



## NOMBRES, NOMBRES Y... NOMBRES

POR ALBERTO AGUILAR  
aguilaralberto@prodigy.net.mx

### **Puntea DF mercado de oficinas de AL, prevé Jones Lang LaSalle un millón de m2 más al 2017 y sube demanda en 2013 pese a PIB**

\*Volaris próxima semana "road show" para oferta en NYSE, 450 mdd y a mediados de septiembre; se ampara Eccosport vs registro de IMPI a Ford; reforma fiscal efecto recesivo alerta IP; pronto acuerdo con China en textil-vestido

**E**N GENERAL ESTE 2013 ha resultado muy complicado para la economía del orbe, si consideramos la problemática de EU, el tema recesivo de Europa y la desaceleración en China.

El comercio está lejos de sus mejores niveles y muchos emergentes recientes la baja de los precios de los commodities. Agregue el alto desempleo y los niveles de sobreendeudamiento que aún viven muchas familias.

AL no ha logrado desmarcarse de ese complejo entorno. Brasil lleva dos años de reflejar un bajo crecimiento al igual que México. Aunque sabíamos que el avance sería magro, hace unos días la SHCP que encabeza **Luis Videgaray** ajustó más las expectativas a sólo 1.8% para el PIB.

Ya muchas firmas de prospectiva han ajustado también. Como le adelanté el área económica de Banamex que encabeza **Alberto Gómez Alcalá** estableció su estimación en 1.2%.

En ese contexto fíjese que la poderosa firma inmobiliaria estadounidense Jones Lang LaSalle que preside en AL, **Pedro Azcué**, acaba de dar a conocer un interesante documento en el que se evalúa el comportamiento que han tenido los bienes raíces de oficinas en la región, en el contexto de este 2013.

Se hace ver que si bien el ritmo de construcción no ha decaído, sustentado en fundamentales macro estables y la expansión de la clase media, la demanda sí ha bajado y con ello los niveles de espacios desocupados.

El DF se mantiene como el mercado más

poderoso de AL en oficinas tipo A y AB con un total de 4 millones 497 mil metros cuadrados. El más cercano es Sao Paulo con 3 millones 451 mil metros cuadrados.

Lamentablemente nuestra ciudad capital no ha estado entre los mercados de AL con más crecimiento. Ahí sobresalen Bogotá y Lima, así como Panamá con un buen ritmo de construcción especulativa.

Jones Lang LaSalle no requiere de grandes presentaciones. Es encabezada por Sheila A. Penrose y su timón en el mundo está a cargo de Colin Dyer. Con presencia en 70 países a México llegó hace 22 años.

La firma tiene grandes expectativas en torno a nuestro país en función de las reformas logradas y las que se empujan, lo que se estima se traducirá en nuevas oportunidades de inversión.

En el mercado del DF, según el reporte, se construyeron en la primera mitad del año 267 mil nuevos metros cuadrados a través de 12 edificios. Para todo 2013 se proyecta alcanzar una cifra de 400 mil metros cuadrados.

De los espacios habilitados ya se absorbieron 180 mil.

Este número se potencializa a 396 mil metros cuadrados si además de las ventas directas de oficinas se incluyen arrendamientos, preventas, renovaciones y subarrendamientos.

La tasa de desocupación en el DF se ubica en 11.4%, lo que significa que hay disponibles unos 500 mil metros cuadrados. En esa variable estamos a media tabla en



Fecha <b>30.08.2013</b>	Sección <b>Cartera</b>	Página <b>1-3</b>
----------------------------	---------------------------	----------------------

AL, puesto que hay una baja en ese terreno desde el año pasado.

El líder en oferta disponible es Panamá con una tasa del 29.8%. En segundo lugar está Monterrey con 18.7% y luego Sao Paulo con 17.6%.

Jones Lang LaSalle visualiza para el DF un periodo de considerable expansión para los próximos 4 años. El stock llegaría a un millón de metros cuadrados muy concentrado en Polanco, Reforma e Insurgentes.

Para Monterrey con un inventario de 920 mil metros cuadrados, la construcción se ha mostrado lenta este año, pero habría en el tintero unos 250 mil metros de aquí al 2015, en tanto que para Guadalajara con 161 mil metros también se espera que la construcción crezca en los siguientes tres años.

En materia de rentas el DF también está a nivel medio con un rango de entre 25 y 35 dólares por metro cuadrado en espacios A y entre 21 y 25 para los AB. En ese renglón Caracas se ha disparado hasta el extremo de 230 dólares por la devaluación. Un tercero y cuarto sitios en costos los ocupan Río de Janeiro y Sao Paulo con rangos superiores entre 90 y 120 dólares en espacios premium, o sea una locura.

\*\*\*

**A**UNQUE ESTA SEMANA Volaris que dirige **Enrique Beltranena** inició contactos selectivos con algunos inversionistas, será la próxima cuando arranque en forma su "road show" para su oferta bursátil en NY. Como le adelanté, la **aerolínea** con 7 años en el mercado de la aviación, va a realizar lo que se conoce como un "fully registered" en el NYSE, a fin de acceder a cualquier tipo de inversionistas en ese sofisticado mercado, lo que seguramente acrecentará su demanda. Por lo que se sabe la idea es estar listos para mediados de septiembre. El monto andará entre 450 y 500 millones de dólares y los líderes colocadores son el Deutsche Bank que lleva **Jorge Arce**, Morgan Stanley a cargo de **Jaime Martínez-Negrete**, UBS de **Damián Fraser** y aquí Santander de **Marcos Martínez** junto con Evercore de **Pedro Aspe**. Así que habrá que estar pendientes de la operación de esta operación de Volaris que pe-

se a las tentaciones mantiene su modelo de bajo costo.

\*\*\*

**L**E PLATICABA DEL expediente que se ha desahogado por más de 10 años entre la empresa de turismo de aventura Eccosport México de **Rodolfo Olmedo** y Ford que lleva **Gabriel M. López** a propósito del uso de la marca de esa compañía para la camioneta Ecosport que se lanzó en 2001. El Tribunal Federal de Justicia Fiscal ya decretó que el registro de Ford es ilegal y debe cancelarse. El IMPI a cargo de **Miguel Margain** lo hizo, pero el viernes pasado otorgó uno nuevo. Le adelantó que la firma veracruzana afectada ya se amparó ayer ante un juez de distrito, dada la repetición que existe del acto reclamado. Vale señalar que **Margain** fue abogado de Ford como parte del despacho Arochi, Marroquí & Linder y se asegura que aún tiene vigentes los poderes que le otorgó la armadora para defenderla.

\*\*\*

**A**HORA RESULTA QUE el gobierno enfrenta una nueva encrucijada debido al bajo crecimiento de la economía en este 2013. Como sabe, una de las propuestas notables del sexenio es la reforma fiscal. Dados los cambios al

IVA e ISR, en éste para cobrar más a los que más tienen, parece que el asunto podría tener repercusiones recesivas. El CCE de **Gerardo Gutiérrez Candiani** ya ha planteado esta situación a la SHCP de **Luis Videgaray** y se buscaría que el cambio fuera más gradual, máxime la necesidad de un mayor ritmo de la actividad en 2014 para acrecentar el empleo y el poder de compra.

\*\*\*

**E**N UNA DE esas antes de que termine el año habría noticias relacionadas con un acuerdo con China para resolver la problemática que hay en el ámbito textil-vestido. El tema está a cargo de Economía que lleva **Idefonso Guajardo**. El año pasado la Cámara Textil que encabeza **Moisés Kalach** y la del Vestido que comanda **Sergio López De la Cerda** iniciaron una demanda contra ese país por comercio ilegal.

---

Ahora resulta que el gobierno enfrenta una nueva encrucijada debido al bajo crecimiento de la economía en este 2013

---