



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
Especialidad en Valuación Inmobiliaria

**DIAGNOSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS EN
SANTA FE, CIUDAD DE MEXICO**

Tesina que para obtener el Título de:

Especialista en Valuación Inmobiliaria

Presenta:

Arq. Aurora del Carmen Casas Mota



Noviembre 2006





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
Especialidad en Valuación Inmobiliaria

Director de Tesina:

Arq. Alfonso Luis Penela Quintanilla

Sinodales Propietarios:

Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez

Arq. Daniel Jorge Silva Troop

Sinodales Suplentes:

Arq. Marta Elena Campos Newman

Dra. Esther Maya Pérez



Noviembre 2006





Indice

<i>Introducción.</i>	1
<i>Delimitación del Tema.</i>	3
<i>Planteamiento del Problema</i>	3
<i>Hipótesis de Trabajo.</i>	3
<i>Justificación del Tema.</i>	4
<i>Objetivo General.</i>	5
<i>Objetivos Específicos.</i>	5
<i>Metodología de Análisis.</i>	5
A. Análisis del Sitio.	6
B. El Plan Hidráulico.	7
C. Plan Maestro - Proyecto Inicial.	9
D. Las Vialidades.	11
E. El Factor Verde.	12
F. La Reserva Territorial.	13
G. Proyecto de Localización de los Centros Corporativos:	
G.1. Peña Blanca I.	15
G.2. Peña Blanca II.	16
G.3. Peña Blanca III.	17
G.4. Peña Blanca IV.	17
H. Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas:	
H.1. Antecedentes de la Década Previa a 1996.	18
H.2. Funcionamiento del Mercado de Oficinas:	19
<u>H.2.1. Período 1997 - 1998.</u>	21
- Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas.	22
- Polanco.	22
- Lomas de Chapultepec.	23
- Bosques de las Lomas.	23
- Reforma Centro.	23
- Insurgentes Sur.	23
- Santa Fe.	24
- Periférico Sur.	24



Indice

<u>H.2.2. Período 1998 - 1999.</u>	25
- <i>Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas.</i>	25
- <i>Polanco.</i>	26
- <i>Lomas de Chapultepec.</i>	26
- <i>Bosques de las Lomas.</i>	27
- <i>Reforma Centro.</i>	27
- <i>Insurgentes Sur.</i>	27
- <i>Santa Fe.</i>	28
- <i>Periférico Sur.</i>	28
<u>H.2.3. Período 1999 - 2000.</u>	29
- <i>Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas.</i>	30
- <i>Polanco.</i>	31
- <i>Lomas de Chapultepec.</i>	31
- <i>Bosques de las Lomas.</i>	31
- <i>Reforma Centro.</i>	32
- <i>Insurgentes Sur.</i>	32
- <i>Santa Fe.</i>	32
- <i>Periférico Sur.</i>	32
<u>H.2.4. Período 2000 - 2001.</u>	33
- <i>Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas.</i>	33
- <i>Polanco.</i>	34
- <i>Lomas de Chapultepec.</i>	34
- <i>Bosques de las Lomas.</i>	34
- <i>Reforma Centro.</i>	35
- <i>Insurgentes Sur.</i>	35
- <i>Santa Fe.</i>	35
- <i>Periférico Sur.</i>	35



Indice

<u>H.2.5. Período 2001 - 2002.</u>	36
- <i>Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas.</i>	36
- <i>Polanco.</i>	37
- <i>Lomas de Chapultepec.</i>	37
- <i>Bosques de las Lomas.</i>	38
- <i>Reforma Centro.</i>	38
- <i>Insurgentes Sur.</i>	38
- <i>Santa Fe.</i>	38
- <i>Periférico Sur.</i>	38
<u>H.2.6. Período 2002 - 2003.</u>	39
- <i>Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas.</i>	39
- <i>Polanco.</i>	40
- <i>Lomas de Chapultepec.</i>	40
- <i>Bosques de las Lomas.</i>	41
- <i>Reforma Centro.</i>	41
- <i>Insurgentes Sur.</i>	41
- <i>Santa Fe.</i>	42
- <i>Periférico Sur.</i>	42
<u>H.2.7. Período 2003 - 2004.</u>	43
- <i>Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas.</i>	43
- <i>Polanco.</i>	44
- <i>Lomas de Chapultepec.</i>	44
- <i>Bosques de las Lomas.</i>	45
- <i>Reforma Centro.</i>	45
- <i>Insurgentes Sur.</i>	45
- <i>Santa Fe.</i>	46
- <i>Periférico Sur.</i>	46



Indice

<i><u>H.2.8. Período 2004 - 2005.</u></i>	47
- <i>Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas.</i>	47
- <i>Polanco.</i>	48
- <i>Lomas de Chapultepec.</i>	49
- <i>Bosques de las Lomas.</i>	49
- <i>Reforma Centro.</i>	49
- <i>Insurgentes Sur.</i>	49
- <i>Santa Fe.</i>	50
- <i>Periférico Sur.</i>	50
<i><u>H.2.9. Período 2005 - 2006.</u></i>	51
- <i>Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas.</i>	51
- <i>Polanco.</i>	53
- <i>Lomas de Chapultepec.</i>	53
- <i>Bosques de las Lomas.</i>	54
- <i>Reforma Centro.</i>	54
- <i>Insurgentes Sur.</i>	55
- <i>Santa Fe.</i>	55
- <i>Periférico Sur.</i>	56
<i>I. Proyección de Crecimiento de Mercado Santa Fe vs Principales Mercados Corporativos Competidores.</i>	57
<i>J. Acciones Emprendidas por el Gobierno de la Ciudad.</i>	59
<i>K. Glosario.</i>	60
<i>L. Bibliografía.</i>	63
<i>M. Tablas y Gráficas.</i>	64
<i>N. Anexo Fotográfico.</i>	68
<i>O. Conclusiones.</i>	84



Introducción

Dentro del ámbito inmobiliario, el sector Corporativo es el termómetro más eficiente para analizar los índices de inversión económica en un país. En el nuestro, ciudades como Guadalajara, Puebla, Monterrey y Querétaro demuestran una clara tendencia de crecimiento en ese mismo ámbito.

Pero la Ciudad de México es el caso más sólido a nivel nacional, en el desarrollo y expansión de nuevos proyectos de oficinas.

De acuerdo a los análisis involucrados en la presente Tesina, durante los últimos 20 años, la historia inmobiliaria ha registrado notables cambios. Después de los terremotos de 1985, en la ciudad de México sólo existían los edificios Republic Bank, las Torres Inverlat, Omega, Presidente, Parque Reforma, Citibank y Hewlett Packard.

La devaluación de los 90's fue un aspecto decisivo en el mercado inmobiliario. Esa misma época, se caracterizó por el inicio de grandes proyectos corporativos en el que muchos se suspendieron y los que lograron concluirse, debieron esperar a que la confianza regresara a los mercados. Sólo de esa forma, las grandes corporaciones nacionales y extranjeras podrían nuevamente tener el interés de establecer sus empresas en grandes espacios automatizados.



A partir de 1995, los Centros de Negocios que agrupan casi la totalidad de edificios Corporativos son Polanco, Lomas de Chapultepec, Bosques de las Lomas, Reforma, Insurgentes Sur, Santa Fe y Periférico Sur, cuyo comportamiento en los últimos cinco años ha marcado la pauta en algunos casos; para la consolidación y rentabilidad de sus zonas.

La saturación de espacios inmobiliarios para oficinas, tuvo como resultado el que a partir del 2002, se generara una sobreoferta en este sector, propiciando con ello la caída de valores tanto en renta como en venta de edificios Corporativos en la zona de Santa Fe; la región de más reciente y acelerado crecimiento en la Ciudad de México.

Además otros aspectos inmobiliarios asociados como la sobredensificación de inmuebles destinados a vivienda, resultante de modificaciones recientes al plan parcial de desarrollo urbano de la entidad, reduce los atributos de los complejos Corporativos edificados en Santa Fe; en años recientes.

Esta situación sin precedentes en la Ciudad de México, asociado a condiciones de infraestructura y equipamiento urbano tan deficientes y en algunos casos nulos que caracterizan a Santa Fe, pretenden demostrar el efecto negativo que deberá reconocer el mercado inmobiliario de la zona, al frenar la ocupación del parque de oficinas existente en la localidad; en comparación a otros Centros de Negocios más competitivos en la Ciudad.



Delimitación del Tema

El mercado de inmuebles destinados a oficinas en Santa Fe, presenta condiciones peculiares en cuanto a la intensidad y densidad con los que dicha zona ha permitido su edificación, adicionando otros factores como el equipamiento y la infraestructura que caracterizan el entorno.

En este contexto, es necesario analizar el comportamiento de los valores inmobiliarios durante los últimos diez años, previendo indicadores futuros sobre los cuales se determinen eventuales riesgos de financiamiento; por parte de Instituciones otorgantes de crédito.



Planteamiento del Problema

Pese a que durante los años 1996 y 1997, Santa Fe se identificaba como una de las zonas más demandadas para ubicar los Centros Corporativos de importantes firmas mexicanas y extranjeras, la sobreoferta de oficinas corporativas registrada a partir del 2002, impacta fuertemente en los precios de renta o venta, incrementando adicionalmente la tasa de desocupación del parque inmobiliario de éste género de inmuebles.



Hipótesis de Trabajo

Los valores de renta y venta del mercado de Oficinas Corporativas en Santa Fe, disminuyen gradualmente, previendo en algunos casos su estancamiento; como consecuencia de factores que inciden negativamente en su ocupación.

Justificación del Tema

Santa Fe es considerado como el polo de desarrollo de mayor importancia en Latinoamérica. Localizada al poniente de la Ciudad de México, la zona fue creada y diseñada por el Gobierno de la Ciudad con el objetivo primordial de satisfacer necesidades habitacionales y corporativas del más alto nivel adquisitivo del país.

El proyecto involucró en sus orígenes la dotación de infraestructura, servicios y vialidades con avanzada tecnología de implementación. Veinticinco años después de haber iniciado la edificación de la Universidad Iberoamericana, Santa Fe es un megaproyecto que alberga casi 4,500 familias, 13,500 universitarios y 70,00 empleados.

Aún y cuando Santa Fe ha reportado un período de rápido crecimiento, los precios de arrendamiento de oficinas no ocupan los primeros lugares. Su espacio inmobiliario desocupado el cual se suma al resto de las zonas caracterizadas por la edificación de Complejos Corporativos considerando sólo el período 2006, compite con otros Centros de Negocios que brindan mayores ventajas en otros aspectos tales como vialidades, transporte y servicios (Bosques de las Lomas, Lomas de Chapultepec, Polanco, Reforma, Perisur e Insurgentes).



En base a lo expuesto, es necesario analizar el comportamiento del mercado de oficinas e inmuebles corporativos en Santa Fe, asociado a una zona que muestra deficiencia en su equipamiento e infraestructura; inconsistente con el sofisticado nivel de desarrollos inmobiliarios edificados en esta zona del País.

Objetivo General

Analizar el comportamiento del valor del mercado de oficinas en Santa Fe desde 1996, con respecto a los principales Centros de Negocio de la Ciudad de México.

Objetivos Específicos

- Identificar la desaceleración en la ocupación de espacios corporativos en la zona de Santa Fe, en comparación con sus principales mercados competidores.
- Analizar la tendencia del valor inmobiliario durante los últimos diez años, determinando su comportamiento en el corto plazo y eventuales riesgos en el financiamiento de edificios de oficinas y corporativos.



Metodología de Análisis:

Para la ejecución de la presente tesina, se efectuará el siguiente proceso de análisis:

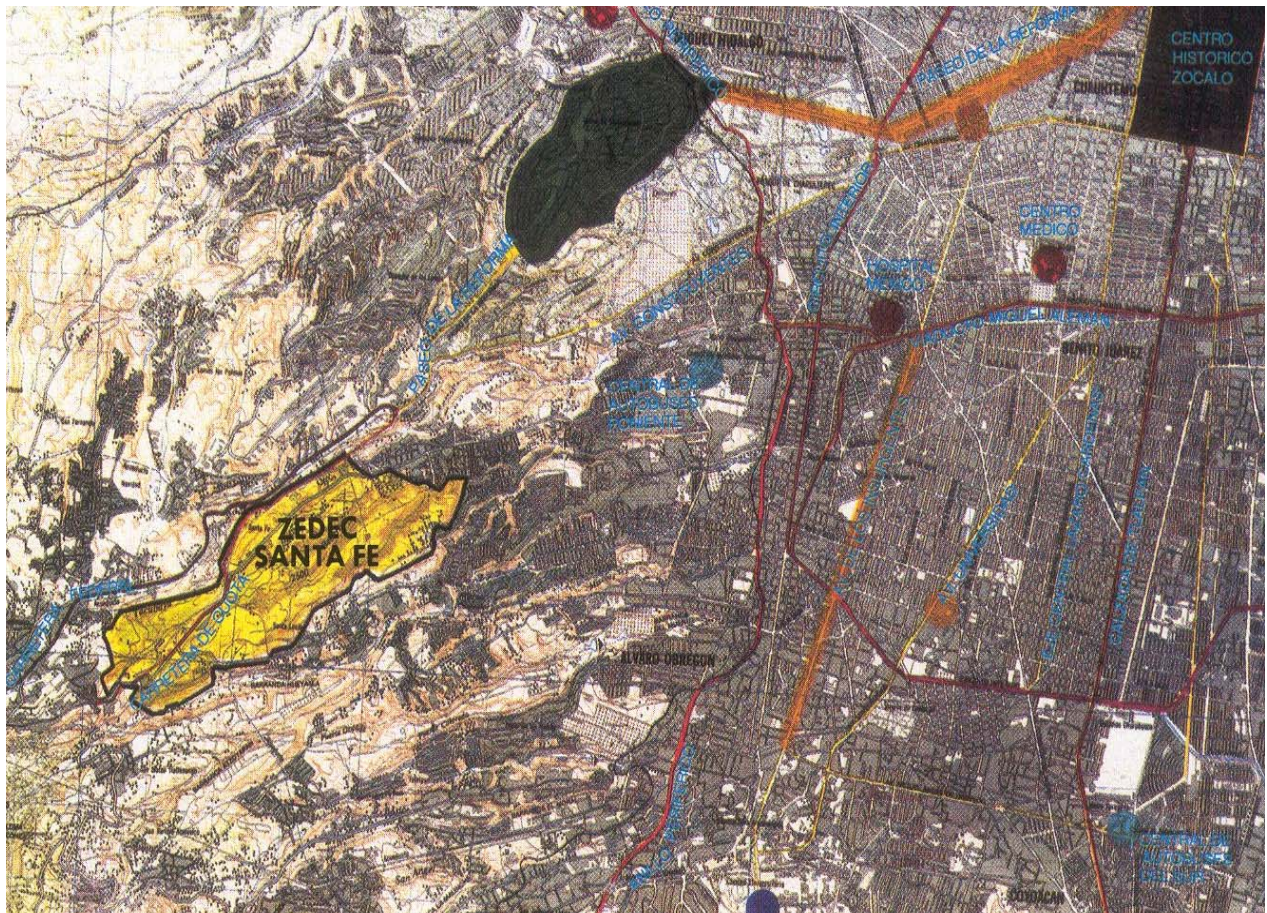
- Investigación de oferta (venta y renta) de oficinas Corporativas en la Zona de Santa Fe.
- Resultados de estudios efectuados por las principales inmobiliarias de la Ciudad de México, en relación al comportamiento del mercado de oficinas.
- Acciones emprendidas por el Gobierno de la Ciudad, para la dotación de servicios e infraestructura en la zona de Santa Fe, así como en lo relativo a programas parciales de desarrollo urbano.



A. Análisis del Sitio

La zona de desarrollo controlado Santa Fe comprende una extensión aproximada de 850 hectáreas, localizada al poniente de la Ciudad de México, entre los límites de las Delegaciones Alvaro Obregón y Cuajimalpa.

Los terrenos en Santa Fe reflejan grandes contrastes topográficos y ecológicos, limitando al norponiente con la barranca del predio de la antigua mina de la Totolapa, hasta la intersección con la autopista de cuota a Toluca a la altura de la Universidad Iberoamericana y todo el tramo de esta autopista conocido como Prolongación Paseo de la Reforma.





Al oriente, el predio llega hasta la confluencia de las barrancas de Tlapizahuaya y Jalalpa, al suroeste hasta la Barranca de Jalalpa en el lugar en el que se encuentra con la Avenida Tamaulipas y al sur está limitado por la Avenida Tamaulipas; desde la colonia Jalalpa hasta el fraccionamiento Prados de la Montaña II.

Al poniente el terreno se extiende hasta los límites de los predios conocidos como Arconsas, Escorpión y Ponderosa. Esta zona está comunicada con la ciudad a través de la Prolongación Paseo de la Reforma y la Avenida Vasco de Quiroga por el nororiente.

Por el suroriente la conectan las vialidades San Antonio - Camino de Minas - Jalalpa y las Avenidas Santa Lucía, Molinos, Barranca del Muerto, Centenario y Tamaulipas. De sur a norte la Avenida Coral enlaza a la Avenida Tamaulipas con la Prolongación Paseo de la Reforma.

B. El Plan Hidráulico

Aunque en sus orígenes Santa Fe se caracterizó por ser una importante cuenca hidrológica, tal condición se perdió como consecuencia de la tala inmoderada y el desorden con el que durante décadas, se realizó la explotación minera misma que provocó un cambio brusco en la topografía de la zona.

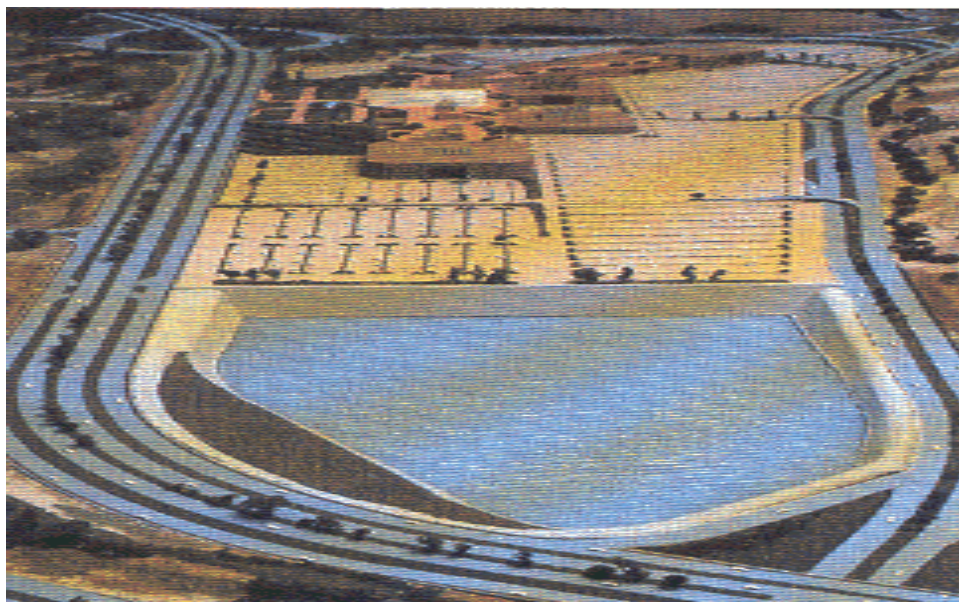
Por lo tanto, la modificación del drenaje natural que ésta poseía, la alteración del cauce de muchos de los arroyos que naturalmente confluían en el área y la creación de pequeños cuerpos de agua; encontraron asiento en los espacios ocupados en su origen por el material extraído de las minas.



A fin de recuperar dicha calidad y promover el ahorro y uso adecuado del agua, se pretendía construir una doble red de colectores que permitiría conducir por separado las aguas negras de las aguas grises y pluviales. Adicionalmente, se instalaría el equipo necesario para captar y controlar la demanda doméstica.

Por otro lado, se preveía la instalación de una Planta de Tratamiento de aguas negras que posibilitaría la recuperación de todos los aportes hidráulicos, para utilizar el volumen necesario en el riego de las áreas verdes de la ZEDEC - Santa Fe y emplear la mayor parte del agua tratada para dar servicio a otras regiones cercanas o para inyectarla en el manto freático de la Ciudad de México. Asimismo, el Vaso Regulador de Totolapa, permitiría contener y controlar las aguas pluviales.

Por esta razón, se entubó el ramal Sur del Río Tacubaya, considerando que no se realizaría una obra semejante en la parte norte de la misma corriente.





C. Plan Maestro - Proyecto Inicial

Para las 850 hectáreas que comprende la zona de Santa Fe, se elaboró en el origen un detallado Plan Maestro que pretendía utilizarse como base para el desarrollo de la región. En sus orígenes para la implementación, uno de los aspectos más cuidados fue la distribución del terreno para que cada uno de los usos que se le otorgara al suelo de la zona fuera el óptimo, tanto para cubrir las necesidades de los proyectos que en ellos se realizarían, como para ajustarse a los objetivos perseguidos por el Proyecto de Desarrollo Integral.

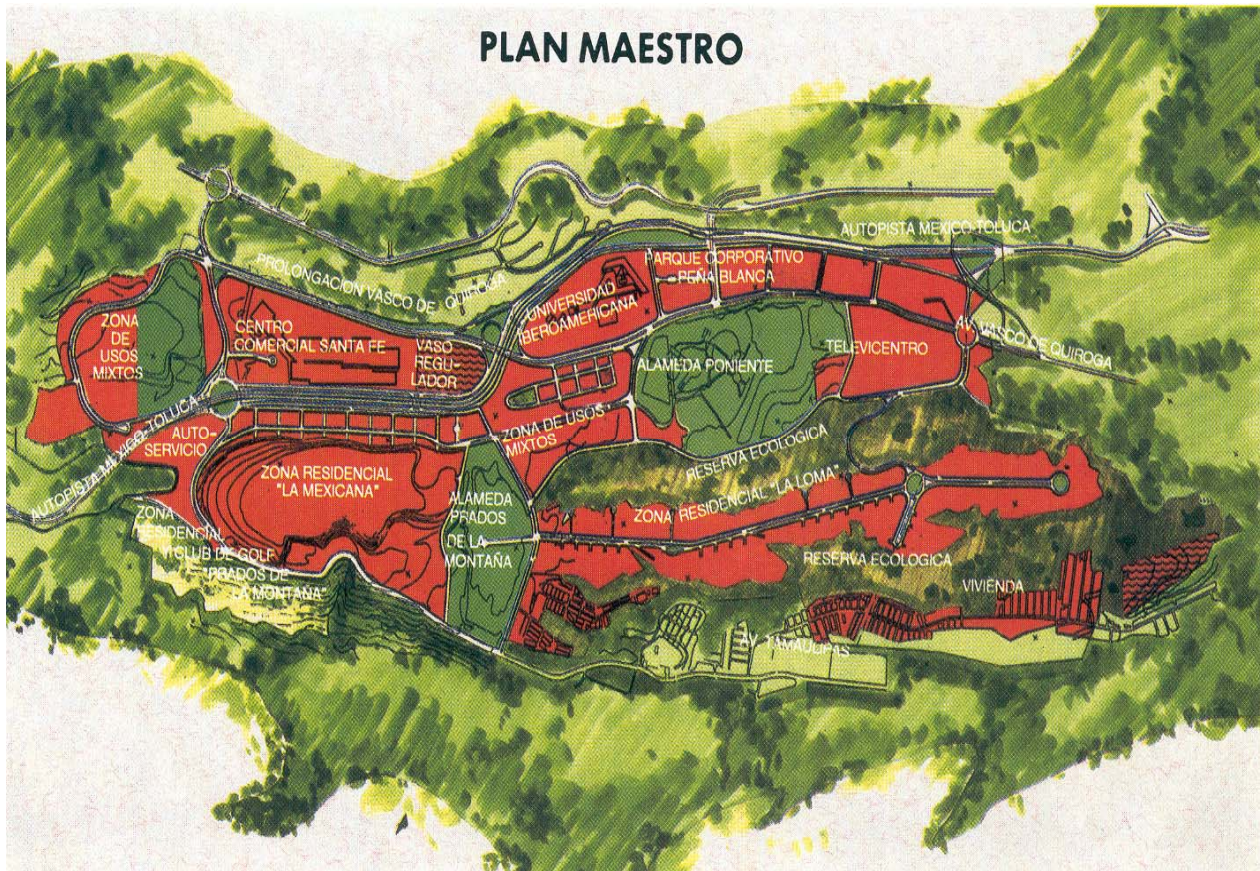
El área más grande, es decir, 215 hectáreas, estaría ocupada por zonas de preservación ecológica, conformadas por las laderas de las barrancas que se encontraban dentro del desarrollo y por las áreas verdes, especialmente la Alameda Poniente y los parques, plazas y jardines que preveían construir en diversos lugares de la ZEDEC.

Poco más del 20% del terreno sería ocupado por zonas habitacionales, sobre las cuales se construiría vivienda residencial, vivienda media y vivienda popular.

Cerca de 30 hectáreas se destinarían a la construcción de dos grandes centros comerciales, uno de autoservicio que ocuparía una extensión de seis y media hectáreas y otro de tiendas departamentales. Parte importante del desarrollo se conformaba por el Parque Corporativo de Peña Blanca en donde, sobre una superficie de 57 hectáreas se empezarían a edificar las oficinas corporativas de grandes consorcios empresariales.



El Plan Maestro de Desarrollo para la ZEDEC - Santa Fe, contemplaba también la construcción de un Centro Escolar, considerando entre estos los servicios ofrecidos por la Universidad Iberoamericana ya en funciones. En conjunto, los centros educacionales ocuparían cerca de 31 hectáreas. Sobre 16 mil metros se construiría el Centro de Ciudad, en el que se concentrarían comercios, oficinas y viviendas plurifamiliares. El resto del terreno de la ZEDEC - Santa Fe se destinaría a albergar las instalaciones de servicio necesarias para el buen funcionamiento del desarrollo, como serían la central telefónica, la planta de tratamiento de aguas negras, la central de energía eléctrica y el vaso regulador.





D. Las Vialidades

Un desarrollo urbano con las características con el que se concibió en sus orígenes la ZEDEC - Santa Fe, requería de una estructura vial bien diseñada, acorde con las necesidades del conjunto en general y de cada una de las diferentes áreas que integrarían el complejo. Las vialidades existentes cuando se inició la urbanización de Santa Fe, permitieron la comunicación tanto regional como con el resto de la ciudad a través de las Avenidas Paseo de la Reforma, Prolongación Paseo de la Reforma y Constituyentes y la Carretera México - Toluca; así como las Avenidas Vasco de Quiroga y Tamaulipas.

La estructura vial propia de la ZEDEC - Santa Fe se conectaría con las Avenidas mencionadas para facilitar la comunicación de oriente a poniente, estableciendo una liga norte - sur fundamental para la región, ya que se intercomunicaría con Cuajimalpa y la zona de Tecamachalco.

Bajo la antigua carretera a Toluca se construirían en la etapa de definición del Plan Maestro de la zona, los túneles de acceso que permitirían el paso directo de Santa Fe al Fraccionamiento Bosques de las Lomas, con lo cual se facilitaría la comunicación vial con toda la zona nor-poniente del área metropolitana. La estructura vial interna estaría constituida por avenidas principales con anchos de 36 metros de paramento a paramento, con amplios camellones y carriles de incorporación protegidos, así como vueltas en "U" estratégicamente ubicadas para dar fluidez y facilidad al tránsito y por vialidades secundarias con posibilidades de estacionamiento.



Destacaban por su importancia la vialidad perimetral que uniría a la Totolapa con la glorieta de la nueva carretera a Toluca; el acceso que comunicaría la localidad de Peña Blanca con la zona residencial denominada La Loma, la conexión de la Av. Tamaulipas con la nueva carretera a Toluca y el acceso al desarrollo desde la nueva carretera a Toluca; por medio de un paso a desnivel.

E. El Factor Verde

El Plan Maestro para la Zona de Desarrollo Controlado Santa Fe establecía que por lo menos el 30 por ciento de las superficies urbanizadas del lugar debían destinarse a áreas verdes. Contemplaba también la reforestación de espacios públicos, a fin de dotar al lugar de suficientes zonas arboladas que cumplieran con la doble función de dar a la ZEDEC una imagen adecuada para el mismo desarrollo, permitiendo con ello regenerar los suelos de la región; manteniendo a la zona libre de contaminantes.

La más grande e importante de estas áreas verdes es la conocida como Alameda Poniente, que es una extensión de aproximadamente 49 hectáreas, construida sobre lo que fuera el antiguo tiradero de Santa Fe. En ese momento se dio a conocer que el sitio había sido limpiado de tal modo que no existían posibilidades de contaminación ambiental; ni de que expidiera malos olores.

La Alameda contaría con instalaciones recreativas y enormes extensiones jardinadas y arboladas. Un proyecto similar se programó en sus orígenes a mediano plazo dentro del proyecto conocido como Prados de la Montaña, la cual sería transformada en otra enorme área verde y recreativa de aproximadamente 35 hectáreas; toda vez que concluyera su vida útil como depósito de basura.



Estas extensiones, sumadas a las superficies conservadas como reserva ecológica y territorial y a las áreas verdes que necesariamente dotarían los predios urbanizados, permitirían a la ZEDEC Santa - Fe contar con una extensión de tierras arboladas semejante a la de la Primera Sección del Bosque de Chapultepec; constituyéndose así en un importante pulmón para la Ciudad de México.



F. La Reserva Territorial

Para las 215 hectáreas reservadas como zona de preservación ecológica, se elaboró un programa de protección y regeneración que se aplica actualmente a todas aquéllas áreas susceptibles de ser reforestadas y en las que aún se conserva su vegetación natural.



Uno de los principales objetivos que se persiguen con el Programa de Recuperación Ecológica, es la protección de las barrancas naturales, especialmente en las que crecen especies locales; hoy en peligro de extinción.

Este proyecto contempló en sus inicios la regeneración de tres de las barrancas más importantes del lugar: Becerra, Tlapizahuaya y Tlayapaca, ya que durante décadas estos sitios fueron usados como tiradero por los habitantes de la zona.

Tras el saneamiento de los suelos, se pretendía entubar los afluentes que se derramarían en ellos a fin de darles un mantenimiento regular que evitara una nueva contaminación.





G. Proyecto de Localización de los Centros Corporativos

G.1. Peña Blanca I

En una superficie de aproximadamente 57 hectáreas, ubicada en la porción nor-oriental de Santa Fe, se inició la construcción del Parque Corporativo más moderno de la Ciudad de México: Peña Blanca. En dicho conjunto se instalarían las oficinas corporativas de grandes consorcios empresariales y los servicios complementarios de éstas como estacionamientos, comedores, sucursales bancarias, oficinas comerciales, agencias de viajes y gimnasios.

Se destaca que en la zona, no se permitiría la instalación de industrias, por contraponerse este hecho al fin de regenerar el medio ambiente y la ecología del lugar. Las características previstas para los edificios corporativos especificaban la posibilidad de tener una altura máxima de 22 metros con una ocupación del 30 por ciento del terreno, adquirido por cada una de las empresas.

Los estacionamientos tendrían que ser en su enorme mayoría subterráneos, considerando al menos un cajón por cada 30 metros cuadrados construidos. Como mínimo el 30 por ciento del terreno sería para recarga de acuíferos, y como máximo el 20 por ciento se utilizaría para circulaciones, plazas y accesos.

La actividad del parque corporativo se iniciaría en breve, cuando empezaran sus operaciones las oficinas de Hewlett-Packard de México, Bimbo, Televisa, el Centro Corporativo construido por Grupo Opción, ocupado actualmente por las oficinas corporativas de Citigroup - Banamex y Plaza Reforma.



G.2. Peña Blanca II

TELEVISA

En el más grande de los predios de Peña Blanca se ubicó Televicentro, conjunto de oficinas y estudios de grabación de grandes extensiones en la Ciudad de México. A pesar de que el proyecto sufrió modificaciones que obedecían a la transformación misma de Televisa y a los cambios de tecnología, los conceptos básicos se definieron desde el origen del proyecto.

Sobre un terreno de más de 16 hectáreas se construyeron aproximadamente 50 mil metros cuadrados de oficinas y 40 mil de estudios, divididos en varios edificios distribuidos entre enormes jardines. Televisa se ajustó a los lineamientos de construcción establecidos por el Departamento del Distrito Federal y a las especificaciones y normas arquitectónicas definidas por Servicios Metropolitanos para el desarrollo

BIMBO

De los 12 mil metros cuadrados adquiridos por la Organización BIMBO en el Parque Corporativo Peña Blanca, 10 mil están ocupados por áreas verdes y espacios abiertos y sólo 2 mil se han empleado para construir sobre ellos el edificio de cinco pisos en el que se encuentran instaladas las oficinas de la empresa.

La construcción está diseñada para dar cabida a más de 600 trabajadores, encontrando en ella todos los servicios necesarios para desempeñar su labor lo más cómodamente posible (comedor, centro de capacitación, salones de juntas, gimnasio, vestidores, etc).



G.3. Peña Blanca III

Para albergar diferentes consorcios empresariales que no requerían de grandes extensiones al instalar sus oficinas corporativas, en Peña Blanca se edificó el conjunto Plaza Reforma. La construcción del edificio que actualmente ocupan las oficinas de la empresa Hewlett - Packard se proyectó desde sus orígenes en dos etapas independientes, que se complementarían entre sí.

El edificio principal consta de cinco plantas de diferentes alturas y superficies, adecuadas al diseño de la estructura. De los 20 mil metros con que cuenta el terreno, más de 8 mil 500 se destinaron a áreas verdes y 4 mil 500 más a superficies abiertas pavimentadas.

G.4. Peña Blanca IV

Sobre una superficie de aproximadamente dos hectáreas, se definió el establecimiento del Centro Corporativo Santa Fe. Complejo arquitectónico que se concibió integrado por un edificio central y 12 mil metros cuadrados de áreas verdes con espacios abiertos.

En sus 32,400 metros de superficie construida, se instalarían las oficinas de diferentes empresas y los servicios necesarios para hacer posible que los usuarios pudieran realizar en el mismo conjunto la mayoría de sus actividades diarias (comedores, bancos, gimnasios, etc).

Sobre el resto de las colindancias se respetaron espacios abiertos y el acceso vehicular a los 27 mil metros cuadrados de estacionamientos subterráneos, se realiza en la parte posterior del terreno.



H. Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas.

H.1. Antecedentes de la Década Previa a 1996.

Entre 1970 y principios de los 80's, surgieron escasos edificios de alta calidad en el mercado inmobiliario de la Ciudad de México.

Los edificios construidos durante esa década fueron proyectados por pequeños usuarios y consistían principalmente en pequeñas plantas sin los servicios ofrecidos en aquél entonces en el mercado internacional, ya que carecían de aire acondicionado, sistemas para emergencias o alturas libres óptimas.

Asimismo, muchas compañías funcionaron bajo régimen de condominio, pues los costos de financiamiento impedían las inversiones para edificios de acuerdo a sus necesidades.

En septiembre de 1985, la Ciudad de México padeció un temblor de dimensiones impresionantes.

Desde entonces y tras el TLC, la edificación vio una expansión sin precedentes.

El motivo principal fue la carencia de edificios adecuados para compañías trasnacionales que solicitaban espacios con estacionamiento suficiente, aire acondicionado y sistemas de seguridad y emergencia. Hasta 1994, casi todos los edificios modernos bien ubicados fueron ocupados rápidamente.



H.2. Funcionamiento del Mercado de Oficinas.

Los edificios corporativos de oficinas, iniciaron su ocupación y aún mantienen esquemas de rentas cotizadas en dólares para protección de los dueños y desarrolladores frente a la inflación. Sin embargo, la mayor parte de los contratos especifican la renta mensual por metro, incluyendo un cajón de estacionamiento por cada 30 metros. Las rentas incluyen impuesto de propiedad y usualmente el inquilino paga los costos por mejoras, áreas comunes, electricidad y servicios sanitarios. Los costos de acondicionamiento de obra gris fluctúan entre 150 a 250 dólares por m².

Los edificios de segunda generación, usualmente carecen de estacionamiento adecuado, de suficiente tecnología, altura de entresijos, entre otros aspectos que pueden ahorrar al inquilino costos de operación.

Posterior a la crisis económica del país en 1994, muchos proyectos de oficinas se detuvieron y otros se suspendieron forzando a los desarrolladores a reducir sus precios hasta en un 30%. A finales de 1995 las tasas de ocupación se incrementaron a tal punto que repercutió claramente en la construcción de proyectos nuevos.

Los principales sectores con mayor actividad de mercado, durante el período 1996 - 2006 son:

- Polanco.
- Lomas de Chapultepec.
- Bosques de las Lomas.
- Reforma Centro.
- Insurgentes Sur.
- Santa Fe.
- Periférico Sur.

Delimitación Geográfica de los Principales Centros de Negocio - Ciudad de México





H.2.1. Período 1997 - 1998

Durante 1997, el salario mínimo promedio fue de \$26.45 pesos con un 20% de la población percibiendo un sueldo superior a \$5,000 pesos. La tasa de desempleo se redujo a menos del 5%.

El 57% de la población no superaba los 25 años y 6 de cada 10 habitantes residía en la ciudad.

En las cuatro principales ciudades del país la tasa de crecimiento descendió a 1.8%. Se estimaba un promedio de 4.52 habitantes por vivienda y un 4.65 de promedio nacional.

En 1997 se eligió por primera vez al regente de la Ciudad ganando el PRD (Partido de la Revolución Democrática).

Se estudiaba el proyecto de crecimiento del aeropuerto o la construcción de uno alternativo. Se desarrollaba también, infraestructura en el área de Santa Fe. Circulaban diariamente 3 millones de vehículos, razón por la que se analizaban proyectos para optimizar la transportación pública en la ciudad.

La inversión extranjera alcanzó más de 10 millones de dólares, colocando al país dentro de los primeros cinco lugares en ese rubro.

El PIB tuvo un crecimiento inesperado de 7.3% comparado con la proyección gubernamental de 5.2%. La inflación de 1997, cerró en 15.72%.



Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas

La actividad del mercado se expresó en once grandes proyectos concluidos principalmente a finales del período 1998, agregando aproximadamente 118,167 m² al inventario de oficinas en la Ciudad de México.

Al menos 23 proyectos entre 3,000 y 77,000 m² estaban en construcción, de los cuales también se esperaba su conclusión a finales de 1998. Doce grandes proyectos se incorporarían entre 1999 y 2000.

Las zonas de mayor desarrollo para la construcción de oficinas en ese entonces eran Santa Fe y Lomas de Chapultepec, donde la mayoría de los edificios clase A y A+ se pretendían colocar en renta o venta. La proporción oscilaba entre 70% y 30% respectivamente.

El mercado inmobiliario de la Ciudad de México, reflejaba la tendencia general de la economía de ese entonces, consistente en una fortalecida recuperación que demandaba ser consolidada.

Asimismo, se preveía que de conservarse el espectro macroeconómico, los proyectos para el país seguirían generándose.

Polanco

El complejo en el que actualmente se encuentra ubicado Palacio de Hierro fue terminado en el último trimestre de 1997 y los 10,000 m² de espacio para oficinas fueron ocupados por los desarrolladores del proyecto.



Price Waterhouse iniciaba en Mariano Escobedo la construcción de un corporativo clase A+ que involucraba 21,000 m² de oficinas. En 14,000 m² ubicaría sus oficinas generales Price Waterhouse, dejando disponibles 7,000 m².

Lomas de Chapultepec

Durante 1997, se concluye la construcción de Montes Urales III y Torre Candela, sumando ambos proyectos 22,000 m². Palmas 105, se concluyó a principios de 1997 y se ocupó a medio año.

Bosques de las Lomas

La construcción de edificios como Reforma Plus y Magnocentro III, adicionaron 33,400 m² al inventario. Reforma Abadí con 11,500 m² entró al inventario del mismo mercado en 1998.

Reforma Centro

El edificio de Reforma 350 (20,000 m²) fue subastado y renovado. Varios proyectos de alta intensidad iniciaron en dicha época, como lo fue Torre ICA-Reichmann que en el año 2000, incorporaría 77,000 m² de superficie de alta calidad al mercado dominado por Reforma 265 y Torre Caballito.

Insurgentes Sur

Centro Insurgentes y Torre Diamante eran considerados como los mejores edificios de la zona y mantenían niveles de ocupación del 93% y 84% respectivamente. Sus precios de renta para espacio en ese período, eran los más bajos en comparación con otros sectores.



Santa Fe

Durante 1996 y 1997 Santa Fe fue demandado como el más importante lugar para la ubicación de corporativos de diferentes consorcios empresariales.

Iusacell rentó las dos terceras partes del nuevo corporativo Santa Fe III y los corporativos de Televisa e IBM también fueron terminados y ocupados ese mismo año. En cuanto a nuevos edificios se refiere, se añadieron 4,800 m² al inventario de este mercado con la conclusión del Corporativo Antares.

El alto nivel de actividad en este sector, se debió a la rápida absorción en espacios de alta calidad como los 11,400 m² de Calakmul, concluido durante 1996, presentando siete meses después el 91% de ocupación. En ese entonces, la zona ofrecía 16% de inventario disponible.

Periférico Sur

Torre Jade entra al mercado con 12,400 m² en 1997 y al término de dicho año presentaba el 90% de ocupación. Durante ese mismo período, se identifican dos transacciones importantes que afectaron el índice de disponibilidad para el cierre del 1997. Estos proyectos fueron Parque Corporativo del Sur y Corporativo Ajusco, los cuales se mantuvieron completamente disponibles durante casi un año con 17,000 m² cada uno. Centro Corporativo Corum detuvo su construcción por más de seis meses. Periférico Sur 2321, Corporativo Esmeralda III y proyectos como el de Grupo Carso y Helfon añadieron al inventario alrededor de 64,200 m² en 1998.



H.2.2. Período 1998 - 1999

En 1998, Latinoamérica se enfrentó a la incertidumbre económica internacional. A pesar de ello, México, Argentina, Brasil y Chile promediaron un crecimiento del PIB superior a 3.5% anual, considerando los últimos cuatro años. México registró durante 1998 el 39% del total de exportaciones de Latinoamérica y el 36% de las importaciones.

En 1998, su economía ascendió del doceavo al décimo lugar mundial, mostrando un crecimiento sostenido desde 1995. En 1998, México era el segundo socio comercial de EUA; tan sólo después de Japón.

En materia de desarrollo, México se ubicó en el lugar 45 en el ámbito mundial de acuerdo a su infraestructura en general. En 1998, se privatizaron tres líneas ferroviarias y un Conjunto Aeroportuario. La CMIC (Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción) reportó que el porcentaje de empresas constructoras activas durante 1998 fue de 72.3%, destacando el sector de la edificación; ya que había registrado un incremento importante comparado con el de 1997.

Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas

La dinámica del mercado inmobiliario de oficinas en la Ciudad de México se expresó en 26 proyectos, de los cuales tres fueron inmuebles edificados para consorcios muy específicos. Dichos proyectos se entregaron al final de 1998, adicionando con ello 206,000 m² al inventario de oficinas.



Cuarenta edificios más se encontraban en construcción en 1999, previendo su incorporación al inventario de oficinas durante los siguientes tres años, con casi 464,000 m².

Los sectores con mayor edificación de oficinas en 1998, fueron las Lomas y Periférico Sur, donde la mayoría de los espacios fueron clase A+ y A, ofreciéndose principalmente en renta.

La actividad en renta seguía dominando por mucho a la actividad en venta (85% vs 15% respectivamente). La actividad del mercado se incrementó poco a poco hasta alcanzar cerca de 330,000 m² de espacio rentado o vendido durante el año, disminuyendo las tasas generales de desocupación de 18.6% a 17.9%.

Polanco

La dinámica del sector se intensificó debido a su alta actividad comercial, hotelera y corporativa. Con independencia al Palacio de Hierro, General Motors y Price Waterhouse Coopers, el único inmueble en construcción en esa zona era el Corporativo Mirage con 5,480 m², sumando en conjunto con los 3 primeros corporativos, alrededor de 47,480 m².

Lomas de Chapultepec

El éxito de los desarrollos conocidos como Torre Optima I y II, Montes Urales I, II y III y Torre Esmeralda I, por mencionar algunos, motivó a que en 1998 se entregara Torre Altiva, Edificio VPN, Corporativo Quadro y Corporativo Candela; entre otros.



A su vez, corporativos como Torre Esmeralda II y Torre del Bosque, se entregaron durante 1999, adicionando cerca de 54,940 m² al inventario.

Bosques de las Lomas

La entrega de Arcos Norte I, ubicado en la sección nueva de Bosques, C corporativo Interlomas y de Radiatas 50, incrementaron el inventario del sector.

Durante 1999, se entregaron el edificio Cidros 14 con 3,800 m² y el Corporativo Uno Magnocentro Plaza con 15,400 m², agregando al inventario alrededor de 19,200 m².

Reforma Centro

Se incorpora durante 1998 el edificio Reforma 99 y la Torre del Angel se renovaría durante 1999.

La actividad del mercado registró cerca de 51,000 m², siendo la clase B la de mayor absorción. En este proceso, la mayor parte de dicha actividad la generó el sector gubernamental e importantes empresas financieras.

Insurgentes Sur

En 1998, Insurgentes Sur recuperó su actividad. Corporativo del Parque concluyó su remodelación, aunque Corporativo Universidad permaneció detenido.



Ante la saturación de los mejores edificios de la zona como Centro Insurgentes, Torre Diamante y Hemicor entre otros, cinco nuevos edificios de oficinas se concluirían en 1999, agregando al inventario 41,300m² aproximadamente.

Santa Fe

Este sector recibió grandes corporativos como 3M, IBM, Iusacell, Televisa y algunas otras firmas bancarias como Serfin, Citibank / Banamex, entre otras.

Durante 1998 - 1999 se entregaron varios proyectos destacando Corporativo Cygni y Reforma 2740.

En breve se entregarían Corpo Fe, Santa Fe IV (ocupado actualmente por Chrysler) y Parque Santa Fe, agregando al inventario 41,000 m² aproximadamente. Se destaca que la demanda en Santa Fe se caracteriza por la búsqueda de metraje superior a los 1,000 m². Durante esta época se colocaron 40,000 m².

Periférico Sur

En 1998, se entregaron Torre Corporativa Pedregal II, el edificio Parque Corporativo Esmeralda III, Corporativo Carso y Corporativo Fuentes, entre otros.

En 1999, se incorporarían Corporativo Vía San Angel I con 11,215 m², Parque Corporativo Esmeralda III con 11,000 m² y el edificio Periférico Sur 2321 con 11,220 m² por mencionar los más importantes.



H.2.3. Período 1999 - 2000

Latinoamérica continuaba enfrentando un entorno económico internacional incierto. A pesar de ello, México alcanzó un crecimiento del PIB del 3.4% real anual, cifra que resultaba superior a la meta de 3.0% planteada en el inicio de 1999.

Las exportaciones totales crecieron a una tasa anual de 14.8% y las importaciones a una tasa anual del 11.5%.

La tasa de desempleo abierto se redujo, ubicándose en 2.6% en promedio, la tasa promedio más baja registrada desde 1985. Para entonces,

México se convirtió en una de las economías que más se ha beneficiado del comercio internacional de los países en desarrollo.

La CMIC (Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción) reportó un crecimiento durante 1999 del 6.1% en la producción de las empresas afiliadas a esta Cámara, destacando el sector de la edificación con una participación del 33%, registrando una variación real de 5.48% con respecto al mismo período de 1998.

En el sector inmobiliario, se preveía una intensa actividad en el año 2000, no sólo por los portafolios que diferentes bancos y empresas pondrían a la venta, sino también por el interés que muchos fondos extranjeros habían puesto en nuestro país para invertir a largo plazo.



Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas

La dinámica del mercado inmobiliario de oficinas se expresó en 19 proyectos, de los cuales tres fueron inmuebles edificados para consorcios específicos (Price Waterhouse, General Motors, Chrysler-Daimler Benz México).

Gran parte de los 19 proyectos se entregaron principalmente durante el cuarto trimestre de 1999 y adicionaron aproximadamente 196,899 m² al inventario de oficinas.

Veintidós edificios se encontraban en construcción, los cuales sumarían 275,686 m² al inventario; a lo largo de los siguientes años.

Los sectores con mayor edificación de oficinas en 1999 fueron Lomas, Santa Fe y Polanco.

La mayoría de dichas edificaciones fueron clase A+ y A y se ofrecieron principalmente en renta, siendo ésta última actividad la que estaría dominando por mucho a la actividad en venta (70% vs 30% respectivamente) a pesar de que el porcentaje de renta registrado durante el período 1999 - 2000 fue menor que en 1998.

La actividad del mercado se incrementó poco a poco hasta alcanzar cerca de 332,819 m² de espacio rentado o vendido durante el año, ubicando las tasas generales de desocupación en 17.4%, muy similar a la registrada en 1998.



Polanco

Durante el cuarto trimestre de 1999 se entregó el Corporativo de Price Waterhouse Coopers con 22,000 m² y durante el 2000 el Corporativo de General Motors.

El único inmueble en construcción en esa zona, era el Corporativo Lomas de Sotelo 1089 con 7,000 m².

Lomas de Chapultepec

Continuaba creciendo y consolidándose como uno de los sectores más importantes de la Ciudad.

Durante el período analizado, se entregaron nueve proyectos de oficinas, entre los cuales destacaron Torre Esmeralda II y Torre del Bosque, adicionando al inventario 71,944 m². Corporativos como Prado Norte 125, Montes Urales 425 y Palmas 820, fueron entregados hasta el 2000, adicionando cerca de 18,014 m² al mismo inventario.

Bosques de las Lomas

Durante 1999, se entregó el edificio de Cidros 14 con 3,800 m² ubicado en la nueva sección de Bosques (donde se localiza el desarrollo Arcos Bosques Corporativo).

Para el año 2000, se concluiría la obra del Corporativo Uno Magnocentro Plaza con 15,400 m², ubicado en Interlomas.



Reforma Centro

Este sector ofreció una gran variedad de espacios para usuarios de distintas categorías. La Torre del Angel (Reforma 350) que en ese período se encontraba en remodelación, se concluyó en enero del 2000.

Insurgentes Sur

Durante 1999, únicamente se entregó un proyecto para oficinas, Revolución 639 con 3,348 m².

Cinco proyectos se encontraban en construcción y serían entregados durante el año 2000, sumando al inventario aproximadamente 68,356 m². La construcción de Corporativo Universidad, permanecía detenida.

Santa Fe

Durante 1999 se entregaron 4 proyectos de oficinas, Corporativo Elipsum, Santa Fe IV (que ocupó Chrysler), Torre Corpo Fe y Parque Santa Fe, con 48,251 m² que se sumarían al inventario.

Periférico Sur

Para el año 2000, se incorporaron al inventario Corporativo Vía San Angel con 11,215 m², Parque Corporativo, Esmeralda III con 10,617 m² y el Corporativo Magma con 3,635 m².



H.2.4. Período 2000 - 2001

México registró uno de los mejores años en términos macroeconómicos. El PIB alcanzó una tasa de crecimiento anual de 7.0%, más de 2.5 puntos porcentuales por arriba de la previsión original. La inflación registrada en el año 2000 fue de 8.96% quedando por debajo del 10%. Las exportaciones totales aumentaron 23.5% en relación con el mismo período de 1999. Las importaciones totales crecieron 24.1%. La tasa de desempleo abierto al cierre del tercer trimestre del 2000 se redujo, ubicándose en 2.3% en promedio, la tasa más baja registrada desde 1985.

Instituciones financieras, continuaban invirtiendo en carteras inmobiliarias, como en bancos en proceso de liquidación. También existía un importante número de carteras hipotecarias e inmuebles que estarían en el mercado hasta el 2001, como resultado de las labores del IPAB en dicho proceso. Para México, la Unión Europea representaba en ese momento su segundo socio comercial y la segunda fuente de inversión extranjera directa.

Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas

La dinámica del mercado inmobiliario de oficinas, se expresó en 12 proyectos. La mayoría de dichos proyectos se entregaron durante el tercer y cuarto trimestre del 2000, adicionando aproximadamente 95,000 m² al inventario de oficinas. Treinta y tres edificios se encontraban en construcción y sumarían 353,000 m² al mismo inventario durante los siguientes tres años. Los sectores con mayor construcción de oficinas durante el 2000 fueron Lomas, Insurgentes, Santa Fe y Periférico Sur.



La mayoría de dichas edificaciones fueron clase A+ y A, ofreciéndose principalmente en renta.

La proporción de ésta última actividad, con respecto a la actividad en venta fue de 67% vs 33% respectivamente. El porcentaje de ventas registrado en el 2000, fue mayor que en 1999. La actividad del mercado se incrementaría poco a poco hasta alcanzar alrededor de 268,000 m² de espacio rentado o vendido durante el año, ubicando la tasa general de desocupación de todas las clases de edificios corporativos en 13.7%.

Polanco

Durante el cuarto trimestre de 2000 se entregó el edificio de Lago Iseo con 6,300 m². El único inmueble en esa época en construcción, era el Corporativo Lomas de Sotelo 1089 con 7,000 m².

Lomas de Chapultepec

Durante este período, se entregaron cinco proyectos de oficinas, agregando al inventario 15,357 m². Corporativos como Torre Corporativo Metrocorp, Puente de Palmas II y Torre Optima III, entre otros, serían entregados durante los siguientes dos años, agregando cerca de 26,500 m² al inventario de oficinas.

Bosques de las Lomas

Durante el 2000 se entregó el edificio Uno Magno Centro Plaza con 15,400 m² ubicado en Interlomas y para el año 2001 se concluiría la obra del Corporativo Arcos Norte B con 17,900 m², ubicado en la nueva sección de Bosques de las Lomas.



Reforma Centro

A principios del 2000, Torre del Angel (Reforma 350) rápidamente se colocó y al finalizar el año registró una ocupación del 76.6%.

Insurgentes Sur

Durante el período se entregaron tres proyectos de oficinas. Torre Fortune con 2,205 m², Corporativo Siglum con 18,929 m² y Parque Insurgentes con 14,222 m². Cuatro proyectos más se encontraban en construcción, los cuales se entregarían durante el año 2001, sumando al inventario casi 38,700 m². Corporativo Universidad, había sido recientemente adquirido por una empresa desarrolladora.

Santa Fe

Se entregó el Corporativo Santa Fe 2000, agregando al inventario 10,800 m². La tasa de desocupación en inmuebles clase A+ se incrementó de 1.7% a 6.2% y en clase A descendió de 15.7% a 5.6% con respecto al mismo período de 1999.

Periférico Sur

El edificio Centro Corporativo San Angel aportó 11,800 m² al inventario.

En los siguientes dos años se esperaba la incorporación de ocho edificios más al mercado de oficinas, con lo cual sumaría 41,311 m² dicho sector.



H.2.5. Período 2001 - 2002

El pronóstico de crecimiento del PIB fue descendiendo desde principios del año 2001. La producción industrial bajó notablemente y la tasa de desempleo abierto se incrementó levemente.

Por otro lado, la industria maquiladora se vio afectada en su crecimiento, debido principalmente a la reducción en la actividad económica de los Estados Unidos y a la sobrevaluación de nuestra moneda.

La actividad inmobiliaria alrededor del mundo, fue menor que la registrada en el año 2000. México también vivió las consecuencias de este fenómeno.

El factor de mayor influencia fue la desaceleración de la economía de los Estados Unidos que directamente se reflejó en una reducción en el crecimiento de la economía de nuestro país.

A pesar de ello, la inflación continuaba en descenso registrando el índice más bajo desde 1994. Nuestra moneda seguía fortaleciéndose y la inversión extranjera creció a un ritmo estable.

Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas

Durante el período, se registró una intensa actividad de construcción, la cual quedó de manifiesto en 22 proyectos. La mayoría de dichos proyectos se entregaron durante el segundo semestre del año, agregando alrededor de 159,000 m² al inventario de oficinas.



Treinta y dos edificios se encontraban en construcción, los cuales sumarían 472,000 m² al mismo, durante los siguientes tres años.

Los sectores con mayor actividad de construcción durante el 2001 fueron Lomas, Insurgentes, Santa Fe y Periférico Sur.

La mayoría de dichas edificaciones fueron clase A+ y A. La actividad en venta se igualaba a la actividad en renta (46% vs 54%, respectivamente).

La actividad del mercado, se incrementó poco a poco durante el 2001, hasta alcanzar cerca de 335,000 m² de espacio vendido y/o rentado. La tasa general de desocupación que incluye todas las clases de edificios se ubicó en 15.8%, dos puntos porcentuales arriba a la que se registró en el 2001.

Polanco

Durante el primer semestre del 2001, se entregaron dos proyectos clase B, el edificio Julio Verne 56 con 1,930 m² y Homero 1343 con 1,700 m².

Lomas de Chapultepec

En el período, se entregaron tres proyectos de oficinas, Torre Corporativa Metrocorp, Puente de Palmas II y Montes Urales 425, agregando al inventario alrededor de 10,522 m². Corporativos como Torre Optima III, Monte Pelvoux 120, entre otros, serían entregados en el 2002, sumando 35,500 m².



Bosques de las Lomas

Se entregó el edificio Arcos Norte B con 17,950 m² ubicado en la nueva sección de Bosques de las Lomas.

Reforma Centro

Continuaba la construcción de Torre Mayor, la cual contaría con más de 70,000 m² de oficinas.

Insurgentes Sur

Se entregaron cinco proyectos de oficinas, Torre de los Parques con 6,000 m² aproximadamente, Corporativo Seis 88 con 5,500 m², Corporativo Universidad con 28,800 m², Corporativo Coyoacán con 3,650 m² y Medellín 2002 con 1,600 m². Dos proyectos se encontraban en construcción, los cuales se concluirían durante el 2002, agregando al inventario de oficinas 19,900 m².

Santa Fe

Se entregaron cuatro corporativos, Corporativo La Fe con 10,760 m², Punta Santa Fe B con 10,200 m², Plaza Marine con 8,300 m² y el Centro de Negocios de Alemania (German Center), adicionando al inventario 55,300 m² aproximadamente.

Periférico Sur

Lo más destacado de la actividad, durante el período es que siete edificios se entregaron, sumando 26,000 m².



H.2.6. Período 2002 - 2003

Durante el 2002, la desaceleración de nuestra economía se reflejó en una importante contracción en los niveles de inversión, principalmente en la industria maquiladora.

Para México fue un año de incertidumbre en materia económica. Sin embargo, el control de algunas variables macroeconómicas como el tipo de cambio, la baja de las tasas de interés y la inflación, eran factores favorables para que el país retomara su estabilidad económica y ritmo de crecimiento. El PIB tuvo un notable incremento durante el 2001, alcanzando 1.7%. Para el 2002, se esperaba un crecimiento aproximado del 2.9%.

La producción industrial bajó notablemente y la tasa de desempleo abierto tuvo un leve incremento.

La inversión extranjera disminuyó considerablemente en comparación al mismo período del año 2001, colocando un 60% del total en el Distrito Federal. En lo que se refiere a la industria en México, en general se vio afectada en su crecimiento debido principalmente a la reducción en la actividad económica de los Estados Unidos y la sobrevaluación de nuestra moneda.

Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas

Durante el 2002, se construyeron 21 proyectos. La mayoría de ellos, se entregaron durante el segundo semestre del 2002, adicionando alrededor de 224,000 m² al inventario de oficinas.



Durante los siguientes dos años, se esperaría la conclusión de 25 edificios que en ese entonces se encontraban también en construcción; mismos que agregarían 500,000 m² al inventario de oficinas. Los sectores con mayor actividad de construcción durante el 2002 fueron Santa Fe, Periférico Sur, Lomas Palmas y Bosques.

La mayoría de dichas edificaciones fueron clase A y A+. La actividad de venta se incrementó ligeramente en relación con la actividad en renta (31% vs 69%, respectivamente). La actividad del mercado se incrementó lentamente durante el 2002, hasta alcanzar cerca de 300,000 m² de espacio vendido y/o rentado.

Los sectores que registraron mayor actividad en renta y/o venta fueron Insurgentes, Reforma, Polanco y Santa Fe. La actividad de mercado generada por el sector gobierno representó aproximadamente el 25% del total de la actividad durante 2002.

Polanco

Corporativo Portika Polanco (Avila Camacho 137) se encontraba en construcción, concluyéndose en 2003 y agregando aproximadamente 12,500 m² al inventario de oficinas.

Lomas de Chapultepec

Se concluyeron seis proyectos de oficinas, clase A+, se incorporó Torre Optima III. En edificios clase A se terminaron tres edificios, Corporativo Montes Urales 715, Corporativo Diarq y Galerías Tecamachalco.



En la clase B se terminaron dos edificios, Monte Pelvoux 120 y Torre Magnum (Sierra Mojada 629), agregando cerca de 340,000 m² al inventario de oficinas. Corporativos como Paseo de la Reforma 115, entre otros, fueron entregados durante el año 2003, agregando cerca de 37,600 m² al mismo inventario.

Bosques de las Lomas

Se concluyeron cuatro edificios, Corporativo Radiatas 22, Corporativo Radiatas 34, Corporativo Bosques y Corporativo Horizonte, agregándose al inventario de oficinas cerca de 30,700 m² dentro de la nueva sección de Bosques de las Lomas.

Reforma Centro

En ese sector continuó la construcción de Torre Mayor, la cual contaría con 77,000 m² de oficinas. Este complejo concluyó su construcción a finales del 2003.

Corporativo Reforma 222 con aproximadamente 12,500 m², también se encontraba en construcción y se entregaría durante el 2003.

Insurgentes Sur

Se concluyeron dos proyectos de oficinas, Insurgentes Sur 553 con aproximadamente 13,100 m² y Tlalpan 515 con 6,600 m², agregando al inventario de oficinas 19,700 m². En el 2002, había un proyecto en construcción (Insurgentes Sur 881) el cual contaría con aproximadamente 21,000 m², para entregarse en el 2004.



Santa Fe

Se concluyeron cuatro corporativos, el Corporativo Zentrum con 27,800 m², Punta Santa Fe A con 39,200 m², Santa Fe 505 con 29,200 m² y Corporativo Intelicorp con 16,500 m², agregando al inventario de oficinas cerca de 112,700 m². Durante el mismo año de 2002, nueve proyectos se encontraban en construcción, los cuales se concluyeron en 2004.

Se destaca que a partir del 2002 período en el que se encontraban en construcción 160,000 m², el sector inmobiliario registró una intensa edificación de corporativos, misma que en ese entonces se preveía continuaría hasta el 2004 y con mayor fuerza en la zona de Santa Fe.

Entonces, se empezó a observar una sobreoferta de espacios corporativos de oficinas en dicha localidad. Dicha trayectoria iniciaba un fuerte impacto en los precios del mercado de oficinas, tanto en renta como en venta; así como en la tasa de desocupación en ese sector.

Periférico Sur

Se adicionaron al mercado dos proyectos de oficinas, Corporativo Las Flores con 7,600 m² y Santa Catarina 278 con 700 m², sumando con ello aproximadamente 8,300 m². En el 2002, dos proyectos se encontraban en construcción, mismos que se concluirían durante el 2003, agregando al inventario alrededor de 12,100 m².



H.2.7. Período 2003 - 2004

Durante el 2003, la desaceleración de nuestra economía continuaba reflejándose en una importante contracción en los niveles de inversión. En el mercado de oficinas y comercial en la Ciudad de México, se observó una destacada actividad de mercado desde el 2002, manteniendo casi el mismo nivel durante el 2003.

La inversión extranjera disminuyó ligeramente en comparación al mismo período del año 2002. Dentro del sector inmobiliario, a pesar de haber sido un año difícil, la actividad de mercado, se mantuvo casi en el mismo nivel.

Los pronósticos de crecimiento del PIB indican que tuvo un incremento durante el año 2002, alcanzando 1.20% y esperando un crecimiento de 3.20% para el 2003. La producción industrial disminuyó y la tasa de desempleo abierto se ubicó en 3.20% al cierre del 2003, previendo un 2.80% para el 2004.

La inflación disminuyó casi 1% en comparación con el 2002, pronosticando un 3.60% para el período. La inversión extranjera directa en México durante el 2003, rebasó 10,000 millones de dólares.

Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas

Diez y seis proyectos concluyeron su construcción en esa época. La mayoría, durante el segundo semestre del 2003, agregando 245,000 m² al inventario.



Veintiséis edificios más también estaban en edificación y sumarían 476,000 m² al mismo inventario a los dos años siguientes. Los sectores con mayor actividad de construcción durante el 2003 fueron Santa Fe, Periférico Sur, Lomas y Bosques.

La mayoría de dichas edificaciones fueron clase A+ y A. La actividad de venta se incrementó ligeramente en relación con la actividad en renta (30% vs 70% respectivamente). La actividad del mercado se incrementó durante el ciclo, hasta alcanzar cerca de 300,000 m² de espacio vendido y/ o rentado. El mayor porcentaje de la actividad se manifestó en edificios clase A+ y A. Los sectores que registraron mayor actividad en renta y/o venta fueron Insurgentes, Reforma Centro, Periférico Sur y Santa Fe.

La actividad de mercado generada por el sector gobierno representó aproximadamente el 17% del total de la actividad durante 2003.

Polanco

Continuaba la construcción del Corporativo Portika Polanco, ubicado en Av. Camacho, previéndose su conclusión durante el primer trimestre del 2004, lo cual adicionaría 12,500 m² al inventario de oficinas corporativas. A finales del 2002, se había concluido el proyecto Corporativo Newton, con casi 2,700 m².

Lomas de Chapultepec

Se manifestó actividad de mercado principalmente dentro de edificios clase A+ y A, tales como Altiva, Torre del Bosque, Esmeralda I y II entre otros.



También se identificaba la construcción de Paseo de la Reforma 115, el cual se concluiría en el segundo trimestre del 2004, con 25,000 m².

Bosques de las Lomas

Se concluyó la construcción del corporativo Arcos Norte C, adicionando cerca de 16,500 m² dentro de la nueva sección de Bosques de las Lomas.

Reforma Centro

Se concluyó la construcción de Torre Mayor, el edificio más alto de Latino América (225 mts. de altura) con 77,000 m² de oficinas. Continuaba la construcción del Corporativo 222, el cual involucró 12,500 m², estimando su conclusión a finales del 2004.

Los proyectos en construcción en esa época, eran Torre Angel que al igual que el Proyecto de Reforma 222, una parte sería destinada a oficinas corporativas y la otra a Hotel categoría Gran Turismo.

Insurgentes Sur

Se concluyeron tres proyectos, adicionando 5,100 m². Los edificios en construcción eran Insurgentes 881 con 21,000 m² y Barranca del Muerto con 8,700 m².

Ambos se terminarían de construir dentro del primer semestre del 2004.



Santa Fe

Seis corporativos se terminaron, Santa Fe 1000 con 8,800 m², Corporativo Acuario con 30,400 m², Corporativo Magnus con 23,100 m², Corporativo Aicon con 25,800 m², Corporativo Grupo Radio Mil con 12,100 m², sumando en total cerca de 118,000 m².

Siete proyectos estaban en construcción, estimando concluirlos en el 2006 y adicionarían 100,000 m².

La tendencia en Santa Fe durante ese período continuaba teniendo un fuerte impacto tanto en la tasa de desocupación como en los precios de renta y venta, tal como se apreciaba desde el 2002.

Santa Fe, seguía considerándose como uno de los sectores con el mayor número de nuevos proyectos en construcción, tendencia que se especulaba continuaría hasta el 2006.

Ese fue el mercado, con mayor actividad durante el período 2002 - 2003.

Periférico Sur

Av. López Mateos 1950 con 10,273 m² y Periférico Sur 4338 con 2,122 m² se sumarían al mercado durante el 2003.

Otros dos proyectos, se incorporarían durante el 2004, con 22,100 m² de oficinas.



H.2.8. Período 2004 - 2005

Dos mil cuatro fue un año de retos en el ámbito macroeconómico de nuestro país. Los pronósticos de crecimiento del PIB reflejan que tuvo un importante incremento ese año en comparación con el año pasado, alcanzando 4.1% y se esperaba 3.80% para el 2005.

La producción industrial tuvo una recuperación importante y la tasa de desempleo abierto se ubicó en 3.60% al cierre del 2004.

El factor de mayor influencia fue la desaceleración de la economía de los Estados Unidos, factor que directamente se reflejó en una reducción en el crecimiento de nuestra economía. La inflación aumentó aproximadamente 1.3% en comparación al 2003, esperando 4.50% para el 2005.

La inversión extranjera directa en México durante el 2004, rebasó 15,000 millones de dólares, la tendencia durante los últimos años había reflejado que al menos un 60% del total de la inversión extranjera en México provenía de Estados Unidos. Sin embargo, ese año fue la excepción disminuyendo el porcentaje, ya que aproximadamente un 45% era inversión por parte de España (BBV).

Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas

Durante el 2004, se registró una intensa actividad de construcción la cual se manifestó en aproximadamente 15 proyectos terminados durante el año, adicionando 180,000 m² al inventario de oficinas.



Por lo menos 21 edificios se encontraban en construcción dicho año, mismos que sumarían aproximadamente 380,000 m² al finalizar el 2006.

La actividad de mercado se incrementó poco a poco durante el año, alcanzando casi 400,000 m² de espacio vendido y/o rentado. El mayor porcentaje de la actividad se manifestó en edificios clase A+ y A. Los sectores que registraron mayor actividad en renta y/o venta fueron Insurgentes, Reforma Centro, Polanco y Santa Fe.

La actividad de mercado generada por el sector gobierno representó aproximadamente el 16% del total de la actividad durante 2004.

La tasa general de desocupación (incluyendo todas las clases) disminuyó considerablemente en comparación a la registrada en el 2003, ubicándose en 18%.

Polanco

Se concluyó la construcción de “Corporativo Portika Polanco” con 12,500 m² de oficinas corporativas, el cual tuvo una rápida absorción con casi el 100% de ocupación.

Durante el último trimestre del 2004, se terminó de construir el Corporativo YMCA, adicionando al mercado de oficinas casi 2,300 m². Entre las principales transacciones del año, se encuentra el Proyecto Atrios. Cushman & Wakefield cerró aproximadamente 18,000 m² de oficinas corporativas.



Lomas de Chapultepec

Se terminó la construcción de tres corporativos en Montes Urales con 8,000 m² de oficinas.

El proyecto Esmeralda III, colocó 18,000 m². Durante el 2005, se concluiría la construcción del Corporativo Paseo de la Reforma 115, adicionando 26,000 m² al inventario.

Bosques de las Lomas

Sólo se reportó actividad en el Corporativo Arcos C y Arcos Torre 1, ambos ubicados en la nueva zona de Bosques.

Reforma Centro

La principal transacción del año fue el proyecto de Torre HSBC, con una tasa de ocupación del 100%.

Los proyectos en construcción eran Torre Libertad con 10,000 m² de oficinas corporativas y Reforma 222 con 18,750 m². Se esperaba su conclusión para el 2005.

Insurgentes Sur

Se entregaron dos importante proyectos de oficinas, adicionando al inventario 31,600 m² (Insurgentes 881 e Intelys Corporativo). En el período destacan casi 300,000 m² de oficinas en el Corporativo Universidad, correspondiendo a oficinas de Gobierno, así como el cierre de casi 5,000 m² de oficina para una importante empresa de Ediciones en el edificio de Magdalena 211.



Santa Fe

Se terminaron seis corporativos, entre los cuales destaca el edificio llamado Qurvic con 22,000 m² y World Plaza con 23,300 m², adicionando cerca de 105,200 m².

Dos proyectos se encontraban en construcción, mismos que sumarían 20,000 m² durante el 2005.

Este sector experimentó un incremento importante en el inventario de oficinas, ocupando casi la tercera posición con respecto al total del sector (incluyendo todas las clases).

Se destaca que en el 2001, tenía menos del 50% del inventario que mantenía en el 2004.

Asimismo, la tendencia de construir nuevos desarrollos continuaba y se pretendía la edificación de inmuebles con uso de suelo mixto donde se pudieran combinar espacios de oficinas, comercial y habitacional dentro de un mismo proyecto.

Periférico Sur

Tres grandes edificios se encontraban en construcción, los cuales adicionarían 23,300 m² durante el 2005.

Las principales transacciones del año, estuvieron orientadas a la ocupación de espacios por parte de oficinas de Gobierno.



H.2.9. Período 2005 - 2006

La actividad inmobiliaria durante el 2005 fue muy sólida, empresas americanas, europeas, entre otras, siguen considerando a México como un lugar viable para invertir e incrementar sus operaciones tanto de servicios como de manufacturas.

Los pronósticos del PIB indican que tuvo un crecimiento de 3.1% y se espera aproximadamente 3.3% al cierre del 2006. La producción industrial tuvo una recuperación importante y la tasa de desempleo abierto se ubicó en 3.7% al cierre del 2005. La inflación registró un 3.2%, esperando que para el 2006 no rebase el 3.9%. La inversión extranjera directa en México durante el 2005, fue de 14,500 millones de dólares, registrando aproximadamente un 43% del total por parte de Estados Unidos. Cabe destacar que la inversión extranjera se mantuvo en iguales circunstancias, en comparación al mismo período del 2004. Algunas variables macroeconómicas como el tipo de cambio, la baja en las tasas de interés y la inflación pueden favorecer para que el país mantenga su estabilidad económica.

Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Oficinas

Durante los últimos tres años, el mercado de oficinas ha reflejado una gran sobreoferta. Finales del 2004 y 2005 marcaron la pauta de expectativas positivas de recuperación del mercado, con la llegada de empresas internacionales a México, así como con nuevos edificios para oficinas que muestran un evidente progreso y evolución corporativa en nuestro país; tal como se puede observar en los principales sectores, Reforma Centro, Polanco, Lomas Palmas y Santa Fe.



Durante el 2005, se registró una intensa actividad de construcción, la cual se manifestó en aproximadamente 14 proyectos terminados durante el año, agregando alrededor de 219,000 m² al inventario de oficinas. Al menos 16 edificios se encuentran actualmente en construcción, de los cuales se agregarán aproximadamente 285,000 m² durante los próximos dos años.

La actividad de mercado se incrementó poco a poco durante el año, alcanzando cerca de 450,000 m² de espacio vendido y/o rentado. El mayor porcentaje de la actividad se manifestó en edificios clase A+ y A. Los sectores que registraron mayor actividad en renta y/o venta fueron Insurgentes, Reforma Centro, Polanco y Santa Fe.

La actividad de mercado generada por el sector Gobierno representó aproximadamente el 16% del total de la actividad durante el 2005.

En realidad, dicha actividad se ha mantenido casi en los mismos niveles durante los últimos tres años, debido a la baja de precios, oferta de espacios de calidad, ubicación estratégica de los corporativos, así como a las concesiones que algunos desarrolladores brindan a las empresas, tales como períodos de gracia para la adecuación de espacios y tiempos de entrega para oficinas; entre otros.

Los precios de lista en renta durante 2005, se ubicaron entre un 15% y un 25% por arriba del precio de cierre, principalmente en la zona de Santa Fe, donde el precio de cierre era mucho más bajo que el precio de salida.



El plazo promedio de arrendamiento es de 5 años, reflejando una confianza moderada de las empresas en el futuro económico del país y de sus empresas.

Polanco

Continúa en construcción el proyecto llamado Antara, uno de los proyectos más importantes de la zona, del cual se espera una rápida absorción de la fase dos y tres, ya que la fase uno prácticamente está al 100% de ocupación. Dicho proyecto se terminará de construir durante los próximos dos años, agregando al inventario de oficinas cerca de 93,020 m².

Los edificios con mayor movimiento durante el año dentro de esta zona, son Corporativo YMCA, ocupándose al 100% y Antara Polanco Fase I.

Lomas de Chapultepec

Se registró una actividad importante en cuanto a construcción dentro de esta zona, ya que se terminaron de construir seis corporativos para oficinas,

Corporativo Mabe, Corporativo Palmas, E-111, Reforma 115, entre otros, agregando al inventario de oficinas de este sector aproximadamente 91,300 m² de espacio para oficinas.

Lomas Palmas es considerado uno de los principales sectores de oficinas que forma parte del centro de negocios (CBD) de la Ciudad de México.



Durante el primer trimestre del 2006, se adicionaron al parque inmobiliario de oficinas el Corporativo Metropol y Corporativo Uvik, con 26,000 m².

Bosques de las Lomas

Durante el 2005, se registró una ligera actividad de mercado, en comparación con otros sectores de la Ciudad de México. Esto se debió principalmente a los Corporativos ubicados en la calle de Bosques de Duraznos, así como dentro de la nueva zona del sector de Bosques de las Lomas denominada Conjunto Arcos.

En la actividad de construcción, se terminó el corporativo denominado Rotonda, agregando al inventario de oficinas de este sector aproximadamente 18,000 m². Actualmente se encuentra en construcción el Corporativo Arcos Norte D, el cual tendrá cerca de 13,300 m² de espacio para oficinas.

Reforma Centro

Se registró una importante actividad en construcción durante el 2005, ya que se terminó la construcción del Corporativo HSBC, agregando al inventario de oficinas de esta zona cerca de 40,000 m².

Actualmente en edificación se encuentran, al menos dos proyectos, Torre Libertad, el cual tendrá aproximadamente 10,000 m² de oficinas corporativas y Reforma 222 con 22,000 m² de espacio para oficinas. Dichos proyectos se terminarán de construir a finales del 2006.



Reforma Centro, continúa siendo uno de los principales centros de negocio (CBD) de la Ciudad de México, considerado dentro de los sectores con mayor actividad de mercado durante el 2005, principalmente en Torre Mayor, la cual se encuentra actualmente casi al 100% de ocupación.

Insurgentes Sur

En esta zona se registró una importante actividad de mercado, siendo el sector que más movimiento tuvo durante 2005. Una de las principales transacciones que podemos mencionar es el cierre de 22,000 m² en el Corporativo llamado Torre O, correspondiente a oficinas de Gobierno. Actualmente están en construcción al menos dos edificios dentro de este sector, los cuales adicionarán cerca de 60,000 m² de espacios para oficinas.

Santa Fe

Durante 2005, se terminaron tres corporativos Plaza del Parque, Torre Blanca y Corporativo Office Depot, agregando al inventario de oficinas cerca de 38,000 m².

Santa Fe tuvo una actividad de mercado importante durante el 2005, algunos de los edificios con mayor absorción son Plaza del Parque, donde actualmente están ubicadas las oficinas corporativas de Nokia, Actinver, Techint y DHL. Por su parte, Torre Acuario, se absorbió al 100% quedando ubicados Avantel, Modelo, SCA, entre otros inquilinos.



A la fecha, sólo un edificio se encuentra en construcción dentro de esta zona, el Corporativo llamado Eurocenter, el cual agregará al inventario de oficinas en este sector aproximadamente 12,000 m² durante el 2006. La tendencia a la construcción de corporativos de oficinas dentro de Santa Fe, ha disminuido notablemente en comparación a los últimos tres años, ya que actualmente existen otros tipos de construcción que no son precisamente de oficinas sino de proyectos con uso de suelo habitacional y comercial dentro de un mismo desarrollo.

Un ejemplo claro es el proyecto llamado City Santa Fe, el cual tendrá 12 torres de departamentos, con áreas comerciales y recreativas. Dicho proyecto estará dividido en tres fases de construcción durante los próximos cuatro años.

Santa Fe es considerado actualmente el sector con el mayor inventario de oficinas clase A+ y A, ocupando casi la tercera posición del total de inventario de oficinas en metros cuadrados en la Ciudad de México (incluyendo todas las clases), a comparación de tres años atrás, cuando tenía menos del 50% del inventario con el que cuenta hoy en día.

Periférico Sur

Actualmente, Torre Platinum se encuentra en construcción, adicionando 4,900 m², durante el primer trimestre del 2006. Dicho sector tuvo una ligera actividad de mercado durante el 2005, manteniendo casi el mismo nivel que el año anterior.



I. Proyección de Crecimiento de Mercado Santa Fe vs Principales Mercados Corporativos Competidores.

En el mercado corporativo la mayoría de las operaciones que se han realizado en los últimos tres años y que por lo tanto se prevén para los próximos cinco años son de renta, además de que un gran número de propietarios muestran poco interés en cerrar transacciones en venta.

Continuará la tendencia a la combinación de espacios de oficinas (usos mixtos), comerciales y habitacionales dentro de un mismo desarrollo. Incluso, para algunos desarrolladores que dejó de ser atractivo el mercado de oficinas, están reorientando sus recursos a la construcción de vivienda; negocio que hoy en día les redituará más que el mercado de oficinas debido a los bajos precios de rentas.

La ubicación estratégica para los corporativos de empresas nacionales e internacionales, continúa siendo parte primordial y su tendencia es a concentrarse dentro de las zonas correspondientes a los Centros de Negocios, ubicados dentro de los Sectores Lomas Palmas y Polanco que suman como beneficios además de las características de su ubicación, imagen corporativa y servicios proporcionados.

En la zona de Santa Fe, además de los inconvenientes analizados en los rubros de infraestructura y equipamiento, cabe destacar la insuficiencia de grandes extensiones destinadas a espacios para edificios corporativos.



Además de todo lo expuesto, existe el factor de sobreoferta de oficinas que se ha mantenido en los últimos años, razón por la cual no se identifica un crecimiento en este tipo de espacios en la zona de Santa Fe, donde regulaciones oficiales han modificado recientemente su programa parcial de desarrollo urbano; favoreciendo principalmente usos y densidades habitacionales (enero de 2005) al permitir la edificación de hasta 50 viviendas por hectárea con una unidad mínima de 100.00 m² y máximo hasta 8,500 m² de construcción.

Considerando lo anterior, es claro que el máximo crecimiento proyectado para la zona de Santa Fe será el habitacional y que ha disminuido considerablemente el interés de los desarrolladores por la edificación de espacios corporativos.

Esta situación deriva en que los inmuebles aún no ocupados, deban ofrecer atractivos para ser rentados y eventualmente transformarse en inmuebles versátiles que no demanden altos costos de instalación para quien desee ocuparlos.

Además, las superficies de alto metraje con las cuales surgieron los primeros edificios corporativos de la localidad, prácticamente han sido ocupados y las condiciones que en este ámbito requieren grandes firmas nacionales y extranjeras también contribuye a que reorienten la búsqueda de oficinas a otros Centros de Negocios; que además brinden mayores ventajas a la planta productiva en cuanto a la suficiencia de una red de servicios (transporte, vialidad, alimentación, seguridad, etc).



J. Acciones Emprendidas por el Gobierno de la Ciudad.

La zona de Santa Fe recibirá 330 millones de pesos por parte del gobierno del Distrito Federal para completar la infraestructura que falta en la zona, terminar la construcción de una planta de tratamiento de agua, mejorar su alumbrado público y garantizar el abastecimiento de agua potable.

La inversión en Infraestructura Hidráulica (Sistema de Aguas de la Ciudad de México), involucra los siguientes conceptos:

Concepto	Costo (millones)	Inicio	Término
Agua Potable	14.5	Mayo 2005	Septiembre 2007
Agua Tratada	17.0	Febrero 2006	Diciembre 2006
Drenaje Sanitario	8.0	Julio 2005	Septiembre 2006
Drenaje Pluvial	6.0	Febrero 2006	Septiembre 2007
Planta de Tratamiento	52.4	Mayo 2005	Septiembre 2007
Sub-Total:	97.9		

En lo que corresponde a las obras de Infraestructura Eléctrica (Dirección General de Servicios Urbanos), los rubros involucrados son los siguientes:

Concepto	Costo (millones)	Inicio	Término
Alumbrado Público	1.0	Julio 2005	Octubre 2005
Alta Tensión	5.0	Julio 2005	Octubre 2006
Subestación	* 226.5		
Sub-Total:	232.5		
Total:	330.4		

* Con duración de 4 años, a iniciarse una vez que se firme el convenio entre el GDF y Luz y Fuerza del Centro.



K. Glosario.

Mercado:

Area geográfica de demanda con una cantidad significativa de edificios con espacio disponible.

Sector:

Area producto de la división del mercado, caracterizado por una acumulación de edificios, generalmente enmarcado por arterias.

Inventario:

Incluye todos los edificios competitivos localizados en un mercado o sector. No se incluyen los edificios de gobierno, clínicas u hospitales, ni los edificios cuyo único usuario es el propietario del mismo.

Edificio Competitivo:

Para fines de estadísticas, se considera como edificio competitivo aquel que cuenta con más de 1,000 m² útiles y se encuentra ubicado en alguno de los sectores de un mercado.

En Construcción:

Se trata de proyectos que se encuentran en distintas etapas de edificación, sin certificado de terminación de obra.

Proyectos:

Edificios en etapas de planeación, con un proyecto ejecutivo definido, pero sin obra en proceso.



Tasa de Desocupación:

Espacio disponible considerado en un mercado determinado, dividido entre el inventario total.

Actividad de mercado:

Cantidad de superficie rentada y/o vendida en un período determinado.

Centro de Negocios:

Zona geográfica de una entidad que delimita la agrupación de edificios con un reporte de actividad corporativa o empresarial intensa.

Abreviaturas:

* Metros	m
* Metros Cuadrados	m ²
* Metros Cuadrados al Mes	m ² /mes
* Dólares	USD\$
* Producto Interno Bruto	PIB
* Centro de Negocios	CN

Clasificación de Edificios:

Considerando diversos aspectos relacionados con la localización de los edificios, sus instalaciones, servicios para el usuario, sistemas contra incendio, seguridad y estacionamiento, los edificios analizados se clasifican para efectos de la presente Tesina; en **A+**, **A**, **B** y **C**.



Criterios de Clasificación de Edificios

	A+	A	B	C
Localización				
Zona de negocios y oficinas	***	**	*	*
Alimentación (restaurants)	**	***	***	***
Servicios (Bancos)	***	***	***	***
Transporte Público	***	***	***	***
Instalaciones				
Elevador de alta velocidad	***			
Número de elevadores	> 3	< 3	< 2	< 2
Elevadores ejecutivos	***			
Elevador de servicios	***	*		
Aire Acondicionado	***	**	*	
Ventilación con aire lavado	**	*		
Ventilación natural	*	**	***	
Calefacción	***	**		
Fachada	***			
Servicio de fibra óptica	***	**		
Comunicación vía satélite	***	*		
Control de iluminación automático	***	**		
Planta de emergencia	***	***		
Servicios para el usuario				
Bodega en estacionamiento o similar	***	***	*	
Baños para discapacitados	***	***	**	*
Helipuerto	***	**		
Sistemas contra Incendio				
Detectores de humo	***	**	*	
Rociadores	***	**	*	
Seguridad				
Circuito cerrado de TV	***	***	**	*
Seguridad 24 hrs	***	***	***	***
Estacionamiento / Parking				
Cajones de estacionamiento / m2	1 / 30	1 / 40	1 / 60	1 / 80

- * Algunos edificios
- ** La mayoría de los edificios
- *** Todos los edificios

Nota: Edificios considerados inteligentes se incluyen en la clasificación A+

Criterio de Clasificación: Cushman & Wakefield



K. Bibliografía.

Análisis de Mercados Inmobiliarios efectuados por:

- * Jones Lang LaSalle.
- * Cushman & Wakefield.
- * CB Richard Ellis.
- * Colliers International.

Gaceta Oficial del Distrito Federal (3 de Enero de 2005):

- * Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe, Delegación Alvaro Obregón.

Convenios de Concertación entre el Gobierno del DF y la Asociación de Colonos de Santa Fe:

- * Primer convenio:
Inversión en obras de infraestructura hidráulica y eléctrica.
- * Segundo convenio:
Modificación al programa parcial de Santa Fe.
- * Tercer convenio:
Para realizar aportaciones de recursos al Fideicomiso, para la realización de obras de urbanización y mantenimiento.

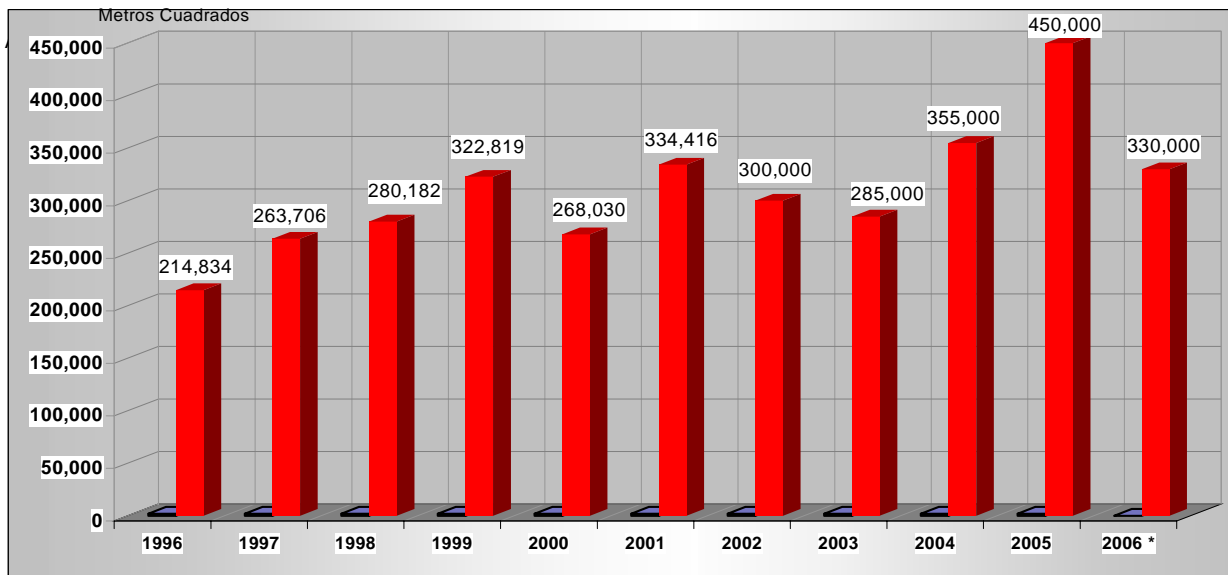
Diversas Publicaciones:

- * México, Banco de Datos. (Período 1996 a 2006).
- * Real Estate. La Guía Inmobiliaria de México. (Market & Lifestyle). (Períodos 2005 y 2006).



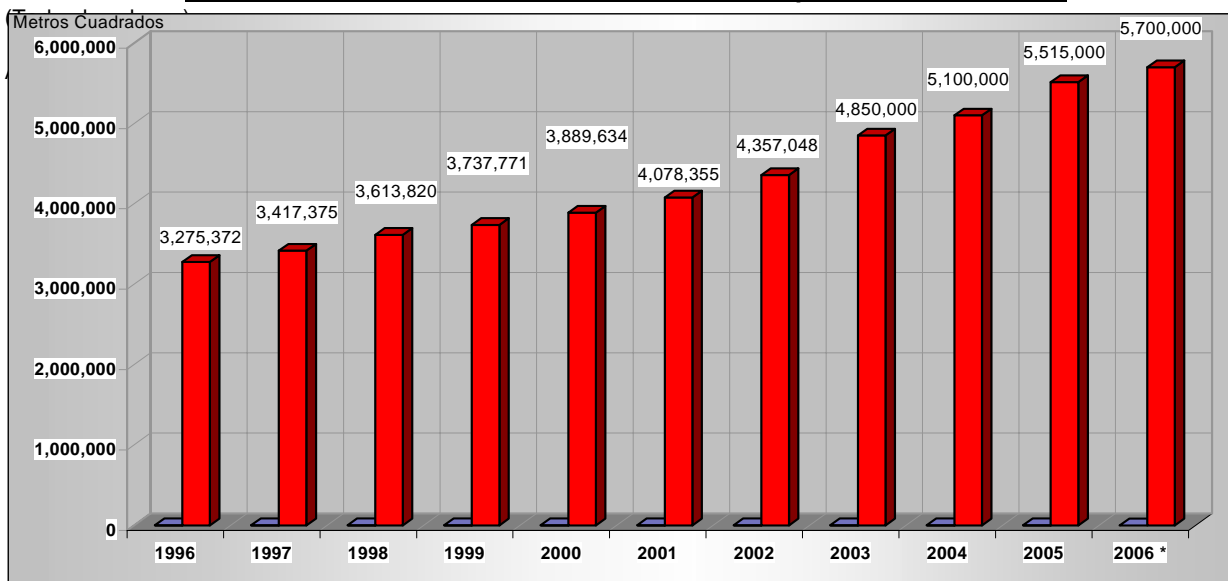
L. Tablas y Gráficas.

Espacios de Oficina Rentados y/o Vendidos 1996 - 2006*



* Estimado para el Período

Inventario de Oficinas en la Ciudad de México por Año 1996 - 2006*

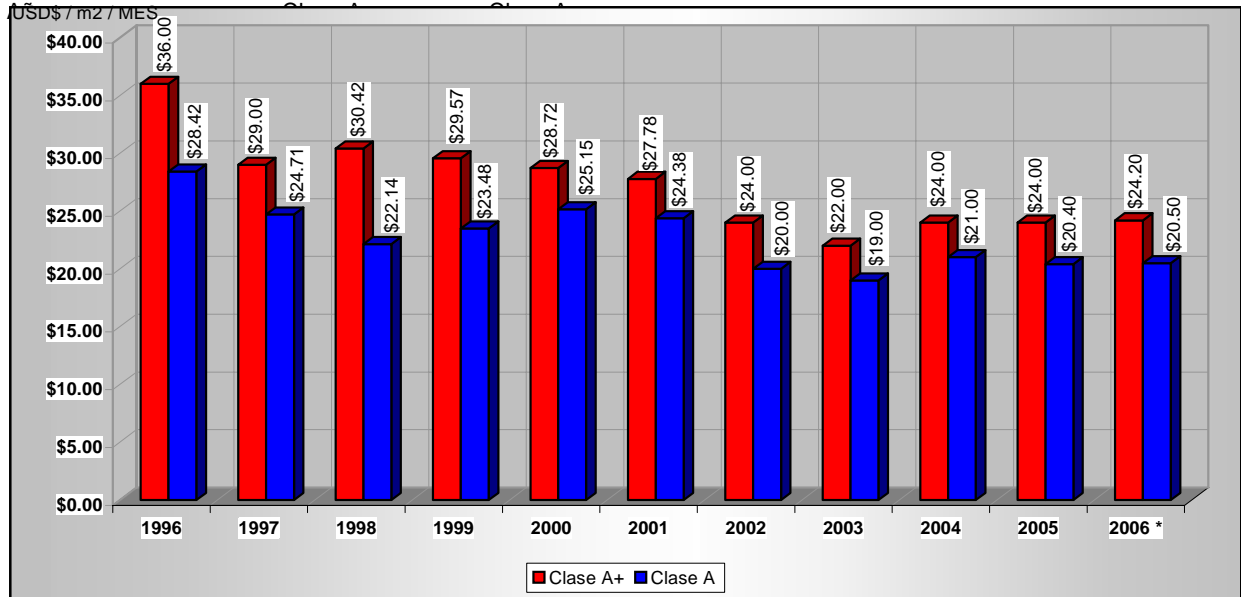


* Estimado para el Período



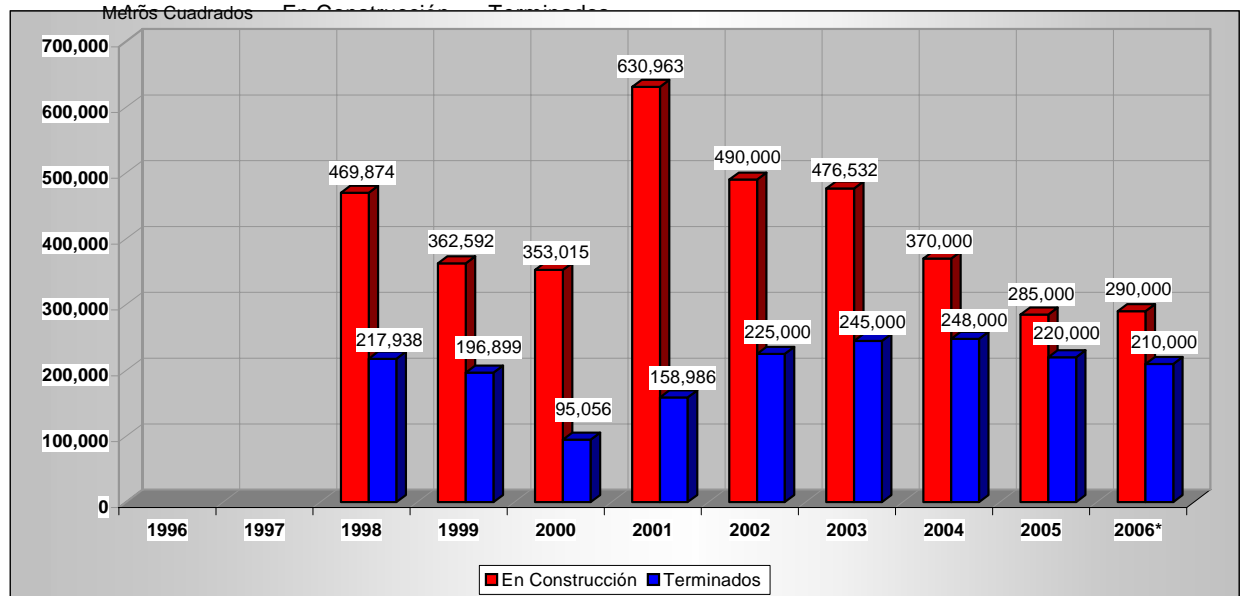
M. Tablas y Gráficas...

Precios de Lista Promedio de Renta por Año 1996 - 2006*



* Precios Estimados

Actividad en Construcción en la Ciudad de México 1996 - 2006*

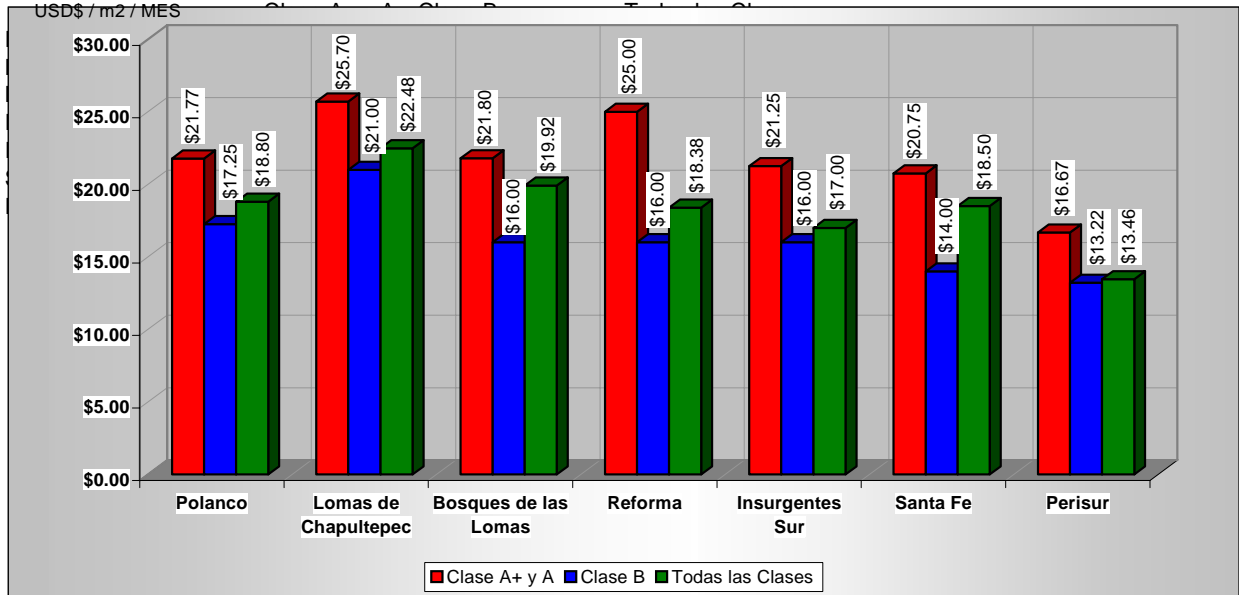


* Metros Cuadrados Proyectados

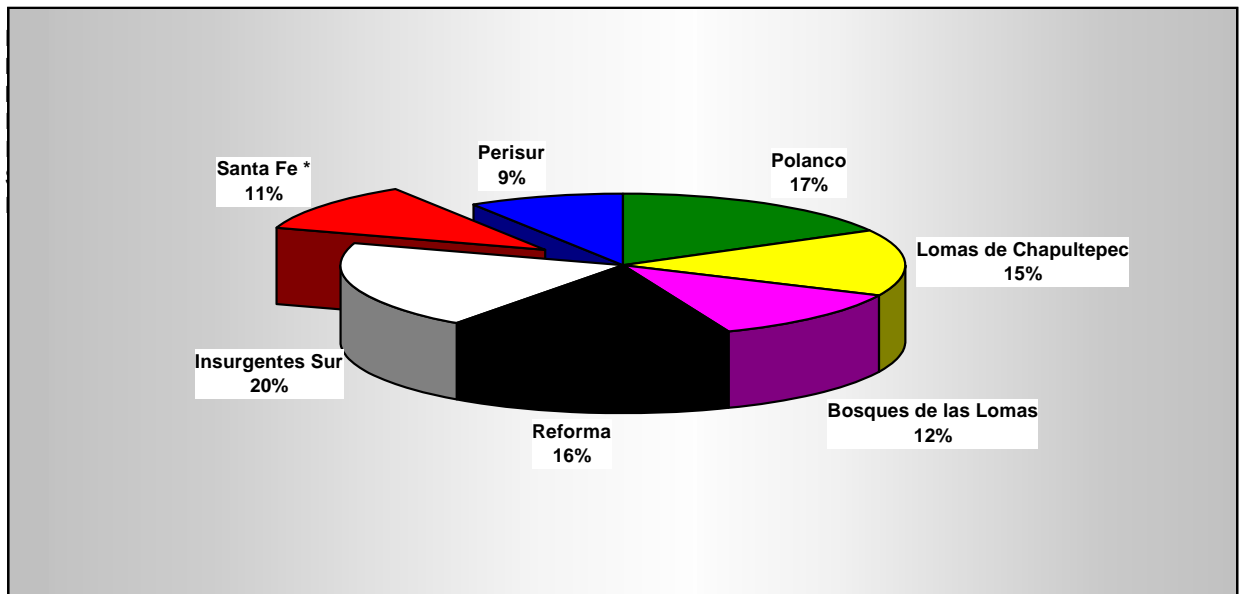


M. Tablas y Gráficas...

Precios Promedio de Renta por Sector en la Ciudad de México (al cierre del 2005)



% de Inventario de Oficinas por Sector en la Ciudad de México (al cierre del 2005)

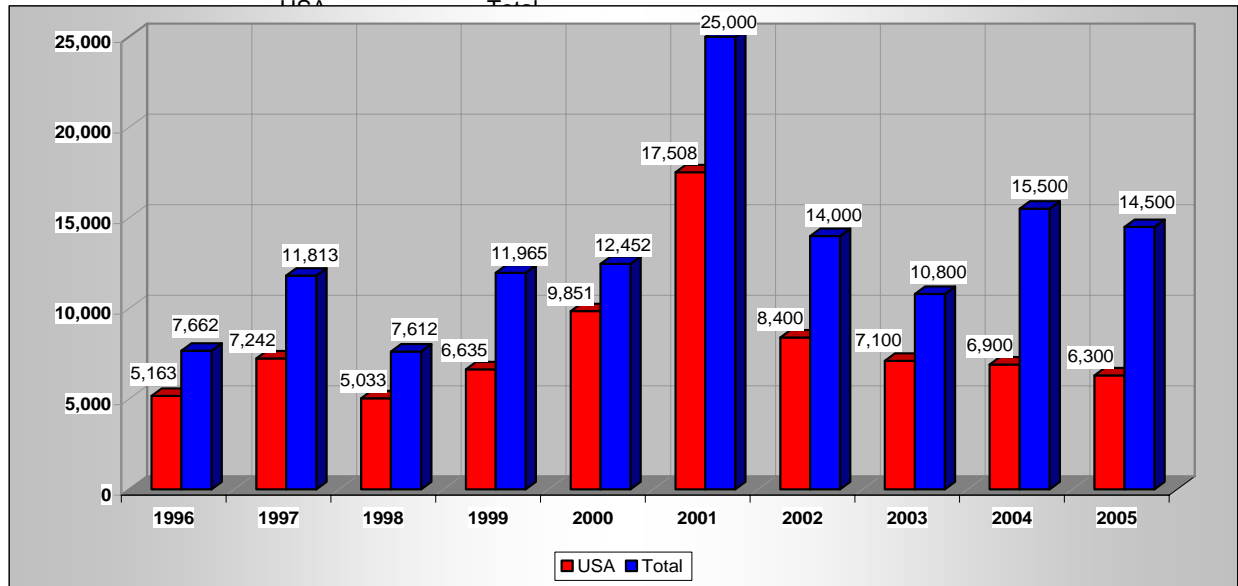


Incluye todas las clases

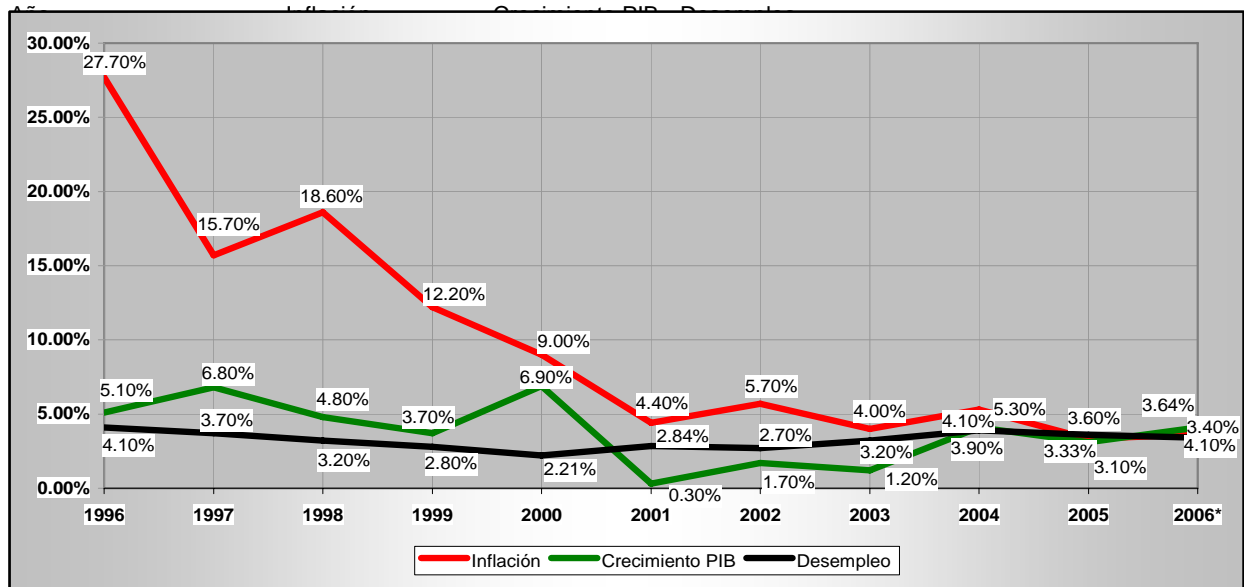


M. Tablas y Gráficas...

Inversión Extranjera Directa en México (millones de dólares)



Indicadores Económicos 1996 - 2006*



* Proyección Estimada



N. Anexo Fotográfico.

Centro de Negocios Polanco

Proyecto
Antara - Polanco
Fase 1



Ocupación al
100%
(Etapas 2 y 3 en
construcción)



N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Polanco



Proyecto

Palacio de Hierro

(Concluido en 1997)

Uno de los principales
Corporativos de la
zona con 10,000 m²
de espacio, ocupado
por los
desarrolladores del
proyecto





N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Lomas de Chapultepec

Proyecto - Torre
Picaso



Proyecto - Corporativo
Mabe



N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Lomas de Chapultepec



Proyecto - Palmas
405

Proyecto - Torre
Optima





N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Bosques de las Lomas



Proyecto - Corporativo
Arcos I

Proyecto - Corporativo
Arcos II





N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Bosques de las Lomas



Edificios localizados en la nueva zona de Bosques (Parque Duraznos)

Edificios localizados en la nueva zona de Bosques (Parque Duraznos)





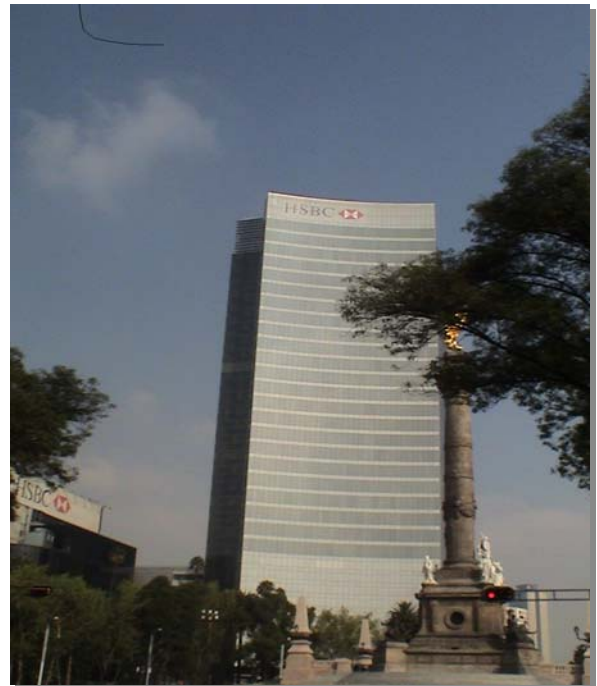
N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Reforma Centro



Proyecto - Torre Mayor

Proyecto - Corporativo HSBC





N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Reforma Centro



Edificio de la Bolsa Mexicana de Valores

Proyecto - Corporativo Avantel





N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Insurgentes Sur



Proyecto - World
Trade Center

Proyecto - Centro
Insurgentes





N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Insurgentes Sur



En este Centro de Negocios, el sector Corporativo es donde registra uno de los más altos niveles de actividad

El sector Gobierno, ha ocupado durante los últimos cuatro años, edificios corporativos de reciente edificación en esta zona de la ciudad



N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Santa Fe

Zona de desarrollo reciente
2004 - 2006. Zona
Comercial, Habitacional y
de Oficinas. (Corporativos
Telefónica, Banorte,
Pearson, entre otros)



Zona de desarrollo 2000 -
2005. Zona Hotelera,
Comercial y de Oficinas
(Corporativos German Center,
3m, BMW, Sony,
Banorte, Avantel, entre otros).



N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Santa Fe



Centro de Ciudad de Santa Fe (Período de Desarrollo 1998 - 2006)

Centro de Ciudad de Santa Fe. Zona Comercial, Habitacional y de Oficinas (Corporativos Nokia, Casa Cuervo, Ford, Mercedes Benz, entre otros).





N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Santa Fe



Zona de primera etapa de desarrollo eminentemente Corporativa (1996 - 2000).

Zona Escolar, Habitacional y de Oficinas, con modificaciones recientes en su plan parcial de desarrollo urbano.





N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Santa Fe



Proyecto - Edificio Hewlett Packard

Proyecto - Plaza Reforma





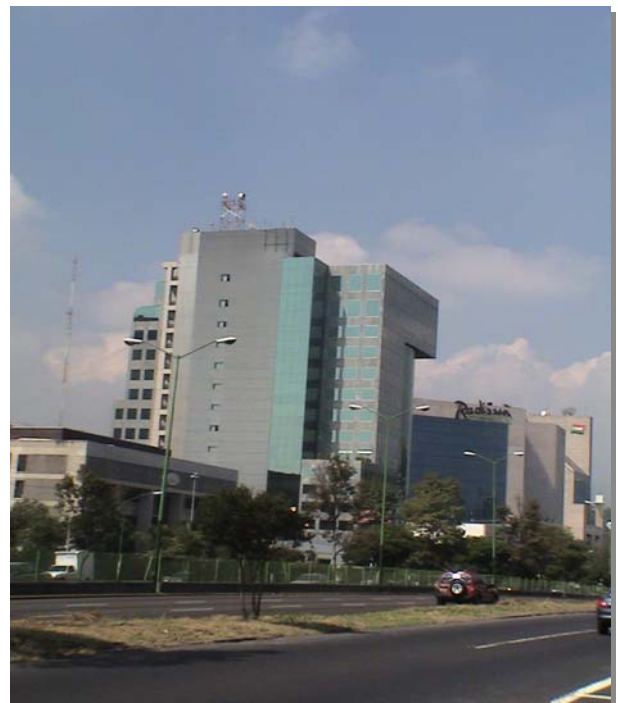
N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Periférico Sur



Proyecto - Corporativo
Zafiro

El perímetro de Perisur,
involucra importante
actividad de mercado en el
ámbito Comercial y de
Oficinas Corporativas.





N. Anexo Fotográfico...

Centro de Negocios Periférico Sur



El sector Gobierno ha efectuado importantes transacciones inmobiliarias durante los últimos dos años

Después de Santa Fe, este Centro de Negocios ha registrado los precios de renta más bajos al cierre del 2005, debido al alto metraje disponible en la zona





O. Conclusiones.

Los Centros de Negocio analizados en la presente Tesina e identificados como localidades altamente rentables para el establecimiento de Corporativos, han generado el fenómeno de la sobreoferta desde hace más de cinco años. Adicionar a los principales Centros de Negocio de la Ciudad de México, un mercado como Santa Fe ha distorsionando los índices de precios de renta/venta en lo relativo a espacios para oficinas como Polanco, Lomas de Chapultepec, Bosques de las Lomas, Reforma, Insurgentes y Periférico Sur.

La razón fundamental es que Santa Fe y sus grandes edificios habitacionales y de oficinas conforman una ciudad dentro de una macrociudad, situación que no se observa en el resto de los Centros mencionados pero que sin duda afecta sus niveles de demanda y ocupación; propiciando una variación en los valores de la zona que no mantiene en muchos casos relación directa con el nivel de equipamiento y servicios de los que se ha abastecido.

El crecimiento sin freno de proyectos habitacionales que para el 2012 duplicará el número de familias que hoy habitan la zona (4,500), los inaccesibles y limitados espacios destinados para la alimentación de los trabajadores, las insuficientes vías de comunicación para acceder o dejar el perímetro de Santa Fe, las deficiencias identificadas en las áreas de estacionamiento de los corporativos que hoy agrupan más de 3,000 empleados por inmueble; no parecen ser las mejores condiciones para que exista interés tan sólo por reubicar espacios corporativos en esa zona.



Los parámetros de renta ofrecidos durante el último año en la zona, convierten a Santa Fe en el segundo mercado más bajo de la Ciudad y además hay que considerar que los grandes empresarios deben procurar el pago de mayores impuestos para las obras y servicios que demanda este centro urbano; condición que no se observa para el establecimiento de otros inversionistas en cualquiera de los Centros de Negocio analizados en la presente Tesina.

La realidad es que para solucionar la problemática urbana que vive la zona, hay que reconocer más en la toma de decisiones la participación de la Asociación de Colonos que del propio Gobierno, donde el modelo de gestión implementado por la primera ha permitido la continuidad de muchas obras de infraestructura Hidráulica y Eléctrica principalmente.

Pero cuando los recursos resulten ser insuficientes no sólo para la conclusión, sino para el mantenimiento de éstas y la cuota que los empresarios deban aportar para permanecer en la zona se incrementa; el efecto será contrario al interés que los motivó para establecerse en Santa Fe.

Considerando lo anterior, las instituciones de crédito deben financiar con reservas cualquier inversión en la zona en función a los altos niveles de riesgo que en el corto plazo se pueden generar derivados de una burbuja especulativa de valores, que no guarda equilibrio con las limitaciones urbanas del lugar; cuya densificación en los niveles de población residente, laboral y estudiantil estrangula los servicios con los que cuenta.