

Registran para Guanajuato 19.4 mil créditos y apoyos

» Concentra la entidad 4 % de los financiamientos de vivienda que se concedieron a nivel nacional. Seis de cada 10 fueron otorgados por Infonavit, otros tres por la banca privada, reporta la Sedatu

Leonel Araiza
laraiza@am.com.mx

Guanajuato concentra 4 % de los financiamientos de vivienda que se registraron a nivel nacional al corte del mes de agosto con 19 mil 401 créditos y apoyos que se otorgaron por diversas dependencias.

Los datos de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) refieren que al 31 de agosto de 2022 se otorgaron 475 mil 847 financiamientos, la mayoría otorgados por el Infonavit (227 mil 73) y por la banca privada (140 mil 231).

En lo que respecta a Guanajuato, los datos de la Sedatu precisan que durante el 2022 se otorgaron 19 mil 401 financiamientos, los cuales el 62 % los otorgó el Infonavit, mientras que la banca privada el 33 %, el Fovissste entregó el 5 %, mientras que el Banco del Ejército y el Hábitat México el 0.5 % en conjunto.

Prácticamente la totalidad de los créditos que solicitaron los guanajuatenses fueron para comprar una vivienda nueva o una vivienda usada, pero también se endeudaron para realizar mejoras, compras de terreno, pago de pasivos o adquirir liquidez.

Las estadísticas de la Sedatu precisaron que durante el 2022 fueron 11 mil 828 hombres los que consiguieron un financiamiento, y 7 mil 573 fueron mujeres.

Respecto al rango de edad son las personas de entre 30 a 59 años las que más créditos solicitaron, seguido de aquellas de 29 años o menos.

Aunque también se registraron 372 que tenían 60 o más años que solicitaron un financiamiento para adquirir una casa de tipo popular o económica.

FINANCIAMIENTOS OTORGADOS POR INSTITUCIONES CREDITICIAS EN GUANAJUATO

19,401
Total

6,328
BANCA PRIVADA

12,018
INFONAVIT

954
FOVISSSTE

7
BANJERCITO

94
HABITAT MÉXICO

CRÉDITOS QUE SE OTORGARON EN GUANAJUATO EN 2022, POR GRUPO DE EDAD Y TIPO DE VIVIENDA QUE ADQUIRIERON

VALOR DE LA VIVIENDA

	29 AÑOS O MENOS	30 A 59	60 O MÁS	SIN IDENTIFICAR
Económica	468	1,619	7	1
Media	506	2,626	152	168
No disponible	491	1,343	7	0
Popular	2,035	3,015	18	3
Residencial	93	1,149	104	104
Residencial plus	17	362	32	23
Tradicional	1,737	3,230	52	39

DESTINO DE LOS CRÉDITOS QUE OBTUVIERON LOS GUANAJUATENSES (AL 31 DE AGOSTO DE 2022)

Destino del crédito	Total	Porcentaje
Vivienda nueva	8,227	42%
Vivienda usada	6,018	31%
Mejoramientos	3,807	20%
Con disponibilidad de terreno	553	3%
Pago de pasivos	455	2%
Liquidez	239	1%
Adquisición de suelo	83	0%
No especificado	19	0%

Y está entre los 15 estados donde es más factible comprar casa

Leonel Araiza
laraiza@am.com.mx

Guanajuato es una de las 15 entidades donde es más posible comprar una vivienda; aunque a nivel nacional solo el 31 % las viviendas fueron accesibles a la población en general.

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) publicó en semanas pasadas su análisis sobre el estado anual de la vivienda en México.

En el documento define la asequibilidad a la vivienda como el poder adquisitivo que tienen las personas para comprar una vivienda

respecto a su ingreso. El mismo se calculó mediante diversas fórmulas que consideraron el monto máximo de un crédito hipotecario respecto al salario promedio que ganan las familias.

Se determinó que al cierre del 2021 las familias podrían adquirir una vivienda de hasta un valor de 589 mil 208 pesos.

De esta forma se indicó que entre 2014 y 2016 alrededor del 50 % del mercado inmobiliario era asequible para las familias al considerar su ingreso anual.

“A partir de 2018 se observa una tendencia en descenso de la asequibilidad nacional, llegando a 31.2 % del mercado en 2021, el valor más bajo

desde 2012”, señala el documento.

Esta situación la atribuye el informe de la SHF a un rápido incremento en el costo de las viviendas respecto a los años anteriores.

El diagnóstico estableció que al cierre del 2021 fueron 15 entidades donde las viviendas fueron más accesibles para las familias: Tamaulipas, Durango, Coahuila, Sonora, Zacatecas, Aguascalientes, Tlaxcala, Guanajuato, Nuevo León, Colima, Chihuahua, Jalisco, Yucatán, Baja California y Veracruz.

La Sociedad Hipotecaria Federal determinó que la entidad donde la vivienda es menos asequible por el precio es



Sugieren políticas de apoyo al acceso a la vivienda. / Omar Ramírez

la Ciudad de México, seguida de Querétaro, Morelos y Baja California Sur.

Por el contrario, Tamaulipas, Durango y Coahuila son los estados con las viviendas con menor costo y con mayores posibilidades de ser adquiridas por las familias.

“En México, el segmento de

hogares que no tienen acceso a la adquisición de vivienda representa el 30 % del total. Por ello son necesarias políticas públicas de vivienda orientadas a solventar esta necesidad” indica el documento.



La disponibilidad de financiamiento alienta en Guanajuato la construcción de oportunidades de vivienda. / Omar Ramírez

Proponen reconvertir oficinas en viviendas

Agencia Reforma

La falta de vivienda en la Ciudad de México puede ser atendida con la reconversión de oficinas, consideró Jorge Carbonell, operador principal de región de Keller Williams.

La capital del País requiere casi 20 mil viviendas anuales para atender el déficit habitacional, pero hay una contrac-

ción cada año de inventario nuevo, según la Cámara Nacional de Vivienda Valle de México.

Ante este escenario, Carbonell consideró que con el segmento de oficinas aún en recuperación tras la pandemia, la reconversión de espacios es una alternativa que permitiría aliviar a ambos sectores.

“Hay una baja de construc-

ción y desarrollo inmobiliario y puede ser una opción que algunas oficinas se volvieran vivienda.

“Es una gran opción para paliar la crisis, ya que los metros de construcción de oficinas en la ciudad son muchos”, explicó.

Al cierre del primer semestre, la Ciudad de México contaba con 7.5 millones de metros cuadrados de oficinas, de las cuales un millón 759 mil estaban disponibles, de acuerdo con JLL.

“Dentro de lo que es la nueva realidad, los espacios de oficina son la división de

negocios inmobiliarios más afectada.

“Se pueden volver una vivienda muy rentable, bajo modelos de unidades equipadas para renta vacacional o estancia corta para ejecutivos; las unidades amuebladas son un recurso muy usado por ejecutivos y la nueva forma de trabajo”, explicó Carbonell.

Aunque algunas empresas consideran preciso regresar a los corporativos, hay inventarios que incluso durarían años en renta, añadió.

Explicó que el Gobierno de la Ciudad de México ha

agudizado las autorizaciones para construcciones nuevas, mientras que las reconversiones son apoyadas.

“Hoy es más fácil hacer una remodelación que construir un edificio, los permisos están muy complicados en la Ciudad, la transformación de edificios o casonas a vivienda puede ser una gran opción.

“Hay un incremento sustancial en el costo de los materiales de construcción, entonces trabajar con algo ya construido se vuelve muy interesante, es incómodo, pero las autoridades lo ven con buenos ojos”, apuntó.

El especialista señaló que esta opción también permitiría cambiar el modelo de vivienda de la Ciudad de México de construir en las periferias conjuntos habitacionales y regresarlos a zonas céntricas y mejor conectadas.

Entre las cualidades para ser susceptibles de reconversión destacan ser edificios céntricos, de una antigüedad de 50 años y con desocupaciones de hasta 50 por ciento del total.

El retorno de inversión puede ir de 8 a 12 por ciento, expresó el experto.


MARROKA
RESIDENCIAL

Último mes de
¡PREVENTA!

**TODO
COMIENZA
AQUÍ**




IGUSA
INNOVACIÓN INMOBILIARIA

 www.marroka.com

 Marroka Residencial León

BOSQUES DE
BREDA
Lotes Residenciales



Vive en Armonía

Proyecto de solo 189 Lotes Residenciales desde 148 mt².

Con una inmejorable ubicación en la zona oriente de la ciudad de León Guanajuato, misma que goza de una alta demanda y plusvalía.


IGUSA
INNOVACIÓN INMOBILIARIA

 Bosques de Breda

 (477) 214 34 15 / 20



Amenidades y comodidades de vivir en un fraccionamiento

» Varios aspectos que pueden mejorar tu calidad de vida y del núcleo de seres queridos que te rodea

Ricardo Romano Corona

Probablemente tengas la intención de comprar una casa para ti, y en su caso, tus seres queridos. Más allá de que existen muchas opciones para adquirir un hogar, aquí te presentamos una alternativa que reúne muchos beneficios que puedes considerar en el momento de tu elección.

Un fraccionamiento residencial te ofrece una serie de ventajas que percibes en la inmediatez hasta en el largo plazo. Son funcionales para el estilo de vida que desees. Existen diferentes ventajas que entran en la ecuación de las características de un espacio cerrado de vivienda.

La primera de ellas es la seguridad. Una gran cantidad de fraccionamientos suelen contratar compañías privadas de seguridad que monitorean y mantienen el control de los accesos. En los tiempos que se viven en el país puede ser un punto trascendental en la decisión.

Las amenidades comunes de una zona residencial también son muy comunes. Van desde áreas recreativas a complejos que pueden incluir: tiendas de alimentos, gimnasios, áreas deportivas, templos y otras instalaciones que brindan comodidad a tu vida. Todo ello con un mantenimiento sostenido de áreas verdes y otros aspectos que sustentan toda la comunidad residencial.

Hay ciertas zonas, sobre todo de las grandes urbes, que mantienen un flujo y una dinámica muy acelerada en la vida de los ciudadanos. Sin embargo, hay algunos de estos complejos residenciales que brindan una tranquilidad al interior, desconectando un poco del ritmo de vida del resto de la ciudad.

En términos de plusvalía, se puede incrementar dadas las condiciones en las que estas comunidades se desarrollan. Detalles como el mantenimiento y las normas internas suman a un crecimiento del valor con el tiempo. Otra ventaja es que involucran compañías privadas, ello implica mucho menos irregularidades en servicios como luz, agua e internet.

Los avances tecnológicos y la modernidad también suman en cierta medida como hogares sustentables contando con paneles solares, pozos de agua profunda, materiales térmicos



Los accesos controlados pueden brindar mayor seguridad y tranquilidad para tu hogar y tus seres queridos

para mantener cierta temperatura al interior. Muchos de ellos igual se traducen en un ahorro económico.

La garantía en materia legal igual forma parte de los beneficios ya que los desarrolladores promueven vigencias mayores lo cual representa una protección extra al patrimonio. Siempre y cuando los límites de la propiedad y las reglas internas del fraccionamiento lo permitan, de igual

manera puedes considerar remodelaciones o ampliaciones en el momento que lo desees o que te sea factible.

Finalmente, con carácter humano, la convivencia entre vecinos es un plus que diversas familias pueden experimentar al compartir espacios comunes con el resto de la comunidad residencial. Si tienes la posibilidad de barajar alguna opción de este tipo, tómallo en cuenta y busca tu mejor opción.



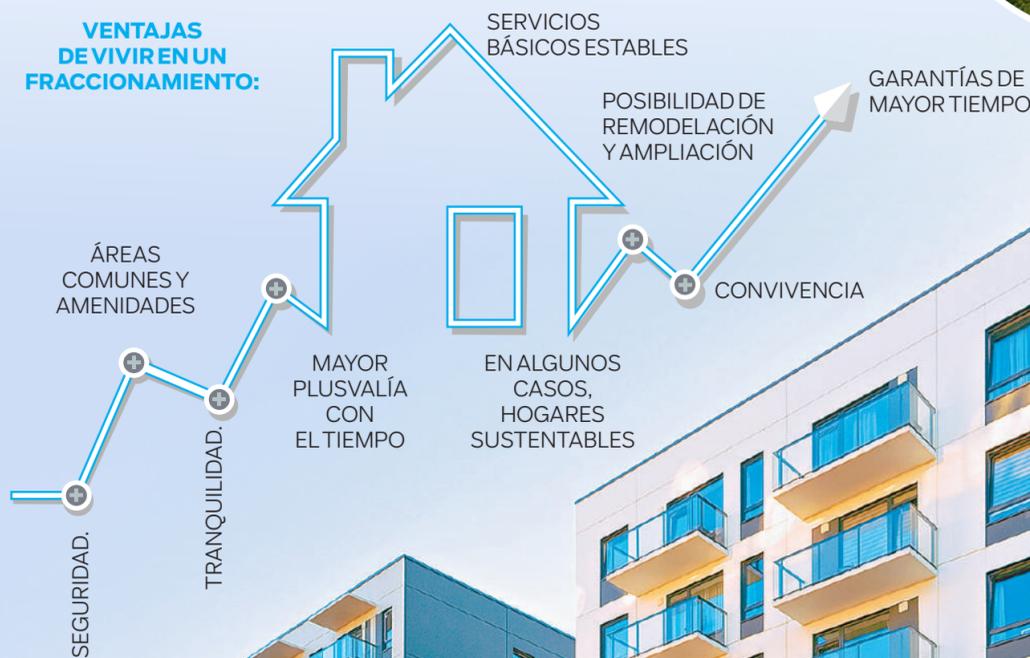
Los espacios al interior suelen ser lo suficientemente cómodos para todos los habitantes del hogar.



Las amenidades ofrecen mayor comodidad para no desplazarse tanto por espacios de esparcimiento ya incluidos en el área del lugar.

Los complejos residenciales pueden ser tan grandes para cubrir un extenso espacio.

VENTAJAS DE VIVIR EN UN FRACCIONAMIENTO:



Buscan complementar al sector inmobiliario

Agencia Reforma

El avance tecnológico en el sector inmobiliario ha detonado la llegada de diversas empresas proptech que buscan mejorar la experiencia de clientes, y que aseguran ser un complemento y no una competencia para los agentes inmobiliarios.

Bernardo Cordero, Cofun-

dador de Flat, comentó que las compañías del sector proptech llegan al mercado inmobiliario no para sustituir, sino para complementar la labor de los asesores inmobiliarios y satisfacer las necesidades que hay en el mercado.

En entrevista, destacó que este tipo de compañías que a través de tecnología impulsan

al sector) llegan con la visión de atender áreas de oportunidad, en beneficio de los clientes quienes también han modificado sus hábitos para comprar, rentar o vender un inmueble.

"Nuestro rol no es reemplazar a los agentes inmobiliarios, sino crear mejores herramientas apalancadas en data y tecnología para establecer

un ecosistema más confiable y con liquidez, en donde los agentes tendrán actividades menos operativas", dijo.

Agregó que entre los grandes retos que enfrentan está la falta de información de mercado para ayudar a los clientes y agentes inmobiliarios, por el rezago en la digitalización de procesos, lo que provoca falta de transparencia en los precios de los inmuebles.

Raúl Villarreal, director general de Loft en México, estimó que en México se realizan 700 mil transacciones al año en el sector inmobiliario con un valor de 35 mil millones de dólares, lo que hace al País

un mercado atractivo para la compra y venta de inmuebles para la proptech.

Destacó que las proptech están enfocadas en crear ecosistemas de generación de valor y apoyar al consumidor en cada etapa del proceso de compra y venta.

Por ello dijo que la firma, de origen brasileño que recientemente llegó al país, busca ser un actor que ayude a consolidar a los participantes del sector inmobiliario, como desarrolladores, brókers, instituciones de financiamiento y consumidores.

"Buscamos sumar, creemos que para crear un ecosistema de bienes raíces en México se

requiere de máxima colaboración de todos los actores, es decir las proptech y jugadores tradicionales", enfatizó.

Villarreal indicó que las prioridades en ese sentido deben ser: el consumidor, el desarrollo tecnológico e integración de todos los jugadores del mercado.

"Esto es un esquema ganar-ganar, con el que apoyaremos el crecimiento del mercado inmobiliario de la mano del sector tradicional. En Loft por ejemplo, cada mes creamos 100 alianzas nuevas con otros actores lo que permite crear demandas segmentadas y se coloca mejor el inventario", puntualizó.

Confían desarrolladores lograr buen final de año

» A pesar de dificultades y amenazas, el sector ha conseguido dar la vuelta a la tendencia descendente y se encamina con firmeza a la recuperación plena

Silvia Millán
smillan@am.com.mx

La venta de casas nuevas en Guanajuato tuvo una reducción de 706 unidades al corte de agosto del 2022, lo que representó una disminución del 11%, respecto al mismo periodo del año pasado.

A pesar de que se mantuvo una tendencia descendente, para Guanajuato esta temporada fue mucho menor a la registrada en el primer semestre del año.

Y es que entonces el impacto alcanzó 28 %, detalló Víctor Franco Vargas, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi) en el estado.

Explicó que en las cifras de inventario se considera la vivienda nueva, que está en producción con un plazo máximo de un año de entrega, sumada a la construida y a la usada.

Tomando en cuenta todas las variables, la venta en la entidad sumó 10, 271 mil casas.

El titular de Canadevi Guanajuato precisó que en León se vendieron 2 mil 274 viviendas nuevas.

Refirió también que a nivel nacional como sector tienen un reto importante, ante el incremento de las tasas de interés.

Al aumentar los créditos puente para desarrollar vivienda crece el riesgo, las instituciones financieras son más cuidadosas para otorgar un préstamo, lo que disminuye la oferta para que los desarrolladores construyan.

Esto, señaló, es un factor que puede hacer que disminuya la oferta de vivienda.

También se suma que los usuarios ven disminuida su capacidad de pago por el incremento en las tasas de interés, al aumentar su mensualidad.

“Eso provoca que la oferta de vivienda disminuya, los clien-

tes viables se debilitan, eso genera una reducción en las acciones de vivienda”.

Buenas expectativas

Franco Vargas estimó sin embargo que a pesar de estos resultados y todas estas condiciones, que son por entero ajenas al sector, la expectativa para el cierre de año es buena.

“Las personas que quieren adquirir una vivienda y son factibles de un crédito, ven que es un buen momento para comprar casa, ya que se mantienen precios accesibles”.

Detalló que la tasa de un crédito hipotecario es fija, por lo que se puede ver como una oportunidad de negocio, considerando que en los próximos dos años aumentarán precios.

“Tenemos la expectativa de un mejor cierre de año, no al nivel de 2019, pero con recuperación”.

Como sector señaló que los 70 desarrolladores afiliados tienen confianza para continuar. La perspectiva para el 2023 es revertir la disminución en las operaciones y emprender el camino de la recuperación franca.



Víctor Franco Vargas, presidente de Canadevi Guanajuato.
Foto: Archivo



El sector de la vivienda consigue revertir las dificultades que han sido originadas por factores externos. / Agencia Reforma



Pablo Arturo Elizondo Sierra, director general del Instituto Municipal de Vivienda. / Foto: Archivo

Amplía IMUVI su operación

La pandemia frenó la capacidad de adquirir vivienda en el sector más vulnerable de la población.

Pablo Arturo Elizondo Sierra, director general del Instituto Municipal de Vivienda (IMUVI) detalló que como respuesta el instituto amplió su modelo de operación.

El encarecimiento de los materiales para la construcción, acero, cemento, los llevó a buscar una estrategia para favorecer a un mayor número de personas, dirigido a un grupo de más vulnerabilidad.

Ahora pueden generar alianzas con diferentes entidades, para entregar créditos en la vivienda social, además de los subsidios propios de administración y la solicitud de desarrollo de vivienda.

El director precisó que las viviendas de corte social tienen un valor de 800 mil pesos, pero que “la vivienda que se llega a desarrollar a propuesta del instituto no rebasa los 700 mil pesos”.

Expuso que la iniciativa privada ha amortiguado los in-

crementos, para que no impacten en el costo, sin embargo, va a llegar el momento en que no lo puedan mantener.

Refirió que en el primer año de arranque de la administración local, el IMUVI alcanzó el 50 % de su meta general, en la colocación de créditos a la vivienda. La meta para los tres años es de mil 200 acciones.

El corte al mes de octubre es de 236 créditos, 44 de ellos otorgados por el IMUVI, el resto son con diferentes entidades, incluyendo el Infonavit.

Con relación a los subsidios suman 280, de los cuales 87 son de IMUVI y 193 han sido otorgados, por parte del Gobierno del Estado.

Elizondo Sierra expuso que entre los beneficiarios hay personas que contando con la prestación del Infonavit, no les alcanza sin embargo para adquirir la vivienda.

“No nos podemos limitar solamente a lo que se pueda hacer con el recurso propio, salir a tocar las puertas para que puedan tener esos subsidios conforme a su economía”.



PORQUE TODOS QUEREMOS
UN PEDACITO DE

SAN MIGUEL
DE ALLENDE



TODAS NUESTRAS CASAS TIENEN ROOF GARDEN

GUIAR
RESIDENCIAL

415 103 6829

www.jardinesdeallende.com

Grupo Guíar con diferentes desarrollos alrededor del estado de Guanajuato.



Inversión en bienes raíces, sin vigencia

» El presidente del Consejo Directivo de Grupo Guíar explica las ventajas de la inversión en proyectos de desarrollo

Ricardo Romano Corona

El ingeniero Guillermo Alfonso Reyes Reyes, presidente del Consejo Directivo de Grupo Guíar platica sobre las perspectivas en la región con respecto a la actualidad del desarrollo inmobiliario.

Grupo Guíar es una empresa desarrolladora de proyectos educativos, residenciales, viviendas de interés social y con 23 años de trayectoria que se traducen en más de 21 mil viviendas entregadas en el estado de Guanajuato.

Para el ingeniero Alfonso Reyes la importancia del desarrollo de inmuebles es muy grande. La población no deja de crecer y existe un déficit importante de vivienda, se construyen menos que el ritmo de crecimiento poblacional.

La inversión en bienes raíces no caduca, así lo expone el presidente del Consejo Directivo de Grupo Guíar. Menciona que varios inversionistas adquieren una cantidad importante de viviendas en pagos de contado.

Con el paso del tiempo, estos inversionistas venden de nuevo o rentan estas propiedades retornando la inversión y generando utilidades.

Es buen negocio invertir en bienes raíces dada la inflación en el ámbito de la construcción

en los últimos años. Nunca hay depreciación y los desarrollos van adquiriendo plusvalía.

La cantidad de trámites que se tienen que llevar a cabo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios fluye adecuadamente tanto en el aspecto municipal como estatal, aunque a nivel federal suelen ser más lentos.

Pero no deja de ser una alternativa de negocio para desarrolladores e inversionistas dadas las ventajas ya mencionadas.

Grupo Guíar tiene un panorama a futuro alentador. La desarrolladora posee varios terrenos en los cuales van estructurando proyectos a lo largo de la década con siete u ocho años de trabajo proyectado.



Jardines de Allende, uno de los proyectos residenciales de Grupo Guíar.

Ciudades como León, Irapuato, Celaya y San Miguel de Allende son los principales sitios donde la empresa estará trabajando en proyectos de vivienda para la gente y los inversionistas.



La variedad de proyectos que maneja Grupo Guíar van desde casas de interés social hasta residenciales en diferentes puntos de las grandes ciudades.

EN EL HOGAR:

- Tener localizadas las zonas de seguridad dentro del hogar: deben ser áreas alejadas de los cilindros de gas y tubos de gran tamaño, los armarios y los espejos deben estar fijados a la pared y las lámparas o candelabros no estar flojas.

- Los sitios más seguros de una casa son los que están pegados a sus pilares o estructura, como los pasillos.

- No refugiarse en la cocina: por la cantidad de objetos que pueden caer y la presencia de máquinas que funcionan con gas, la hacen el punto más inseguro de una casa, durante un terremoto o huracán.

- En caso de terremoto, mantener la calma y dirigirse a la zona de seguridad más cercana, tirarse al suelo, cubrirse la cabeza con las manos y mantenerse cubierto hasta que cesen los movimientos.

Identifica zonas seguras en caso de que tiemble

Redacción

Para reducir los riesgos durante un sismo es importante identificar las zonas seguras y conocer los planes de evacuación en los sitios que habitamos o visitamos con frecuencia.

Por ello, la plataforma para administradores de edificios ComunidadFeliz comparte estas recomendaciones para aprender a actuar dentro de casas o edificios en caso de un temblor.



Leoneses precavidos salieron a la calle tras el sismo que nos espantó el 19 de septiembre a mediodía.

EN EDIFICIOS:

- Cuando evacuar no sea una opción y se deba permanecer adentro, hay que buscar las zonas de seguridad al interior del edificio: son lugares seguros que suelen estar situados en la unión de las columnas, bajo los umbrales de las puertas, en la pared estructural entre los elevadores.

- Las zonas de seguridad en el exterior están diseñadas específicamente para mantener a los residentes alejados del peligro. Generalmente, están señalizadas con la forma de flechas y un círculo.

(Fuente: Comunidad feliz)



AHORA MÁS
Divertido



ALBERCA | TERRAZA TECHADA | GIMNASIO

Terrenos desde 160 m²

Financiamiento directo
desde 12 hasta 72 mensualidades
desde \$13,500*

*Sujeto a disponibilidad y a cambio sin previo aviso.

Tel. 477 218 75 00 | 01 | 02
www.mayorca.mx

NUEVA PRIVADA

*Palma
de
Navarra*

en

MAYORCA
RESIDENCIAL

Un desarrollo de:



Aumenta Infonavit edad para créditos

» Aprueban incrementar de 65 a 70 años la edad para solicitar el apoyo financiero del instituto

Agencia Reforma

El Consejo de Administración del Infonavit aprobó en su sesión más reciente elevar de 65 a 70 años la edad máxima para solicitar un financiamiento para adquirir una vivienda ante el Instituto.

Carlos Martínez Velázquez, director general del Infonavit, detalló que el aumento de edad permitirá que más derechohabientes puedan ejercer su derecho a un financiamiento.

De acuerdo con los estatutos, el Infonavit no otorga créditos de ningún derechohabiente de 65 años de edad o más.

Martínez Velázquez dijo que entre otros cambios aprobados por el Consejo están el aumento a los plazos para pagar los créditos de mejoramiento y condiciones más flexibles para otorgar créditos para terrenos. “Se aumenta el plazo para pagar los créditos de mejora para vivienda a 42 meses, lo que hace que las mensualidades sean más pequeñas, y se flexibiliza el crédito para terrenos en el cumplimiento de la boleta de agua”, detalló Martínez Velázquez.

Actualmente, el plazo máximo para pagar un financiamiento bajo el esquema Mejoravit, que permite mejoras menores sobre la vivienda, es de hasta 30 meses.

Mientras tanto, Héctor Tejada, el empresario leonés que preside Concanaco-Servytur, consideró positiva la nueva medida del Infonavit.



El director general del Infonavit, Carlos Martínez Velázquez. /Foto: Agencia Reforma

Pendientes de zapateros

En septiembre, trascendió que en apoyo a los trabajadores de la industria de la proveeduría y cuero-calzado de Guanajuato, se buscarán reestructuraciones de créditos del Infonavit y la migración de créditos cotizados en Unidad de Medida y Actualización (UMA) a pesos. Así lo informó el presidente de la Cámara de la Industria del Calzado del Estado, Alfredo Padilla Villalpando en comunicado, luego de tener una reunión con la que era entonces Secretaria de Economía, Tatiana Clouthier Carrillo, y el director general del Infonavit.

“Los trabajadores podrán tener un monto mayor de crédito para adquirir sus casas y más plazo para pagarlo”, expresó el representante de Concanaco.



Una parte importante de la población tendrá ahora derecho a los beneficios del instituto. /Foto: Archivo

EL DATO

Hay que recordar que esta modificación se tomará en cuenta a partir del 22 de noviembre del presente año.

“Muchos de los trabajadores, que perdieron sus fuentes de empleo durante la pandemia, acumularon deudas en sus créditos de Infonavit; al retornar a la fuente de trabajo, los esquemas de pago con el Infonavit se reactivaron y si sumamos, el nivel de endeudamiento de los trabajadores en tarjetas de crédito, préstamos, agiotistas, entre muchos otros temas, complica la situación de las familias”, comentó Padilla Villalpando.



Buscan una solución para el problema de las casas abandonadas.

Va por vivienda barata y vender abandonadas

Agencia Reforma

Entre los temas urgentes por atender del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) están crear condiciones para la vivienda de menor precio, al mismo tiempo que se debe retomar las subastas masivas de casas abandonadas, consideró Mario Macías, titular de dirección de los trabajadores del organismo.

En el marco de las reuniones del segundo encuentro de Comisiones Consultivas Regionales, celebradas esta semana en Mérida, Yucatán, Macías señaló que es necesario desde el Instituto dinamizar la oferta habitacional de menor precio.

Intervenir en el mercado no sólo es posible a través de subsidios, los cuales desaparecieron en este sexenio, sino que también la gestión de suelo y hasta facilidad en los trámites puede reducir los costos de producción.

“Hoy las reglas de carácter general ya regulan y dejan para siempre la calidad de la vivienda, sin embargo, la-

cionalidad financiera justifica que sigamos adjudicando casas cuando ya no hay posibilidad de seguir las pagando por parte del trabajador.

“En el caso de la vivienda económica, nosotros vemos que la única forma en este momento de crear el desarrollo del modelo de vivienda incluyentes-integrales es con el apoyo de las autoridades locales y estatales, y no necesariamente con el subsidio”, explicó Macías Robles.

Para el representante laboral, otro pendiente que es necesario debatirse es el incremento en la cartera vencida del Instituto, que si bien responde a factores como la pandemia, la recesión económica y hasta cambios contables, se deben procurar mecanismos para no afectar las finanzas, pues por mandato se deben generar rendimientos sobre los recursos.

Por ello, sostuvo que las casas abandonadas y recuperadas por el Instituto deben nuevamente comercializarse por lotes, para además de dejar de administrar esos activos, la población tenga oferta disponible.

¿Pasaste tu crédito a pesos? Evita alza

Agencia Reforma

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) reconoció que la inflación cerrará este año en una tasa cercana a 8 %, con lo que los saldos de los créditos que están cotizando en UMAs se encarecerán en una magnitud similar.

“Este año, la inflación terminará cercana al 8 % y eso significaría que los trabajadores en enero que viene tendrían una actualización similar en el saldo de sus créditos”, explicó Carlos Martínez, director general del organismo, en el marco del Segundo Congreso Nacional de representantes de trabajadores ante Comisiones Consultivas Regionales del Infonavit.

Actualmente, hay 2.4 millones de créditos con saldos en Unidades de Medida y Actualización (UMAs) y posibilidad de reajustarse a pesos, lo que haría que los trabajadores tengan un “seguro” contra la inflación.

Además del llamado a los trabajadores a acudir a la Ventanilla Universal de Responsabilidad Compartida para cambiar su crédito, Martínez

exhortó a los representantes sindicales a promover esquemas de vivienda como el financiamiento único para mejoras y remodelación de vivienda, que está próximo a anunciarse.

Entre mayo y septiembre de este año, 102 mil 936 personas convirtieron su crédito a través de la Ventanilla, señala la información oficial.

El titular del Infonavit también recordó que al comienzo de 2023, el Consejo de Administración tendrá que decidir cuál será la tasa de actualización de los saldos de los créditos no ajustados y el rendimiento que se otorgará a la subcuenta de vivienda, pues para este año se decidió que la tasa de ajuste sería menor.

“Este año se decidió que los créditos se actualizarán a una tasa inferior a lo determinado en la UMA, pero al ahorro de los trabajadores se les pagará al menos la inflación, esto ha generado que el ahorro de Infonavit no tenga minusvalía a pesar de la situación de los mercados y de la economía”, dijo el Director.

Modifican reglas para agilizar apoyos

Ricardo Romano Corona

Se ha modificado el trámite para acceder a una vivienda vía Infonavit. La intención es agilizar los procesos.

Por ello, te presentamos los requerimientos más actuales para ser elegible en una línea de crédito.

Hay que tomar en cuenta que estas nuevas reglas también segmentan algunos lineamientos que provocan que los créditos puedan ser rechazados, como estar lejos de hospitales y escuelas.

Los nuevos lineamientos tienen el fin de mejorar la calidad de vida de los acreditados y la promoción de ciudades con una dinámica más sustentable.

Las nuevas viviendas deberán contar con áreas verdes, pavimentación y áreas de uso común.

Por otra parte, anteriormente se brindaban créditos para realizar construcciones en espacios poco adecuados para la vida diaria de los habitantes y eso se quiere minimizar con los cambios en estas regulaciones.

El nuevo programa incluye elementos como: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

Infonavit implementó prórrogas, reestructuras, seguros, ajustes de mensualidades, descuentos y convenios con la finalidad de regularizar y darle seguridad jurídica al patrimonio de aquellos que acuden por su apoyo.



Razones por las que pueden rechazar tu crédito:

- Si el terreno o casa se encuentran lejos de escuelas.
- Estar a más de 2 kilómetros de un hospital.
- Encontrarse dentro de las zonas de consolidación urbana.
- Se considera el tiempo de traslado al trabajo.
- Debe contar con áreas de esparcimiento.
- Estar fuera de zonas de riesgo.

PRINCIPALES CAMBIOS:

- 1.- Adquisición de terreno: ya se puede realizar la compra de terrenos, anteriormente solo se aceptaba el crédito inmobiliario construido. Las dos condiciones son: uso habitacional y no comercial; contar con los servicios básicos de luz y agua.
- 2.- Acceso a más créditos: se puede obtener una segunda casa al momento de culminar el pago de la primera. Tiene mucha importancia la regularidad y cumplimiento de los pagos para obtener el segundo crédito.
- 3.- Nuevo puntaje: ahora con solo 1080 puntos se puede solicitar el crédito. Con 6 meses laborando se puede pedir la cotización.
- 4.- Créditos sin intermedios: regla que pretende terminar con las estafas.
- 5.- Evaluación del cumplimiento del patrón: el puntaje considera que el patrón está al corriente con los pagos, este cambio regulariza y da certeza del cumplimiento de responsabilidades patronales.
- 6.- Casas de segunda mano: permite adquirir casas usadas con precios más accesibles para los beneficiarios cumpliendo con los mismos requisitos de una casa nueva.
- 7.- Ampliación de acceso al financiamiento: personas que fueron derechohabientes que no cotizan ya en IMSS con saldo en su subcuenta de vivienda tienen acceso a Infonavit.
- 8.- Edad límite: ahora es de 55 años.
- 9.- Veces salario mínimo: modalidad que ahora se puede cambiar a pesos y obtener ventajas como: pagos fijos mensuales vitalicios, sin modificación de pagos aún sin tener empleo el derechohabiente.
- 10.- Créditos en equipo: no es necesario estar casados para obtener créditos en conjunto. Se puede acceder a financiamientos de más de 3 millones de pesos.
- 11.- Más apoyo al trabajador: esquema de apoyos que contempla seguros y soluciones ante factores como pérdida de empleo, disminución de ingreso e incapacidad.





No te lo puedes perder.



Desde \$5,800* m²

Terrenos desde 187 m²



—ÚLTIMA PRIVADA— MAYORAZGO DEL RÍO



LEÓN

Diseñado para vivir bien

Tel. 477 218 75 00 / 01 / 02

Bld. Aeropuerto #1422
Esq. Blvd. Del Mayorazgo, León, Gto.

elmayorazgo.com.mx

*Guardias de lunes a viernes de 10 am a 7 pm.
Sábados y domingos de 11 am a 7 pm.

*Precio sujeto a disponibilidad y a cambio sin previo aviso.

Un desarrollo de:



¿CÓMO FUNCIONA?

Se analizan proyectos inmobiliarios, una vez que el inversionista toma la decisión de participar en alguno, se firma un contrato de copropiedad o fideicomiso donde se estipula su porcentaje de participación en derechos y obligaciones.

Se designa un administrador central quien administra y opera el proyecto así como la rendición de cuentas y el reparto de utilidades.

Los proyectos pueden incluir participaciones en: plazas comerciales, edificios de oficinas, parques industriales, etcétera.

Con el tiempo, los desarrollos pueden pasar un proceso de consolidación que puede ser capitalizada por el inversionista al vender a otra persona. El esquema genera retorno de liquidez por renta y atractivos retornos por valor adicional.

Si el proyecto o el desarrollo es nuevo, los inversionistas pueden convertirse en socios fundadores del inmueble. Garantiza la participación durante la primera etapa. Ya construido el inmueble se registra en el Régimen de Propiedad de Condominio, se escrituran las partes proporcionales de los socios e inicia la renta integral del espacio.

Dentro del pool de rentas existen dos grandes modelos de negocio. El primero es una fase en el corto plazo con el objetivo de lograr rentas sostenibles. La segunda consiste en estructurar las rentas a un número determinado de años para llegar a una óptima madurez del inmueble. Generalmente ofrece un rendimiento superior al del mercado.

¿QUÉ ES EL POOL DE RENTAS?

» Conoce el innovador concepto de inversión que comienza a ser atractivo para la gente

Ricardo Romano Corona
@rrc_romano

El pool de rentas es un sistema de inversión donde se aporta capital para el desarrollo y/o la adquisición de proyectos inmobiliarios. Los inversionistas obtienen utilidades por las rentas y la plusvalía que se genere en proporción a su participación.

Es un esquema basado en un concepto denominado crowdfunding o recaudación de fondos. Una cooperación colectiva que le abre la puerta a chicos y medianos inversionistas y no limita el acceso de aportar capital a grandes corporativos.

ESQUEMA:

Comparativa entre modelos tradicionales y pool de rentas:

Trámites testamentarios vs Rentas inmediatas:

Si los dueños de un local fallecen, los herederos pueden no cobrar rentas durante meses por los trámites testamentarios.

En el caso del pool de rentas, por el esquema legal, los herederos pueden seguir cobrando inmediatamente las rentas de la inversión de los fallecidos.

Dueño de local que renta vs Socio de pool en época de crisis:

El dueño de un local se queda sin ingresos cuando su inquilino deja el establecimiento.

Al formar parte de un consorcio de varios espacios, se pierden algunos clientes pero se mantienen algunos ingresos.

Búsqueda de arrendatarios vs Flexibilidad de áreas rentables:

Los potenciales inquilinos buscan algunos puntos específicos de un espacio como el tamaño, la ubicación o los servicios que se manejan por lo que puede implicar un retraso en la renta constante de un lugar.

En el pool de rentas existe una flexibilidad de las áreas rentables para adecuarse a las necesidades de los arrendatarios y genera mayores rentas sostenibles.

VENTAJAS DE LA INVERSIÓN EN POOL DE RENTAS:

El inversionista se convierte en socio del proyecto y cuenta con un porcentaje de participación del desarrollo, recibe una renta mensual equivalente con base en las unidades rentadas.

Diversificar el riesgo al no depender de una sola unidad.

La administración integral del proyecto es coordinada por un comité administrativo.

Reduce costos de mantenimiento y maximiza los rendimientos.

Genera una situación propicia para la consolidación de los proyectos al permitir alcanzar altos rendimientos por plusvalía.

CREB INVERSIONES

MAXIMIZA TUS RENDIMIENTOS DE FORMA SEGURA

Invierte en el Mercado Inmobiliario y obtén **rentas inmediatas*** y **plusvalía de tu dinero**

*de acuerdo al proyecto elegido

CONOCE NUESTROS PROYECTOS COMERCIALES, MIXTOS E INDUSTRIALES EN CIUDADES DE ALTO POTENCIAL ECONÓMICO



NUEVA PRIVADA



LOMAS PUNTA DEL ESTE RESIDENCIAL



Terrenos desde 240 m²
Financiamiento directo desde 12
hasta 72 meses con mensualidades
desde **\$22,000***

*Precio sujeto a disponibilidad y a cambio sin previo aviso.

HAZ TU CITA AL:
TEL. 477 741 80 50 | 62
lomaspuntadeleste.com.mx

Blvd. Juan Alonso de Torres Ote. #4101

Un desarrollo de:



Internet también mejora tu venta de inmuebles

» La ayuda de asesores inmobiliarios alienta el éxito en la venta y renta de propiedades

Ricardo Romano Corona

Proceso para vender por plataformas digitales:

- Evaluación del posible precio de salida de la propiedad para entrar al mercado.
- Firma del contrato entre cliente y asesor inmobiliario.

En la actualidad, la venta y renta de propiedades en línea adquiere relevancia dadas las ventajas que ofrece.

Muchas desarrolladoras de vivienda aprovechan las plataformas en internet que existen para promocionar sus inmuebles y terrenos para que la gente interesada encuentre dónde adquirir un nuevo hogar, oficinas o diferentes espacios de recreación.

Pero como en otro tipo de compras por internet, siempre será importante la ayuda de asesores inmobiliarios para tener garantías que puedan respaldar tus compras o ventas dentro de un marco de legalidad.

Lo mismo que para realizar los trámites necesarios y el seguimiento para la escrituración del predio ante notaría pública.

Un broker inmobiliario es un especialista en bienes raíces, su función es asesorar y orientar las inversiones que se realizan en el sector inmobiliario.

Cuando una persona contrata a un broker para la venta o renta de su propiedad, el asesor también se encarga de distribuir la oferta de inmuebles por distintas plataformas y al cliente se le cobra una comisión por ese servicio.

Andrea Huerta Osorio, asesora inmobiliaria del centro del país, menciona que estos brokers facilitan procesos como publicar

el inmueble una sola vez y éste se distribuye por plataformas como Vivanuncios, Mercadolibre, Inmuebles24, entre otras.

Todo esto significa ahorro de tiempo y dinero.

Los primeros 30 días son clave para promover las propiedades inmobiliarias, ya que las plataformas posicionan los anuncios al inicio de la lista de búsqueda de clientes potenciales.

Dar respuestas con prontitud por parte de los asesores contribuye a mejores resultados en la venta o renta de inmuebles.

Un asesor inmobiliario facilita los trámites y procesos que para los vendedores puede representar obtener mayores garantías de éxito al momento de vender o rentar una propiedad, de acuerdo al requerimiento.

Realizar análisis comparativo de mercado que incluye aspectos como:



- Comparación de la zona con la venta/renta de otros inmuebles.
- Conceptos cuantitativos y cualitativos de las condiciones de la propiedad.

- Urgencia del cliente.
- Distribución de la propiedad a través de plataformas digitales por medio de brokers. También incluye oferta por medios tradicionales como periódico, carteles, lonas con una segmentación personalizada.
- Seguimiento de venta por parte del asesor inmobiliario.
- Cierre de la venta, que incluye todos los requerimientos legales que avalen la compraventa del inmueble en cuestión.



re. Mobile Ban-

Cuando el espacio no importa: la vida en 9 metros cuadrados

Hikari Hida
The New York Times
Tokio

Después de un largo día de trabajo en las oficinas de la liga de beisbol profesional de Japón, Asumi Fujiwara regresó a su departamento. Quería hacer un poco de ejercicio, así que colocó su tapete de yoga en el piso frente al inodoro, haciéndolo rodar más allá del quemador individual de la cocina y el tostador de una sola ranura.

Después de estirarse, se puso de pie para adoptar la posición de guerrera. Sin embargo, en lugar de extender los brazos por completo, metió los codos en los costados.

“Necesito modificar mis poses o le pegaré a algo”, dijo Fujiwara, de 29 años.

Así es la vida en un departamento en Tokio de 9 metros cuadrados.

Con sus altos precios inmobiliarios y el área metropolitana más poblada del mundo, Tokio tiene mucho tiempo de ser conocida por sus alojamientos pequeños.

Pero estos nuevos departamentos están poniendo a prueba los límites de la vida normal.

Spilytus, un desarrollador de bienes raíces, ha estado liderando la carga hacia espacios cada vez más diminutos. Opera estos apartamentos desde el 2015, y con más de mil 500 residentes ahora en sus 100 edificios, la demanda se ha mantenido fuerte.

Mientras que las unidades tienen la mitad del tamaño de un apartamento tipo estudio promedio en Tokio, tienen techos de 3.50 metros y un tapanco para dormir.

Son elegantes, con pisos y paredes de un blanco imaculado y es posible acomodar una lavadora, un refrigerador, un sofá y un escritorio en el interior con un arreglo eficiente.

Los microdepartamentos, que se rentan por 340 a 630 dólares al mes, cuestan un par de cientos de dólares menos que otros departamentos tipo estudio en áreas similares. Y están ubicados cerca de lugares de moda en el centro de Tokio como Harajuku, Nakameguro y Shibuya, que suelen ser bastante caros, con boutiques, cafés y restaurantes de lujo.

La mayoría de los edificios está cerca de las estaciones de metro, máxima prioridad para muchos jóvenes.



Asumi Fujiwara practica yoga en su departamento de nueve metros cuadrados. / Foto: The New York Times

Más de dos tercios de los residentes de los edificios tienen alrededor de 20 años. Los pequeños espacios funcionan para el estilo de vida de muchos jóvenes japoneses. En Japón, no es costumbre recibir invitados en los hogares. Fujiwara ni siquiera ha recibido a su pareja en los casi dos años que lleva viviendo en su departamento.

“Este espacio es para mí”, dijo. Muchos japoneses también trabajan jornadas largas, dejando poco tiempo para estar en casa. Y una proporción cada vez mayor de personas en Tokio vive sola, lo que hace que los espacios más pequeños sean más deseables.

Yugo Kinoshita, de 19 años, un estudiante universitario que trabaja a tiempo parcial en un restaurante, se cuenta entre quienes consieran un

departamento poco más que un lugar para dormir. Al terminar su turno, falta una hora para la medianoche y está exhausto. Come su comida gratis para el personal, va a un baño público y se queda dormido en el momento en que llega a su unidad Spilytus.

Cuando pasa algunas horas despierto en casa, la caja que actúa como soporte de la TV se transforma en escritorio y cubierta de cocina. Para limpiar el piso, todo lo que necesita es un rodillo quitapelusas.

Kinoshita tiene una lavadora, pero sin secadora, cuelga su ropa en el cortinero donde debería estar sus cortinas. Tampoco puede hacer algo de la tarea de su carrera de nutrición en casa, porque su cocina es demasiado pequeña.

Incluso después de haber tenido que despedirse de su colección de tenis porque no había lugar para ella, Kinoshita dijo que en este momento de su vida “no viviría en ningún otro lado”.

Hace dos años, Kana Komatsubara, de 26 años, comenzó a buscar un departamento para finalmente poder mudarse de la casa de sus padres. Quería un espacio construido recientemente, con fácil acceso al trabajo y un baño y una regadera en habitaciones separadas (una solicitud común en Japón), todo dentro de su presupuesto relativamente pequeño.

No necesariamente buscaba una microunidad, pero su búsqueda la llevó a un departamento Spilytus. “Por supuesto, mientras más gran-

de, mejor. Nunca está de más tener un espacio más grande”, dijo. “Esta simplemente era la mejor opción para mí en ese momento”.

Fujiwara se sintió atraída por su microapartamento después de que inició la pandemia.

Vivía en una casa compartida, pero no tener espacio para sí misma mientras trabajaba desde casa le causaba estrés.

Su espacio más pequeño la ha empujado a vivir de manera más sustentable, dijo.

“Me ha ayudado a pensar dos veces cada vez que quiero comprar algo nuevo”, agregó. Sin embargo, colgando junto a su fregadero hay una pila de unos 40 vasos de papel. “No tengo espacio para secar nada”, dijo.



CELAYA

Diseñado para vivir bien



ASÍ SÍ

TERRENOS | CASAS

48 MSI
0% ENGANCHE

Adquiere tu TERRENO con **0% ENGANCHE** en cualquiera de nuestras privadas y liquídalo hasta en **48 MESES SIN INTERESES**, o cómpralo de contado y obtén hasta un **15% de DESCUENTO***.

VISÍTANOS:

Bld. Camino Real No. 405, Col. El Mayorazgo Residencial Celaya, Gto., México.
TEL. (461) 346 51 20 | elmayorazgo.com.mx/celaya

*Promoción por tiempo limitado.



Un desarrollo de:

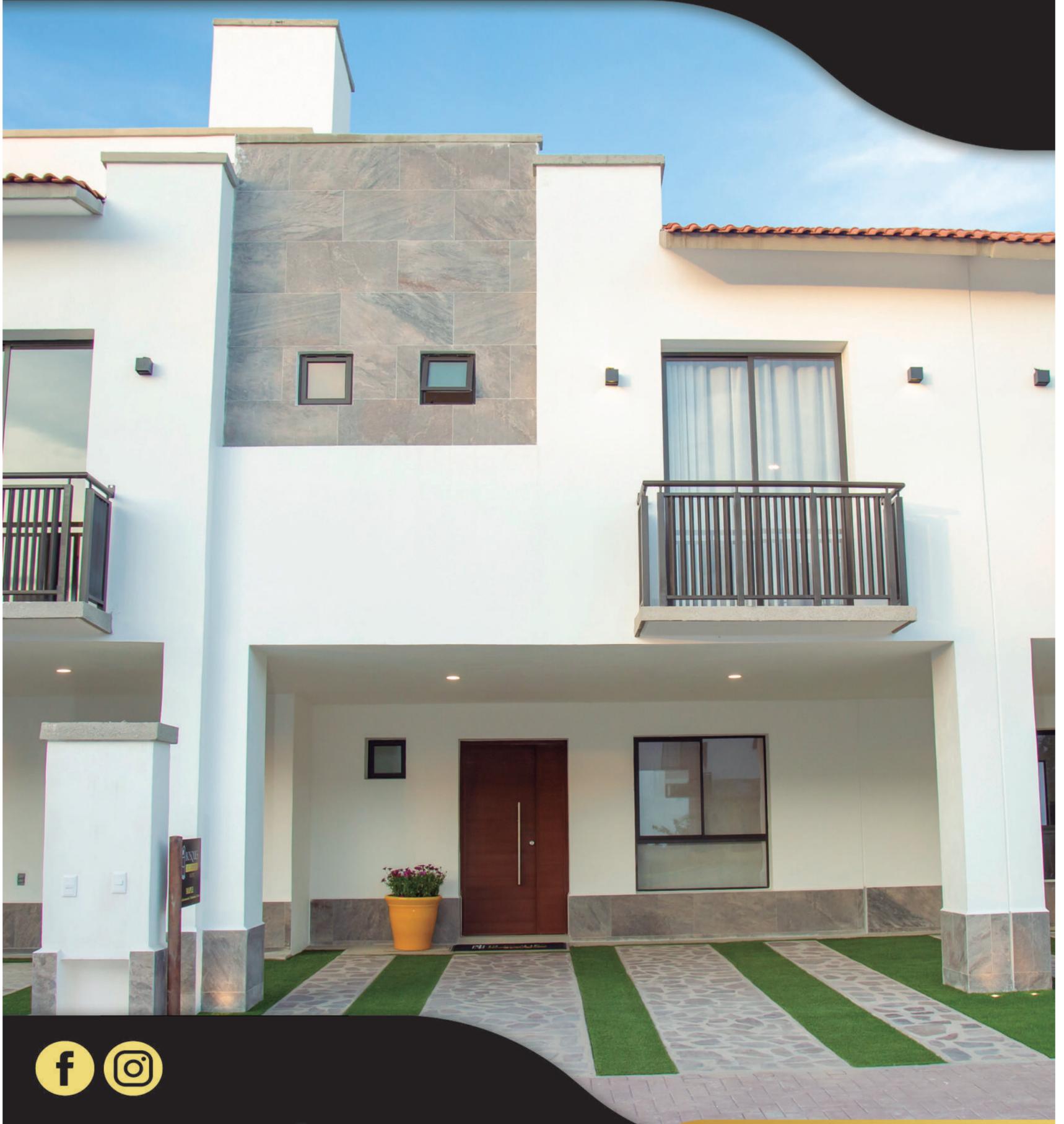




BOSQUES

DEL DORADO

ELITE



BONOS HASTA \$250,000

**Aplican restricciones.*

 (477) 711 90 00  (477) 640 11 00