



INCIDE

Consejo Integrador de la Construcción, la Industria y el Desarrollo, INCIDE, A.C.

PERSPECTIVA DEL DESARROLLO INMOBILIARIO Y VIVIENDA



METROCENTRO

BUSINESS HABITAT

R. Pelleron

Órgano de Comunicación del Consejo Integrador del Sector de la Construcción, la Industria y el Desarrollo, INCIDE, A.C.



EXPO INDUSTRIAL 2018

14 / 15
NOV

Expo Fórum,
Hermosillo, Son.

El encuentro
industrial
más grande
de Sonora.



Exhibición



Citas de negocios



Conferencias



Pabellón Innovación



Foro IMEF Finanzas



Foro Emprendimiento Social



Seminario Energías
Limpias y Renovables



canacintrahmo

Pre registro

expoindustrial.mx



CANACINTRA
HERMOSILLO



TRABIS



**Soluciones de
Ingeniería Estructural**

Líder en Prefabricados de Concreto Presforzado

Centro de Investigación
Aeroespacial Instituto
Tecnológico de Hermosillo



Edificio de la
Universidad
Estatad de Sonora



Torre de oficinas
Plaza Quiroga



Construcción
sin interrupción



TRABIS SINALOA

Carretera El Dorado 16499 Sur
Sindicatura Costa Rica,
Culiacán, Sinaloa. C.P. 80430
Tel. (667) 846-10-39
Tel. (667) 846-10-90

TRABIS SONORA

Av. Ing. Rogelio Villanueva Varela
No. 50, Col. La Victoria,
Hermosillo, Sonora.C.P. 83304
Tel. (662) 109 22 00,
Fax 662 280 0038

TRABIS BAJA CALIFORNIA

Carretera Libre a Tecate
Km. 149 (Cuenca Lechera)
Tijuana, Baja California.
C.P. 21400
Tel. (664) 971-1461 al 63

www.trabis.com.mx



ventas@trabis.com.mx



ÍNDICE

| | | | |
|---------|--|---|---------|
| PAG. 6 | Metrocentro Business Habitat | VII Foro Inmobiliario AMPI Hermosillo 2018 "Trébate, Ciudad de Crecimiento". | PAG. 32 |
| PAG. 8 | Perspectiva del Desarrollo Inmobiliario y Vivienda. | Primera Reunión Nacional de Vivienda Sis-morresistente y Sustentable. | PAG. 34 |
| PAG. 12 | Toma de Protesta del Grupo de Jóvenes del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Sonora. | La UNISON, Sede del II Seminario de Vivienda y Comunidades Sustentables. | PAG. 35 |
| PAG. 13 | Asociación de Ingenieros de Minas, Metagurgistas y Geólogos de México A.C. Distrito Sonora. | Por un Nuevo Programa de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y el Valle de México. | PAG. 36 |
| PAG. 14 | "Venimos a Construir una Nueva Historia de lo que Debe de Ser la Obra Pública": Célida López. | Los Retos Financieros de Proyectos de Usos Mixtos. | PAG. 38 |
| PAG. 15 | Se Suma CANADEVI a Acciones de Mejora en la Ciudad. | Poner a Salvo las Inversiones. | PAG. 40 |
| PAG. 16 | Se Deben Respetar Avances de la Industria de la Vivienda que Beneficien al Mercado: CANADEVI Sonora. | Retos de la Valuación ante la Globalización de los Mercados. | PAG. 42 |
| PAG. 18 | 5 Consejos para Poner en Venta tu Casa en Hermosillo. | Energía Renovable para una Sociedad Sustentable. | PAG. 44 |
| PAG. 20 | ¿Qué hace que incrementen los costos de nuestras viviendas? | Normatividad para el Municipio de Hermosillo. | PAG. 46 |
| PAG. 22 | Perspectiva del Sector Inmobiliario. | Seguros de Responsabilidad Civil en USA. | PAG. 48 |
| PAG. 24 | Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, A.C. | ¿Qué es Mejor: Hacer un Testamento o una Donación en Vida? | PAG. 50 |
| PAG. 26 | AMPI e INFONAVIT por la Movilidad Hipotecaria. | Sé un Cazador de Riesgos. | PAG. 51 |
| PAG. 27 | Descentralización de Dependencias Gubernamentales, Beneficio para Inmobiliarios. | Afiliados Honorarios de AMPI. | PAG. 52 |
| PAG. 28 | Perspectivas Inmobiliarias. | | |
| PAG. 29 | Broker Inmobiliario. | | |
| PAG. 30 | Panorama Inmobiliario y Dinámica de Verticalización. | | |

FOTOGRAFÍA DE PORTADA

Agradezco al **Ing. Guillermo Moreno**, por su invitación a participar en la realización de la foto de portada de este número de la revista INCIDE. Quise plasmar en mi fotografía lo que será, en mi opinión, la tendencia inmobiliaria en la ciudad de Hermosillo. Parece ser, que la inercia en el tipo de arquitectura y construcción "plana"; se ha vencido, y vemos por los principales rumbos de la ciudad edificios multiniveles y de multiservicios que es ya la tendencia en la arquitectura de la ciudad.

Felicito a todo el personal que hace posible la realización de la Revista INCIDE y agradezco a mi amigo y colega **J. L. Tamayo** por sus consejos y ayuda para obtener esta fotografía.

ING. RAÚL PETERSON ROSAS

MIEMBROS DEL CONSEJO INCIDE, A.C.



INCIDE cuenta con un tiraje de 2,500 ejemplares que circulan gratuitamente entre los gremios e instituciones educativas que respaldan su publicación a través de boletines, artículos o invitaciones que ellos mismos nos proporcionan y en donde los patrocinadores aprovechan sus espacios publicitarios como herramienta para aumentar la productividad y capacidad de servicio de su empresa. La opinión de nuestros colaboradores no refleja necesariamente la línea editorial de esta revista.
TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS A REVISTA INCIDE.

VISIÓN

Contribuir en la Construcción de un Sonora y un México mejor, incidiendo a través de nuestra integración en las políticas de desarrollo sustentable, transparencia, derecho humano, consulta ciudadana y gestión integral del riesgo, a través de una responsable, especializada y participativa comunicación constructiva.

PRESIDENTE Y DIRECTOR GENERAL

Ing. Jesús Guillermo Moreno Ríos

COORDINADOR GENERAL DEL CONSEJO INCIDE, A.C.

Arq. Mariano T. Katase Ruíz

DIRECTORA GENERAL DE REVISTA INCIDE

LCC. Claudia Anabel
Valenzuela Orduño

DISEÑO EDITORIAL

LDGA. Edna Elena Elizalde Corral

PROGRAMAS SECTORIALES

Ing. Fernando Antonio
Symonds Torres

ASESORES COMERCIALES

Yaya Gómez L.
Lic. Alejandra Astrain Haro
LCC. Isela Samaniego Ruiz

CONSEJO CONSULTIVO

Arq. José Luis Moreno Chacón
Arq. Samuel Ávila Miramontes
Lic. Marcos Salvador Hernández Salas
Lic. Ana Lidia Moreno Ríos

COLABORADORES

Yissel Valenzuela Orduño
Manuel Guillermo Moreno Cruz

REVISTA DIGITAL

www.consejoincide.org

REDES SOCIALES

Facebook: Consejoincide
Twitter: @ConsejoINCIDE

CORREO

contacto@consejoincide.org

Heriberto Aja 20-1 esquina
Hermenegildo Rangel
Planta Baja Col. Centro
Tel (662) 212 5000
WS (662) 257 0688
WS (662) 948 7912
Hermosillo, Sonora, México

EDITORIAL

PERSPECTIVA DEL DESARROLLO INMOBILIARIO Y VIVIENDA



VII FORO INMOBILIARIO
AMPI HERMOSILLO 2018

Trépatate!!! CIUDAD EN CRECIMIENTO

Fortalecer a Hermosillo, Sonora y México es reto que nos compete a todos... Solo si hacemos un poderoso frente común, unificando visiones en torno a objetivos y estrategias, podremos llegar a niveles de desarrollo que permitan alcanzar metas de índole económica, que tienen que ver con el orden y eficiencia de nuestras ciudades y con la calidad de vida de sus habitantes.

Para poder acelerar la tendencia de crecimiento de nuestra economía, gobierno, sociedad e iniciativa privada tenemos que trabajar mucho y hacerlo juntos, porque solo así podremos ponerla en justa sincronía con el objetivo de posicionar a nuestro país entre las mayores economías del mundo.

Lograr esto implica construir una sólida plataforma que lo haga posible, porque resulta fácil entender que incrementar el desarrollo económico empieza por crear condiciones propicias para ello.

Estamos seguros que localmente lo estamos haciendo, las asociaciones inmobiliarias y desarrolladoras de vivienda nos lo demuestran con la organización de Foros, Congresos, una profesionalización constante y una colaboración con el Ejecutivo Estatal al trabajar en una iniciativa de evolución y perfeccionamiento de la Ley de Agentes Inmobiliarios a una Ley de Servicios Inmobiliarios, con la que se busca diseñar un ordenamiento que impulse el crecimiento de la industria inmobiliaria de Sonora.

La tendencia de una construcción vertical sobre todo el poniente de la Ciudad nos pone a la vanguardia, como una ciudad atractiva para la inversión y moderna; pero no debemos descartar que existen asuntos importantes por atender por parte de la autoridad municipal y estatal, el gran problema de los predios desocupados en el casco urbano que representa cerca del 24% de la mancha urbana, las cerca de 40 mil viviendas abandonadas dentro de la ciudad y la constante aprobación de fraccionamientos en tierra barata, alejados de la mancha urbana que genera islas de asentamientos humanos con una franja de desocupación y hereda al Ayuntamiento un problema de dotación de servicios públicos y grandes problemas sociales, que a lo largo de los años hemos constatado, siendo uno de los primeros desarrollos el construido al norponiente de la ciudad y que se vieron como desarrollos innovadores hace tan sólo unos 15 años.

Debemos reorientar las políticas en ese sentido, en lo federal vemos que se tiene, al menos en papel, las intenciones y una visión clara, enfocadas en movilidad, modificaciones a INFONAVIT para otorgamiento de créditos responsablemente y evitar el exceso de vivienda abandonada; la creación del Instituto Nacional de Planeación para poder determinar cuáles son áreas de reservas territoriales, evitando del crecimiento descontrolado y el daño ambiental.



METROCENTRO

BUSINESS HABITAT

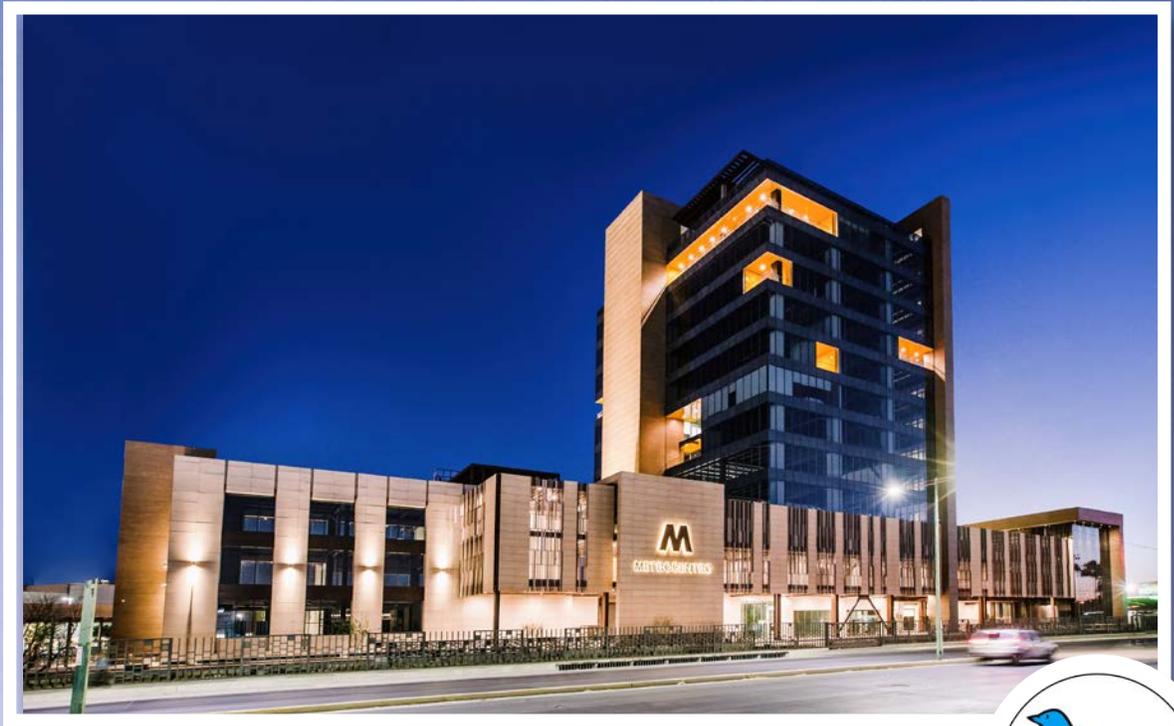
Metrocentro es el primer desarrollo en Sonora certificado LEED, acreditación entregada únicamente a edificios sustentables. Este reconocimiento es presentado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos a proyectos que integran aspectos relacionados con el aprovechamiento de recursos de uso de energías alternativas, mejora de la calidad ambiental interior y elección de materiales. Todo esto resulta un gran beneficio para los ocupantes del desarrollo y la comunidad. Durante la planeación de Metrocentro, Grupo Canoras, decide invertir para crear un proyecto que ofrece una mejor calidad de vida, digno de trascender de una manera eficiente.

Pensado para convertirse en el nuevo ícono de la ciudad, Metrocentro Business Habitat une el talento de diseñadores, arquitectos e ingenieros de la localidad para brindar un desarrollo único, cuyas soluciones innovadoras y ubicación estratégica ofrecen condiciones inmejorables para una alta calidad de vida y éxito empresarial. Con poco tiempo de haberse concluido, la primera etapa, es ya uno de los edificios más emblemáticos de la ciudad, el cual da vida al principal sub-centro económico de Hermosillo, con espacios para negocios, servicios y comercios.

Visto desde fuera, Metrocentro corona dos de los principales bulevares de la ciudad, surgiendo con su imponente volumetría recubierta de piedras naturales, cristales y su piel de celosías ubicadas estratégicamente para proteger las fachadas más afectadas por el sol, logrando, además, un interesante juego de luces. El conjunto se desenvuelve alrededor de una gran plaza que se convierte en el corazón del proyecto y en un espacio que da la bienvenida a una nueva experiencia.

En el interior, visitantes y clientes encuentran espacios inteligentes que fueron creados bajo los lineamientos más estrictos de seguridad y calidad.





En el plan maestro están contempladas dos etapas más de crecimiento, las cuales consisten en dos torres corporativas más, ambas complementadas con un área comercial y de restaurantes. Por último, se considera un hotel business class que le dará servicio a este nuevo polo de negocios. Dentro de la primera etapa, la cual está terminada podemos encontrar lo siguiente: **Habitat de negocios**, destinado para oficinas corporativas, cuenta con un hermoso lobby que da la bienvenida a los usuarios y se encuentra acondicionado con tecnología de punta, así como con espacios para conferencias, exposiciones, salas de juntas y terrazas. **Zona Gourmet**, atractivos espacios distribuidos en varios niveles y terrazas al aire libre conforman la zona Gourmet de Metrocentro, un lugar donde los negocios y el placer se unen para convivir. Y **Paseo comercial**, una nueva avenida se crea para integrar Metrocentro a la ciudad. Esta nueva vialidad será guía hacia una espectacular área comercial que forma parte integral del proyecto. En el Paseo Comercial de Metrocentro encontrarás bancos, cafés y servicios especializados de apoyo a las oficinas.

PERSPECTIVA DEL DESARROLLO INMOBILIARIO Y VIVIENDA



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

C.P. Myrna Fátima Tarriba Amado
Titular FOVISSSTE en Sonora



FOVISSSTE cuenta con 46 años en funciones donde ha entregado un poco más de 1 millón 600 mil créditos hipotecarios a nivel nacional, invirtiendo en promedio mil millones de pesos anuales, sin embargo la inversión y la otorgación de créditos no va la mano de la inflación actual, por lo que se obtienen menos créditos y de menor nivel.

Se hace además una reflexión sobre cómo utilizar tus créditos, ya que muchas veces son convencidos con razones que en ese momento se escuchan bien y cuando compras la casa, termina resultando que te queda lejos de tu trabajo u otro tipo de situación. Otro punto importante, es que en Hermosillo, existen cerca de 40,000 viviendas abandonadas por lo que se podría tomar la opción de rehabilitarlas y ofrecerlas en venta nuevamente.

Junto a esto, los tipos de crédito son por convocatoria y no por sorteo, por las diferentes quejas de los trabajadores.

Diferentes tipos de créditos:

- **Tradicional:** Engloba remodelación de la vivienda, construcción en terreno propio, tienes que esperar un año para hacer uso de él y es por medio de convocatoria.
- **Cofinanciados:** Es por medio del banco y de la institución se tienen que seguir las reglas del banco.
- **Generados por oficina:** Aquí participan los jubilados que nunca ejercieron su crédito, y cuando se jubilan lo quieren utilizar, se hace por convocatoria también.
- **Conyugal:** Uno de los miembros tiene que trabajar en FOVISSSTE y el otro en el ISSSTE, y se puede juntar los dos créditos, además de estar casados y es por medio de convocatoria.

Actualmente se han entregado 1,180 créditos a nivel general en Sonora.

Ing. German Gastélum Cubedo
Director de Revista Inmobiliaria

Revista Inmobiliaria
www.revistainmobiliaria.mx

La revista fue fundada por **José Luis Gastélum**, donde invito a su hermano (**German Gastelum**) y el objetivo es poner a la revista a la disposición de la gente que quisiera vender o comprar alguna casa, junto al apoyo con los tramites y asesorías.

Al ser originario de Ciudad Obregón, ve como principal diferencia con Hermosillo, que siendo una ciudad pequeña es más sencillo relacionarse, por lo tanto es mucho más fácil, las posibles alianzas entre diferentes instituciones, públicas y privadas.

A pregunta expresa sobre las asociaciones relacionadas a este ámbito y como participan, comenta que actualmente, tienen que estar haciendo diferentes cursos o diplomados para no quedarse atrapados en las viejas ideas que se tenían hace

tiempo, la innovación y capacitación constante son ya una constante.

Considera que con el cambio del gobierno Federal y la propuesta de establecer SAGARPHA en Cajeme, es un área de oportunidad enorme para el profesional inmobiliario para la región desde Navojoa hasta Guaymas, en donde se considera se deben de empezar a preparar para que el futuro no los alcance.

Junto a esto, busca convencer a los oyentes, de que ellos son la mejor opción para poder vender o conseguir una casa, ya que ellos buscan ofrecer un buen servicio.



Vídeo completo:

<https://www.facebook.com/Consejoincide/videos/573760733038567/>



Lic. Javier Peñuñuri Núñez Presidente AMPI Sección Hermosillo



Comenzando su segmento, el licenciado hace una breve descripción de que es AMPI, es una organización que asocia personas físicas con un trabajo relacionado al medio inmobiliario.

En AMPI Sección Hermosillo: Se llevan haciendo 7 años de capacitación, desde que es Javier es el encargado de estos, su principal fuerte es el foro, donde se ve el diplomado en gestión inmobiliaria.

Acompañado de **Moises Peña López**, Coordinador del VII Foro Inmobiliario AMPI Hermosillo, presentaron a los expositores de dicho evento: **Alejandro Lobo** (Resiliencia, la clave de la aceleración de ventas), **Enrique Vela** (El poder de lograr lo imposible), **Mario Corona** (Como ser el jugador más valioso de su campo), **Julieta Enríquez** (Neurociencias aplicadas para el alto desempeño) y para finalizar; **José Martínez** (Rompe paradigmas en los bienes raíces).



Lic. Rene Francisco Luna Sugich Notaria 102



Empezando, le piden su opinión ante las nuevas construcciones en Hermosillo, donde los diversos edificios que se encuentran por el poniente de la ciudad, se empieza a ver las construcciones verticales, un cambio en donde se ve una ciudad en crecimiento realmente, y poder llegar a compararnos con los otros estados.

Compartiendo su conocimiento entre los servicios notariales y de valuación, sobre las problemáticas inmobiliarias y testamentarias donde se debe de poner especial atención, ya que Hermosillo no existe la cultura en muchos de los casos, de tener nuestro patrimonio en orden.

Reconoce al gremio de los valuadores y asesores inmobiliarios que de manera permanente se han preocupado por capacitarse y profesionalizarse para brindar un mejor servicio a la ciudadanía.

Es muy fácil poner el patrimonio en orden y se pone a las órdenes del gremio de profesionales del diseño y la construcción, para apoyarlos en todo.



Video completo:

<https://www.facebook.com/ConsejoIncide/videos/573760733038567/>



Lic. Karim Antonio Oviedo Ramírez
Coordinador Regional de AMPI Sonora-Chihuahua



El Licenciado comienza hablando sobre un documento realizado por **Román Meyer Falcón**, próximo titular de SEDATU, sobre las acciones que realizará el Presidente Electo **Andrés Manuel López Obrador**, para poder solucionar los problemas de la urbanización de las grandes ciudades y de las zonas rurales.

Teniendo en cuenta que él principal problema se presenta la migración de las personas del campo hacia la ciudad, ocasionando rezago entre estos.

Por lo que se idearon una serie de principales ejes:

- Implementación de programas regionales, ya que actualmente se tienen programas rectores y se necesitan programas regionales de desarrollo, donde se crearán regiones para que no exista una disparidad en el norte y el sur y puedan crecer de una manera paralela.
- Creación de políticas metropolitanas, para que las principales metrópolis de cada estado, puedan dar a su población, las nuevas necesidades que van surgiendo con el tiempo.
- El crecimiento del suelo, es un punto muy importante

ya que, en muchas partes de México, las ciudades están creciendo sin mucho control y dañan el medio ambiente, por lo que se quiere crear un Instituto Nacional de Planeación, para poder determinar cuáles son áreas de reservas territoriales, y que se tomen en cuenta realmente las zonas donde sea para cada zona.

- Proponer a INFONAVIT como punta de lanza, para que puedan dar más crédito, ya que actualmente no puedan los créditos necesarios para que todos tengan una casa, y no darlos de manera irresponsable para que no exista tanta vivienda abandonada.
- La movilidad es una parte destacada del documento, porque mucha gente vive en una ciudad cercana de donde trabajan y tienen que trasladarse 2-3 horas para llegar a su trabajo por lo que, trataran de hacer ciudades más compactas y de la mano con el punto anterior para que vivan más cerca.

Al preguntársele la opinión de AMPI, sobre el nuevo gobierno, ellos responden que esperan como todos puedan realizar de manera objetiva y correcta sus funciones, además de poder participar a nivel nacional para apoyar. Además, da a conocer un discurso dicho por el Gerente del FMI (Fondo Monetario Internacional) donde se dice que se cuándo se abandonan los temas relacionados a la vivienda es cuando más problemas se presentan.



C.P. Alejandro Ortiz Soría
Presidente de SUMA ASESORES INMOBILIARIOS DE SONORA A.C.



SUMA, nace en febrero de 2017, después de un diplomado inmobiliario realizado por la Universidad de Sonora, decidieron unirse y crear una asociación donde pudieran obtener más conocimiento por medio de cursos. Además otros de sus objetivos es hacer alianza con otras organizaciones y personas para garantizar el crecimiento, profesionalización y consolidación de la asociación.

Derivada de una reunión con todas las organizaciones

inmobiliarias y la Secretaría de Economía, donde se habló de un avance de un proyecto de mejora de Ley de Servicios Inmobiliarios, para adecuar las necesidades actuales del sector, con lo que se busca diseñar un ordenamiento que impulse el crecimiento de la industria inmobiliaria de Sonora.





Es miembro del Laboratorio Nacional de Viviendas y Comunidades Sustentables, (LNVCS), del Departamento de Arquitectura y Diseño de la Universidad de Sonora, el cual pertenece a CONACYT, realizan diferentes investigaciones según el "expertise" que tiene cada sede.

Esta institución ofrece una variedad de servicios como investigaciones,

innovación y de intervenciones sociales.

En la UNISON, se trabaja principalmente con la resiliencia y cuestiones medio ambientales.

También dio a conocer que el día 24 de septiembre de 2018 se harán unas series de conferencias, con el objetivo de ofrecer alternativas de planificación y diseño que permitan mejorar la calidad de vida en los asentamientos humanos, donde se verán diferentes temas como certificaciones ISO, mejora en la calidad de vida en comunidades, industria en el siglo XXI, entre algunos más.

Dra. Glenda Yanes Ordiales Jefa del Departamento de Arquitectura y Diseño UNISON



Ing. Jaime Isaac Félix Gándara Canadevi Sonora



El Ingeniero empieza dando su punto de vista, donde cree que se realizaron muchas promesas de campaña como en todas las elecciones, y no cree que se puedan cumplir todas, un ejemplo sería donde se dice que el INFONAVIT tomaría cargo de las tierras.

Considerando la mucha demanda que existe y las miles de viviendas abandonadas, Canadevi, intenta buscar el equilibrio ecológico, y del mercado con la oferta-demanda; junto con el aumento de población y casi llegando al millón

de personas, el precio de las casa es muy posible que aumente, y ya se puede visualizar con las diferentes torres que están en construcción.

Aunado a que ya se debe de tomar en cuenta, los suelos de uso mixtos o comunes para poder reinventar las colonias que ya existen actualmente.



Video completo:

<https://www.facebook.com/Consejoincide/videos/710520239311617/>

TOMA DE PROTESTA DEL GRUPO DE JÓVENES DEL COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DEL ESTADO DE SONORA



POR: ING. MARIO ABRAHAM MONTAÑO MOLINA
Coordinador del Grupo de Jóvenes del CICS



“Los jóvenes tomando parte activa en el gremio de la ingeniería Civil”

Acompañados de ingenieros de importantes trayectorias, el comité directivo del colegio, buenos amigos y por supuesto, jóvenes ingenieros, celebramos la toma de protesta de nuestro “Grupo de Jóvenes del CICS”.

Fue la noche del 30 de agosto del 2018, en las instalaciones del Colegio de Ingenieros Civiles de Sonora, donde asistieron los ingenieros, **Marcos Gluyas** (padrino de nuestra toma de protesta), **Agustín Bartolini, Roberto Pérez, Guillermo “Memo” Moreno, Jesús Valenzuela, David Montaña, Daniel Zaragoza, Fernando Arvizu, Luis Fernando Güereña, Juan Carlos Rocha, Manuel Tapia** (flamante maestro de ceremonias), jóvenes ingenieros, capítulo estudiantil de Amivtac, toda el comité directivo del colegio, Consejo Incide, entre muchos otros que nos hicieron el favor de acompañarnos, así como la participación del **Arq. Uriel Neri**, que nos compartió su experiencia con el grupo de Jóvenes Arquitectos.

El tema central del evento fue la participación de los jóvenes en el gremio de la construcción, la importancia de la formación de grupos en los cuales el ingeniero o arquitecto joven tengan oportunidad de desarrollarse, participar y aprender dentro del marco de las actividades y decisiones que se realizan en los colegios.

La formación del Grupo de Jóvenes del CICS nace de la inquietud de varios de los colegiados que vamos por primeras veces al colegio y encontramos un grupo de profesionales en el cual en ocasiones nos es difícil inmiscuirnos, al igual que en las actividades que se realizan, por lo que vimos la oportunidad de la creación de un grupo que sea una manera de transición entre el recién egresado y el grupo de ingenieros colegiados. La oportunidad de realizar actividades de interés joven, de jóvenes para jóvenes, nos dimos cuenta de la importancia y los beneficios que tiene un ingeniero joven al estar involucrado en un grupo

como este, y por tal nos vimos motivados en esta iniciativa.

A la fecha, aun con el breve tiempo de conformación que tiene el grupo, se ha logrado una importante participación tanto de ingenieros como de estudiantes en las ya varias actividades que se han realizado, como por ejemplo una serie de cursos de capacitación en temas de: precios unitarios, administración de la construcción, ventas para ingenieros y arquitectos, análisis estructural, coaching, así como vinculación de empresas en bolsas de trabajo, oportunidades para prácticas profesionales y servicio social entre los alumnos de ingeniería civil, vinculaciones con capítulos estudiantiles, entre otras actividades.

Es importante mencionar a los jóvenes ingenieros pioneros, los cuales logramos hacer realidad este proyecto: **Yedith Silva, Francisco Bobadilla, Fernando Aguirre, Julio Ayala, Daniel Escobar**, así como los jóvenes que se han ido sumando al ya concurrido grupo.

Recalcando la importancia de la participación de los jóvenes en el gremio de la ingeniería civil y esperando se sumen más ingenieros a este barco, el grupo de jóvenes del CICS seguirá trabajando con el ímpetu de lograr una mayor profesionalización de nuestros ingenieros y como siempre, con las puertas abiertas al que quiera sumarse a esta iniciativa.

**13 CONGRESO
INTERNACIONAL
MINERO
SONORA 2018**



ASOCIACIÓN DE INGENIEROS DE MINAS, METALURGISTAS Y GEÓLOGOS DE MÉXICO A.C. DISTRITO SONORA

Una de las mayores cumbres mineras de México, el 13 Congreso Internacional Minero que tendrá lugar del 23 al 26 de octubre en la Capital del estado de Sonora, **Fernando Oviedo** Presidente de AIMMGM Distrito Sonora informó en rueda de prensa las principales actividades que podrán disfrutar en este magno evento.

Conferencias magistrales con periodistas de talla internacional como **Ana María Salazar, Leo Zuckermann y Armando Fuentes "Catón"**, además de 40 conferencias técnicas impartidas por profesionales de la industria minera, taller técnico estudiantil organizado por AIPG, sección Arizona y ciclo de conferencias técnicas universitarias orientado a estudiantes.

Exhibición de México minero y pabellón minero infantil orientado a los pequeños del hogar, exposición y venta de gemas y minerales, excursiones a diferentes rutas mineras en el estado de Sonora, así como eventos recreativos para disfrutar con colegas y amigos como el torneo de pesca, torneo de golf y la carrera pedestre minera CIM 2018.



Elizabeth Araux Vicepresidente de la AIMMGM Distrito Sonora, extendió una cordial invitación al público en general para disfrutar de este evento minero el cual contará con una exhibición de más de 350 stand de proveedores de servicios mineros nacionales e internacionales.

Fernanda Romero socia y presidente del comité de damas mencionó las actividades sociales que el comité organiza, ya que se planea un desayuno especial en casa de gobierno y una salida a las bellas playas de bahía de Kino exclusivamente para mujeres, con la finalidad de crear un ambiente agradable para todos los asistentes, no necesariamente para los que estén involucrados en la industria minera, sino también para sus acompañantes.

Además, comentó el orgullo de compartir la presentación del segundo volumen del libro "*Experiencias de la mujer en la minería Sonorense*" que en coordinación con Women In Mining se publicó con el objetivo de compartir las vivencias de las mujeres mineras en el estado, desde operarias hasta profesionistas de diferentes carreras que están involucradas en la vida cotidiana con la minería.

Así estará de nutrido en actividades el 13 congreso minero sonora 2018, la exhibición de México Minero, el Pabellon Infantil y la exhibición y venta de Gemas (Museo Musas) serán de acceso totalmente gratis para que la sociedad conozca más de la actividad minera de la región.



“VENIMOS A CONSTRUIR UNA NUEVA HISTORIA DE LO QUE DEBE SER LA OBRA PÚBLICA”: CÉLIDA LÓPEZ



La Presidenta Municipal convocó a agremiados de la CMIC en Sonora a denunciar actos de corrupción de funcionarios del Ayuntamiento y gestores externos.

En diálogo directo y franco con agremiados a la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción (CMIC) en Sonora, **Lic. Célida López Cárdenas**, alcaldesa de Hermosillo, dejó en claro que durante su administración no habrá empresas favoritas ni licitaciones a modo para la ejecución de obra.

Invitada por la **Lic. Karina Maldonado Andrews**, Presidenta de CMIC delegación Sonora, la muncípe Hermosillense habló del cumplimiento del compromiso que hiciera durante su campaña en el sentido de seleccionar a un responsable de CIDUE atendiendo a criterios técnicos y no políticos.

Se refirió al nombramiento del **Ing. José Eufemio Carrillo Atondo**, como el primer gran paso en la construcción de una relación profesional en todo lo que tenga que ver con obra pública.

“Este es un nuevo estilo de hacer gobierno, no tengo necesidad de hacer equipos que vengan de alguna manera a generar complicidades”, sostuvo. A la vez convocó a los presentes a sumarse como iniciativa privada a la creación de mecanismos de participación que se traduzcan en más obra pública.

Reveló que la situación financiera actual de la Comuna es crítica y muy compleja y una de sus consecuencias es la

imposibilidad de ponerse al corriente en lo inmediato con el pago a proveedores.

Aseguró que la administración municipal no intentará evadir irresponsablemente sus compromisos, pero sí revisará que correspondan con servicios y bienes proporcionados, previo a elaborar un plan de pagos.

Célida López reconoció el potencial de corrupción de un área de gobierno como CIDUE; dejó en claro que no se tolerarán malas prácticas de ningún miembro del personal e invitó a no caer en el engaño de supuestos gestores que aseguren tener influencia en el Gobierno Municipal para la asignación de contratos.

Aprovechó para llamar a la solidaridad de los empresarios del ramo con el préstamo de maquinaria, durante las horas que les sea posible, a fin de sacar adelante pendientes como el desazolve de vialidades y otras obras de mitigación asociadas a lluvias. *“Lo que ustedes puedan hacer por nosotros va a ser de muchísima ayuda para la ciudad”,* agregó.

Durante el encuentro, la alcaldesa de Hermosillo recibió en voz de la Presidenta de CMIC Sonora una oferta de colaboración de al menos 7 empresas que se manifestaron dispuestas a apoyar al Ayuntamiento con la donación material para bacheo.

López Cárdenas dio la bienvenida al apoyo de los empresarios de la construcción y reiteró su disposición de una relación respetuosa, profesional y transparente con este sector de la iniciativa privada en la localidad.



SE SUMA CANADEVI A ACCIONES DE MEJORA EN LA CIUDAD



La presidenta municipal se reunió con desarrolladores de vivienda, quienes se comprometieron a trabajar de manera coordinada con el Ayuntamiento.

Integrantes de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) se sumaron a las acciones de la administración encabezada por la alcaldesa **Lic. Célida López Cárdenas**, para realizar mejoras y sacar adelante la a ciudad.

La presidenta municipal se reunió con los miembros de CANADEVI y su presidente, **Ing. Jaime Félix Gándara**, para conocer cada una de las inquietudes y propuestas de mejora en el rubro que les corresponde como empresarios, pero además como ciudadanos.

“Para mí es muy importante que tengan la confianza de que en el momento que se atore algo me puedan avisar, lo voy a recibir y atender, porque necesitamos mucho más inversión y desarrollo inmobiliario; y debemos tener la capacidad de ponernos de acuerdo para que todo sea muy ágil”, expresó la alcaldesa.

López Cárdenas se comprometió a mantener un trabajo coordinado con los desarrolladores de vivienda en busca de que los trámites para realizar nuevos fraccionamientos sean cada vez más rápidos y eficientes, para el beneficio de todos. Solicitó el apoyo del gremio para replicar los programas que se implementarán cada semana en las colonias, con el fin de que cada vez sean más hermosillenses los que se sumen a limpiar la ciudad en familia, al mismo tiempo que se da el buen ejemplo a las nuevas generaciones para mantener su entorno en buen estado.

Uno de los integrantes ofreció como aportación al Ayuntamiento el adoptar camiones de recolección de basura que trabajen en la zona donde tienen sus proyectos para que



puedan repararlos y mantenerlos, darles mantenimiento, que funcionen en buenas condiciones y presten un buen servicio a la comunidad.

Por su parte, **Félix Gándara**, manifestó que se encuentran en la mejor disposición para trabajar con el Gobierno Municipal durante los tres años de la presente administración en la planeación, desarrollo y construcción de Hermosillo.

Felicité a la alcaldesa porque empezó con el pie derecho y cumplió una promesa de campaña al nombrar a los titulares de las principales dependencias mediante un proceso de selección transparente y con la participación ciudadana.

Además, **José E. Carrillo Atondo**, titular de la Coordinación de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología (CIDUE), destacó que su premisa es facilitar y no estorbar, para que los desarrolladores puedan realizar su trabajo, así como llegar a acuerdos y poner orden en busca de que se respete la normatividad establecida.

También los acompañaron **María Victoria Olavarrieta**, directora de Agua de Hermosillo; **Martín Alberto Aspe Fimbres**, Tesorero Municipal; **Larissa Romero**, Directora de Ingresos; **Arturo Alvarado**, Director de Catastro; **Norberto Barraza**, Coordinador de Servicios Públicos Municipales; y **María Antonieta Laso**, Directora de Promotora Inmobiliaria.



SE DEBEN RESPETAR AVANCES DE LA INDUSTRIA DE LA VIVIENDA QUE BENEFICIEN AL MERCADO: CANADEVI SONORA



INDUSTRIA DE LA VIVIENDA APORTA AL DESARROLLO DE CIUDADES MÁS ORDENADAS: ING. JAIME FÉLIX GÁNDARA, PRESIDENTE CANADEVI SONORA

Las próximas autoridades federales y municipales en materia de vivienda, deben respetar los avances logrados en temas de desarrollo urbano y de libre mercado, para garantizar un beneficio a las familias al momento de comprar una casa.

Como integrante del Consejo Nacional de CANADEVI y representante de los desarrolladores de vivienda de Sonora, he participado en análisis y propuestas de los perfiles más adecuados para dirigir INFONAVIT, FOVISSSTE, SEDATU y CONAVI, ya que las decisiones que ahí se toman impactan a toda la industria de la vivienda.

Hemos participado en reuniones a nivel nacional para hacer nuestras propuestas de quienes deben ocupar esos importantes cargos. A nivel local debemos tener también un instituto de planeación urbana muy fuerte, que marque pauta de crecimiento en las ciudades.

Los empresarios dedicados al desarrollo de vivienda en el Estado participamos de manera importante en el crecimiento de las ciudades como promotores de infraestructura.

El trabajo ordenado y coordinado como gremio de la industria de la vivienda a nivel nacional, ha permitido obtener importantes logros en leyes de desarrollo urbano más adecuadas y acordes a los tiempos actuales, en materia de agua potable se logró anhelo de muchos años que es la creación de un fideicomiso de agua potable para la ciudad de Hermosillo y lo más importante es que actualmente se cuenta con un mercado de vivienda libre.

Considero que el mercado tiene que ser muy bien atendido y orientado en cuanto a las necesidades de nuestros clientes ofreciéndoles las mejores opciones al buscar y comprar una vivienda, por ello en CANADEVI SONORA nos aseguramos de contar con los mejores constructores y desarrolladores del estado, a los cuales estamos impulsando para que hagan los mejores desarrollos dentro de los distintos centros de población del estado.

Como representante de la industria de la vivienda en Sonora, creo que la perspectiva del desarrollo inmobiliario y de vivienda apunta a tener ciudades más ordenadas con

nuevos conceptos de vivienda como los que ya se están viendo en Hermosillo con torres de vivienda vertical.

En una ciudad capital como Hermosillo que está a punto de llegar al millón de habitantes ya se está viendo el futuro del desarrollo inmobiliario con más de 4 torres de vivienda vertical y nuevos proyectos también de vivienda horizontal de residencia alta con costo superior a los 7 millones de pesos.

Creo que CANADEVI por muchos años se enfocó en la vivienda social, en vivienda económica, sin embargo, es una cámara nacional de vivienda de todos los niveles y actualmente el mercado está demandando otro tipo de vivienda, conceptos muy diferentes a lo que se venía realizando.

Extiendo una cordial invitación a conocer las más nuevas propuestas de vivienda, en la próxima edición de ExpoCasa CANADEVI SONORA, que este año se realizará los días 10 y 11 de noviembre, en las instalaciones de Parque La Ruina Hermosillo.



NUEVO CAFFENIO

EL CAFÉ DE TUS REUNIONES



Incluye 2.7 L de café americano, vasos,
crema, azúcar, servilletas y agitadores.
Rinde 8 vasos.

 **CAFFENIO**
Como te gusta

5 CONSEJOS PARA PONER EN VENTA TU CASA EN HERMOSILLO

POR: LIC. KARIM OVIEDO RAMÍREZ

REMAX Espacios Hábitat/ Coordinador Regional Sonora - Chihuahua de AMPI



Si has considerado poner en venta tu casa en Hermosillo, te aconsejamos lleves a cabo lo siguiente:

1. Prepara la documentación para vender tu propiedad

Ten a la mano las escrituras, revisa que estén bien los datos y cuenten con la firma del notario, o bien, cerciérate que son copias certificadas, prepara los recibos de agua, luz, impuesto predial y el documento que te permita exentar el pago del Impuesto sobre la Renta, en caso de que no hayas vendido alguna propiedad los últimos 3 años y que el valor de la propiedad no exceda las 700,000 UDIS y que la superficie de la construcción de la casa no sea inferior a 10% de la superficie del terreno.

En caso de que tu casa tenga gravamen, por ejemplo, un crédito hipotecario, identifica ante quién y de qué forma deberás cancelar el gravamen y de ser necesario ante quien, bajo qué requisitos y dentro de qué término puedes solicitar la carta de cancelación condicionada al pago.

2. Prepara tu casa para el éxito

Imagina que tú quieres comprar una casa, ¿cómo te gustaría que estuviera?, ¿quisieras que necesitara repararse o pintarse?, ¿Te gustaría verla sucia o desordenada?,

¿ofrecerías más dinero por algo que necesita ser arreglado, pintado o que no esté limpio?, si alguna respuesta a estas preguntas es no, éste es un buen momento para preparar tu casa para el éxito.

Tus clientes tienen una oportunidad de ver tu casa, así que dales la mejor impresión, que se vea limpia, pintada, ordenada, sin necesidad de reparaciones y de ser posible que huelga a limpio y fresco.

3. El precio correcto siempre será mejor que un valor alto

Alguna vez escuche decir: "A nadie nos gusta comprar caro... y si nos enteramos que compramos caro, nos sentimos muy molestos", esto sucede en cualquier acto de comercio, en ocasiones es muy tentador querer ir en contra de esta idea, pero la realidad es que tarde o temprano el mercado pondrá en su lugar el precio de un inmueble, así que, si quieres salir con un precio alto para esperar un precio alto, esto es una estrategia poco seria y pudiera ser hasta contraria a tu expectativa.

Los primeros 30 días en que pones a la venta una propiedad son cruciales, es cuando logran la mayor exposición, novedad e interés, si quieres salir con un precio alto para después reducirlo, seguramente el mercado pensará, ¡le urge vender!, ¿qué tanto más se va a bajar el precio?, ¿cuánto podrá recibirme si le ofrezco mucho menos de lo que quiere?

Y si lleva 6 meses o más en el mercado y baja de precio, los clientes podrán pensar, ¿tiene un problema la propiedad?,



¿Por qué no se ha vendido?, ¿estarán desesperados por vender?

Lo ideal es salir con un precio correcto, acompañado de un consejo profesional, en ocasiones, el precio sugerido por el profesional puede no gustarte y puedes desechar esta recomendación, sin embargo, en estos casos es mejor pedir una segunda opinión profesional y no basarse en el precio en que dice tu vecino que vendió su casa o el precio que tu compadre te dijo que valía o lo que quieres recibir porque ese precio se te ocurrió.

4. Estrategia de marketing vs. lona afuera de tu casa

Actualmente hay muchos medios para promover en venta tu casa, como lona, periódico, revistas, flyers, portales de Internet, redes sociales, amigos, conocidos, referidos, etcétera, lo importante es tener la estrategia de marketing adecuada para vender tu casa y aprovechar todos los canales y medios posibles.

Lamentablemente muchos de esos prospectos sólo sean curiosos, es posible que no tengan el crédito aprobado, que no sea lo que buscan o que quieran buscar un beneficio indebido, si quieres arriesgar tu patrimonio, perder tu

tiempo con clientes mal precalificados o no lograr vender tu casa, este es el camino directo para obtener resultados no deseados.

En este punto te sugerimos contrates un asesor inmobiliario, que tenga Licencia Estatal Inmobiliaria expedida por la Secretaría de Economía de Sonora, que pertenezca a una asociación local o nacional de inmobiliarios y que cuente con el respaldo de una agencia inmobiliaria.

5. Cierre y escrituración de la venta de tu casa

En este momento debes tener todo listo, ya sea para hacer promesa de compraventa o para hacer la escritura definitiva de compraventa, aquí deberás llevar a la notaría el certificado de libertad de gravamen, las cartas de no adeudo de impuestos municipales y de agua, RFC, Acta de nacimiento, de matrimonio, si es con crédito cumplir con los requisitos de éstos y tener tiempo y paciencia suficiente para concluir satisfactoriamente con este trámite.

También te sugerimos que contrates un asesor inmobiliario con licencia para que te apoye a hacer las gestiones y trámites para vender tu casa, si no te ayuda con esto, piénsalo bien, quizás ni siquiera tenga licencia inmobiliaria.

NADIE EN EL MUNDO VENDE MÁS BIENES RAÍCES QUE

RE/MAX

ESPACIOS HÁBITAT

EXPERTOS EN HERMOSILLO

CON UN MUNDO DE EXPERIENCIA

SERVICIOS QUE TENEMOS PARA TI



Asesoría integral en bienes raíces



Venta, renta, compra y administración de inmuebles



Asesoría Legal



Gestión de créditos (Fovissste, Infonavit)



Gestión de trámites



Avalúos

OFICINA REMAX ESPACIOS HABITAT:

+350 PROPIEDADES
+60 ASESORES PROFESIONALES
OFICINA COMERCIAL CERTIFICADA

BLVD. JUAN NAVARRETE 134 INT. 1
TEL. (662) 311 37 76
f/EspaciosHabitat
www.remaxespacios.mx

¿QUÉ HACE QUE INCREMENTEN LOS COSTOS DE NUESTRAS VIVIENDAS?



POR: LIC. ANA KARINA MALDONADO ANDREWS

Presidenta de CMIC Sonora

En principio, quiero agradecer a INCIDE la oportunidad que me brinda para poder comunicarme con sus lectores y poner sobre la mesa temas que como gremio nos resultan de particular interés.

En esta ocasión compartiré con ustedes una serie de factores que inciden en el costo de la vivienda en nuestro país. Entre otros, podemos destacar los siguientes:

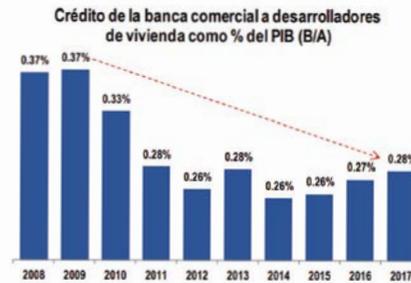
1. Los costos indirectos de naturaleza estatal y municipal para el desarrollo de vivienda se han incrementado considerablemente.
2. El monto de inversión para financiamiento de vivienda como proporción del Producto Interno Bruto (PIB) ha disminuido.
3. El financiamiento de la banca comercial a los desarrolladores de vivienda como porcentaje del PIB se ha reducido.
4. El costo de la tierra se ha encarecido y las tasas de interés han aumentado.
5. Los precios de los materiales y de los insumos para la construcción de vivienda se han incrementado en mayor proporción que el de los precios generales al consumidor.
6. La combinación de estos factores, ha generado que los márgenes de los desarrolladores se hayan reducido, desincentivando la construcción de vivienda.

De acuerdo con datos del Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO), en el lapso de 10 años (es decir, entre 2007 y 2016) el PIB nacional incrementó su valor en un 75%, mientras que la inversión para el financiamiento de adquisición de vivienda solo aumentó 18% (tres veces menos).



Por otro lado, se ha reducido el financiamiento de la banca comercial a los desarrolladores de vivienda como porcentaje

del Producto Interno Bruto, pasando del 0.37 por ciento en el año 2009, al 0.28 por ciento el año pasado.



Sin duda, un aspecto que ha tenido un impacto directo en el consumidor final de vivienda es el incremento sufrido por las tasas de interés, situación que ha venido a presionar los costos de financiamiento.

Es decir, la política de aumento gradual en las tasas de interés que el Banco de México ha implementado (al pasar de 3.00% en 2015 a 7.75% en 2018), ha incrementado el costo de financiamiento para la construcción de vivienda. Vale la pena hacer notar que en casi la totalidad de los proyectos de vivienda se utiliza crédito bancario para financiar su construcción. De allí la importancia del impacto mencionado líneas arriba.

Otro factor que habría que comentar para comprender el incremento de casas habitación en México es el referente al tiempo que tarda en venderse una vivienda.

Para darnos una idea, de 2015 a 2017 los días promedio de venta de vivienda nueva se incrementaron en 44, situación que viene a aumentar los costos diarios del financiamiento, toda vez que entre más días demore la venta de una vivienda nueva, la desarrolladora asume el pago diario de los intereses generados por el financiamiento solicitado.

En la siguiente gráfica podemos ver este incremento en la tardanza de colocación de vivienda nueva, entre 2015 y 2017:



Vale la pena destacar que este periodo se refiere al tiempo que transcurre desde que se termina la vivienda hasta que se firma la escritura.

El incremento en el precio de la tierra es otro componente que encarece el costo de construcción de vivienda en nuestro país.

En el año 2013 se generó la política de polígonos de contención urbana, que delimitó el área donde se puede construir vivienda para evitar la expansión horizontal, lo que ha generado la especulación del suelo.

Vale la pena subrayar que en la edificación de vivienda, un porcentaje importante de la inversión se destina para la compra de tierra. En algunas entidades el precio (de la tierra) se ha incrementado hasta un 300% en los últimos cuatro años.

Dos asuntos importantes a considerar también para comprender este impacto son el aumento registrado por los precios de los materiales e insumos para la construcción de vivienda y que los precios de ésta se han rezagado con relación al incremento en los costos de sus insumos.

| | Incremento en los Materiales de Construcción para Vivienda (A) | Incremento en el Precio de la Vivienda a nivel nacional 1/ (B) | Incremento Precios de Vivienda nueva nacional |
|-----------------------|--|--|---|
| 2014 | 3.7% | 4.4% | 3.1% |
| 2015 | 7.0% | 6.6% | 6.8% |
| 2016 | 11.5% | 7.5% | 8.1% |
| 2017 | 5.7% | 6.1% | 6.2% |
| 2018* | 4.3% | 1.8% | 1.8% |
| Acumulado 2014 a 2018 | 40.2% | 31.8% | 31.8% |
| Promedio anual | 7.0% | 6.2% | 6.1% |

1/ Incluye vivienda y nueva
*Acumulado al 1er. Trimestre de 2017

Y por si todo lo anterior no fuera suficiente, tenemos que la construcción de vivienda dirigida a trabajadores de menores ingresos se ha desplomado.

Es decir, de más de 320 mil 500 casas que se construían el año 2007, hemos caído a 104 mil 60 en 2017. Esto es, la vivienda popular (de menos de 118 VSMM) registró una caída de (-) 67.5% en un periodo de 11 años.



Y aquí surgen varias interrogantes –o retos- importantes que nos podríamos plantear: ¿Cómo dotar de vivienda a los sectores de más bajos ingresos? ¿Cómo atender el rezago habitacional? ¿Cómo dotar de vivienda a los hogares que se crearán en los próximos años?

Finalmente, un factor más que no debemos desdeñar es que el financiamiento a la construcción de vivienda residencial ha desplazado a la de vivienda popular.

Los datos que aquí les he compartido –y que nos han sido proporcionados por el CEESCO- nos dejan algunas conclusiones importantes:

Primero, se requiere revertir la tendencia a la disminución de construcción de vivienda para los segmentos de población de menores ingresos, para ello es necesario atender los factores que motivan esta tendencia:

- Incremento en los insumos de la construcción.
- Incremento de costos indirectos.
- Encarecimiento del financiamiento para la construcción de vivienda.

En segundo lugar, estos factores han provocado la disminución de la construcción de vivienda para el segmento de población con más bajos ingresos.

Y tercero, ante esta problemática, es necesaria la implementación de políticas públicas que promuevan o coadyuven a que la industria de la vivienda sea más atractiva y se cumpla con las metas de satisfacer la creciente demanda de vivienda de la población menos favorecida.

Es importante destacar que, tradicionalmente, las ventas se desaceleran en el primer año de un nuevo sexenio, se genera un rompimiento en las dinámicas y puede llevar varios meses para que se instrumenten sus políticas de impulso al sector.

Además, es posible que en 2019 se mantenga una política monetaria restrictiva con tendencia a mantener o aumentar las tasas de interés dirigidas al control de la inflación; las tasas de interés altas inhiben la solicitud de créditos por parte de los potenciales adquirientes de vivienda por lo que la vivienda en su segmento de interés social tendría un crecimiento marginal de entre 1.0% a 1.3% en 2019.

En este contexto el dinamismo de la edificación de vivienda en 2019, será impulsado por los segmentos de construcción inmobiliaria residencial para estratos medios y altos con un crecimiento de entre 3.0% a 3.5%.

Sabedores que el impacto en el costo de la vivienda en un tema de interés y preocupación para los ciudadanos en nuestro país, quiero agradecer a INCIDE por esta oportunidad de acercarnos a sus lectores para compartir estas reflexiones que, espero, sean de utilidad.



PERSPECTIVAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

POR: ING. LUIS CELERINO MEDINA FLORES

Presidente de COVAPROES

El sector inmobiliario, independientemente si hablamos de productos habitacionales, comerciales, industriales o para oficinas, mantienen normalmente una relación y un comportamiento similar a la economía regional, reaccionan, aunque en magnitudes diferentes hacia el mismo sentido, por ello resulta importante analizar la situación económica de nuestro país y región a corto y mediano plazo, y esto incluye entre otros aspectos, revisar las políticas fiscales y organizacionales del gobierno.

Dos anuncios recientes pueden detonar expectativas interesantes para nuestra región en materia inmobiliaria, la primera referente al establecimiento de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación en nuestro estado, específicamente en Ciudad Obregón, esto puede generar una demanda de espacios inmobiliarios en la ciudad que posiblemente la actual oferta no alcance a cubrir, por lo que será necesario la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios para satisfacer dicha demanda; la segunda relacionada con la disminución del IVA e ISR en la franja fronteriza, esto puede de igual forma

generar una necesidad de terrenos, oficinas y viviendas en dicha región. Estas dos situaciones, contribuyen a que los servicios inmobiliarios a corto plazo mantengan una buena expectativa en nuestro estado.

Sin embargo, algunos indicadores económicos en nuestro país mantienen niveles que pueden por el contrario afectar al sector, las tasa de interés pueden repercutir en la solicitud de financiamientos a la baja, no solo para la adquisición de vivienda, sino para nuevas inversiones en proyectos productivos que detonen el empleo y la economía local; la inflación por su parte provoca un incremento en los costos de construcción en general, costos que se traslada a los precios de venta o de renta, y esto hace que el desplazamiento de los productos inmobiliarios sea más lento.

La expectativa económica según algunas instituciones financieras es estable, con niveles de crecimiento bajo pero estable; algunas asociaciones inmobiliarias pronostican crecimientos en el sector inmobiliario del 3 al 4 % para el 2018; la disponibilidad de financiamiento existe, la banca

privada y Sociedad Hipotecaria Federal tienen productos disponibles; el tipo de cambio que afecta a nuestra región, según el Banco de México se mantendrá en los niveles actuales y existe un esfuerzo por parte de las autoridades para reforzar aspectos relacionados con la certeza de la tenencia de la tierra que ayuda a que nuestros destinos turísticos puedan ser tomados en cuenta por usuarios de servicios inmobiliarios extranjeros, en fin, considero que resolviendo el tema de la seguridad en nuestra entidad, los escenarios se vislumbran moderadamente buenos, lo que nos permite suponer que exista una buena perspectiva para el sector inmobiliario en nuestro estado.



**¿Quieres Vender,
Comprar o Rentar?**

No busques más!



ASB Bien Raíces
tsbienesaices@hotmail.com

ASAS
Asociación de Agentes
Inmobiliarios de Sonora

comunicate al:
Tel: 212-5000

Visítanos en:
tsbienesaices.nocnok.com



PROVEMAT
PROVEEDORA DE MATERIALES Y SERVICIOS CONSTRUCTIVOS, S.A. DE C.V.



Calidad y Experiencia desde 1995

SUPERTECHO
VIGUETA Y BOVEDILLA

No arriesgue su inversión, SUPERTECHO le dará la seguridad del mejor sistema de **vigueta reforzada** y **bovedilla de poliestireno**.

Levantamiento de medidas y la mejor asesoría técnica. Llámamos te podemos hacer un presupuesto sin compromiso.

Tel. (662) 261 1050
Cel. (662) 123 0000
provemat@prodigy.net.mx

Callejón Quinta Emilia y Blvd. García Morales salida a Bahía Kino, atrás del Sindicato de Telefonistas.

f PROVEMAT
WWW.VIGUETASPROFESIONALES.COM



**SER TAX
AMBULANCIAS**

VENTA DE EQUIPO PRE HOSPITALARIO,
EQUIPO DE SEGURIDAD Y EXTINTORES

CUBRIMOS EVENTOS SOCIALES, ARTÍSTICOS, ESCOLARES,
DEPORTIVOS, FESTIVALES Y GRADUACIONES,
CON SERVICIO DE PARAMÉDICOS

Programa Interno de Protección Civil, Plan de Contingencia,
Diagnósticos de Riesgo, Renta y Venta de Equipo de Seguridad
según las Normas de S.T.P.S. y Protección Civil



servitax@hotmail.com Cel. (662) 102 07 27, Tel. (662) 261 88 27
Cerrada Las Avellanas 1-A, Fracc. Villa del Real, Hermosillo, Sonora.

ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS, A.C.



POR: SALVADOR DANIEL KABBAZ ZAGA

Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios y Director General de Grupo Danhos

“El Desarrollo Inmobiliario es una de las fuerzas principales de la economía moderna”

“ADI, una organización de profesionales en desarrollo y promoción inmobiliaria”

La ADI tiene como propósito, agrupar a los principales desarrolladores inmobiliarios del país, para cumplir con objetivos específicos en beneficio de sus agremiados principalmente:

- Mejorar la imagen de la industria inmobiliaria.
- Presentar un frente común ante sociedad y representantes del gobierno.
- Establecer vínculos de comunicación entre los socios.

Por lo tanto la ADI se enfoca en:

- Promover la imagen de la industria inmobiliaria mexicana a nivel nacional e internacional.
- Generar y mantener un estrecho vínculo con las instituciones de gobierno que le permitan a la asociación, promover una legislación favorable a la actividad inmobiliaria y evitar legislaciones adversas.
- Participar de manera activa con las diferentes dependencias y actores políticos vinculados con el desarrollo inmobiliario que permitan a los miembros de la ADI agilizar trámites durante el proceso de desarrollo de sus proyectos.
- Colaborar con las comunidades afectadas por las inversiones, y sobre todo.
- Buscar un mejor futuro para las ciudades mexicanas.

“ADI contribuye al 80% del Desarrollo Inmobiliario en la Ciudad de México y 57% del país”

“El desarrollo inmobiliario es el medio más importante para modernizar y transformar a las ciudades”

www.adi.org.mx

Comité Directivo

Presidente:

Arq. Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Secretario:

Lic. Jorge Quinzaños Suárez

Tesorero:

Lic. Enrique Téllez Kuéznler

Vicepresidentes:

Ing. Alfonso Salem
Arq. Marcos Shabot
Ing. Alejandro Allende
Arq. Jorge Gamboa de Buen
Ing. Javier Barrios
Arq. Leopoldo Hirschhorn
Arq. Jaime Fasja
Sr. Elías Cababie Daniel
Arq. Alfredo Helfon

Capítulo Occidente:

Lic. Eduardo Leaño
Presidente

Lic. Gustavo Nuñez
Suplente

Consejo Consultivo:

Lic. Jaime Alverde Losada
Presidente

Dirección General:

Lic. María José Fernández Ríos

BACANORA, SONORA, MÉXICO

23y24
NOV

FIB2018
FESTIVAL INTERNACIONAL
DEL
Bacanora
TRADICIÓN | CULTURA | INDUSTRIA

#FIB2018



www.fib2018.org



Gobierno del Estado de Sonora

Secretaría de Economía

CSRB Consejo Sonorense Regulador del Bacanora



AMPI E INFONAVIT POR LA MOVILIDAD HIPOTECARIA



POR: CC. CARLOS IVÁN PÉREZ ROJO

Alejandro Kuri Pheres y David PenchynaGrub, representantes de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, respectivamente, firmaron un convenio de colaboración para potencializar a nivel nacional el tercer pilar de crédito en el país: la movilidad hipotecaria.

El Director General de Infonavit, David Penchyna, expresó que, a través de este convenio, los profesionales inmobiliarios certificados y miembros de AMPI, se convertirán en catalizadores del programa Cambiavit, mismo que fue lanzado en el mes de mayo en respuesta a los cambios sociales de la movilidad inmobiliaria y cuyo mercado representaría hasta 40 mil millones de pesos en sólo cinco años.

La operación del programa de movilidad hipotecaria, por el Instituto y no por el sector privado, representa la oportunidad de recuperar las inversiones en materia operativa y tecnológica con una solidez financiera que beneficiará a 1.7 millones de derechohabientes, en apoyo a los que menos ganan, así lo dijo el servidor público.

En este sentido, Alejandro Kuri, Presidente Nacional de AMPI mencionó que los miembros de la Asociación

difundirán y operarán el programa de Infonavit, lo que representa mayores oportunidades de negocio para el gremio inmobiliario; destacó también que se prevé que los profesionales inmobiliarios den servicio a por lo menos 120 mil acreditados al año.

Con esta firma se podrán poner a disposición de los derechohabientes interesados en cambiar su hogar, con el mismo financiamiento del Instituto, alrededor de 40,000 inmuebles, cifra que podrá llegar a los 100,000 al cierre del 2019, así lo expresó Kuri Pheres; además, se buscará capacitar y certificar a los 4,300 Asociados de AMPI para la operación del Cambiavit.

El evento que se llevó a cabo el pasado 29 de agosto en las instalaciones de Infonavit en la Ciudad de México, representa un impulso al mercado secundario de la vivienda y permite a los asociados de AMPI acceso a la bolsa inmobiliaria del instituto permitiendo la comercialización, venta y cambio de residencia de la mano de un profesional inmobiliario.

AMPI a través del Centro de Capacitación Investigación y Estadística pondrá a disposición de los inmobiliarios la capacitación en línea de promoción para productos de crédito Infonavit, conforme al EC0903.



DESCENTRALIZACIÓN DE DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES, BENEFICIO PARA INMOBILIARIOS



POR: CC. CARLOS IVÁN PÉREZ ROJO

Durante una rueda de prensa, el **Lic. Alejandro Kuri Pheres**, Presidente Nacional de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A.C. (AMPI), dijo que ve con muy buenos ojos la descentralización de las dependencias de gobierno, sin embargo, habrá que analizar qué ciudades cuentan con la infraestructura suficiente para llevar a cabo la estrategia y evitar problemas sociológicos.

La descentralización propuesta por el Presidente electo, **Andrés Manuel López Obrador**, significa para los inmobiliarios la reactivación del mercado pues implica más transacciones, mayor construcción de vivienda e infraestructura carretera y de equipamiento, así lo refirió el **Lic. Kuri**, lo que significa grandes beneficios para la industria inmobiliaria.

El inmobiliario destacó que el proyecto deberá tener una participación público – privada ante la necesidad de edificar inmuebles tanto de vivienda como de oficinas, necesarios para albergar dependencias de gran magnitud, por lo que la actividad inmobiliaria podría crecer entre 7 % y 8% en cada una de las ciudades.

El representante de los inmobiliarios en México argumentó que la AMPI está trabajando a lo largo de la República Mexicana con los profesionales inmobiliarios para analizar con puntualidad en qué ciudades se puede llevar a cabo la reubicación, ya que hay ciudades que pueden albergar cualquier secretaría y otras sin la capacidad.

Remarcó que la AMPI no está en



contra de la descentralización de las dependencias de gobierno, derivado de esto, sugiere analizar los factores sociológicos, económicos, personales, familiares y fiscales al momento de reubicar las secretarías en determinadas ciudades.

ACASEFI
TU ASESOR SEGURO
www.acasefi.com.mx

AMIGOS CONSTRUCTORES

Nuestro servicio de asesoría es SIN COSTO para las pólizas de seguro y fianza que sean compradas con nosotros.

La asesoría en pólizas que fueron adquiridas por otro conducto, tendrá un costo por honorarios de SERVICIOS PROFESIONALES.

ASESORÍA, CONTRATACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE SEGUROS Y FIANZAS

ING. RAMÓN ÁNGEL DUARTE NORIEGA

☎ (662) 103 09 59
📍 San Valentín 98, San Ángel

☎ (662) 207 47 47 y (662) 251 73 80
✉ asegurateconduarte@hotmail.com

PERSPECTIVAS INMOBILIARIAS

Por: LIC. ADRIÁN LOUSTAUNAU PELLAT
Loustaunau & Asociados Real Estate Investment



El desarrollo de la capital sonoreense en los últimos años se ha visto en movimiento por los desarrollos comerciales y detonación de vivienda, apostando al futuro de esta capital donde se empiezan a romper paradigmas en diferentes segmentos inmobiliarios.

Pudimos ver como zonas como el Blvd. Colosio final antes que llegara el estadio de béisbol, como fue un ganar-ganar para todos los actores en el que los desarrolladores de vivienda, en conjunto con el apoyo del Gobierno Federal y Estatal, abrieron paso a uno de los nuevos corredores más importantes de la ciudad, en la que los desarrolladores vendieron rápidamente su producto y los inversionistas (familias) obtuvieron un retorno increíble por el precio de adquisición sobre la plusvalía ganada al paso de los años, que en algunos casos fueron casi al 80% o más del valor de la vivienda en pocos años (6-9), en la que podíamos decir para los que utilizaron un crédito que los intereses del banco fueron gratis por la plusvalía generada en la detonación del corredor Colosio en su primera etapa.



Hoy en día podemos empezar a ver el desarrollo de la vivienda vertical, así como desarrollos comerciales en un mercado que empieza a familiarizarse con este tipo de conceptos en los que veremos a corto plazo si la economía nos lo permite más edificios y desarrollos inteligentes nuevos, que llegarán para abrir paso a una nueva etapa en el mercado inmobiliario hermosillense.

En este momento hay muchas personas que se me acercan para preguntar si Hermosillo está preparado para este tipo de desarrollos y lo que yo les respondo es que sí:

“Existe un segmento de mercado de la población que viene de otras ciudades o estados en las que ya han tenido experiencias con este tipo de productos inmobiliarios como propietarios y/o usuarios”.



“Pero lentamente se irán llenando los espacios en algunos desarrollos, en algunos casos con descuentos o rebajas en el m² para que las empresas o inquilinos se instalen”.

“Lo que se verá en juego será la liquidez que tienen los inversionistas para poder esperar el retorno sobre su inversión o los flujos programados para sus compromisos financieros”

Lo más importante es que los inversionistas están emprendiendo y apostando a este nuevo segmento de mercado que una ciudad como Hermosillo necesita ya tener diferentes centros de consumo y desarrollos inmobiliarios más funcionales tanto para los propietarios e inquilinos, así como para los visitantes.

¿Y usted qué opina?

BROKER HIPOTECARIO

POR: GEORGINA JUVERA DÍAZ Y FRANCISCO JAVIER MONARREZ VALDEZ



Un broker hipotecario es un especialista en el análisis de créditos hipotecarios que tiene la capacidad de asesorarte para que encuentres el préstamo con las mejores condiciones para pagar tu hipoteca.

Esto es posible gracias a la gran experiencia con la que cuenta, ya que se enfoca en un solo tipo de producto; además, al tener relación con todos los bancos, conoce las opciones que ellos ofrecen, lo que le da el conocimiento para ofrecer exactamente el crédito que tú necesitas.

Otro de los grandes beneficios de contar con el apoyo de un Broker, es que te ayudará y acompañará en todo el proceso de crédito, es decir, estará ahí en la gestión de trámites, para conseguir la autorización, en el avalúo y hasta en la firma y entrega de tu crédito hipotecario.

En ALSA Asesores te ofrecemos el más alto profesionalismo por parte de todos nuestros brokers, quienes están perfectamente capacitados, por lo que te garantizamos una excelente atención personalizada.

En la actualidad, se calcula que la generación de jóvenes adultos destinan hasta más del 40% del total de sus ingresos mensuales en la renta de un cuarto o un departamento donde llevan una vida independiente. Ésta tendencia de pagar un alquiler y compartirlo con compañeros se ha hecho más común en los últimos años, debido a la necesidad que ahora se tiene de vivir más cerca del lugar de trabajo o escuela.

Durante los últimos meses se ha registrado un crecimiento

significativo en las personas que deciden compartir una casa o departamento, y se considera que uno de los principales factores de ello

es la economía personal, dado que es mucho más sencillo que dos o más personas compartan los gastos. Se espera que para el cierre del 2018 haya crecido un 4% el sector inmobiliario.

A pesar de la subida de tasas a inicio de año siguen siendo muy atractivas y van del 9 al 12%. Las tasas se asignan de acuerdo al perfil del cliente. Los créditos Hipotecarios son en pesos, tasa fija y se pueden hacer prepagos a capital sin penalización.

Planear a largo plazo es una de las formas más comunes para cumplir los objetivos de comprar una propiedad, y para lograr un ahorro exitoso es indispensable reducir los gastos corrientes y sobre todo, el dañino gasto hormiga. Para comprar una casa se debe pagar un enganche que vaya del 10 al 30% del valor total del inmueble, recuerda que entre más alto sea el enganche, más bajo será el pago de tu mensualidad

Ya para finalizar en ALSA ASESORES HIPOTECARIOS también podemos asesorarte y ayudarte en los créditos para compra de terreno construcción liquidez Mejora de Hipoteca y en los créditos de Adquisición de vivienda COFINAVIT Y ALIADOS

Acércate a nosotros recuerda el TRABAJO ES SIN COSTO siempre buscando la mejor opción para ti.



PANORAMA INMOBILIARIO Y DINÁMICA DE VERTICALIZACIÓN



POR: M.I.M. ADRIÁN HIDALGO REYNOSO
Socio Regional Noroeste de Grupo 4S

El mercado inmobiliario no se comporta caprichosamente, sino que sigue un proceso cíclico que responde a la oferta y demanda del mercado. La capacidad estratégica por detectar la posición y el movimiento de cada mercado se vuelve crucial, dado que permite identificar el momento



optimo para invertir, así como las necesidades desatendidas en el mismo. Para identificar estos movimientos se debe tener muy claro el balance de oferta y demanda, el cual se ve afectado por variables demográficas, económicas e inclusive psicográficas, las cuales tienden a desequilibrar la balanza creando oportunidades de mercado.

construcciones nuevas. Una vez terminada esta etapa pasamos al declive, en donde se frena la construcción con utilidades no competitivas hasta llegar al fondo del mercado.

Posteriormente, se encuentran los mercados en recuperación, que son aquellos sub-ofertados y reactivados por la demanda, en donde arrancan nuevas construcciones y las ventas aumentan gradualmente al igual que las utilidades.

Por último, los mercados en crecimiento gozan de una demanda latente, ventas aceleradas y utilidades favorables de acuerdo a los incrementos en precio, en donde existe una mayor cantidad de construcción y desarrollos en cola, lo que eventualmente lleva al pico de mercado y a reiniciar el ciclo.

Al analizar la dinámica de cada ciudad/mercado en específico, podemos colocar cada uno dentro del ciclo inmobiliario.

Dicho esto, existen 4 etapas que definen el ciclo inmobiliario: Los mercados maduros, que a pesar de mantenerse en el pico de mercado existe una sobre-oferta de producto, lo que resulta en ventas constantes pero utilidad estancada y pocas

construcciones nuevas. Por ejemplo, en ciudades como Guadalajara, Monterrey y Ciudad de México, muchas veces se piensa que existe una sobre oferta de producto, sin embargo, analizando





más detalladamente la oferta, encontramos que alrededor del 88% del producto es igual, es decir departamentos tradicionales de baja competitividad. Sin embargo, existen diferentes variantes que responden a diferentes necesidades de mercado y es ahí donde recae la importancia de conocimiento del entorno para poder identificar estas oportunidades dentro de mercados altamente competitivos.

Los proyectos realmente disruptivos, son aquellos que cuentan con la capacidad de entender y cambiar la dinámica del mercado, manteniendo su competitividad atacando nichos y satisfaciendo necesidades específicas.

Para los mercados en recuperación, es muy importante tener claro lo anterior, dado que al existir una sobre-demanda de producto, muchas veces el desarrollador tiende a contagiarse del éxito e intentar replicar proyectos sin considerar los cambios de mercado y el tamaño de la demanda por un producto en específico, lo cual tiende a resultar en absorciones bajas y flujos negativos.

Esto sucede principalmente en el mercado de vivienda vertical, en el cual pocas veces la oferta responde a las preferencias cambiantes de demanda. En estos mercados en recuperación, en donde el mercado esta empezando a

reactivarse y existen nuevos proyectos en puerta, se debe tener en cuenta la evolución de preferencias del mercado.

La mayoría de estos mercados y particularmente la ciudad de Hermosillo, se consideran "Ciudades Horizontales" es decir con poco índice de verticalización, las cuales cuentan con alrededor del 5% de preferencia de la población por proyectos verticales y de usos mixtos. Sin embargo, la dinámica de estas ciudades tiende a expandirse hacia suburbios y no centros urbanos, lo que hace que la dinámica empiece a cambiar.

La oferta vertical hace más sentido en las mejores zonas de la ciudad, ante eso los proyectos enfocan su oferta de acuerdo a la conectividad y equipamiento de la zona. Por lo tanto, al detonar el primer proyecto vertical o de usos mixtos, las variables del mercado cambian. En un estudio hecho por Grupo 4S a nivel nacional, ante la entrada del primer proyecto de uso mixto las preferencias verticales cambian hasta un 20%, lo que quiere decir que el mercado incrementa su índice de verticalización dando paso a nuevos desarrollos verticales hasta consolidarse como ciudad vertical.

La ciudad de Hermosillo se encuentra en un punto de inflexión en donde la tendencia por la verticalización continua a la alza, respondiendo al sostenido crecimiento poblacional y las nuevas necesidades por eficientizar el modo de vida de las personas. En general, los proyectos verticales han cobrado auge ante estas tendencias, lo cual abre un abanico de oportunidades tanto de desarrollo inmobiliario, como de inversión a través de diferentes plataformas, siempre y cuando se tenga una visión clara de mercado.

En Grupo 4S, buscamos incentivar y maximizar la creación de proyectos inmobiliarios extraordinarios que respondan a estas tendencias de mercado, resultando en proyectos agresivamente diferenciados y de profundo valor de mercado. De la mano con desarrolladores, arquitectos e inversionistas es nuestra misión trabajar hacia la creación de mejores ciudades.

Todos los sábados de 10:00 a 12:00 hrs



¿Te interesa algún tema en particular?
consejo.incide@gmail.com

INCIDIENDO
COMUNICACIÓN, INVESTIGACIÓN Y CONSULTA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL SUSTENTABLE

Un programa a través de FACEBOOK LIVE del Consejo Integrador de la Construcción, la Industria y el Desarrollo, INCIDE, A.C. en alianza con Semanario Primera Plana Radio



VII FORO INMOBILIARIO AMPI HERMOSILLO 2018 “TRÉPATE, CIUDAD DE CRECIMIENTO”



Año tras año, AMPI Sección Hermosillo lleva a cabo el más importante Foro del sector Inmobiliario del estado de Sonora, reuniendo a líderes del sector que se reúnen para compartir conocimientos, experiencias y continuar con su capacitación.

Profesionistas del gremio se prepararon para recibir una serie de conferencias de expertos reconocidos a nivel nacional e internacional, con el objetivo de seguir creciendo como profesionales ante un mercado y clientes cada vez más exigentes.

Durante las capacitaciones, los principales temas fueron las tendencias comerciales y mercados potenciales, así como ideas del mundo de los inmuebles, movimientos de compra venta y nuevas relaciones de negocio.

En el marco de este foro, el **Lic. Alejandro Kuri Pheres**, Presidente Nacional de AMPI tomó protesta a nuevos afiliados honorarios de AMPI Hermosillo, lo cual se contempla en los estatutos de la institución para estrechar lazos profesionales con Asociaciones relacionadas con su quehacer diario.



Nuevos Afiliados Honorarios de AMPI Hermosillo:

Lic. Mario Fernando Larios Velarde, Presidente de ASAIS, **Arq. José Luis Moreno Chacón**, Presidente de COMAVIIN A.C., **Ing. Luis Celerino Medina Flores**, Presidente de COVAPROES, **Ing. Guillermo Moreno Ríos**, Presidente del Consejo INCIDE A.C., **Lic. Mónica Bobadilla Pardo**, Directora General de ICRESON, **Lic. Teresita Meléndrez**, Presidenta de APIS Sonora A.C., **Ing. Gabriel Zepeda Vásquez**, Presidente de CANACINTRA Hermosillo, **Lic. Ana Karina Maldonado Andrade**, Presidenta de CMIC Sonora, **Lic. Arturo Fernández Díaz González**, Presidente de COPARMEX, **C.P. Hugo Antonio Velázquez Cázares**, Presidente CANACOPE SERVYTUR, **Lic. Myrna Fátima Tarriba Amado**, Titular del FOVISSSTE en Sonora, **Arq. Mariano T. Katase Ruiz**, Coordinador General del Consejo INCIDE, **C.P. Myrtha Alvarado Verdugo**, Presidenta de CANACO SERVYTUR.



Pepe Martínez. "Rompe paradigmas en Bienes Raíces".



Enrique Vela. "El poder de lograr lo imposible".



Julieta Enríquez.
"Neurociencias aplicada para el alto desempeño"



Alex Lobo.
"Resiliencia, la clave para la aceleración de ventas"



Mario Corona.
"Como ser el Jugador más Valioso en su industria"



PRIMERA REUNIÓN NACIONAL DE VIVIENDA SISMORRESISTENTE Y SUSTENTABLE

POR: HÉCTOR SOTO RODRÍGUEZ

Director General Centro Regional de Desarrollo en Ingeniería Civil

El Centro Regional de Desarrollo en Ingeniería Civil (CRDIC), con sede en Morelia, Michoacán, es una empresa CPYME, constituida en el 2004; dedicada particularmente a la capacitación y actualización profesional de la Ingeniería Estructural, Sísmica y de Cimentaciones en México. Está constituida por un Director General, M.I. Héctor Soto Rodríguez, Gerente General, Arq. María Elena Maldonado Porras y 5 asistentes técnicos y auxiliares. Ha impartido más de 100 eventos de alto nivel con el apoyo de profesores investigadores de los principales centros de investigación de México e ingenieros de la práctica profesional, reconocidos ampliamente en México y Sud América.



Derivado de las lamentables pérdidas de vidas humanas y daños catastróficos ocasionados por los sismos de septiembre de 2017 en cinco estados del país: Chiapas, Estado de México, Morelos, Puebla y Oaxaca, el CRDIC con apego a sus atribuciones y a poco más de una año de distancia del primer aniversario de los temblores pasados, decidió organizar conjuntamente con la Licenciatura de Ciencias de los Materiales Sustentables de la Escuela Nacional de Estudios Superiores (ENES) UNAM Unidad Morelia, la Primera Reunión Nacional de Vivienda Sismorresistente y Sustentable.

El objetivo principal de este importante evento es la presentación, revisión y discusión del estado del arte de la construcción de la vivienda media, urbana y rural en México, a un poco más de un año de distancia de los sismos de septiembre de 2017, para que cumpla con las características sismo resistente y sustentable, con el fin de mejorar las condiciones de vida de la población mexicana, ubicada en zonas de alta sismicidad.



El programa del evento incluye la impartición de 25 conferencias magistrales que serán dictadas por profesionistas nacionales reconocidos ampliamente en nuestro medio en los siguientes temas generales: **EFFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO, SUSTENTABILIDAD, ARQUITECTURA, INGENIERÍA ESTRUCTURAL, MATERIALES SUSTENTABLES AVANZADOS Y RECICLADOS, CONSTRUCCIÓN, ECONOMÍA, EFICIENCIA ENERGÉTICA, CONCIENCIA SOCIAL Y RESPETO AL MEDIO AMBIENTE.**

Como parte complementaria de la impartición de conferencias de la PRNVSS se contará con un espacio adecuado de exhibición de productos, materiales, equipos, maquetas, folletería, servicios profesionales de los proveedores de la industria de la construcción y edificación relacionados con el tema central del evento, que se localizará en el Auditorio del Instituto de Investigaciones de Ecosistemas y Sustentabilidad (IIES-UNAM), a 5 minutos del auditorio CSAM, abierto a todo público y entrada libre. La exposición estará abierta a todo público para que las empresas difundan sus materiales, servicios y equipos a la población en general. Se cuenta con varias salas en el área de exhibición para la difusión de de materiales de construcción en cualquier horario, durante los tres días del evento.

Se invita cordialmente a todos los interesados y empresas de la industria de la construcción a participar en este mago evento, cuya información general se encuentra en los siguientes enlaces: <https://tinyurl.com/home-rnvss>

Los interesado en el evento también pueden escribir a los siguientes correos electrónicos: crdic@hotmail.com; marielenamaldonado@prodigy.net y hectorsotomor@gmail.com o, solicitar información general al teléfono: 01-443-3 19 89 37.

LA UNISON, SEDE DEL II SEMINARIO DE VIVIENDA Y COMUNIDADES SUSTENTABLES



“El saber de mis hijos
hará mi grandeza”



Con el objetivo de ofrecer alternativas de planificación y diseño que permitan mejorar la calidad de vida en los asentamientos humanos, llevó a cabo el II Seminario de Vivienda y Comunidades Sustentables, organizado por la sede Hermosillo del Laboratorio Nacional de Vivienda y Comunidades Sustentables (Lnvcs), del Departamento de Arquitectura y Diseño de la Universidad de Sonora.

María Rita Plancarte Martínez, vicerrectora de la Unidad Regional Centro, al inaugurar la actividad, calificó la temática del seminario como un asunto de primera importancia para México, ya que la construcción de vivienda constituye una preocupación cada vez más prioritaria para los gobiernos, especialmente la ciudadanía en general.

Destacó la trascendencia que hoy tiene de la difusión de proyectos y acciones en áreas como certificaciones internacionales para ciudades, arborización urbana, patrimonio cultural edificado, iluminación natural y artificial, planificación de la vivienda urbana y relaciones de costo-beneficio de estrategias de acondicionamiento térmico y energético, entre otras.

José Manuel Ochoa de la Torre, director regional del

Laboratorio, en su mensaje de bienvenida señaló la necesidad de que México debe pasar de la construcción de casas a la de ciudades habitables, combinando una infraestructura sustentable, los servicios y medios de transporte cercanos a los lugares de trabajo.

Planteó que las autoridades deberían promover mayor flexibilidad en este tema y brindar mejores opciones de vivienda para frenar la expansión urbana, reducir el número de ciudades desocupadas y ayudar a detener el hacinamiento de los centros urbanos.

Agradeció la presencia en el seminario de los directores regionales de los laboratorios ubicados en las universidades autónomas de Ciudad Juárez y de Chiapas, así como la Universidad de Guadalajara, además de los representantes de la Universidad Nacional **Pedro Henríquez Ureña**, de República Dominicana, y la Technical University of Kosice, Eslovaquia.

“Hoy tenemos un sistema de gestión de calidad que permite operar al laboratorio y dar servicios a quien lo requiera, sean académicos, de investigación o de vinculación con la sociedad, a nivel nacional e internacional”, concluyó.



Más información:

<https://www.unison.mx/nota/?idnoti=26884>

POR UN NUEVO PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y EL VALLE DE MÉXICO

Por: ARQ. IGNACIO CABRERA FERNÁNDEZ



Durante el Foro “*Gestión Urbana Sustentable del DF*”, meses atrás, en un documento de trabajo, se hace mención, que la Legislación Urbana de la Ciudad de México ha tenido tres grandes periodos: el derivado de la primera ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que va de 1976 a 1982; el segundo, que incluye las reformas a dicha Ley de 1982, la expedición de la segunda Ley de Desarrollo Urbano de 1996 y la aprobación de diversos programas y normas generales, que va de ese año hasta 2010; y, la última etapa, que inicia con la tercera y vigente Ley de Desarrollo Urbano de 2010 y hasta el presente. Este último ordenamiento es, hoy día, la columna vertebral de las regulaciones en la materia, sin embargo, diversas de sus instituciones urbanísticas son motivo recurrente de controversia entre vecinos, desarrolladores inmobiliarios y autoridades.

En la Ciudad de México las normas jurídicas en materia del Desarrollo Urbano, tanto las sustantivas como las de organización y procedimientos, presentan una extensión y complejidad, así como en algunos casos una grave DESACTUALIZACIÓN, que dificultan el conocimiento ciudadano y la correcta aplicación por parte de las autoridades. Condiciones poco favorables para contar con una eficaz y transparente gestión, regulación y administración del Desarrollo Urbano en la Ciudad.

Dado el poco conocimiento y el gran debate público sobre la gestión territorial de la Ciudad de México, mostrado durante las sesiones del Consejo para el Desarrollo Urbano Sustentable CONDUSE, podemos afirmar que la gestión territorial en la Ciudad tiene un grave déficit de legitimidad, ya que el conjunto de los actores sociales que están vinculados con ella experimentan una profunda insatisfacción con los procedimientos a través de los cuales se toman las decisiones que modifican el entorno en la Ciudad.

Es necesario, pero YA! introducir una renovación profunda del marco jurídico aplicable a las transformaciones físicas que experimenta la Ciudad de México. Para quienes participan en dichas transformaciones, o simplemente las observan, es evidente que dicho marco jurídico padece un serio déficit de legitimidad. Tanto de las organizaciones vecinales y el

trabajo académico como en los medios de comunicación, e incluso en los propios medios gubernamentales, se reconoce que existe un malestar generalizado respecto de nuestro régimen de planeación urbana, y en general, de la gestión del territorio.

Los vecinos organizados suelen señalar violaciones recurrentes a las normas sobre usos del suelo para proteger la calidad de su entorno. Los inversionistas se quejan de la falta de seguridad jurídica y de la discrecionalidad administrativa. Los grupos solicitantes de vivienda resienten la escasez de suelo urbano donde desarrollar sus proyectos. No es exagerado decir que se vive una auténtica crisis de legitimidad del régimen urbanístico y ambiental de la capital del país.

El mundo normativo y el ejercicio de la autoridad en la ciudad, para muchos particulares, es visto como un cúmulo, a veces impreciso, de oficinas gubernamentales que le exigen trámites y gestiones de lo más variado: manifestaciones de impacto urbano y ambiental; certificados de uso del suelo; autorizaciones de subdivisión, fusión, lotificación y/o condominio e inclusive dictámenes de vialidad, incluyendo alineamientos, números oficiales, licencias de construcción y demolición, entre otras; en materia de servicios públicos, requiriéndole el tramitar diversas factibilidades relacionadas con la dotación de servicios públicos y las redes de infraestructura de agua, residuos y energía; en materia fiscal, con la comprobación y pago de diversos impuestos, derechos y aprovechamientos que inciden en el costo de los proyectos; en materia de riesgo, mediante análisis y la intervención de peritos; y, en materia de giros mercantiles, donde se requieren de autorizaciones expresas prácticamente para cualquier actividad productiva. URGE PROMOVER UNA MAYOR TRANSPARENCIA Y SIMPLIFICACIÓN, ASÍ COMO AUMENTAR LOS MECANISMOS DE INFORMACIÓN, PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO CIUDADANOS, EN LA GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

Ahora bien, el Presidente Electo, Andrés Manuel López Obrador, creará entre otras, la Comisión Intersecretarial para la reconstrucción, la cual presentará los lineamientos del

Programa Nacional de Reconstrucción. Esta comisión unirá las acciones de las distintas dependencias que se sumarán a la reconstrucción de viviendas, escuelas, hospitales y en las afectaciones al patrimonio cultural. Este tipo de acciones que llevará a cabo el gobierno federal, más otras que seguramente se irán planteando, es una gran oportunidad para voltear a ver la posibilidad de generar un gobierno metropolitano en el Valle de México.

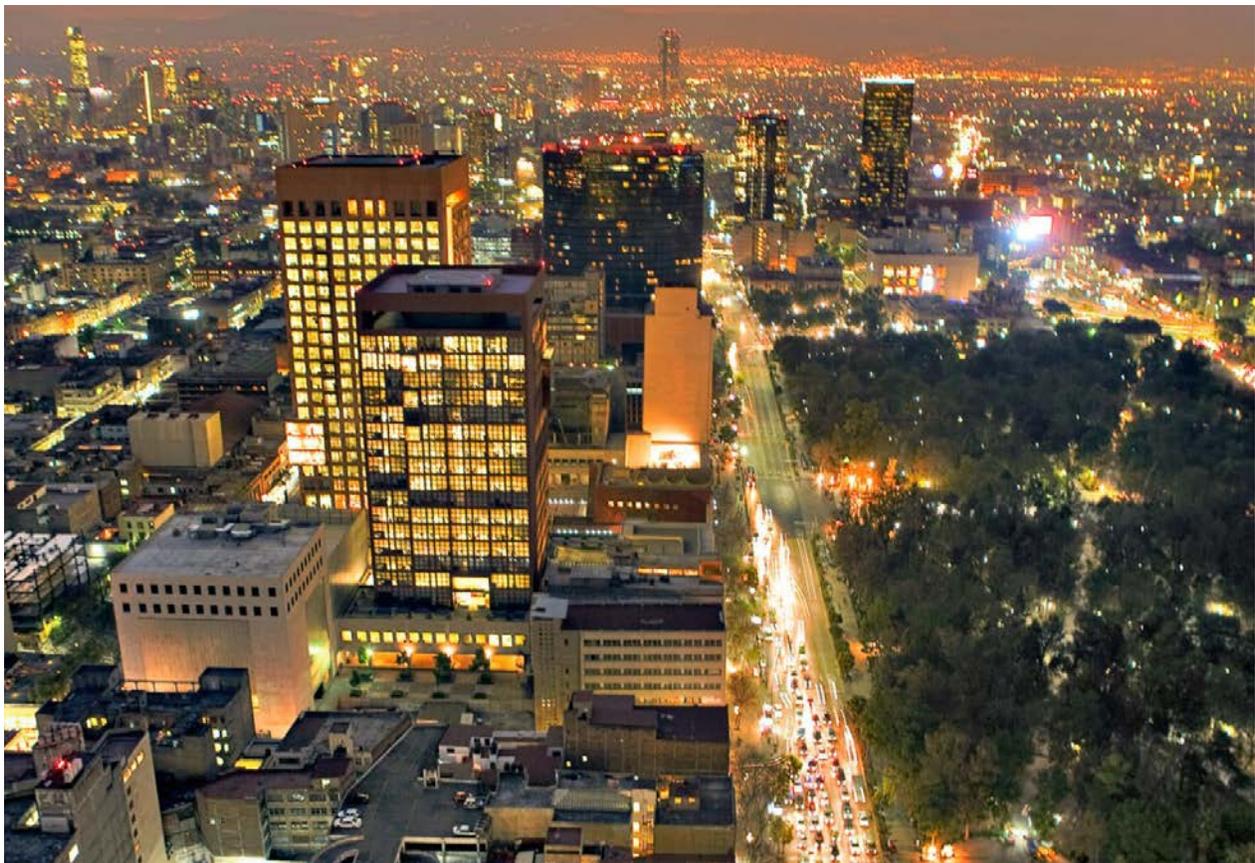
En el Valle de México cohabitan 80 distintos gobiernos, es decir que el reto es titánico, es quedarse corto: un gobierno federal, tres entidades, 60 municipios y 16 delegaciones (futuras alcaldías) conviven día con día en brindar los servicios básicos a más de 20 millones de personas que en ella habitan. En otras palabras, tenemos cientos de diferentes agencias públicas o privadas prestando servicios por toda la zona metropolitana en poca o nula coordinación entre sí.

Con las pasadas elecciones se configuró un escenario político que brinda condiciones sin igual para poder lograrlo y replantear de fondo toda una estrategia de Desarrollo Urbano Sustentable para la CDMX y la Metrópoli en su conjunto. **Es Ahora o ES AHORA.**

*** Arquitecto de profesión, Maestro en Urbanización**

y Desarrollo Socioeconómico con Postgrado en Relaciones Internacionales, ambos por la Universidad de Georgia, E.U.A.; sus habilidades le han permitido desarrollarse en cargos de alta responsabilidad tanto en la administración pública como en el sector privado, destacando sus conocimientos en las áreas de planeación urbana, vivienda, obra, mantenimiento y sustentabilidad.

Asesor de la Comisión de la CDMX y NACIM, Cámara de Diputados LXIII Legislatura; Presidente de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano en COPARMEX-CDMX; Director Ejecutivo de Operación Técnica y de Promoción y Fomento de Programas de Vivienda, INVI; Director de Administración Inmobiliaria, SAGARPA; Director General de Inmuebles y Mantenimiento, Consejo de la Judicatura Federal; Director General del Instituto del Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, Gobierno de Sonora; Coordinador General de Infraestructura Penitenciaria, SEGOB; Secretario de Fomento al Turismo, Gobierno de Sonora; Secretario de Infraestructura Urbana, Vivienda y Ecología, Gobierno de Sonora; Delegado Regional para Sonora, Sinaloa, Baja California y Baja California Sur, FONHAPO; Delegado Estatal en Sonora, SEDUE.



LOS RETOS FINANCIEROS DE PROYECTOS DE USOS MIXTOS

POR: ALBERTO LIMÓN FIGUEROA
Socio Fundador Consulta Management Consulting

Los desarrollos de **usos mixtos** se caracterizan por la compactación de espacios, con la finalidad de integrar **núcleos urbanos** diversificando el uso de suelo, con el máximo aprovechamiento de los metros cuadrados construibles y la mayor conversión en área vendible o rentable. En una investigación realizada por **Consulta Management Consulting**, en 40 desarrollos de **usos mixtos** destinados al mercado de nivel socioeconómico A/B, situados en las ciudades de **Monterrey, Guadalajara, Querétaro y México**, se pudieron identificar un conjunto de retos arquitectónicos – financieros, que este tipo de desarrollo genera, agrupables de la siguiente manera:

1. El uso fundamental tiende a ser demeritado por el **uso dominante**.
2. **La configuración** de los **usos** (vivienda, comercio, oficinas, hotel), llegan a tener dinámicas opuestas.
3. La necesidad de que **diversos usos/negocios** compartan inversiones, dificulta los criterios de evaluación de rendimiento para los inversionistas.
4. La integración de un complejo de **diversos usos** pudiera incrementar el riesgo del portafolio.
5. La diversa expectativa de tiempo en la generación de recursos en cada uno de los usos del desarrollo tiende a afectar **la liquidez**.

Desempeño Encontrado en el Mercado

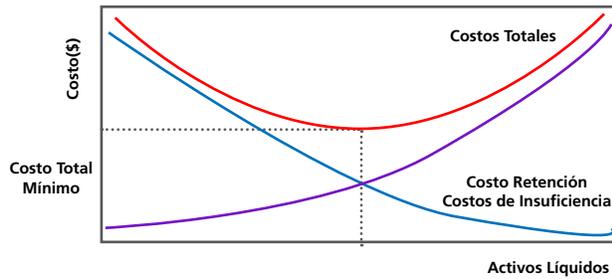


RETO NÚMERO UNO: El uso fundamental contra el uso dominante

Un desarrollo de este tipo tiende a ser planeado bajo un modelo de *negocios fundamental* con negocios -usos- complementarios, que se van consolidando de manera simultánea o subsecuente. Esto nos lleva a dos términos diferenciales: **“el uso fundamental”** y **“uso dominante”**.

El **uso fundamental** es el más viable y rentable del proyecto. El **uso dominante**, en cambio, es el que ocupa la mayor parte del espacio. El uso dominante tiene que ser financieramente sólido y ese es el factor clave del reto financiero. Entran en controversia lo que la regulación permite construir, lo que el mercado demanda, lo que el equipo de **arquitectos y diseñadores** considera apropiado para el proyecto con la mezcla de productos y/o mercados de rentabilidad óptima. Una planeación óptima concentrará el portafolio del proyecto en:

- A) Los productos que generen la **mayor rentabilidad** por metro cuadrado vendible -Por ejemplo, departamentos de precio alto.
- B) Los productos que tienen el **menor requerimiento** de uso de metros cuadrados de construcción no vendibles -Por ejemplo, oficinas.
- C) Los productos con **menor exposición** al riesgo -Por ejemplo, departamentos de precio bajo y oficinas de renta fija.
- D) Los productos que en términos absolutos **generan una mayor tasa** interna de retorno. -Por ejemplo, unidades comerciales de renta variable.



**RETO NÚMERO DOS:
Usos/Productos con dinámicas opuestas**

Según la investigación de **Consulta Management Consulting**, los productos de un desarrollo de usos mixtos contienen un conjunto de características que tienden a generar dinámicas opuestas, como lo son:

a) De corto plazo contra largo plazo. Esta **combinación de activos** de corto plazo -productos de venta- contra activos de largo plazo -productos de renta- genera una percepción de contingencia para los inversionistas porque reduce su habilidad para escoger el momento en el cual puedan vender el activo y esto puede ser significativo e influir en forma adversa en la **expectativa de rendimiento**.

b) De flujos estables contra flujos inestables -oficinas contra hotel-. La probabilidad de que los ingresos pronosticados no se cumplan es directamente proporcional a la **volatilidad de los ingresos** en el mercado, los ingresos de renta fija son menos volátiles que los esperados de la absorción de los departamentos de precio alto y todavía menos que los derivados de la ocupación hotelera. La volatilidad es un factor que influye en el riesgo y determina la tasa de rendimiento esperado sobre la inversión.

c) Renta fija contra renta variable. La tendencia del **mercado comercial** es que las tiendas buscan que los desarrolladores de los espacios **comerciales se conviertan** en socios de las marcas, participando con ellas en los esfuerzos de posicionamiento, lo cual agrega un componente de renta variable que hace más rentable el negocio, pero lo vuelve más complejo.

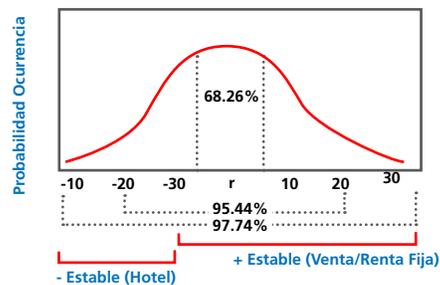
d) Mix de unidades con diferentes mercados y velocidades de absorción. Estamos entrando en una era en la que ya no hay solamente una mezcla de mercado relativa a **niveles socioeconómicos**, sino de retos generacionales -baby boomers contra millennials- que puede determinar el éxito o fracaso de un desarrollo completo, esto agrega un componente de capacidad de mercadotécnica y comercialización que antes no era requerido para los **desarrolladores inmobiliarios** y es un componente

de contingencia financiera que debe ser tomado en cuenta.

e) Mix de diferentes condiciones de financiamiento para apalancar los diversos **componentes del desarrollo**. Un desarrollo de usos mixtos contiene unidades en venta con probabilidades de apalancamiento con hasta el 65% de precio de venta, unidades en renta con hasta el 50% de la inversión en **financiamiento bancario** y unidades hoteleras con hasta el 40%. Esto hace complejos los requerimientos de capital y liquidez del proyecto. Para reducir este reto se propone un **análisis de sensibilidad** que tome en cuenta los cambios que se pueden derivar de esta dinámica.

Riesgo Vs Rendimiento

La mayoría de los rendimientos de las operaciones financieras tienen a seguir una distribución de probabilidad continua. El objetivo es que el 68% del portafolio contenga rendimientos de mayor estabilidad.



INCIDE
Consejo Integrador de la Construcción, la Industria y el Desarrollo

Las Tendencias del Mercado Inmobiliario en Hermosillo
Por **Consulta**.

CONFERENCIA DESAYUNO
Tendremos la oportunidad de discutir sobre el panorama y las oportunidades más relevantes de Hermosillo, con miras al 2025.

Fecha: **Viernes 19 de Octubre**
Hora: **8:00 AM**
Sede: **Club de Golf Los Lagos Hermosillo, Son.**

"Dinámica dirigida por **Alberto Limán**, experto en tendencias inmobiliarias. Socio fundador en Consulta Management Consulting"

Mayores informes:
(66) 2205 0760
giauregui@consultamx.com

@ConsultaMx
@Consulta_Mx
@consulta.mx

PONER A SALVO LAS INVERSIONES

POR: PÁGINA DE CENTRO URBANO

www.centrourbano.com

Supongo que no hay dudas respecto a la importancia que tiene la industria inmobiliaria para el futuro de México.

Entonces cabe muy bien la siguiente pregunta...

¿Se han puesto a pensar de dónde vienen los recursos que durante los años recientes han permitido el exitoso desarrollo del sector inmobiliario mexicano?

Seguro que sí... Es tema que quienes algo tienen que ver con esta actividad deben hacer con relativa frecuencia para entender sobre qué cimientos está parado el sector.

Y no me vayan a salir con que el sector se mueve por una combinación de recursos públicos y privados, porque la realidad es que en su inmensa mayoría, los recursos que mueven a la industria inmobiliaria mexicana son privados.

Y si reconocemos esta inobjetable realidad resulta muy fácil entender la importancia de que existan condiciones que permitan atraer y mantener inversiones.

No hay que perder de vista que el sector inmobiliario se traduce en un mercado que, como todo mercado, se forma de dos variables: oferta y demanda.

Y que la demanda se potencializa en la medida en que existe financiamiento para los compradores, en tanto que la



Horacio Urbano es arquitecto. Su experiencia profesional se ha desarrollado en los diferentes ámbitos que definen la industria de la vivienda. En 1999 inició un proyecto editorial dirigido a los sectores inmobiliario y construcción que a lo largo de los años se ha convertido en una poderosa plataforma multimedia y en una verdadera referencia para esta industria. Co-Fundador de Grupo Centro Urbano, firma que impulsa y desarrolla una serie de esfuerzos de comunicación relacionados con estos sectores.



oferta depende del capital de los desarrolladores aunado a los créditos que pueda tomar para financiar su producción.

Esto exige condiciones que transmitan confianza tanto a las instituciones financieras que otorgan el financiamiento a compradores y constructores, lo mismo que a la larga lista de instancias que conforman las bolsas de capital que necesitan los empresarios del sector.

No hay que perder de vista que ya han cambiado los tiempos en que la aportación del suelo, el capital propio o el clásico "Friends and Family", eran los únicos vehículos que tenían a su alcance los desarrolladores para hacerse de capital.

Hoy existen muchas opciones que incluyen la bolsa de valores, para los más grandes, pero que incluyen también modelos que ganan mercado como los fondos de inversión o esquemas fintech, como sería el caso de los modelos de crowd funding.

Pero el caso es que todos requieren confianza... Lo mismo el banco que presta a compradores o constructores, que el inversionista que tiene su lana metida en acciones, deuda o el CKD de una vivienda.

Y ojo... Que también requiere confianza el desarrollador que va a invertir y a convencer a otros de hacerlo...

Por eso no está de más hacer la misma pregunta a quienes van a llegar a ocupar cargos públicos relacionados con el sector, ¿Se han puesto a pensar de dónde vienen los recursos que durante los años recientes han permitido el exitoso desarrollo del sector inmobiliario mexicano?

Porque el hecho es que para cumplir un objetivo social se necesita músculo... Y en este caso este músculo existe y para seguir trabajando solo pide confianza...

Será cuestión de que la nueva administración profundice en traducir su proyecto en mensajes que permitan construir la confianza que sirva para mantener e incrementar las inversiones que hacen falta para mantener el dinamismo de un sector inmobiliario que desarrolla los proyectos que habrán de servir para atender una demanda social y cumplir los objetivos de su programa de gobierno.

Aprovecha las Becas establecidas en el Convenio de
Colaboración Académica

INSCRIPCIONES ABIERTAS



Licenciatura en

**Seguridad Laboral,
Protección Civil y
Emergencias**



Duración:
3 Años



Semi
Presencial



Validez Oficial
PSU-100/2013
DGP-412307



Maestría en

**Protección Civil y
Gestión de
Emergencias**



Duración:
1 Año 4 Meses



Semi
Presencial



Validez Oficial
PSU-103/2013
DGP-456517



RETOS DE LA VALUACIÓN ANTE LA GLOBALIZACIÓN DE LOS MERCADOS

POR: ING. RODRIGO PEÑA PORCHAS
Presidente de FECOVAL

Es un honor darles la bienvenida al primer congreso mundial de Valuación de la historia, organizado por la Federación de Colegios de Valuadores, A.C. de México, FECOVAL en donde convergen el XXXIII Congreso Panamericano de la UPAV - Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación, el 29th Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors, y el LIV Congreso Nacional de Valuación de la FECOVAL, que se llevará a cabo en la ciudad de Tijuana, Baja California del 8 al 13 de octubre de 2018.

La valuación tiene una importancia fundamental en la economía de los países a nivel mundial, y en América ha tomado una especial trascendencia en los últimos tiempos. Desde 1949, en Lima, Perú, la UPAV organiza Congresos Panamericanos en diversos países de América, permitiendo a los asistentes enterarse de los avances en la materia, conocer a los profesionales que han realizado los principales cambios y avances de la valuación americana, intercambiar experiencias y oportunidades de colaboración y estrechar lazos de amistad entre los profesionales asistentes. 18 países integran la UPAV, y año tras año se van sumando nuevos países en el entendido que la participación es fundamental para la profesionalización, actualización de sus miembros y el ejercer nuestra profesión bajo altos estándares éticos.

La valuación o tasación contempla un amplio número de sectores, ya que los profesionales actúan en el área bancaria, financiera, gubernamental, comercial, judicial, liberación de derechos de vía para proyectos de infraestructura y particular. Es también fundamental en el ámbito inmobiliario,



sector que ha tenido un importante crecimiento en nuestro país en los últimos años, así mismo dan certeza al valor de lo que después de la vida misma y salud es lo más importante, el patrimonio de las familias.

Es en la franja del Océano Pacífico, entre los continentes americano y asiático que se concentran las 13 organizaciones que integran el Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors, mismas que desde 1959 en Sidney, Australia se reúnen de manera bienal y que se darán cita en este magno evento para intercambiar las experiencias vividas dentro del sector, en los últimos dos años, reafirmando los lazos de cooperación entre las naciones que la integran, este año le daremos nuevamente la bienvenida a nuestros hermanos valuadores de Filipinas, quienes después de algunos años re integrarán su bandera al resto las naciones miembros del PPC.

Muchas cosas han cambiado en el entorno físico, social, económico y político no sólo de México, sino de América y del mundo en general. La globalización llegó para quedarse y es oportuna la ocasión para pasar revista a las nuevas realidades y a los retos que se le presentan a nuestra actividad a la luz de las situaciones actuales.

De ahí que resulta absolutamente pertinente el tema central de este congreso mundial de valuación "Retos de la Valuación ante la globalización de los mercados", lo que permitirá conocer de primera mano, la manera como nuestros países vienen enfrentando y resolviendo las crisis





ocurridas en este lapso, la aparición de nuevos mercados y el derrumbe de otros, el impacto de los cambios de gobiernos en la política habitacional y sus efectos en el mercado de bienes raíces, son todos temas apasionantes que abren un gran abanico de oportunidades para la presentación de nuevas e interesantes ponencias y conferencias que envuelven, además del sector de la valuación, al sector inmobiliario, financiero y productivo en general a nivel mundial.

Al referirnos a un mercado globalizado no debemos soslayar el hecho de consolidar en nuestras organizaciones la adopción del uso de Estándares Internacionales de Valuación, es por ello que celebramos dentro de este primer congreso mundial, la participación del International Valuation Standards Council – IVSC, del Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS, WAVO World Associations of Valuations Organization, así como de TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations, Appraisal Institute – AI, American Society of Appraisers – ASA, International Association of Consultants, Valuers and Analysts (IACVA) y la International Right of Way Association – IRWA.

En FECOVAL tenemos el orgullo y la gran responsabilidad de organizar, por primera vez en la historia, este Congreso Mundial.

Los invitamos a ser parte de esta experiencia de enriquecimiento científico, cultural, y personal sin precedentes.



Por primera vez, los líderes de la Valuación en el mundo estarán reunidos en Tijuana, México.

Estamos seguros de que será una experiencia inolvidable en un lugar estratégico de nuestro México como lo es la ciudad de Tijuana, con todo su colorido, alegría, gastronomía, música y belleza, en esta nuestra próxima cita, en donde esperamos la presencia de representantes y asistentes de un importante número de países.

¡Los esperamos con los brazos abiertos!

**XXXIII Congreso UPAV
29th Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers,
Valuers and Counselors
LIV Congreso Nacional de Valuación de la FECOVAL**



ENERGÍA RENOVABLE PARA UNA SOCIEDAD SUSTENTABLE



POR: SOLAR WATTS

La energía del Sol, en forma de luz solar, sustenta a casi todas las formas de vida en la Tierra. Ahora, esta energía se ha transformado en un recurso renovable y de primera necesidad para la vida cotidiana.

La energía solar administrada de modo adecuado, se ha explotado ilimitadamente, la cantidad disponible, jamás disminuye.

Esta energía ha hecho posible el avance. La misma comunidad científica ha aceptado que el futuro desarrollo, aunado al correcto aprovechamiento de la energía solar, lleva implícito el mejoramiento de la calidad de vida.

Una educación energética favorable desde el punto de vista ambiental conlleva la formación de hábitos que garantizan una sociedad responsablemente sostenible.

Los paneles solares vienen a significar una gran parte del avance ecológico y ambiental.

El panel solar es el encargado de transformar la radiación solar en energía eléctrica, empleando una tecnología basada en el efecto fotovoltaico, convirtiéndola en energía útil.

El sistema fotovoltaico tiene muchas ventajas, entre ellas, contribuye a la preservación del medio ambiente, reduce el consumo de energía eléctrica y por ende el monto en el pago



de tu recibo residencial, no genera costos de mantenimiento, permite acceso a zonas sin servicio eléctrico, las residencias adquieren plusvalía, entre otras.

El efecto de la energía fotovoltaica fue descubierto por primera vez en 1839 por el físico francés Alexandre-Edmond Becquerel. Sus investigaciones sobre el espectro solar, magnetismo y electricidad son la base científica de la energía fotovoltaica.

El inventor norteamericano Charles Fritts construye en 1883, la primera celda solar con una eficiencia en voltaje del 1%. Las celdas fotovoltaicas se utilizaron por primera vez de manera práctica en los dos primeros satélites geostacionarios de URSS y USA.

Desde entonces los módulos fotovoltaicos, su método de fabricación e innovación, han alcanzado eficientes porcentajes records en rendimiento.

La investigación en energía solar, continúa. Se encuentra en plena efervescencia. Por ello el avance tecnológico, ha acrecentado la competencia por ganar eficiencia, lo que ha contribuido a obtener menor costo al comprar paneles solares.

Y es que, ambos puntos van de la mano. Cuanto más eficiente sea un panel, mayor demanda tendrá; y cuanto menos cueste este, más valor adquiere la tecnología y por ende más valor obtiene el patrimonio de las familias.



eGas

Technology



EGAS TECHNOLOGY MEXICO

Innovación y Eficiencia en la Industria del GAS L.P.

eGas le permitirá también hacer sus pedidos de gas desde cualquier lugar de México, realizar sus pagos electrónicamente y conocer su nivel de gas, entre otras cosas.



Sistema Integral de Distribución

- Comunicación con ERP de la Gasera. Liquidaciones en tiempo real.
- Aplicación para cliente: Android e IOS (Para pedidos y pago con tarjeta de crédito y débito).
- Módulo de Logística y Reparto para CallCenter.
- Aplicación para Cilindrero y AutoTanque (Pedidos).



Detección de Fugas de Gas LP y CO

- Central de Monitoreo 24x7.
- Tiempo real con 911.
- Detecta Gas LP y Monóxido de Carbono.
- Internet de las Cosas (IOT).



Medición de Tanque Estacionario

- Medición de nivel de Tanque estacionario de cualquier marca.
- Tecnología de Vanguardia (Radio Frecuencia 500 m).
- Estaciones de Carburación y autoconsumo para gaseras.

Contacto:  Tel: 01 800 003 EGAS y +52 (662) 3 02 04 41

www.egasmexico.com

NORMATIVIDAD PARA EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA



POR: ING. JORGE AGUSTÍN LIZÁRRAGA ROCHA

Hemos visto en los últimos meses diversas y variadas reformas a las leyes estatales y municipales y creación de nuevos lineamientos legales aplicables a los municipios de Sonora.

Los que utilizamos los lineamientos legales para poder asesorar a las empresas en la mejoría de la calidad de sus servicios, hemos encontrado que el principal problema es tenerlos a la disposición, pues se encuentran desperdigados en muchos lugares distintos, lo que dificulta su consulta y difusión. Adicionalmente cada entidad que emite un lineamiento lo hace con su propio formato lo que viene a ser otro factor de dificultad para poderlo consultar.

Para ayudar a reducir esta problemática, un grupo de profesionistas de diversos campos productivos, iniciamos desde hace varios años, la compilación de lineamientos legales, poniéndolos en un solo lugar, y todos con un mismo formato (que incluye el índice de cada lineamiento) y así facilitar su consulta y por ende su aplicación.

Como parte de la aportación que queremos hacer, la semana pasada terminamos de elaborar el Compendio de normatividad para el Municipio de Hermosillo, Sonora, el cual añadimos a la Biblioteca Digital que tenemos en nuestra página de internet www.ingenierosjl.mx.

Este compendio consiste de los lineamientos legales aplicables en el Municipio de Hermosillo, Sonora.



Todos estos lineamientos están actualizados, por lo que se pueden utilizar como fuente de información para establecer las estrategias para su cumplimiento, y con ello lograr la mejoría de la calidad de vida en el Municipio.

Nuestra misión es mantenerlos permanentemente actualizados para su consulta, aplicación y difusión por parte de los interesados, siendo un buen material para que los representantes de las autoridades municipales puedan vigilar su aplicación y cumplimiento; adicionalmente se pueden utilizar como material didáctico para las instituciones educativas del Municipio.

A continuación, presentamos el Índice para acceder de una manera sencilla a la ubicación de cada uno de los lineamientos de la compilación; conforme encontremos o nos sugieran más lineamientos municipales, los iremos agregando.

ÍNDICE

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA

| | | |
|------------|---|----|
| Libro I | Administración pública municipal | 13 |
| Libro II | Lineamientos estatales sobre administración municipal | 12 |
| Libro III | Lineamientos ambientales | 4 |
| Libro IV | Protección civil | 3 |
| Libro V | Lineamientos sobre Salud | 11 |
| Libro VI | Seguridad pública | 8 |
| Libro VII | Comercio y espectáculos | 6 |
| Libro VIII | Lineamientos sobre construcción | 7 |
| Libro IX | Lineamientos agropecuarios | 3 |
| Libro X | Agua de Hermosillo | 2 |
| Libro XI | Servicios públicos | 7 |

Para los interesados en tener a su disposición esta información, se pueden comunicar con nosotros por medio del correo jorgea@ingenierosjl.mx para proporcionarles más información sobre el acceso a nuestra Biblioteca Digital en la que se puede consultar esta compilación.

CHARLAS DE OCTUBRE



SERVANDO CARBAJAL RUIZ - JUEVES 4
CORPORATIVO DEL NORTE



MARGOT MOLINA ELÍAS - JUEVES 11
TEKNOL



SAÚL ROJO VALENZUELA - JUEVES 18
CT INTERNACIONAL



ARTURO DÍAZ MONGE - JUEVES 25
HERMOSILLO, ¿COMO VAMOS?

JUEVES DE OCTUBRE 2018
6:00 PM - CENTRO DE LAS ARTES
ENTRADA LIBRE



FORMANDO EMPRESARIOS DE ÉXITO



OPORTUNIDAD DE NEGOCIO.

OFRECEMOS:

- ENTRENAMIENTO PROFESIONAL.
- OPORTUNIDAD DE CRECIMIENTO.
- EL MEJOR PRODUCTO EN EL MERCADO.

CORREO:

incide@territorioemmanuel.com

Enviar solo
whatsApp al:

044.66 .22.68.92.32

¡CUIDA lo que más quieres!



Por una cultura de PROTECCIÓN CIVIL

VENTA Y ASESORÍAS DE EXTINTORES Profesionales en Protección Civil

Recomendamos para tu hogar colocar:

- Extintores
- Detector de gas LP o Natural
- Detector de monóxido de carbono
- Detector de humo



NOTIFIER
by Honeywell



FIRE-LITE ALARMS
by Honeywell



www.extintoresvym.com

Ave. Siete #310 esquina Reforma.
Col. Jesús García
Tel. 210-27-05, Hermosillo, Sonora.
ventas@extintoresvym.com

SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN USA

AUTOS, CAMIONES, MOTOCICLETAS, QUÉ HACER EN CASO DE ACCIDENTE



POR: LIC. FERNANDO DIARTE ROMERO

Tesorero AMASFAC, Sección Hermosillo

Los seguros de responsabilidad civil en Estados Unidos son indispensables para poder hacer frente a situaciones de daños a terceros, en los que el problema haya sido causado por sus actividades, por el estado de sus propiedades o contenidos y por muchos otros medios contemplados en las leyes.

El seguro para autos y camiones solo puede extenderse a vehículos residente en México y solo ofrece cobertura mientras dichos vehículos circulen en los Estados Unidos de Norteamérica.

Conducir en un país extranjero puede ser estresante no solo por la diferencia del idioma, los letreros y hasta la manera de conducir, sino también por las diferentes leyes. Es por eso que es importante tener una póliza de seguro que cumpla con las coberturas necesarias y además, que cumpla con los requisitos legales del estado que visitará en Estados Unidos, ya que estos pueden ser diferentes en sumas aseguradas, edades del conductor, extra primas, etc.

Los productos están diseñados para cubrir la responsabilidad civil por daños causados a terceros en sus bienes (daños materiales) y personas (daños físicos), así como los gastos médicos por lesiones que sufran los ocupantes del vehículo asegurado, siempre y cuando se encuentren circulando en Estados Unidos.

Se puede contratar coberturas adicionales como:

- Asistencia en el camino
- Cubrir hasta mil dólares por daños del auto asegurado.
- Cubrir hotel, alimentos, con costo hasta 500 dólares si se es culpable del accidente.

Si se estudia en los Estados Unidos, el seguro normal de R.C. no funciona, es necesario adquirir una póliza para auto residente temporal (estudiantes y trabajadores).

SEGUROS PARA MOTOCICLETA

Cobertura para motos particulares no residentes, diseñada para cubrir la responsabilidad por daños ocasionados a terceros en bienes y personas mientras se encuentre circulando en los Estados Unidos de América.

***No incluye gastos médicos a ocupantes. No incluye Asistencia en el Camino.**



SEGUROS PARA CAMIONES

Cobertura para camiones mexicanos, diseñada para cubrir la responsabilidad por daños ocasionados a terceros en bienes y personas mientras se encuentre circulando en los Estados Unidos de América.

*** Incluye gastos médicos a ocupantes.**

Coberturas: • Responsabilidad Civil (RC/Liability) • Cargo / Trailer Interchange / General Liability
 Tipo de permisos: • Camiones con permiso MX • Camiones con permiso MC-Entreprise
 Tipo de carga: • Camiones con carga regular • Camiones con material peligroso (HAZ-MAT)



PASOS A SEGUIR EN CASO DE UN ACCIDENTE

1. Notificar a la policía sobre el accidente llamando al 911.
2. Obtener los datos esenciales del conductor afectado.
3. Nombre.
4. Dirección.
5. Compañía aseguradora.
6. Número de Póliza.
7. Nombre de Testigo(s) en caso de que hubiera.
8. Reportar el accidente a los teléfonos de su aseguradora.

DATOS NECESARIOS PARA LA LLAMADA

- Nombre del asegurado y del conductor afectado.
- Número de Póliza completo (Letras y Números).
- Número de contacto en México y Estados Unidos.
- Lugar y hora del accidente.
- Descripción de los hechos.

Algo muy importante que se debe considerar: El ajustador en Estados Unidos no acude al lugar del accidente. Todo se reporta vía telefónica, dependiendo de la seriedad y tipo de siniestro, la compañía determinará el procedimiento a seguir. En caso de que llegaran a recibir una reclamación o demanda, deberán notificar a su agente de seguros o a su compañía.



3ER CONGRESO INTERNACIONAL
Territorios más seguros y más humanos
ante el riesgo de desastres

RETOS DE LA GESTIÓN DE RIESGOS EN MÉXICO

DEL 21 AL 23 DE NOVIEMBRE 2018
VILLAHERMOSA, TABASCO

SEDE: UJAT
ZONA DE LA CULTURA

Facebook: @COLEGIOMPC.ORG
Twitter: @COLEGIO_PC

COLEGIOMPC.ORG @GMAIL.COM
WWW.COLEGIOMPC.ORG

Logos: UJAT, INCIDE, ATOGAPAN, SEPRIMC, iidear, Cantitas, Segiso.

Gasfi
Toma la decisión correcta elige #Autogas

CONVIERTE TU CARRO A GAS L.P. AHORRA DESDE UN 30% EN COSTOS DE GASOLINA

● VENTA ● INSTALACIÓN ● SERVICIOS
EQUIPOS DE CONVERSIONES VEHICULARES A GAS L.P. Y COMPONENTES

Tel: (662) 2 36 14 20 y 21.
WWW.GASFI.COM.MX

Instagram: @gasfi.lp
Twitter: @Gasfi_LP
Facebook: Gasfi LP

¿QUÉ ES MEJOR: HACER UN TESTAMENTO O UNA DONACIÓN EN VIDA?



POR: LIC. ANA LIDIA MORENO RÍOS

Directora de TS Bienes Raíces.

Como Agente Inmobiliario me ha tocado ver que el tema de las herencias es siempre complicado, ya que por muy bien que estén las cosas, en el momento en que hay que repartir bienes, comienzan las disputas. Esto es algo que ocurre hasta en las mejores familias, por eso, lo óptimo es informarse bien. También está la parte de que no pueden hacer uso de los bienes por falta de liquidez para correr el juicio testamentario.

Dejar las cosas bien atadas y organizadas no implica que al otro día vayamos a morir, pero si ayuda a que nuestros herederos no tengan problemas ni disputas entre ellos, además nos da tranquilidad de que dejamos todo en orden.

El testamento es dejar por escrito ante un notario el reparto de tus bienes. Los herederos o beneficiarios no tienen que saberlo, regularmente es algo de lo que sabe hasta su muerte del propietario. El testamento siempre es revocable, es decir, siempre se está a tiempo de modificarlo y los bienes siguen siendo del propietario, no está obligado a compartírselos con nadie.

La donación en vida suele hacerse cuando existen problemas entre los herederos y se les adelanta una parte de la que será su herencia, o bien, cuando estamos muy seguros de que se quiere dar esa propiedad a una persona en específico. Al hacer la donación el propietario pierde el bien, por lo que se debe tener cuidado a la hora de tomar esta decisión.

Mucha gente desconoce que un testamento no es lo mismo que una donación. Los testamentos son revocables y siempre el último deja sin efecto el anterior. Tengamos en cuenta que el testamento sólo transferirá la propiedad DESPUÉS del fallecimiento del testador y tramitando su juicio sucesorio y con una donación se transfiere la propiedad EN VIDA del titular y salvo causas graves, es IRREVOCABLE.

Cuando donas algún bien te estás deshaciendo del inmueble, por lo cual ya no podrás disponer de él porque se lo estás dando a otra persona y aunque te puedes quedar con el derecho de seguirlo usando en su usufructo, en cierto tiempo o de forma vitalicia, tienes que estar consciente de que la propiedad ya no es tuya, pero todo tiene que quedar asentado en la escritura de donación.

La ventaja de la donación es que tu familia ya no tiene que hacer un procedimiento sucesorio cuando fallezcas, porque ya se realizó en vida la transmisión de la propiedad. También es menos costoso hacer la donación que la herencia "post mortem". Y si se esperan a que fallezca la persona para tomar posesión de los bienes, la familia incurre en un costo por el juicio.



Mucha gente piensa que al existir un testamento automáticamente las propiedades pasan a nombre de los herederos y no es así, se debe correr un juicio.

Ambas opciones tienen sus implicaciones fiscales, traslado de dominio e inscripción en el Registro Público de la Propiedad. En el caso del testamento es hasta que se corre el juicio sucesorio testamentario, y en la donación al momento de realizar este acto jurídico.

Es verdad que en el testamento se puede decir a quién se darán las propiedades y bajo qué condiciones. Pero también es verdad que con la donación no les dejas problemas, solo tranquilidad, no tendrán los costos que surgen al correr un testamento.

Así que cuando la abuelita diga que su casa es para el nieto favorito, no se emocionen ni se sientan dueños de la casa, salvo que exista una escritura de donación a nombre de ustedes; si existe un testamento que indique esta decisión de la abuelita pues a correr el juicio sucesorio testamentario y esperar que nadie lo impugne.



SÉ UN CAZADOR DE RIESGOS

POR: LIC. GRACIELA RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ
Presidenta de AMASFAC

Comienza la gran aventura en la que año con año, los agentes asociados de AMASFAC en todo el país, se transforman en voluntarios que visitan las escuelas para compartir con los niños, los mensajes que les ayudarán a aprender más acerca de la previsión y otras cosas que les servirán para ser más responsable con sus familias, con la sociedad y con el mundo en el que vivimos.

Este año también, la invitación es a que aprendan divirtiéndose; **Se un Cazador de Riesgos**, *Identifica, reduce y elimina*. En compañía de nuestros amigos y familiares, vamos a conocer la importancia del trabajo en equipo.

Al participar en el Concurso de Dibujo, descubriremos las estrellas confianza, disciplina, preparación, perseverancia, decisión y desde luego, la previsión; aprenderemos que ellas son las que nos ayudarán a alcanzar nuestros sueños.

Objetivo

Fomentar en los niños la importancia de la prevención de riesgos.

¿Cómo?

- Presentar de manera lúdica y coloquial 5 tipos de riesgos más comunes en el tiempo actual: accidentes, enfermedades, fenómenos naturales, redes sociales y adicciones.
- Enseñar de forma sencilla cómo identificarlos, prevenirlos, reducirlos, y si es posible, eliminarlos.
- Hacer sentir a los niños partícipes

en la campaña de previsión como "Cazadores de Riesgos".

- Crear la inercia necesaria para que los niños adopten esta práctica a lo largo de su vida.

Este evento se realiza en conjunto con la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF), la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios Financieros (CONDUSEF), la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros (AMIS), y la Asociación Mexicana de Instituciones de Garantías (AMIG).

Dinámica

Como cada año, visitaremos a alumnos de 4º, 5º y 6º año de primaria, para proyectarles un VIDEO en el que se explicará la importancia de ser previsores y responsables.

Al término de la plática se invitará a los niños a un CONCURSO DE DIBUJO. A cada uno de los niños que entreguen su dibujo, se les entregará un Diploma de participación.

Además, los mejores dibujos serán seleccionados para representar a la Sección de AMASFAC de su localidad y participar en el CONCURSO NACIONAL, donde se premiarán a los mejores dibujos del País (se entregarán Mini Laptops para los 20 mejores del País y Bicicletas para los mejores de cada Sección AMASFAC).

200,000

Niños, jóvenes, familias

380

Asociados

800

Escuelas participantes

35

Ciudades



"Que todos SEAMOS UNO"



Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros



AFILIADOS HONORARIOS DE AMPI



Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios
Sección Hermosillo, A.C.
La UNIÓN que da PRESTIGIO

Hermosillo, Sonora, Agosto 30 del 2018.

ARQ. MARIANO KATASE RUIZ
COORDINADOR GENERAL DEL CONSEJO INCIDE A.C.
Hermosillo, Sonora.

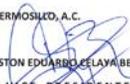
Por medio de la presente, deseamos extender a usted una cordial invitación, para formar parte de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C., Sección Hermosillo, en calidad de **AFILIADO HONORARIO**, representando a esa (Organización) durante su gestión al frente de la misma.

Esta es una iniciativa contemplada en nuestros Estatutos, que tiene como fin, estrechar lazos profesionales y amistosos, con Asociaciones relacionadas a nuestra actividad, con el propósito de trabajar en la consecución de metas afines y apoyarnos mutuamente, como parte de la Sociedad Civil de nuestro país.

El día 3 de Octubre en la inauguración del VII Foro Inmobiliario que se realizará en las instalaciones del Expoforum a las 8:00 A.M. será el Marco para tomar protesta de nuestros Afiliados Honorarios.

Esperando su aceptación y confirmación con su invaluable presencia.

Atentamente,
CONSEJO EJECUTIVO AMPI SECCION HERMOSILLO, A.C.

| | |
|---|---|
|  C.P. FRANCISCO JAVIER PEÑÚÑURI NUÑEZ PRESIDENTE |  LIC. GASTON EDUARDO CELAYA BEJARANO VICE PRESIDENTE |
|  LIC. LORENIÁ GPE. FRAGOSO ROBLES TESORERA |  C. NORMA ALICIA FIGUEROA SAN MARTIN SECRETARIA |

Everardo Morrey no.119 LS Col. San Benito C.P. 83190 ☎(642) 210.21.01
ampihermosillo7@gmail.com www.ampihermosillo.com.mx @ampihermosillo



Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios
Sección Hermosillo, A.C.
La UNIÓN que da PRESTIGIO

Hermosillo, Sonora, Agosto 30 del 2018.

ING. GUILLERMO MORENO RIOS
PRESIDENTE CONSEJO INCIDE
Hermosillo, Sonora.

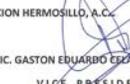
Por medio de la presente, deseamos extender a usted una cordial invitación, para formar parte de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C., Sección Hermosillo, en calidad de **AFILIADO HONORARIO**, representando a esa (Organización) durante su gestión al frente de la misma.

Esta es una iniciativa contemplada en nuestros Estatutos, que tiene como fin, estrechar lazos profesionales y amistosos, con Asociaciones relacionadas a nuestra actividad, con el propósito de trabajar en la consecución de metas afines y apoyarnos mutuamente, como parte de la Sociedad Civil de nuestro país.

El día 3 de Octubre en la inauguración del VII Foro Inmobiliario que se realizará en las instalaciones del Expoforum a las 8:00 A.M. será el Marco para tomar protesta de nuestros Afiliados Honorarios.

Esperando su aceptación y confirmación con su invaluable presencia.

Atentamente,
CONSEJO EJECUTIVO AMPI SECCION HERMOSILLO, A.C.

| | |
|--|---|
|  C.P. FRANCISCO JAVIER PEÑÚÑURI NUÑEZ PRESIDENTE |  LIC. GASTON EDUARDO CELAYA BEJARANO VICE PRESIDENTE |
|  LIC. LORENIÁ GPE. FRAGOSO ROBLES TESORERA |  C. NORMA ALICIA FIGUEROA SAN MARTIN SECRETARIA |

Everardo Morrey no.119 LS Col. San Benito C.P. 83190 ☎(642) 210.21.01
ampihermosillo7@gmail.com www.ampihermosillo.com.mx @ampihermosillo

Integración, Prevención y Capacitación

Contáctanos ¡ Te sorprenderás !

6622570688



Protegemos a tu familia y tu patrimonio



Protegemos tus obras y a tus trabajadores



Protegemos el medio ambiente



Brindamos asesoría municipal



Promovemos la inclusión y el desarrollo urbano ordenado



Protegemos tu empresa, industria y comercio



Ingeniería en Gestión de Riesgos



Inaugura CANACINTRA extensión de estacionamiento para brindar mayor comodidad para los socios y quienes visitan sus instalaciones.



Para reforzar la profesionalización del sector inmobiliario en Sonora, la Secretaría de Economía desarrolló el taller "El Avance Económico en el Mercado Inmobiliario". Jorge Vidal Ahumada, Secretario de Economía, señaló que la intención de realizar este tipo de actividades es hacer un ordenamiento y consolidar ideas para generar un Proyecto de Ley de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Sonora.

NUESTROS VALORES POR ANA

DESARROLLO INMOBILIARIO Y VIVIENDA

El desarrollo inmobiliario es la actividad de gestión y coordinación de distintos agentes y actividades involucradas para la creación de un inmueble bien raíz, con el fin de satisfacer una necesidad.

Desafortunadamente en México y en muchos países de América Latina, esta rama de la industria inmobiliaria no está altamente consolidada a diferencia de otros países más desarrollados, en donde la línea está muy marcada y numerosos estudios se hacen en relación a este tema. **(Miguel Ángel García Escobar)**

Hay empresas promotoras de negocios en el giro de vivienda y desarrollos inmobiliarios, formada por una mezcla de personas talentosas, complementarias entre sí y con gran experiencia. La finalidad es desarrollar proyectos diferentes, únicos y de excelente calidad, que tengan valor y, que aporten bienestar a la comunidad, promuevan el desarrollo y donde el trabajo sea un satisfactor de gozo, motivación, y retribución relativa al esfuerzo realizado.

El mercado y la sociedad han cambiado, se han vuelto más demandantes, sofisticadas y aspiracionales; debido a ello se requiere construir espacios con diseños y una mezcla vanguardista, que sean capaces de transmitir experiencias únicas y estimular las emociones de los usuarios, creando desarrollos integrales con potencial de transformarse en destinos, que sean los lugares más visitados, con mayor vida y afluencia. Desarrollos integrales que logren ser el punto de encuentro y que brinden las mejores experiencias, aquellas que no pueden ser sustituidas.

La globalización hace que la competencia deje de ser el mercado local y la empresa que confía que en México, se puede hacer un tipo de producto que ponga al país en alto, pues se trata de una nación de las más ricas en belleza natural y cultura.

México está viviendo un momento único, con condiciones nunca antes vistas, por lo que hay que aprovechar la oportunidad de invertir en diferentes sectores productivos, y en el mercado inmobiliario en particular.

El negocio de los bienes raíces es cíclico, siempre va a ser un buen negocio, muy sólido y estable. Puede haber épocas de vacas flacas, pero si estás estructurado de una manera correcta, en cuanto a apalancamiento y mezcla, puedes aguantar las malas épocas sin ningún problema y a la larga vas a ver un excelente negocio.

El crecimiento habitacional es un síntoma de que una economía está sólida y denota confianza a futuro. (Carlos Llamas Martínez).

Y viendo todo esto como un negocio, se me ocurre, que sería una innovación y una inversión muy necesaria pensar en los problemas de las personas que podrían ser sus clientes, por ejemplo, la discapacidad y las personas de la tercera edad.



SERVICIO AL
CLIENTE.

DISTRIBUIDOR AUTORIZADO

ATENCIÓN GRATUITA.

CLASES DE COCINA

MENSUALES.

- Degustación de platillo.
- Promociones exclusivas.
- Recetas prácticas y saludables.
- Tips para cocinar en Royal Prestige.

50 AÑOS DE GARANTÍA

REVISIÓN DE EQUIPO.

- Chequeo de válvulas y agarraderas.
- Limpieza adecuada del equipo
- Validación de garantía equipo.
- Clase de cocina express (guisar huevo / papas)

LLAMA O ENVÍA WHATSAPP

ATENCIÓN LOS 365 DÍAS DEL AÑO.

- WhatsApp al: 044.66.22.68.92.32
- Correo: royalprestige@territorioemmanuel.com
- Llamada: 6623.09.01.93
- Dirección: plaza pabellon reforma local 55

Educación Continua



Objetivo

Brindar las herramientas necesarias para el crecimiento empresarial de los profesionistas y profesionales de la construcción, velando por generar más y mejores fuentes de empleo dentro de nuestra industria en todos los niveles del desarrollo.

Espera muy pronto mayor información, sobre talleres, cursos y capacitaciones

Identifica cuál de ellos fortalecerá tu formación y desarrollo profesional e inscríbete para ser más competitivo en tu campo laboral.

Contacto:
educacioncontinua.incide@gmail.com



Peña Porchas



Somos un grupo profesional de valuadores certificados altamente calificados, éticos y responsables.

15 años de experiencia y actualización continua, garantizando con ello la veracidad y confiabilidad de nuestros servicios en todo el estado de Sonora y México.

NUESTROS SERVICIOS:

- Avalúos Comerciales
- Avalúos Hipotecarios
- Avalúos Fiscales
- Avalúos Inmobiliarios
- Avalúos Agropecuarios
- Avalúos de Negocios En Marcha
- Avalúos de Maquinaria Y Equipo
- Avalúos para Proyectos Energéticos
- Estimaciones De Valor

ALIANZAS:

BX+ **BANORTE**



Santander



HSBC



citibanamex



INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES



SEDATU
SECRETARÍA DE DESARROLLO
AGRIARIO, TERRITORIAL Y URBANO

NUESTROS CLIENTES:

- Asesores Inmobiliarios
- Desarrollos Inmobiliarios
- Inversionistas
- Instituciones Crediticias
- Administradores de Carteras
- Notarios Públicos
- Poder Judicial
- Comisiones Estatales de Bienes y Concesiones
- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales
- Desarrollo de Proyectos Energéticos

Paseo de las Fuentes #33
Colonia Valle Verde
CP. 83200
Hermosillo, Sonora, México

avaluos@penaporchas.com

(662) 216 05 35 y (662) 216 98 41

☎(662) 216 48 91

www.penaporchas.com

Facebook / Avalúos Peña Porchas