

ANGÉLICA OCHOA

Las casas que pertenecen al segmento residencial están siendo utilizadas como herramienta para que el dinero siga generando rendimientos.

"Cuando hay fenómeno de inflación, como es el caso ahorita, la gente está acostumbrada a invertir para evitar que se erosione su patrimonio", dijo Jorge Paredes.

Es precisamente el segmento residencial el que ha sido favorito para los inversionistas, señaló el directivo de Realty World.

En la plática "Oportunidades y Amenazas del Mercado Inmobiliario al Cierre del 2022", destacó las fortalezas de este tipo de vivienda.

Añadió que aunque este segmento no se ha salvado de presentar variaciones a la baja, sigue siendo un mercado estable.

Este tipo de propiedades, precisó, generan plusvalía, sobre todo por la ubicación que generalmente tienen.

Según el Monitor Inmobiliario, con datos a agosto, en el primer trimestre del año el segmento residencial registró un descenso marginal.

En esta categoría entran las casas con valores entre 3.8 y 7.8 millones de pesos.

Consideran a la vivienda de este sector herramienta de inversión



## SEGMENTO RESIDENCIAL ES FAVORITO PARA INVERTIR

"Ha sido favorable en general, aunque con un pequeño decremento, siguiendo a la tendencia general, que es ir a la baja.

"Podemos hablar de que es favorable la tendencia en este segmento", puntualizó Paredes. Agregó que se prevé que es-

te tipo de vivienda siga teniendo una buena demanda durante los próximos meses.

A pesar de que a nivel nacional se registró un decremento, en los primeros tres meses del año se vendieron más casas del segmento residencial en el Estado.

El Monitor Inmobiliario señala que de enero a marzo del 2022 se colocaron mil 591 viviendas del segmento residencial en Nuevo León.

En el mismo periodo del 2021 fueron mil 498 viviendas de este segmento las que se colocaron en la entidad.

En contraste, Paredes habló sobre la vivienda nueva en general, la cual aseguró "va en picada".

A nivel nacional, durante los primeros tres meses del año, la comercialización de vivienda nueva se ubicó en 60 mil 236 unidades.

Esto representa un retroceso de 12.3 por ciento respecto al mismo periodo del 2021.

En Nuevo León, entidad líder en colocación de vivienda nueva, en los primeros tres meses del año se vendieron 8 mil 521 casas.

Es decir, 9.4 por ciento menos que las colocadas en el mismo periodo del 2021.

Jalisco y el Estado de México registraron una caída de 8.1 y 22.9 por ciento, respectivamente.



## OJO EN REMATES CON GASTOS EXTRA

ANGÉLICA OCHOA

Un inmueble con precio de remate puede ser un buen negocio, pero hay gastos que debes agregar al precio final.

Debes tomar en cuenta los adeudos relacionados con la propiedad.

Según Miguel Ángel Martínez, al comprar en remate asumes las deudas, como los pagos pendientes de servicios o del impuesto predial.

El fedatario de la Notaría Pública No. 5 añade los gravámenes.

El Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) lo paga el que compra.

Es una tasa del 3 por ciento sobre el valor fiscal del bien raíz, es decir, el mayor entre el valor de adjudicación y el catastral.

También está el Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Bienes.

Martínez señala que éste debe pagarlo el demandado, pero en la práctica lo paga quien compra.

Se aplica una tarifa progresiva que grava la ganancia y va del 1.92 al 35 por ciento.

El abogado sugiere que antes de comprar se estudie bien la propiedad con ayuda de un especialista.

Así sabrás, si adquieres como inversión, cuánto pagarás en total por ella y cuál podría ser tu margen de ganancia al venderla.

3%

sobre el valor fiscal del inmueble es lo que se paga de ISAI.

Otro gravamen es el Impuesto Sobre la Renta por Adquisición de Bienes.

Se paga por la diferencia entre el valor de la adjudicación y del avalúo que sirvió de base para el remate.

La tasa es del 20 por ciento sobre dicha diferencia cuando ésta es de un 10 por ciento o más.

El notario público destaca que, en un inmueble comercial, se paga el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

En este impuesto la tasa es del 16 por ciento sobre el valor de adjudicación de la construcción, no del terreno.

Considera, además, los tiempos.

"Puede ser el caso de que se tarden en sacar a los ocupantes de la propiedad, ya sean arrendatarios o demandados", advierte Martínez.

"Sugiero que se compre en remate cuando se tienen los recursos.

"Se pueden esperar meses o años para recuperar el dinero que invirtieron", comenta el fedatario.

## Disminuye edificación de espacios de oficinas

ANGÉLICA OCHOA

La edificación de espacios corporativos en la Ciudad comenzó a contraerse.

Durante el tercer trimestre del año se monitorearon 170 mil metros cuadrados en construcción, de acuerdo con un reporte elaborado por la consultora Colliers.

Si se comparan con los 241 mil metros cuadrados del segundo trimestre del año, representan un 29 por ciento de decremento.

La disponibilidad, aunque de forma ligera, también registró una baja.

Pasó del 23 por ciento durante el segundo trimestre del año, al 22 por ciento en el ter-



cer trimestre.

En contraste, el inventario sigue a la alza y se espera que esta tendencia continúe, pues los proyectos en construcción seguirán aportando metros cuadrados.

Según Colliers, fueron 23 mil 837 metros cuadrados, repartidos en 3 proyectos, los que se sumaron al tercer trimestre del año.

En total, Monterrey cuenta con 1 millón 839 mil metros cuadrados de oficinas en 230 edificios.

Valle Oriente sigue siendo líder con el 31 por ciento del inventario total.

El Centro se posiciona en segundo lugar, con el 21 por ciento, y le sigue el corredor Margáin-Gómez Morín, con el 19 por ciento del inventario.

El corredor Centro destaca

en el reporte de Colliers por tener el 88 por ciento de los proyectos de oficinas que se encuentran en planeación.

La consultora puntualiza que son alrededor de 73 mil metros cuadrados de metros cuadrados, en 8 edificios, los que están en esta etapa.

Entre los proyectos contabilizados como obras en planeación está la Torre Rise, Vía Zócalo, Gran Ancira, Pixel Tower y Colonia.

También se considera a Vicini Center, en Apodaca; Roble 700, en el corredor Margáin-Gómez Morín, y La Fábrica, en el corredor Sur.

Se espera que estos proyectos, todavía no iniciados, concluyan su construcción en el 2025.

## Construyen en la Luna

LINA (Lunar Infrastructure Asset) es una construcción impresa en 3D y diseñada por la NASA y AI Space Factory.

La estructura, ubicada en la Luna, tiene un tiempo de vida de alrededor de 50 años y sirve para proteger a los astronautas de distintos peligros.



Central de Abastos & Centro Logístico Playa del Carmen

Central de Abastos y Centro Logístico en Playa del Carmen, diseñado para optimizar las operaciones de almacenamiento, distribución y comercialización de mercancías, con un área de 100,000 m2.

BODEGAS EN VENTA Y RENTA



## ENTREMUROS: TENDENCIAS Y DESAFÍOS

FOROS EL NORTE

WWW.FOROS EL NORTE.COM  
Jueves 20 de octubre  
16:00 horas

VICTOR LEGORRETA  
Arquitecto  
Obras recientes

ELENA TALAVEIRA  
Interiorista  
Interiores y transformaciones

RICARDO VELA  
Arquitecto  
Obras recientes