	A+	Renta	11,244	Grupo Financiero IXE	45.35
	B		8,600	ISSSTE	34.69
2008	A+	Renta	4,948	ING Afore, S.A. de C.V.	19.96
Total renta			24,792		100.00
Total venta y renta			152,435		
Venta					
2004	A	Venta	54,525		42.72
2005	B	Venta	49,352		38.66
2006	B	Venta	15,419		12.08
Subtotal 2005-2006	B	Venta	64,771		

2008	A+	Venta	4,547		3.56
2008	Clase no especificada	Venta	3,800		2.98
Total Venta			127,643		100.00
Renta					
2005	A+	Renta	11,244		45.36
2008	A+	Renta	4,948		19.96
Subtotal			16,192		
2005	B	Renta	8,600		34.68
Total			24,792		100.00

Nota: Las transacciones del Corredor Reforma forma parte de las 10 más importantes en términos de superficie monitoreadas por Colliers International dentro de los nueve principales corredores de oficinas de la Ciudad de México.

Los datos del año 2006 corresponden al semestre, y del 2007 al primer trimestre.

Fuente: Elaboración propia con base a los datos del cuadro número 30.

Participan en la oferta del mercado inmobiliario de oficinas en renta en el Corredor Reforma, empresas desarrolladoras, constructoras, inmobiliarias, corredores inmobiliarios e inversionistas financieros nacionales e internacionales como Reichmann International; Grupo Danhos, S.A. de C.V.; Grupo Gicsa, S.A. de C.V. y Subsidiarias; Ideurban Consultores, S.C.; Colliers International; Jones Lang Lasalle; Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y particulares. En la demanda el Grupo Financiero IXE, HSBC, BBVA Bancomer, Banamex, Bank Of América, Interacciones Casa de Bolsa, Casa de Cambio Plus, S.A. de C.V, ING Afore, S.A. de C.V, Deloitte & Touche, Marsh & McLennan, McKinsey & Co; Howarth International, Hawlett Packard, Avantel, DHL, Aeromexico, American Airlines e ISSSTE y particulares, etc, buscan maximizar sus ganancias los inversionistas por concepto de renta, las empresas y usuarios al tomar la decisión de arrendamiento de espacios de oficinas consideran la optimización de costos y espacios físicos, la calidad y el precio es un aspecto importante en la negociación contractual, y actúan en estructuras de mercado de competencia perfecta e imperfecta.

El mercado de competencia perfecta presenta las siguientes características que la distinguen de otros tipos de competencia:

- 1.-Coexisten muchos ofertantes (vendedores) y demandantes (compradores) que están dispuestos a vender o comprar un determinado producto.
- 2.- Los productos que se ofrecen en este tipo de mercado son homogéneos o iguales; es decir, no hay diferencia en el producto que es ofertado por todas las empresas que participan en un mercado dado.
- 3.- Los vendedores y compradores no tienen control distinguible sobre el precio de venta; es decir, no ejercen influencia en el precio de mercado porque ninguna empresa o comprador es lo suficientemente grande para hacerlo, por tanto, es fijado de manera impersonal por el mercado.

4.- Los compradores y vendedores están bien informados porque en este tipo de mercado la información circula de manera perfecta.

5.- Los ofertantes o vendedores no dedican mucho tiempo a elaborar una estrategia de mercadotecnia, ni a realizar actividades relacionadas con ésta, como investigación de mercados, desarrollo de nuevos productos y servicios, fijación de precios e implementación de programas de promoción (como la publicidad y la promoción de ventas), debido a que desempeñan una función insignificante o ninguno en absoluto.

6.- Los vendedores y compradores pueden vender o comprar libremente entre ellos; por tanto, tienen libertad de movimiento (de entrada y salida).⁴⁸.

El mercado de competencia imperfecta presenta las características siguientes:

1.- Los vendedores pueden controlar en alguna medida el precio de su producto. Sin embargo, este margen de maniobra (del precio) varía de una industria a otra.

2.- Existe diferenciación del producto. Es decir, que cada empresa ofrece un producto que es al menos algo diferente al de otras. Por ello, las características (diseño, usos, servicios, etc...) que tienen los productos que pertenecen a este tipo de mercado, son algo diferentes a las del resto.

3.- Existe información incompleta en el mercado. Por tanto, los compradores no conocen las características de todos los productos.

4.- Las empresas se valen de la promoción para informar, persuadir o recordar a su mercado meta acerca de las características y beneficios de sus productos.

5.- Existe un patrón de precios altos y niveles de producción bajos. Esto se debe al hecho de que los vendedores pueden controlar en alguna medida el precio de su producto.

Existen mercados imperfectamente competitivos en tres estructuras diferentes:

1.- El monopolio. Un caso extremo de competencia imperfecta es el del monopolio, es decir, el de un único vendedor que tiene el control absoluto de una industria. Actualmente es raro encontrar un verdadero monopolio. Las que existen generalmente gozan de algún tipo de protección del Estado.

2.- El oligopolio: Este término significa <<pocos vendedores>>. En este contexto, pocos pueden ser 2, 10 o 15 empresas, cada una de las cuales puede influir en el precio del mercado.

3.- La competencia monopolística: El último tipo de competencia imperfecta es la competencia monopolística, que ocurre cuando un gran número de vendedores produce bienes diferenciados a precios algo distintos y en la que ninguno posee una gran cuota de mercado..

Según los economistas Samuelson y Nordhaus, la competencia imperfecta hace que los precios sean superiores a los costes y que las compras de los consumidores disminuyan hasta alcanzar unos niveles ineficientes. El patrón de precios excesivamente altos y niveles

⁴⁸ Thompson, Ivan. "La Competencia Perfecta", septiembre 2006, disponible en la página <http://www.promonegocios.net/mercado/competencia-perfecta.html>, página 2.

de producción demasiado bajos es la característica distintiva de la ineficiencia que acompaña a la competencia imperfecta.⁴⁹

En la competencia imperfecta de mercado se alcanzan niveles ineficientes manifestándose en los precios, los costos de producción, el consumo y cualquier modificación, repercute en el comportamiento del mercado, “el estudio de los mercados eficientes se remonta a los trabajos de Bachelier (Theory of Speculation, 1900) y los esfuerzos empíricos de Cowles (Can Stock Market Forescasters Forecast, 1933). Sin embargo, fue Fama (1970) quien señaló que todos aquellos mercados cuyos precios “reflejen perfectamente” toda información disponible son denominados “eficientes”. Al respecto, existe consenso para distinguir:

- Eficiencia débil: los precios reflejan únicamente la información contenida en los precios anteriores.
- Eficiencia semi-fuerte: los precios contienen toda la información públicamente disponible.
- Eficiencia fuerte: los precios reflejan toda la información conocida por cualquiera de los participantes del mercado.

Al respecto, consideramos pertinente señalar que la Hipótesis de Mercado Eficiente (HME) no significa una capacidad perfecta de predicción; si no, únicamente, que los precios vigentes en el mercado contienen toda la información disponible (eficiencia fuerte).⁵⁰

De acuerdo con las características de la competencia perfecta e imperfecta y lo relacionado con el mercado eficiente, podemos decir, que el comportamiento del mercado inmobiliario de oficinas en renta es imperfecto y no eficiente por las características y aspectos propios de su estructura de mercado.

1.- La clasificación por clase de edificio A+, A y B y sus características arquitectónicas, tecnológicas y los servicios con los que cuenta, son activos fijos heterogéneos con atributos que los hace diferentes entre si.

2.- Los largos periodos de ubicación del sitio en que se construirá el edificio, permisos y licencias de construcción, los elevados montos de inversión de los proyectos inmobiliarios de edificios de oficinas, nos permite calificar el mercado de oficinas como especializado, existiendo obstáculos para la entrada y salida del mercado inmobiliario y si sale le provoca al inversionista nacional o extranjero costos financieros.

3.- Las transacciones de arrendamiento de espacios de oficinas son menos visibles, el arrendador-arrendatario llevan a cabo las negociaciones de las condiciones de contratación considerando las condiciones de entrega, pago, los periodos de gracia para el pago de renta, garantía y capacidad crediticia del usuario con base a su información con la que cuentan y la percepción que tiene cada participante de las condiciones de mercado.

⁴⁹ Thompson, Ivan. “La Competencia Imperfecta””, septiembre 2006, disponible en la página <http://www.promonegocios.net/mercado/competencia-perfecta.html>, páginas 2 y 3..

⁵⁰ Guardia, Gustavo. (Ensayo) “Eficiencia y Gobierno Corporativo en los mercados de valores latinoamericanos”, Pontificia Universidad Católica de Perú, Centro de Estudios Latinoamericanos, disponible en la página de Internet http://www.cesla.com/analisis/archivos/PUB_EnsMH1

4.- La absorción neta acumulada total de espacios de oficinas de la clase de edificios A+, A y B durante el periodo 2004-2008 registró la cantidad de 67,038 m², la clase A+ fue la cantidad de 75,177 m², participa en la absorción total con un 112.15%, y la absorción porcentual con relación a la disponibilidad registró el 85.15%, la disponibilidad fue de 13,112 m² en porcentaje es un 14.85%, la clase A la absorción neta acumulada registró un -12,845 m² su participación en la demanda es de -19.16%, con relación a la disponibilidad fue de -67.04%, y la clase B registró la cantidad de 4,706 m² con una participación en la absorción de 7.01%, con relación a la disponibilidad tiene una participación de 1.99

La absorción neta acumulada de espacios de oficinas de la clase de edificio A+ es la de mayor demanda por las empresas nacionales e internacionales y entidades gubernamentales, ya que estos edificios cuentan con un alto grado de automatización en los servicios, los de clase A y B participan marginalmente, los de clase A tienen un grado de automatización de servicios relativamente bajo, pero que cuentan con instalaciones y equipamiento moderno y los de clase B cuentan con equipamiento básico.

5.-“ En los mercados inmobiliarios no existe el número suficiente de compradores y vendedores que permita evitar que alguno o algunos de ellos impongan precios.

6.- “En general, en los mercados inmobiliarios los agentes económicos no tienen expectativas homogéneas sobre los beneficios de los inmuebles derivados del uso o explotación de los mismos, ni tienen opiniones uniformes sobre sus precios.

7.-En resumen para Gau, George al ser los mercados inmobiliarios imperfectos, no pueden ser eficientes, principalmente porque los agentes económicos que pueden o necesitan participar en ellos no tienen iguales facilidades de acceso a la información, ni tienen las mismas expectativas sobre los beneficios derivados del uso explotación de los inmuebles y, por tanto, no tienen la misma percepción sobre el precio de los mismos.⁵¹”

⁵¹ Ramírez, Favela Eduardo Maurilio (Tesina). Los intangibles en la Valuación de Negocios y de Empresas, op. cit, páginas 23 y 24.

Conclusiones.

Esta investigación tuvo como propósito analizar el mercado inmobiliario de oficinas en renta del Corredor Reforma de las clases de edificios A+, A y B, considerando los aspectos económicos y políticas del Gobierno del Distrito Federal en materia de obra pública, rehabilitación, renovación de la infraestructura y equipamiento urbano, así como de los estímulos fiscales en la construcción de proyectos inmobiliarios, que influyeron en el comportamiento del inventario, la disponibilidad de espacios de oficinas que también se conoce como la oferta inmobiliaria y la absorción neta acumulada conocida como la demanda y los precios del mercado inmobiliario.

El mercado inmobiliario de oficinas en renta tiene características particulares como su tangibilidad y su inamovilidad hace imposible que sean sucedáneos que lo diferencian de los mercados agrícolas, industriales, accionarios etc, la clasificación y características arquitectónicas, tecnológicas y los servicios de los edificios de clase A+, A y B, y la incorporación de los proyectos inmobiliarios al mercado tardan en promedio 4 años, los elevados montos de inversión de dichos proyectos inmobiliarios hace el mercado de oficinas especializado, participando en la inversión de proyectos inmobiliarios empresas y particulares nacionales y extranjeras con capacidad de recursos financieros, identificando y evaluando la demanda presente y futura, considerando las condiciones económicas favorables para el arrendamiento y la existencia de vías de acceso rápidas, obras de infraestructura y equipamiento urbano.

El crecimiento o contracción de la actividad económica influyó en el comportamiento del mercado inmobiliario y en los sectores vinculados, como es el caso de la industria de la construcción, la edificación de bienes inmuebles, los servicios inmobiliarios y de alquiler, la inflación y el tipo de cambio. En el periodo 2004-2008 la variación porcentual promedio anual del PIB nacional real fue de 3.3%, los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles 3.3%, el tipo de cambio promedio en el año, pesos por dólar 10.99 y la inflación 4.41%. El Distrito Federal generó una participación promedio en el PIB nacional durante el periodo 2004-2007 de 17.85%, en esta etapa la tasa de crecimiento media anual fue de 3.4%, el sector de la construcción 7.7%, y de los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles registró un 3.0%.

El mercado inmobiliario se encuentra asociado a la globalización de los servicios, los inversionistas internacionales al decidir sus inversiones en proyectos inmobiliarios en México considera ventajas económicas y la seguridad jurídica en sus inversiones, para ello México cuenta con una Ley de Inversión Extranjera y Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, que regula la enajenación, urbanización, construcción, fraccionamiento y demás actividades comprendidas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, hasta el momento de su comercialización o venta a terceros.

Dentro de este contexto la inversión extranjera directa a nivel nacional durante el periodo 2004-2008 acumuló un total de 116,420.7 millones de dólares, Estados Unidos invirtió la cantidad de 54,277.3 millones de dólares, Canadá, 4,711.2 millones de dólares, España 20,406.0 millones de dólares, y Holanda la cantidad de 14,445.8 millones de dólares. El Distrito Federal captó de inversión extranjera total acumulada de 61,375.2 millones de dólares, representando una participación del 52.71% de la inversión total nacional.

El Corredor Reforma o Paseo de la Reforma estuvo abandonado después de los sismos de 1985, a pesar de ser una vialidad que contaba con una excelente ubicación y potencialidad

económica y urbana con dinamismo del mercado inmobiliario, comercial y turístico, atractivo para la inversión nacional y extranjera.

El Gobierno del Distrito Federal contribuyó a la modernización del corredor implementando a partir del año de 2001 y concluyendo a principios del año de 2007 las 5 etapas correspondientes a las obras de rehabilitación, renovación de la infraestructura y equipamiento urbano, se logró redimensionar un área de intervención de una longitud aproximada de 8 kilómetros, el presupuesto ejercido durante el periodo 2001-2007 fue por la cantidad de 560.1 millones de pesos, para devolver su belleza, esplendor y recobrar su potencialidad comercial y turística. Las obras se circunscribieron dentro del marco jurídico del Bando 2, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2001-2006 y el Plan Maestro del Corredor Turístico y Cultural Reforma- Centro Histórico.

Con la finalidad de impulsar la inversión de los proyectos inmobiliarios de las empresas privadas nacionales y extranjeras en los corredores turísticos y comerciales como la Avenida Reforma y particularmente el Centro Histórico, el Gobierno de Andrés Manuel López Obrador anunció un Programa de Fomento 2001 en el que contemplaba un paquete de estímulos fiscales dirigidos a promover el desarrollo inmobiliario en el ramo comercial, industrial y turístico de la Ciudad de México. Los incentivos consistieron en reducciones significativas al pago de impuestos predial, sobre la nómina, adquisición de inmuebles, licencias de construcción y otras contribuciones locales. La política de los estímulos fiscales que otorga el Gobierno del Distrito Federal se encuentran regulados en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Código Financiero del Distrito Federal, y en la Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal.

En el periodo 2002 a agosto de 2007 se otorgaron subsidios fiscales a 36 proyectos inmobiliarios de edificios de oficinas, hoteles, comercios y edificios de departamento en el Corredor Reforma-Alameda a los inversionistas inmobiliarios nacionales y extranjeros que representaron una inversión de \$14,626,861, por un monto de subsidios de \$355,468, generando 55,748 empleos, la participación de los beneficios fiscales fue del 2.43%, en el año de 2008 se registraron 43 proyectos con una inversión de \$ 24,816,767, beneficios fiscales por la cantidad de \$ 546,112, generándose 63,382 empleos, la participación de los beneficios fiscales fue del 2.20%.

El Corredor Reforma durante el año de 2008 registró un inventario de edificios de oficinas de las clases A+, A y B de 707,169 m², con relación al total de los principales corredores en el que se encuentra el propio Corredor Reforma Polanco, Lomas Palmas, Bosques de las Lomas, Santa Fe, Periférico Sur, Insurgentes, Interlomas y Lomas Altas, es la cantidad de 4,973,318 m², la participación es de un 14.22%, sus competidores más cercanos son Polanco y Santa Fe, el primero registró un inventario de 760,820 m², el segundo 837,262 m², la participación es de 15.30% y de 16.83. Considerando que no existan demoliciones de edificios de oficinas o cambio de uso de los edificios, el inventario en el Corredor Reforma se estima la incorporación en el año de 2009 la cantidad de 59,560 m² de la clase A+, y para el 2011 la cantidad de 115,135 m² de la clase A+, la incorporación total sería la cantidad de 174,695 m² con relación al inventario de 2008 representa el 24.70%, el inventario total sería la cantidad de 881,864 m², que incluyen las clases de edificios A+, A y B.

Las empresas que participan como oferentes de espacios de oficinas nuevos, usados, en construcción y en proyecto de las clases de edificios A+, A y B son desarrolladoras, constructoras, inmobiliarias, corredores inmobiliarios e inversionistas financieros nacionales e internacionales como Reichmann International; Grupo Danhos, S.A. de C.V.; Grupo Gicsa, S.A. de C.V. y Subsidiarias; Ideurban Consultores, S.C.; Colliers International; Jones Lang Lasalle; Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y particulares, los demandantes son al Grupo

Financiero IXE, HSBC, BBVA Bancomer, Banamex, Bank Of América, ING Afore, S.A. de C.V, Deloitte & Touche, Marsh & McLemman, McKinsey & Co; Howarth International, Hawlett Packard, Avantel, DHL, Aeromexico, American Airlines e ISSSTE y particulares.

El comportamiento de la oferta y demanda de la renta de oficinas del Corredor Reforma de la clase de edificio A+ durante el periodo de 2004- 2008, fue de la manera siguiente: la disponibilidad total de espacios de oficinas fue de 88,289 m², con una participación del 25.68%, la absorción neta acumulada registró la cantidad de 75,177 m², participa en la absorción total con un 112.15%, y la absorción con relación a la disponibilidad registró el 85.15%, la disponibilidad fue de 13,112 m² en porcentaje es de un 14.85%, el precio máximo promedio en renta mensual (USD/m²) fue de \$ 31.60, el precio mínimo registrado fue de \$ 26. La clase A la disponibilidad total fue de 19,159 m² participando con un 5.57%, la absorción fue la cantidad de un -12,845 m², su participación en la demanda con relación al total es de -19.16%, con relación a la disponibilidad fue la cantidad de -67.04%, el precio máximo promedio es de \$ 24.20 el precio mínimo fue de \$ 20.

Los edificios de clase B registró la cantidad disponible de 236,333 m² con una participación del 68.75%, la absorción fue la cantidad de 4,706 m² con una participación en la absorción de 7.01%, con relación a la disponibilidad participó con un 1.99%, el precio máximo promedio fue de \$ 20.20 y el mínimo promedio fue de \$ 13.80.

La oferta de la clase A+ se debe a la tendencia por parte de las empresas y usuarios por instalarse en inmuebles con mayor imagen corporativa, plantas más eficientes, mayor equipamiento, mejores sistemas de comunicación y seguridad, más espacios de estacionamiento, entre otros factores. Otro aspecto que es conveniente resaltar, es lo referente a la variación negativa de la disponibilidad de la clase de edificio A y B en el Corredor Reforma, se debe a la incorporación de superficies de m² con relación al año de comparación, así como a factores arquitectónicos, técnicos de cada tipo de edificio, la desincorporación de edificios que entran en proceso de remodelación, y por la reclasificación de edificios de clase A que ahora son clase B.

La absorción de espacios de oficinas de la clase de edificio A+ es la de mayor demanda por las empresas nacionales e internacionales que han formado una cultura corporativa claramente diferenciada. El entorno en el que se desenvuelven estas empresas, varias de ellas reconocidas internacionalmente, así como las necesidades específicas determinadas por su estrategia corporativa (imagen de liderazgo, presencia, solidez, posicionamiento, entre otras) y las que pueden llamarse convencionales de la demanda (espacio, estructura y ordenamiento interno, etc.), determinan una demanda particular por espacios de oficinas que respondan a tales requerimientos. Las oficinas de clase A y B son básicamente demandadas por empresas a las cuales simplemente las ventajas tecnológicas y los beneficios intangibles asociados a las oficinas de tipo A+, no genera un aporte significativo para sus actividades comerciales.

Cabe hacer mención, que durante el periodo 2004-2008 las empresas y particulares llevaron a cabo compra de espacios de oficinas y no efectuar arrendamiento, esto influyó en el comportamiento negativo de absorción neta acumulada de las clases de los edificios A y B. En el año de 2004 de la clase A se realizó la transacción de compra por la cantidad de 54,525 m², de la clase B fue la cantidad de 64,771 m² durante los años de 2005-2006, y para el año de 2008 la clase A+ registró la cantidad de 4,547 m².

El mercado inmobiliario de arrendamiento de oficinas de las clases de edificios A+, A y B durante el periodo de 2004-2008 no tuvo un comportamiento de mercado eficiente por sus características y aspectos propios de su particular estructura de mercado, los edificios son

activos heterogéneos con atributos que los hace diferentes entre sí, los largos periodos de conclusión, los elevados montos de inversión de los proyectos inmobiliarios lo hace especializado, existiendo obstáculos para la entrada y salida del mercado inmobiliario y si sale le provoca al inversionista costos financieros, las transacciones son menos visibles, el arrendador-arrendatario llevan a cabo las negociaciones con base a su información con la que cuentan y la percepción que tiene cada participante de las condiciones de mercado, en el mercado no existe el número suficiente de compradores y vendedores que permita evitar que alguno o algunos de ellos impongan precios, los agentes económicos no tienen iguales facilidades de acceso a la información, ni las expectativas homogéneas sobre los beneficios de los inmuebles derivados del uso o explotación de los mismos, ni opiniones uniformes sobre sus precios.

Recomendaciones.

Como resultado de la investigación realizada “Análisis del Mercado Inmobiliario de Oficinas en Renta en el Corredor Reforma durante el periodo 2004-2008”, ésta nos proporcionó los elementos económicos, jurídicos y técnicos del mercado inmobiliario de oficinas en renta, que influyeron en el comportamiento del inventario, la disponibilidad de espacios de oficinas que también se conoce como la oferta inmobiliaria y la absorción neta acumulada conocida como la demanda y los precios del mercado inmobiliario, me permito realizar las recomendaciones que se mencionan a continuación.

1.- En el año de 2008 el Corredor Reforma registró un inventario de 707,169 m² de espacios de oficinas A+, A y B, se estima que para el año de 2009-2011 se incorporará de la clase de edificio A+ la cantidad de 174,695 m² con relación al inventario de 2008 representa el 24.70%, el inventario total sería la cantidad de 881,864 m², se sugiere que la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal lleve a cabo la evaluación de las manifestaciones de impacto ambiental y establezca recomendaciones de sustentabilidad presente y futura en la construcción de edificios.

2.- Seguir impulsando la inversión privada nacional y extranjera en proyectos inmobiliarios de construcción de edificios de oficinas, hoteles, centros comerciales, servicios de telecomunicaciones e información, mediante la otorgación de estímulos fiscales de incentivación del empleo y subsidios fiscales en impuestos y derechos, a inversiones en el Corredor Reforma en la construcción, la adquisición y la remodelación y rehabilitación de inmuebles,

3.- La actividad inmobiliaria en México se encuentra asociada a la globalización de la economía mundial, esto hace necesario su estudio en los aspectos económicos, jurídico y técnico de los proyectos inmobiliarios de los inversionistas nacionales, internacionales, así como de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, por lo que se requiere la creación de un “Centro de investigación de Proyectos Inmobiliarios” con aportación de recursos financieros de estos tres niveles de Gobierno en asociación con empresas e inversionistas interesados en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

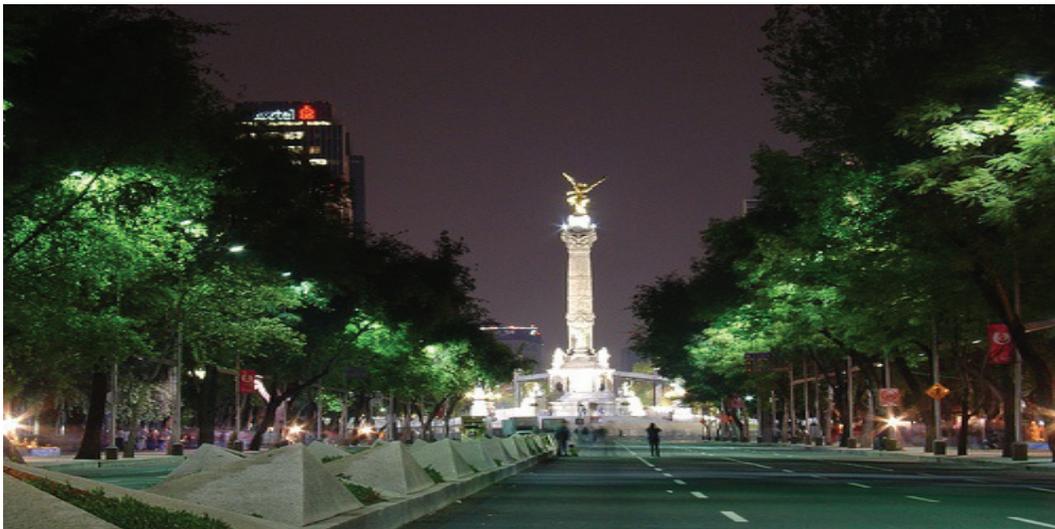
4.- Ante la necesidad de que el Corredor Reforma siga conservando su potencialidad de desarrollo Inmobiliario de construcción de edificios de oficinas, hoteles, centros comerciales de servicios y no se deteriore a futuro su funcionalidad, se sugiere la constitución del “Fideicomiso de Conservación y Mantenimiento de la Infraestructura y los Servicios del Corredor Reforma” con la participación del Gobierno del Distrito Federal y los propietarios de inmuebles del Corredor Reforma.

5.- Se sugiere que los arrendadores de espacios de oficinas, implementen una política de disminución de precios por m² de las clases de edificios A y B ante la participación mínima en la absorción neta acumulada, que permita a la Administración Pública Federal, a las empresas micro, pequeñas y medianas instalarse en el Corredor Reforma, de esta forma se evitará la subutilización y la generación de gastos de mantenimiento sin obtener beneficio financiero.

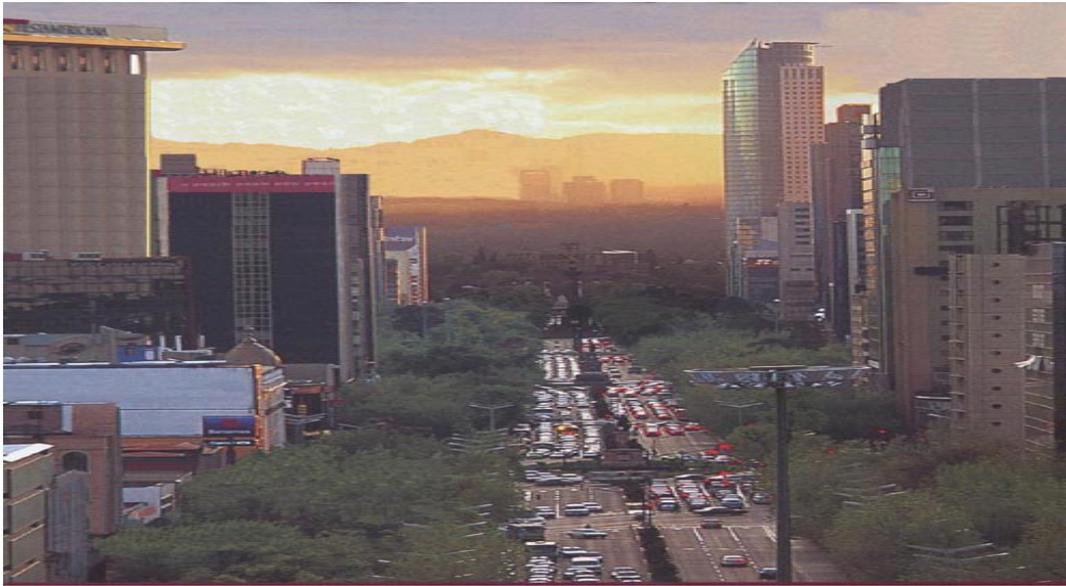
Fotografías del Corredor Reforma.



Fotografía 1. Avenida Paseo de la Reforma.



Fotografía 2. Columna de la Independencia en Avenida Paseo de la Reforma.



Fotografía 3. Edificios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma.



Fotografía 4. Edificios ubicados en Paseo de la Reforma.

Fuente: Las Fotografías números 1, 2, 3 y 4 se encuentran disponibles en la página www.skyscrapercity.com/showthread.php?t



Fotografía 5. Edificio de la Torre Mayor

Fuente:Fotografía de Alonso Marroquín Ibarra, disponible en la página [fotografía 366.zoomblog.com/.../torre Mayor-toma 2-Paseo de la Reforma.html](http://366.zoomblog.com/.../torre Mayor-toma 2-Paseo de la Reforma.html)

Bibliografía

Alvarado, Guerrero Agustín. "El mercado de Oficinas en la Ciudad de México Evolución y Perspectivas", CB Richard Ellis, México.

Arceta, Morales Erasmo. (Tesis de Maestría) Evaluación del Bando Dos Expedido por el Gobierno del Distrito Federal. Valores Comerciales del suelo con uso habitacional en las delegaciones políticas de Benito Juárez, Coyoacán, Tlalpan y Xochimilco del Distrito Federal entre 1998 y 2006. Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, Universidad Nacional Autónoma de México, 2009.

Asuad, Sanen Normand. "Estrategias para el crecimiento y desarrollo económico para una ciudad global", Facultad de Economía. UNAM. Foro Económico Ciudad de México 2010, publicada en la página [http// www.sedeco.df.gob.mx](http://www.sedeco.df.gob.mx)

BBVA Bancomer. (Estudios Económicos y Sociales) "Situación Inmobiliaria". Apéndice Estadístico, octubre 2009.

Banamex Citigroup. "Exámen de la Situación Económica de México", número 973, volumen LXXXIII, abril 2007.

Banco Wiese Sudameris (Departamento de Estudios Económicos). "Reporte Sectorial. El Negocio Inmobiliario: Oficinas y Locales Comerciales" 19/12/2002.

Banamex Citigroup. (Estudios Económicos y Sociales) "Exámen de la Situación Económica de México", número 988, volúmen LXXXIV, octubre 2008.

Cano, Araceli, "El Proyecto Corredor Reforma. Ciudad de México", Revista Inmobiliare, febrero/marzo 2003.

Código Financiero del Distrito Federal 2009, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 1994 y su reforma publicada el 29 de diciembre de 2008.

Colliers International, "Reporte del Mercado Inmobiliario 2005".

Colliers International, "Panorama de Mercado 2005".

Colliers International, "Reporte de Oficinas Ciudad de México primer semestre de 2006".

Colliers International, "Reporte de Mercado, Oficinas primer trimestre de 2007".

Colliers International, "Reporte de Mercado Ciudad de México Oficinas Anual 2008".

Charles D. Schewe; Reuben M Smith, Mercadotecnia Conceptos y Aplicaciones, Editorial Mc. Graw-Hill/ Interamericana de México, S.A de C.V., 1989.

"Cushman & Wakefield punta de lanza en la asesoría inmobiliaria. Revista Inmobiliare, abril-mayo 2006.

Cushman & Wakefield, Revista Inmobiliare, febrero marzo/2002, año 2, No. 12.

De las Fuentes, Hernández Arturo. Ciudades Intermedias en México. Un Mecanismo de Participación Corresponsable, Instituto Nacional de Administración Pública, México 1994.

Dominique, Achour; Gonzalo Castañeda, Inversión en Bienes Raíces, Análisis y Valuación de Bienes en el Contexto Mexicano, Editorial Limusa, S.A de C.V. Grupo Noriega Editores, México, 1993

Flores M. Sandra L; José O Flores G. "Evaluación del Mercado Inmobiliario con Fines de Inversión caso: Casco Urbano del Municipio Barinas, periodo 2001-2005", Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura, 2008, Vol. XIV, No. 1 (enero-junio).

Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 10 de agosto de 2005.

Gaona, Rivera Elías y José Luis López Vargas. "Evolución Reciente de la Inversión Extranjera Directa en México", Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, disponible en la página [http:// www.eumed.net/ove/resum/06-10/egrhtm](http://www.eumed.net/ove/resum/06-10/egrhtm).

Garza, Gustavo."Problemas Fundamentales de la Ciudad de México", Ecos del Desarrollo Urbano, columna 64, Secretaría de Desarrollo Social, Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, septiembre 20 de 2009.

Gobierno del Distrito Federal (Secretaría de Obras y Servicios) "Corredor Turístico y Cultural Paseo de la Reforma-Avenida Juárez-Centro Histórico, publicado en [http:// i'obraspublicas/corredor-turistico.html](http://iobraspublicas/corredor-turistico.html).

Gobierno del Distrito Federal (Secretaría de Desarrollo Económico) "IV Informe de Gobierno 2004", septiembre 2003-septiembre 2004.

Gobierno del Distrito Federal (Secretaría de Desarrollo Económico) "VI Informe de Labores" septiembre 2006

Gobierno del Distrito Federal, "Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2001-2006"

Gobierno del Distrito Federal (Secretaría de Obras y Servicios) "Corredor Turístico y Cultural Paseo de la Reforma-Centro Histórico IV Etapa, Remodelación Avenida Juárez", 28 de julio del 2005.

Gobierno del Distrito Federal (Secretaría de Turismo) "Sexto Informe Anual", Comparecencia ante la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 27 de octubre de 2006.

Gobierno del Distrito Federal (Secretaría de Turismo) "Primer Informe de Actividades 2007".

Gobierno del Distrito Federal. "Primer Informe de Gobierno 2007".Capítulo IV. Economía competitiva e incluyente.

Gobierno del Distrito Federal. "Tercer Informe de Gobierno 2009".Capítulo IV Economía competitiva e incluyente.

Gobierno del Distrito Federal (Secretaría de Desarrollo Económico) <http://www.sedeco.df.gob.mx/indicadores>

Guardia, Gustavo. (Ensayo) "Eficiencia y Gobierno Corporativo en los mercados de valores latinoamericanos", Pontificia Universidad Católica de Perú, Centro de Estudios Latinoamericanos, disponible en la página de Internet http://www.cesla.com/analisis/archivos/PUB_EnsMH1

Hernández, Ramírez Juan Francisco, (Tesina) Valuación Bajo el Enfoque de Ingresos Aplicando Capitalización Directa y Flujo de Efectivo Descontado, en un Edificio de Oficinas Clase A+ Ubicado en el Corredor de Oficinas Santa Fe. Caso de Estudio Práctico, Centro de Actualización Profesional e Innovación Tecnológica, México, julio de 2008.

[http:// elcontadorvirtual.blogpost.com/2010/04/definición- de estímulo-fiscal.html](http://elcontadorvirtual.blogpost.com/2010/04/definición-de-estímulo-fiscal.html).

[http:// www.euroval.com/es/guias/glosario.asp2 Letra=M](http://www.euroval.com/es/guias/glosario.asp2Letra=M)

http://www.economia.gob.mx/pics/pages/1175_bases/dicE09

[http// deconceptos.com/ciencias_naturales/viscosidad](http://deconceptos.com/ciencias_naturales/viscosidad).

Ibarra, David. "Oteando el futuro", Revista Economíaunam, No. 18, septiembre-diciembre de 2009.

Kunz, Bolaños Ignacio, con la colaboración de Jorge González Sánchez, Carmen Valverde Valverde. El Mercado Inmobiliario Habitacional de la Ciudad de México, Facultad de Arquitectura (UNAM), Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado, Plaza y Váldes, S.A de C.V., México, 2001.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996 y su reforma del 28 de septiembre de 2009.

Ley Organica de la Administración Pública del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de diciembre de 1998.

Ley de Inversión Extranjera, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 1993 y su reforma del 20 de agosto de 2008.

Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de diciembre de 1996 y su reforma del 26 de abril de 2010.

"Madrid los precios de alquiler de oficinas bajan en el segundo trimestre del año y la tasa de disponibilidad aumenta un 6%", disponible en la página de internet <http://www.que.es/madrid/201007261704-precios-alquiler-oficinas-bajan-segundo.html>

"Plan Maestro del Corredor Turístico y Cultural Reforma-Centro Histórico", publicado en [http://arquitectura.unam.mx/ vinculación/ correinfo](http://arquitectura.unam.mx/vinculación/correinfo).

Pichardini, Quintana Javier. "El Gobierno del Distrito Federal ante el reto de la Modernización Inmobiliaria", Revista Inmobiliare agosto/septiembre 2001.

Ramírez, Favela Eduardo; Valuación Apreciación o Prognosis Inmobiliaria, Apuntes de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1997.

Ramírez, Favela Eduardo Mauricio (Tesina). Los Intangibles en la Valuación de Negocios y de Empresas, Centro de Actualización Profesional e Innovación Tecnológica, octubre de 2009.

Ramírez, Carlos Enrique y Laura Flores “Apuntes de Inversión Extranjera Directa: Definiciones, Tipología y Casos de aplicación Colombianos” No. 8, marzo de 2006, Departamento de Economía de la Universidad ICESI, Colombia.

Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de septiembre de 1998 y su reforma del 4 de mayo de 2009.

Sánchez, Inocencio.”Inversión en Bienes Raíces”, disponible en la página http://www.inosanchez.com/files/mda/adminver/aio7_inversion_en_bienes_raices.pdf

Secretaría de Economía (Proméxico). Retos y Oportunidades de Inversión en México en el Entorno de la Situación Económica Internacional, agosto 2009.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc 1997.

Sección Amarilla Ciudad de México, octubre 2009/ septiembre 2010

Thompson, Ivan. “La Competencia Perfecta”, septiembre 2006, publicada en la página <http://www.promonegocios.net/mercado/competencia-perfecta.html>.

Thompson, Ivan. “La Competencia Imperfecta” ”, septiembre 2006, publicada en la página <http://www.promonegocios.net/mercado/competencia-perfecta.html>.

www.infoworkers.com.ar//callcenter2.html

Weiers, Ronald M., Investigación de Mercados, Editorial Prentice-Hall-Hispanoamericana, S.A de C.V., México 1986.