

BOLETÍN
31 DE ENERO 2015



A.M.P.I.



Mensaje del Presidente

Queridos amigos y compañeros.

“ Este año comenzamos una nueva etapa en nuestra gran Asociación, y con ello se presentan grandes oportunidades que nos permitan lograr proyectos de consolidación para trascender y consolidarnos como la mejor Asociación de nuestro país. Si, la mejor. Siempre hay que pensar en grande” .

Este año nuestro Consejo Nacional y un servidor, trabajaremos en 3 metas muy específicas.

- **Posicionamiento de la marca AMPI.**
- **Lograr la aprobación del Congreso de la Unión a la iniciativa de la licencia inmobiliaria federal.**
- **Editar el “Libro Verde” a nivel nacional.**

Se dará continuidad a la promoción de nuestro exitoso CCIE, haciéndolo más productivo y dotándolo de más y mejores cursos. Del mismo modo, se consolidarán acciones en los programas internacionales, tanto con los Estados Unidos y Canadá como con los países integrantes de CILA, ICREA y FIABCI, con metas específicas y misiones comerciales. La comunicación será una constante durante nuestra gestión y por ello se han creado dos direcciones de comunicación tanto interna como externa que trabajaran en forma coordinada con Vicepresidencia, además de contar con los servicios de una empresa profesional de publicidad y marketing para tener continuidad y efectividad en este sentido de forma permanente. Durante este año, tendrán lugar tres magnos eventos: Simposio de Centros Históricos y Ciudades Patrimonio en San Miguel de Allende, Simposio Turístico AMPI SUMMIT en Riviera Nayarit y nuestro gran Congreso AMPI en Zacatecas. A partir del mes de febrero contaremos con una nueva plataforma web que tendrá un diseño contemporáneo y estará vinculada a



www.mls.com por lo que será el referente de la industria inmobiliaria de nuestro país para quien busque un inmueble con un profesional. Este 2015 fortaleceremos los servicios a los asociados y ahora tenemos una Dirección de Membresía para poder atenderlos de una mejor forma, y aún más rápido. Esta directiva continuará trabajando en todas las iniciativas para la modificación de leyes estatales, cubriendo así todos los aspectos que quedaron pendientes del año anterior. Estamos haciendo todo para que nuestras oficinas nacionales y su staff se modernicen y encuentren mejores condiciones de trabajo, apegados a las normativas internas y gubernamentales. Vamos a lograr un desempeño eficiente y transparente de nuestra tesorería, por lo cual, se ha instruido a las direcciones de Recursos Federales y Patrocinios a efecto de que tengamos resultados óptimos en este rubro durante el presente año. Es mi interés que tengan la seguridad, de que un servidor, dedicará todo su esfuerzo y disposición para representarlos y atenderlos lo mejor posible en todo cuanto esté a mi alcance y dentro de mis atribuciones resolver. Los lazos que nos unen, tanto profesionales como afectivos son los grandes ejes que permiten un constante crecimiento de nuestra Asociación.

Sinceramente

DBR Antonio Hána Grayeb
Presidente Nacional AMPI 2015

Toma de Protesta Consejo Nacional de Directores 2015-01-21



• **El DBR. Antonio Hánna Grayeb, toma protesta como Presidente Nacional de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A.C. (AMPI).**

Por Lic. **Jorge Octavio García Muñoz**,
Coordinador de Comunicación

El pasado miércoles 21 del presente, se realizó la ceremonia de Toma de Protesta del Consejo Nacional de Directores 2015 el cual será presidido por el DBR. Antonio Hánna Grayeb, como Presidente Nacional de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A.C., (AMPI) quien se convierte así en el presidente número 41 en presidir al organismo gremial de los profesionales inmobiliarios de México.

En su mensaje, Hánna Grayeb manifestó que el tema de la profesionalización tendrá prioridad en su administración ya que es un factor relevante para sustentar la economía nacional.

Asimismo, advirtieron que debe erradicarse el lavado de dinero en nuestro país, pues la economía que genera sirve de financiamiento para las actividades de organizaciones criminales y, derivado de esto, “se pone en

problemas a la sociedad, traducidos en muerte, agresiones e inseguridad pública en la que México está inmerso”.

Además comentó que comienza una nueva etapa en la Asociación, pues se presentan oportunidades para lograr proyectos de consolidación que permitan trascender y catapultar a AMPI al nivel que se merece. Reiteró que el Consejo Nacional de Directores trabajará en tres metas específicas: El posicionamiento de la marca AMPI, la obtención de la Licencia Inmobiliaria Federal la cual será un instrumento legal que respalde el trabajo de los profesionales inmobiliarios de México y el Libro Verde a nivel nacional, el cual establecerá los valores máximos y mínimos de los inmuebles en cada uno de los Estados del país.

Comentó que en su administración habrá una comisión especial que de manera paralela al legislativo trabajen en el tema para que la Ley

Inmobiliaria Federal permee al sector mediante la capacitación constante y permanente logrando que cada estado de la República se encuentre en el marco normativo para beneficio de los usuarios.

El encargado de realizar la protesta fue el Lic. Jorge Carlos Ramírez Marín, Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDA-TU) quien manifestó su beneplácito porque la nueva administración de la AMPI para que pueda seguir contribuyendo con los esfuerzos por seguir profesionalizando al sector inmobiliario del país y porque trabajen conjuntamente con la dependencia a su cargo por brindar más y mejores beneficios a la ciudadanía.

Al evento acudieron como invitados especiales el Dr. Miguel Ángel Macera Espinoza, Jefe de Gobierno del Distrito Federal; Mtro. Alejandro Murat Hinojosa, Director del INFONAVIT; Mtra. Paloma Silva de Anzonera, Directora de CONAVI; Ing. Fernando Abusaid Quinard, Presidente de CANADEVI; Ing. Jaime Alverde, Presidente de la ADI; Ing. Luis Zárate Rocha, Presidente de la CMIC; Lic. Juan Pablo

Castañón Castañón, Presidente de COPAR-MEX; Lic. Héctor Guillermo Galeano, Director de Notarios; Lic. Armando Escalante Chavira, Director de FECOVAL; el Dr. Hicham Hamdam, Exmo. Embajador de Libano; el Lic. Gustavo Solares Campos, Vicepresidente Ejecutivo Nacional, Lic. Federico Sobrino Bracamontes, Director del IAI; Ing. Salvador Sacal Cababie, Director saliente del IA. Presidente saliente, entre otras distinguidas personalidades, presidentes de sección y coordinadores de región, entre otros distinguidos invitados.

Finalmente ratificó su compromiso por transformar a la Asociación, modernizarla y ofrecer más y mejores servicios que beneficien a la membresía, así como poner en marcha estrategias de comunicación que mantengan al día a sus Asociados y se generen negocios para todos.

Al término de la ceremonia realizada en el Centro Libanés de la Ciudad de México, los asistentes disfrutaron de una recepción ofrecida por el nuevo titular de la AMPI así como por el Consejo Nacional de Directores 2015.



Buscará AMPI acercamiento con candidatos a diputación federal

Fuente: <http://xeu.com.mx/>

Antonio Hanna Grayeb, Presidente nacional de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), señaló que tendrán acercamiento con los candidatos a diputación federal que este 2015 tendrán acercamiento con sectores sociales y empresariales, para presentarles proyectos y propuestas es favor del sector que representa.

"Hemos siempre abierto la puerta a los candidatos que han estado compitiendo por alguna elección y siempre hemos estado en contacto con ellos, hemos podido pasar nuestras propuestas y seguramente este año va a ser igual", señaló.

Destacó que lo que se pretende es abordar con ellos el tema de la **"licencia federal"** para el sector inmobiliario. Señaló que actualmente, a nivel nacional tienen **"10 iniciativas medidas para autorizaciones de las licencias federales"**, esperando que este año se den esos resultados.



Cambia presidencia AMPI Saltillo; buscan duplicar socios

Héctor Aguirre Sánchez asumió desde el 1 de enero de 2015 el nuevo cargo, aunque hasta el 5 de febrero será la toma de protesta, evento al que acudirá el presidente nacional de AMPI, Antonio Háanna Grayeb.

Por: Rebeca Ramírez

Saltillo.- Con el objetivo de duplicar el número de socios, pedir que se solicite la licencia inmobiliaria y ser un canal para impulsar la formalidad y capacitación en este gremio, llegó a la presidencia de la Asociación Mexicana de Agentes Inmobiliarios (AMPI) Saltillo, Héctor Aguirre Sánchez.

Al concluir Jorge Burciaga Neme con su periodo como presidente de AMPI Saltillo, el 31 de diciembre del año pasado, Aguirre Sánchez asumió desde el 1 de enero de 2015 el nuevo cargo, aunque hasta el 5 de febrero será la toma de protesta, evento al que acudirá el presidente nacional de AMPI, Antonio Háanna Grayeb. A Héctor Aguirre, de la empresa RE/MAX Del Norte, lo acompañan en la nueva mesa directiva, como secretario, Jorge Burciaga Neme, como tesorero, Miguel Leal, en el cargo de director de Bolsa Inmobiliaria, Alejandro Espinoza y en Mosaico de Valores, Salvador de la Rosa. Aguirre Sánchez comentó que uno de sus objetivos al asumir la presidencia de AMPI Saltillo, es contar con una mayor participación de los agentes inmobiliarios y añadió que actualmente en la ciudad, se cuenta con más de 200 personas que a un 50 o 100% se dedican a la venta o renta de propiedades.

Sin embargo, hay quienes operan como agentes inmobiliarios de manera informal, lo que a



su vez puede generar dificultades al momento de realizar una operación de compra-venta. Por ello, además de pedir que se solicite la licencia inmobiliaria a quienes se dedican a esta actividad, también se buscará que AMPI Saltillo sea un canal para impulsar la formalidad y la capacitación.

Agregó que actualmente AMPI Saltillo cuenta con un total de 12 socios. Sin embargo, sumando los afiliados que cada uno de ellos tiene en sus oficinas, el número se eleva a un total de 25, aunque en este caso, también existe la meta de duplicar el número de socios, además de buscar un acercamiento con notarios, con las entidades hipotecarias y financieras, así como el Infonavit y el Fovissste. Por otra parte, de la actividad inmobiliaria a nivel local, comentó que 2014 fue un año difícil con la nueva normativa de la Ley de Operaciones Vulnerables que desincentivó un poco el movimiento de compra-venta, lo que se resintió principalmente a final del año.

En contraparte, comentó que se tiene un buen momento en cuanto a tasas de interés porque la llamada **“guerra de tasas de los bancos”**, ayudó a que la venta de viviendas creciera.

Es Antonio Hána nuevo presidente de AMPI



Por Eduardo Venegas/En Concreto

La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) nombró a su nuevo presidente nacional, Antonio Hána, quien desempeñaba el cargo de subdirector, y sustituye a Martha Ramírez Gallegos. Durante el nombramiento, el nuevo presidente nacional afirmó que la AMPI, junto con la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi), son los productores del 8.8% del Producto Interno Bruto (PIB) nacional.

Refirió que trabajarán este 2015 en conseguir la licencia federal, pues actualmente tienen 14 licencias estatales, 10 licencias en progreso, además buscarán trabajar en ocho licencias faltantes a niveles estatales. Adelantó que otro compromiso es el libro verde, el cual será una “guía de valores”, una referencia para que las personas determinen el valor de sus terrenos, en los 32 estados. Indicó que el 14 de febrero presentarán su nueva página web. Por su parte, el secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), Jorge Carlos Ramírez Marín, recordó que el año pasado, la vivienda creció 6.7%, por lo que su participación en el PIB nacional ascendió a 10%, lo cual significó la construc-

ción de más de 10 mil viviendas, la reubicación de cuatro mil, mientras que la vivienda popular creció en 20 mil. Manifestó que se pasó del 3 al 35% de vivienda vertical construida, principalmente en los perímetros urbanos. Reafirmó que se necesitan crear ciudades sustentables y espacios más amigables con el medio ambiente. En la construcción de vivienda, dijo que se apoyarán 23 polos de desarrollo, como Puebla, en El Caribe, Coahuila, entre otros. Ahondó que contarán con una mayor participación del sector bancario. Estimó que Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) continuará financiando vivienda y desarrollos. Mientras tanto, el jefe de gobierno del Distrito Federal, Miguel Ángel Mancera, mencionó que la capital creció 2.2% el año pasado, que en medida tuvo que ver con la actividad de la industria de la construcción, y se prevé que aumente porque el GDF no clausurará obras en construcción, pues empresarios tendrán tres días para regularizar construcciones.

Declaró que su administración tiene un compromiso de cuatro mil 500 millones de dólares para construcciones en la capital y alegó que tuvo reuniones con el Infonavit para impulsar la vivienda en los jóvenes y adultos mayores.

CREA actualiza el pronóstico de reventa de vivienda

Por: Pierre Leduc/ Media Relations CREA

La Asociación Canadiense de Bienes Raíces (CREA) ha actualizado su pronóstico para la actividad de ventas de inmuebles a través del Listado Múltiple Service® (MLS®) de Sistemas de Concejos de Bienes Raíces Canadienses y Asociaciones para el 2014 y 2015.

Con las tasas hipotecarias permaneciendo en mínimos históricos desde el verano, la actividad se ha mantenido fuerte durante más tiempo de lo esperado y todavía no ha mostrado claros signos de desvanecimiento

En consecuencia, el pronóstico para las ventas anuales en 2014 y 2015 se ha ajustado al alza. Casi la totalidad del ajuste al alza de la actividad nacional en ambos años se deriva de

la intensidad y el impulso de las ventas en la mayor parte de la Columbia Británica y gran parte de Ontario, en particular de la región del Gran Golden Horseshoe.

En Columbia Británica, históricamente las bajas tasas de interés hipotecarias han ayudado a impulsar un aumento en el número de viviendas que cambiaron de manos este año, aunque la actividad se ha incrementado recientemente por encima de su promedio de 10 años. En Ontario, la fuerte demanda se ha llevado a cabo con un incremento en los contratos inmobiliarios mismos que en los últimos años habían sido más escasos. El reciente impulso para las ventas en ambos casos ha durado más de lo esperado y ha mostrado pocas señales de



disminuir. Estas dos provincias en conjunto representan más de la mitad de la actividad nacional y son responsables de gran parte del ajuste al alza de las ventas nacionales proyectadas y previstas.

Las ventas están proyectadas para llegar a 481,300 unidades en 2014, lo que representa un incremento anual de 5.1 por ciento. Si bien esto coloca la actividad anual de ocho por ciento por debajo del récord establecido en 2007, marca las ventas anuales más fuertes desde entonces.

También coloca la actividad en 2014 ligeramente por encima, pero todavía ampliamente acorde con su promedio de 10 años. A pesar de períodos de volatilidad mensual desde la recesión de 2008-09, las ventas anuales se han mantenido dentro de un estrecho rango de su promedio de 10 años. Esta estabilidad contrasta con el rápido crecimiento de las ventas visto a principios de la década del 2000 antes de la recesión.

Columbia Británica se proyecta para colocar el mayor incremento anual en la actividad (14.5 por ciento), seguido de cerca por Alberta (9,3 por ciento). Por el momento, la demanda en estas dos provincias ha sido la más alta en muchos años. También se espera que la actividad anual en Ontario venga 3.6 por ciento por encima de los niveles de 2013.

Se espera que las ventas en Saskatchewan (+1.8 por ciento), Manitoba (+0.8 por ciento), Quebec (-0.1 por ciento), Nuevo Brunswick (-0.8 por ciento) y la Isla del Príncipe Eduardo (sin cambios) se mantengan cerca de los niveles de 2013.

La actividad en Nueva Escocia y Terranova y Labrador se prevé disminuya este año en un 3.9 por ciento y 4.7 por ciento respectivamente.

En 2015, se cree que las exportaciones canadienses, el crecimiento del empleo y los ingresos mejoren con las tasas de interés hipotecario incrementando sólo ligeramente. Estos factores opuestos deben beneficiar la actividad de ventas en los mercados de vivienda donde la demanda ha sido más tenue y los precios se han mantenido más asequibles. Se espera que las ventas en los mercados de vivienda relativamente menos accesibles sean más sensibles a mayores tasas de interés hipotecarias.

Por ahora, la actividad nacional se prevé llegue a 485,200 unidades en 2015, lo que representa un aumento año contra año del 0.8 por ciento. Mientras que a nivel nacional todavía se espera que incrementen las ventas para este año y la tendencia es a la baja a todo lo largo de 2015, no se prevé que regresen a los débiles niveles registrados en el primer trimestre de 2014.

Se prevé que la actividad de venta crezca más rápido en Nueva Escocia (+2.6 por ciento), seguido por Nueva Brunswick (+2.9 por ciento), Quebec (+1.2 por ciento), Ontario (1.1 por ciento), Columbia Británica (0.5 por ciento) y Alberta (0.1 por ciento) pronostica ver pocos cambios sobre una base anual, reflejando una tendencia al alza en 2014 acompañada de una blanda para 2015.

Hay una serie de riesgos de alza y baja para el pronóstico. En la Columbia Británica y Ontario, todavía se espera que la actividad pueda ser controlada al erosionar la asequibilidad de viviendas tipo unifamiliar. Sin embargo, ahora con las ventas en Columbia Británica tan solo en los niveles medios, pueden subir aún más antes de que las crecientes tasas de interés comiencen a reducir materialmente la asequibilidad. Las ventas en Ontario también pueden permanecer más fuertes de lo esperado si es que las propiedades continúan llegando al mercado a niveles más altos en lugares y segmentos de mercado donde la falta de oferta en los últimos años ha dado lugar a la demanda acumulada.

Además, la confianza del consumidor y el crecimiento del empleo en las Praderas pueden estar bajo presión en función de qué tanto disminuyan los precios del petróleo y los productos no energéticos y de qué tanto tiempo se mantienen bajos.



Según los pronósticos, las ventas en Saskatchewan y Manitoba se verán afectadas por la disminución de siete décimas del uno por ciento y nueve décimas del uno por ciento, respectivamente, en 2015. Ambas provincias están experimentando niveles más altos de oferta que los normales, mientras que las ventas han demostrado signos recientes de moderación.

El precio promedio nacional ha evolucionado en gran medida como se esperaba desde la primavera, lo que resulta con poco cambio según las dos predicciones anteriores de CREA.

El precio promedio nacional se proyecta aumente ahora en un seis por ciento a \$405,500 dólares en 2014, con ganancias porcentuales de precios similares en British Columbia, Alberta y Ontario. Se espera Saskatchewan y Manitoba registren aumentos de cerca de tres por ciento. Para Terranova y Labrador y la Isla del Príncipe Eduardo se pronostica que los que precios promedio de las casas suban por poco más de uno por ciento este

año, mientras que para Quebec se pronostica vean un aumento de apenas por debajo del uno por ciento. Se pronostica que los precios retrocedan por alrededor de .5 por ciento en Nueva Brunswick y Nueva Escocia.

El precio promedio nacional se prevé alcance tasas más altas en el orden de 0.9 por ciento en 2015 de \$409,300. En cuanto a Alberta y Manitoba se pronostica registren ganancias promedio en los precios de casi dos por ciento en 2015, seguidos de cerca por Ontario con 1.3 por ciento. Se cree que los precios promedio en otras provincias se mantengan estables, quizá subiendo por menos de un punto porcentual.

Acerca de la Asociación Canadiense de Bienes Raíces

La Asociación Canadiense de Bienes Raíces (CREA) es una de las asociaciones de comercio de una sola industria más grandes de Canadá, representando a más de 109,000 corredores, agentes y vendedores inmobiliarios que trabajan a través de más de 100 Concejos Inmobiliarios y Asociaciones.

Disminuye el valor y el impuesto de las casas en Singapur

Fuente: ICREA

En 2015, unos 73,000 propietarios de viviendas pagarán menos impuestos gracias a una reducción en el valor de la propiedad. La Autoridad Fiscal de Singapur (Iras) revisa los valores de propiedad anualmente utilizando un sistema de evaluación de masa que basa el valor anual de las rentas pagadas por viviendas similares cercanas. La desaceleración en el mercado de alquiler llevó a reducir los valores anuales de 25.7% de viviendas particulares a partir 01 de enero 2015.

Esto, en contraste con la revisión de 2013 para la recaudación fiscal de 2014 cuando sólo el

2% de los hogares privados tuvieron sus valores anuales reducidos. Las reducciones de este año reflejan un enfriamiento del mercado inmobiliario donde las vacantes –un indicador de avance de la caída de los alquileres- están aumentando. No todo el mundo está contento con la reducción de impuestos. Algunos propietarios creen que los valores anuales se fueron al alza debido a los vecinos que renovaron sus propiedades, elevando así los valores anuales para el resto del barrio. Iras dice que los propietarios pueden plantear su inconformidad si creen que hay un error en los cálculos del valor anual.



Disminuye el valor y el impuesto de las casas en Singapur

La falta de buena información respecto de las rentas ha impedido a algunos tomar ese paso, según un artículo publicado en The Straits Times de Singapur. Esta reducción de valor/impuesto viene de la mano de un anuncio por parte del gobierno de Singapur para reducir los impuestos de propiedad para aquellos que residen en departamentos de tres, cuatro y cinco habitaciones en las unidades de Junta



de Vivienda y Desarrollo (HDB- Housing and Development Board). Los propietarios de departamentos HDB de una y dos habitaciones no pagarán impuesto sobre la propiedad. Este será el segundo año que Iras ha impuesto reducciones de impuestos de propiedad progresistas que reflejan el enfriamiento del mercado de bienes raíces de Singapur.

El mercado de alquiler de Singapur ha tenido problemas debido a un aumento de la oferta. Muchos propietarios de departamentos que buscan vender han sido incapaces de encontrar compradores dispuestos a pagar el precio de venta. En consecuencia, algunos propietarios están optando por esperar a que pase la recesión en el mercado alquilando sus propiedades añadiéndolas al exceso de oferta en el mercado de alquiler.

En general, el pronóstico para los precios de los inmuebles residenciales de Singapur en 2015 no es positivo. La empresa inmobiliaria Knight Frank ha pronosticado una caída de los precios para este año. Un informe de Barclay también pronosticó una caída de los precios residenciales de 2015 -hasta en un 20 %, con tasas de vacantes que esperan lleguen a un nivel récord del 10% en 2016. De acuerdo con Barclay, el descenso ocurre en vista de las expectativas de subida de tasas de interés y demanda de suministro en tanto el inventario de propiedades sin vender se eleva a través de ambos sectores, de alta y baja.

De acuerdo a la visión del Singapur Business Review, más casas de lujo fueron vendidas con pérdida en el segundo semestre de 2014 dado que un número creciente de propietarios adinerados optaron por disponer de sus propiedades trofeo. La caída de los precios no se limita al lujo. Los datos publicados por la Junta de Vivienda y Desarrollo mostraron que los precios de reventa HDB registraron un descenso del 6.1% para todo el año en el 2014, la mayor caída desde 2002.

El sector de multifamiliares se incorpora al movimiento ambientalista

Fuente: Realtor® Magazine
por Debbie SWANSON

Mantenerse actualizado acerca de los incentivos y programas disponibles para los propietarios y desarrolladores de multifamiliares mantiene a los profesionales de bienes raíces en mejores condiciones para discutir y comercializar dichas propiedades.

La ecología ya no es sólo para los propietarios de viviendas unifamiliares. Las propiedades ambientalmente amigables están ganando adeptos entre los inquilinos y propietarios de inmuebles en el sector de multifamiliares.

"Los edificios ecológicos son vistos por muchos como un mejor activo", dice David Newcombe, agente designado de Agentes Urbanos Habitat en Phoenix. "El concepto ambientalista seguirá siendo un sello de aprobación, no sólo por sus beneficios ambientales, sino por la calidad de la construcción."

El impulso inicial para la construcción de edificios **"verdes"** -aquellos que tienen un impacto mínimo sobre el medio ambiente -comenzó a principios de la década de 1990, estimulado por la introducción del programa Energy Star de la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency -EPA) y la creación del Consejo de Construcción Ecológica de Estados Unidos (US Green Building Council). Pronto los avances tecnológicos crearon mejores maneras de reducir el consumo de energía y términos como **"sostenible"** y **"alto rendimiento"** se convirtieron en elementos comunes ante la descripción de una propiedad.

Con una tasa de ocupación más grande, los



edificios multifamiliares gastan más energía por metro cuadrado que las viviendas unifamiliares, por lo que estas estructuras recientemente han sido elemento clave de incentivos para la conservación de energía y programas de certificación, ofreciendo a los profesionales inmobiliarios y a los dueños de propiedades nuevas formas de comparar y evaluar propiedades.

Energy Star para Multifamiliares

La designación Energy Star, creada en 1992 por la EPA, se ha convertido en sinónimo de aparatos y materiales que son altamente eficientes en energía. Dado que los dueños de propiedades multifamiliares necesitaban una forma de entender y comparar el desempeño



El sector de multifamiliares se incorpora al movimiento ambientalista

de sus edificios, Fannie Mae Multifamily Mortgage se asoció con la EPA para crear Energy Star para propiedades multifamiliares, implementado en septiembre de 2014.

Según Newcombe esto es un gran paso adelante para los clientes, propietarios y desarrolladores de multifamiliares. "La gente está familiarizada con el concepto de Energy Star; ya existe una comprensión del público al respecto", dice.

Para obtener una puntuación, los propietarios proporcionan datos al Administrador de Cartera de la EPA, una herramienta online gratuita para medir y comparar el uso energético de los edificios. El número resultante, de 1 a 100, clasifica el rendimiento de un edificio en comparación con los demás; por ejemplo, una puntuación de 70 indica que el edificio se comporta mejor que el 70 por ciento de propiedades similares.

Propiedades multifamiliares con un puntaje de más de 75 califican para la certificación Energy Star. En general, los edificios certificados utilizan aproximadamente un 35 por ciento menos energía y emiten un 35 por ciento menos de gases de efecto invernadero que los edificios convencionales.

Certificación LEED

LEED, que significa por sus siglas en inglés Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental fue creado en 2000 por el Consejo de Construcción Ecológica de los Estados Unidos. Un edificio recibe puntos LEED por energía y características de ahorro de agua, así como de otros factores de administración de vanguardia. El número total de puntos establece el nivel de certificación: certificado plata, oro o platino. Los profesionales de bienes raíces pueden entonces incorporar este lenguaje en sus descripciones de las propiedades.

"Hemos observado un tremendo éxito en multifamiliares con certificación LEED", dice Asa Foss, director técnico residencial LEED del US Green Building Council.

Los edificios multifamiliares de baja altura fueron elegibles para certificación bajo la clasificación LEED para Vivienda en 2008. Con el LEED v4, implementado en noviembre de 2013, los multifamiliares de mediana elevación de hasta 12 pisos, también son elegibles y, para viviendas multifamiliares de edificios de baja altura aplican normas más exigentes.

"La certificación es muy valiosa si está comercializando su edificio a un grupo demográfico más joven, para los que las cuestiones ambientales son importantes", dice Foss, quien agregó que también puede ser beneficioso para los propietarios que buscan financiamiento. "Algunos prestamistas más grandes –que consideran mejores los edificios certificados, como una inversión más segura– están empezando a exigir certificación LEED."

Foss señala un estudio reciente publicado por investigadores de la filial CoStar's Property and Portfolio Research para la prueba de beneficios finales de la certificación. El estudio observó medio millón de puntos de datos sobre edificios de departamentos que impulsan el valor de inversión basado en la demanda de inquilinos en el sector de departamentos. Se determinó que la certificación LEED era el segundo factor más alto en las tasas de arrendamiento tan solo después de la ubicación.

Desafío de Mejores Edificios

Otro incentivo resultante de las mejoras ecológicas a las estructuras multifamiliares es el Desafío de Mejores Edificios. Originalmente lanzado en 2011 por el presidente Barack Obama e implementado a través del Departamento de Energía de Estados Unidos, este programa desafía a los propietarios de edificios

comerciales e industriales para que procuren que sus propiedades sean al menos 20 por ciento más eficientes en energía para el año 2020. En 2013, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano se asoció con el Departamento de Energía (DOE) para ampliar el desafío al sector de multifamiliares. Los participantes en el desafío, a quienes se refiere como socios, se comprometen a reducir el consumo de energía en al menos 20 por ciento en 10 años. Los socios acuerdan compartir públicamente sus datos sobre el ahorro de energía y los detalles sobre las estrategias de eficiencia que emplean. Los socios en el desafío son considerados como modelos de eficiencia energética en su comunidad y se les reconoce como parte de un esfuerzo de conservación de colaboración. Aunque los detalles varían según el estado, los servicios y recursos subsidiados están disponibles para apoyar los

objetivos de reducción. El desarrollador de bienes raíces con sede en Boston Winn Companies fue socio en el Desafío 2013. *"Participar en el desafío nos ha dado la oportunidad de ser un líder en el cumplimiento de las normas de construcción ambiental",* dice Darien Crimmin, vicepresidente de Energía y Sostenibilidad de Winn Companies. *"Tanto los inquilinos como los compradores están reconociendo la tendencia hacia una mejor construcción ambiental."*

Crimmin dice que el reto ha sido beneficioso en vista del cambio demográfico a favor de los edificios ecológicamente racionales. *"Nos ha obligado a echar un vistazo holístico a nuestra estrategia de eficiencia energética a largo plazo",* informa. **"Los inquilinos y compradores están reconociendo que se trata de una prioridad."**

