



CONDOMINIOS **y REAL ESTATE**



¿QUÉ SON
LOS **CONDOMINIOS**
INDUSTRIALES?

EDITORIAL

DIRECTORIO

ENERO - FEBRERO 2024

Lic. Ivan Rojo
DIRECTOR GENERAL

César Villatoro Ramírez
DIRECTOR EDITORIAL

José Cruz
RELACIONES PÚBLICAS

Jazmín Rodríguez González
CREATIVIDAD & DISEÑO

Ilse Corona Aguilera
REDACCIÓN

52 (55) 76633711
52 (55) 80376683
WHATSAPP

Oficina (55) 5207 4704
VENTAS / COMENTARIOS



Terminamos un año más de exitoso trabajo y el broche de oro fueron los Premios a los Líderes en la Administración de Condominios que organizamos en colaboración con nuestro aliado comercial Vivook, una noche de celebración donde con cada galardón reiteramos nuestra pasión por el sector de bienes raíces.

En este acto recibí un reconocimiento por mi trayectoria y aportación al mundo inmobiliario y agradezco infinitamente a esta sección "Condominios y Real Estate", a Vivook y al gremio por tanto.

Iniciamos un 2024 con un panorama positivo para la vivienda en nuestro país con tendencias sustentables y tecnológicas, transformación de espacios y opciones de hipotecas.

De acuerdo a los expertos nos espera un año favorable y de grandes oportunidades en el mercado, continuando en su mayoría las operaciones de rentas, no obstante, se estima un boom en la comercialización de inmuebles habitacionales y mixtos.

Fenómenos como el Nearshoring nos permiten voltear a ver y potencializar otras ramas como el tema industrial que nos benefician como sector y como economía.

Hagamos que este sea nuestro año, como profesionales del Real Estate.

*Te deseo un próspero 2024
Ivan Rojo*



- PORTADA -

CONTENIDO

51 CONDOMINIOS Y REAL ESTATE

- 54 ¿Qué son los Condominios industriales?
- 56 Mundo Empresarial y Vivook premian a líderes en administración de condominios
- 58 Jesús Ramírez, Director de Enlace Hipotecario nos habla de cómo adquirir una propiedad
- 60 Firman Convenio AMPI Y Asociación Hipotecaria, para facilitar compra de propiedades de calidad y con financiamiento

BEREL SIGUE CRECIENDO

Con 2 nuevas sucursales

OBTÉN

10%

DE DESCUENTO

MENCIONANDO ESTE ANUNCIO



Tienda Berel Narvarte:

Eje Central 777 Col. Narvarte, Alcaldía Benito Juárez

Tel. 5556825572



Tienda División del Norte:

División del Norte 110 esquina San Francisco,
Col. del Valle, Alcaldía Benito Juárez

Tel. 5556825567

Son comunidades de inmuebles para fines industriales con espacios privados y comunes. Los espacios están diseñados para albergar diversas empresas y actividades industriales en un solo complejo.

¿QUÉ SON LOS CONDOMINIOS INDUSTRIALES?



Estos condominios ofrecen una solución para las empresas que buscan ubicaciones estratégicas y servicios compartidos en un entorno industrial.

Los condominios industriales pueden alojar empresas de comercio electrónico, metal mecánico y otros rubros.

Similitudes entre un Condominio Industrial y un Residencial o Comercial

Los condominios son comunidades que integran espacios privados y espacios comunes. Los condominios industriales, residenciales y comerciales son iguales en este sentido.

Otra similitud es la administración comunitaria. Los condominios no tienen un dueño; sin embargo, cuentan con un administrador líder y un comité que lo apoya en la administración, y las decisiones se logran en conjunto.

La administración en todos estos espacios también suele ocurrir a partir de reglamentos y normativas internas. Los gastos son compartidos en todos estos tipos de condominios. Y la contribución colectiva permite mantener los espacios comunes.

Beneficios de los Condominios Industriales para Residentes

Así como existen condominios con espacios residenciales y comerciales, también existen condominios residenciales e industriales.

Aquellos que eligen vivir en espacios así buscan los beneficios de residir y trabajar en el mismo lugar, lo que les permite ahorrar tiempo y recursos en desplazamientos.

Los departamentos y casas en condominios industriales también pueden ofrecer precios más bajos a los compradores.

¿Cuáles son los beneficios de los condominios industriales para empresas?

Ubicación estratégica

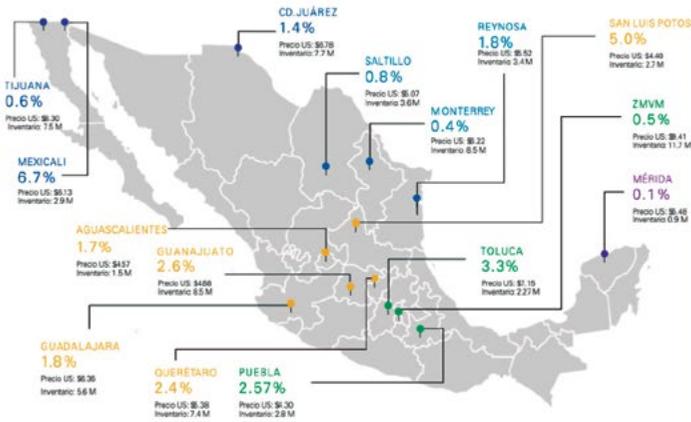
- ▶ Los condominios industriales suelen estar ubicados en áreas con fácil acceso a las principales vías de transporte, como autopistas y puertos, facilitando así la distribución de productos.

Costo menor de administración

- ▶ Los servicios y la infraestructura son compartidos en los condominios, lo que reduce los costos en seguridad, estacionamiento, servicios públicos, entre otros.

Tamaño

- ▶ Los condominios industriales suelen ofrecer espacios con tamaños ideales para distintos rubros de negocios. Una empresa de comercio electrónico que busca un



RESUMEN MERCADO NACIONAL				
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total	77.1 M	76.6 M	71.4 M	
Tasa de Disponibilidad	1.75%	1.83%	2.04%	
Absorción Neta	0.6 M	0.5 M	0.9 M	
Precio de Renta	\$5.72	\$5.52	\$4.81	
Construcción	3.8 M	3.5 M	3.3 M	

(Gráfica 1)

depósito, por ejemplo, puede encontrar en un condominio industrial el espacio ideal sin necesidad de realizar cambios de construcción.

Regulaciones y permisos:

- ▶ El proceso de obtención de permisos y cumplimiento de regulaciones puede ser facilitado si el espacio de la empresa está ubicado en un condominio industrial.

Flexibilidad contractual

- ▶ Los inquilinos suelen tener la opción de alquilar o comprar espacios, lo que brinda flexibilidad en términos de inversión y gestión del espacio.

¿Cuál es el panorama de los condominios industriales en México?

Según el Panorama Industrial Nacional de 2023 de Newmark, la mayoría de los espacios industriales del país se encuentran en la Ciudad de México, Tijuana, Juárez, Monterrey y Guanajuato.

El informe de Newmark también señala que la disponibilidad de espacios industriales es mayor en San Luis Potosí, Mexicali y

Toluca, y menor en la CDMX, Monterrey y Tijuana. (Gráfica 1)

¿Hay una legislación que trate de los condominios industriales?

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México define los condominios industriales como aquellos en los que la unidad de propiedad privativa se destina a actividades permitidas propias del ramo.

La ley determina que los condominios industriales se pueden elegir, a través de la Asamblea obras.

La ley también permite que la Asamblea General y/o el Comité de Vigilancia definan el lugar y la hora para la realización de asambleas.

En los condominios industriales, corresponde a la Asamblea la asignación de un fondo para la contratación de una póliza de seguro contra siniestros.

Puedes consultar la legislación de condominios de tu estado para verificar si las disposiciones respecto a los condominios industriales son distintas de las de la Ciudad de México. ❶



El pasado 30 de noviembre de 2023 se celebró la segunda edición de los premios a líderes de administración de condominios, un evento organizado por Mundo Empresarial en colaboración con Vivook. El evento contó con la presencia de autoridades, medios de comunicación y más de 50 administradores de condominios, edificios inteligentes y centros comerciales.



MUNDO EMPRESARIAL Y VIVOOK PREMIAN A LÍDERES EN ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS



El objetivo de este evento fue reconocer la labor y el profesionalismo de los administradores de condominios, que han contribuido al desarrollo y la calidad de vida de los habitantes de las ciudades. Asimismo, se buscó generar un espacio de intercambio y networking entre los líderes del sector, así como dar a conocer las mejores prácticas, tendencias y oportunidades de negocio.

Durante el evento, se entregaron reconocimientos y premios a los administradores de condominios que se destacaron por su trayectoria, innovación, gestión, responsabilidad social y ambiental, entre otros aspectos. Los premiados fueron seleccionados por un



comité integrado por representantes de Mundo Empresarial y Vivook.

Los ganadores fueron las siguientes empresas: RM Administración, PP Condomine, Administra SA, BYGA Gropu, ADMICONED, Tellez Group, Administración Multi Home Services, Administro tu Edificio, Premium, Nuñez Arratia y Asociados, AGS Consultoría, Life Administraciones, Opera Grupo Inmobiliario, BLR Consultores, GLOBALIA MANAGEMENT, Arcano, Administración Plata, MZ Andes, KUMA, Pach Administración, Gestión y Servicio, ROKKINA, Sim Solutions, Habitia, KLI, Aquaterra, RM Administración, Rivera Management, Sim Solutions, Dromo Administración Inteligente, entre otros.

El evento también contó con la participación de dos conferencistas invitados: el Lic. Victorio Jesús, quien habló sobre "Metas, oportunidades y un nuevo comienzo", y Daniel Contreras, quien presentó la "Radiografía de un héroe". Ambos compartieron sus experiencias y consejos para los administradores de condominios, enfatizando la importancia de la capacitación, la actualización y la motivación.

Vivook y Mundo empresarial agradecieron el apoyo de los patrocinadores del evento: "MEXSEPRO y PINTURAS BEREL" empresas líderes en la industria de la seguridad privada y de Pinturas respectivamente.

La clausura del evento estuvo a cargo del Ing. Rene Bravo Zazueta, director y fundador de Vivook, quien agradeció la asistencia de los invitados y los exhortó a seguir trabajando por el bienestar de los condominios y sus habitantes. Finalmente, se realizó la fotografía oficial del evento y se ofreció un brindis para los asistentes. 🍷

Mundo Empresarial y Vivook son empresas que ofrecen soluciones integrales, innovadoras y personalizadas para cada cliente. Ambas empresas se han caracterizado por impulsar el desarrollo profesional y la capacitación continua de los administradores de condominios, así como por promover eventos de reconocimiento y vinculación con el sector.





JESÚS RAMÍREZ, DIRECTOR DE ENLACE HIPOTECARIO NOS HABLA DE COMO ADQUIRIR UNA PROPIEDAD

Por C.P. Valeria Mera

¿Qué es un crédito hipotecario?

Es un instrumento financiero para poder adquirir un inmueble ya sea casa habitación, locales comerciales u oficinas.

¿Cómo funciona un crédito hipotecario?

Un banco te presta los recursos y dejas la propiedad en garantía de pago; el banco primero revisa que seamos sujetos de pago, que tengamos la capacidad de otorgar las mensualidades y posteriormente le pide a una unidad de valuación que revise la propiedad.

¿Qué se necesita para obtener un crédito hipotecario?

El proceso es muy sencillo, es básicamente integrar un expediente con información de la persona como identificación, ingresos, si están o no casados, si tienen dependientes económicos y se integra una solicitud que es evaluado por los comités de créditos del banco y determinan si eres sujeto a un crédito de hasta tal valor con una mensualidad de tanto. Es un proceso sencillo y rápido que en la mayoría de los casos no tarda más de dos días.

¿Qué instituciones pueden otorgar este tipo de créditos?

Prácticamente cualquier banco puede otorgarte un crédito para vivienda pero también instituciones conocidas como SOFOMES o SOFOLES, realmente la oferta es muy amplia en nuestro país.

¿Qué institución me conviene o recomienda para un crédito de vivienda?

La pregunta de los 64 mil: la gente debe estar consciente de que tenemos diversidad de ingresos, el perfil económico de cada uno es diferente a pesar de que sean por nómina, varían los bonos, algunos pagos extras, la edad es muy importante.

Debemos de buscar las mejores opciones de acuerdo a cada perfil, no hay un banco que sea mejor, es buscar de entre todas las opciones que existen, cuál es el mejor para cada persona.

Dentro de cada banco existen diferentes opciones, no un solo crédito, hay bancos crecientes, pagos variables y así infinidad de opciones.

¿Qué es mejor un crédito con banco o con INFONAVIT?

En principio, me parece que el del banco es mejor porque el CAT, que es el costo de cada crédito, no solo es el monto de interés sino los seguros que vengan junto con el crédito con forme a ese costo, es mas barato el del banco pero uno como empleado tiene que tomar en cuenta que tiene un fondo de vivienda que representa a la aportación del 5% de nuestro salario, entonces debemos ver a cuanto asciende el fondo de vivienda y utilizarlo.

¿Qué incluye la mensualidad de una hipoteca?

Primordialmente el pago a capital, el pago de interés y todos los créditos incluyen un seguro de vida y también un seguro del inmueble.

¿Quién es el dueño del inmueble mientras está hipotecado?

Muy buena pregunta para despejar este mito porque muchas personas piensan que el dueño es el banco y que incluso tiene tu escritura y eso no es cierto, en ningún caso sucede eso, el dueño siempre es el acreditado, el notario te puede dar un testimonio como propietario, mismo que especifica que se encuentra en garantía por el préstamo que te otorgó el banco.

Una vez que se terminó de pagar ese crédito le pides al banco una carta de liberación de hipoteca que llevas al notario para que certifique que ya no existe esa hipoteca.



¿Qué pasará con las tasas de interés? ¿cuál es la perspectiva hipotecaria para 2024?

La tendencia de la tasa se va a mantener, no va a subir, dependemos mucho de la inflación y del Banco de México que recordemos que el objetivo de Banco de México es que la inflación esté debajo del 3% y la tasa de interés es un mecanismo que utiliza para mantenerla. Se ha ido logrando nos mantenemos alrededor del 4% lo que nos dice que las tasas de crédito hipotecario no van a subir. Estamos en una gran oportunidad para adquirir una propiedad, los precios están bajos y las tasas te permiten hacer patrimonio para habitar o para invertir. 🏠

Recomendaciones del experto:

Ahorrar para generar un enganche, cuidar no endeudarse de más, asesorarse y apoyarse con un experto en créditos.





La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A.C. (AMPI) y la Asociación Hipotecaria de México S.C. (AHMEX) firmaron convenio de colaboración para potenciar el sector inmobiliario en México. Su objetivo es facilitar el proceso de compra de propiedades al ofrecer a sus clientes un servicio integral que abarque opciones de financiamiento y acceso a propiedades de calidad.

FIRMAN CONVENIO AMPI Y ASOCIACIÓN HIPOTECARIA, PARA FACILITAR COMPRA DE PROPIEDADES DE CALIDAD Y CON FINANCIAMIENTO

Con este convenio se busca optimizar recursos y ofrecer soluciones integrales, así como mejorar la eficiencia en las transacciones inmobiliarias. Traducir también la experiencia entre brókers hipotecarios y profesionales inmobiliarios en una atención más completa y adaptada a las necesidades de sus clientes.

La alianza estratégica entre AMPI y AHMEX se centra en construir una relación de confianza a largo plazo. La combinación de habilidades entre ambas partes permitirá resolver problemas de manera eficaz y creativa, garantizando transacciones exitosas.

Esta colaboración no solo beneficia a las asociaciones involucradas, sino que también mejora la experiencia del cliente al proporcionar un servicio más completo y personalizado, desde la selección de la propiedad hasta las opciones de financiamiento.

La firma de este convenio marca el inicio de una colaboración estratégica que impulsará el desarrollo mutuo de AMPI y AHMEX y fortalecerá el panorama inmobiliario en México.

Compromisos de AMPI:

Mediante este convenio, la AMPI, organismo líder en el sector inmobiliario con 67 años de experiencia y una membresía de 7 mil agentes inmobiliarios con presencia a nivel nacional a través de 93 secciones ubicadas en los 32 estados de la República, que ofrece a sus agremiados la plataforma 'Valores AMPI' para mostrar sus propiedades sin costo, pone a disposición del público en general la oferta más grande de inmuebles de todo el país, se encargará de difundir la alianza y sus beneficios a través de diversos canales.

Esto incluye correos electrónicos, redes sociales y la sección de convenios en su página web. También se compromete a apoyar la difusión de los servicios ofrecidos por AHMEX a los asociados, mediante correos masivos y en eventos nacionales, según su participación en el calendario.

Compromisos de AHMEX:

Por su parte AHMEX, la cual fue creada en 2016 bajo la iniciativa de sus 7 socios fundadores y la adición de 11 asociados, con el objetivo de ordenar las actividades de la intermediación hipotecaria, impulsar las buenas prácticas e inhibir las conductas que vayan en contra de la sana competencia para proteger el presente y el futuro de su trabajo, se compromete a difundir sus objetivos y reglamento como entidad reguladora de brókers hipotecarios.

Además, destacará la importancia y respaldo de la labor de estos profesionales certificados, promoviendo este canal como una opción confiable y eficiente. La creación de una relación significativa entre ambas asociaciones también es parte fundamental del compromiso.

Ambas asociaciones están entusiasmadas por los beneficios que esta alianza brindará a sus asociados y al público en general. 📍

¡El futuro inmobiliario se vislumbra prometedor!