

◀ NO SIRVEN BAJO LAS NUEVAS NORMAS DE EDIFICACIÓN ▶

# Reservas territoriales, dolor de vivienderas

POR CAROLINA REYES

carolina.reyes@gimm.com.mx

Aunque el director general de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Alejandro Nieto Enríquez, ha manifestado que no se prevén mayores afectaciones a los desarrolladores de vivienda por la gran cantidad de reservas territoriales que mantienen fuera de las zonas urbanas, esta situación sigue generando incertidumbre en el sector, apuntan especialistas.

“Aún no se sabe con exactitud qué proporción de las reservas territoriales de cada desarrolladora será apta para la construcción en cumplimiento con la nueva política de vivienda, sin embargo, prevemos que un buen porcentaje no podrá ser utilizado

**Problemas**  
Las reservas territoriales de las vivienderas están alejadas de zonas urbanas.

por estar en zonas agrarias ya que se trata de terrenos que fueron comprados hace varios años en línea con las normas anteriores de edificación”, explicó a **Excélsior** Marco Medina, analista del Banco Ve por Más.

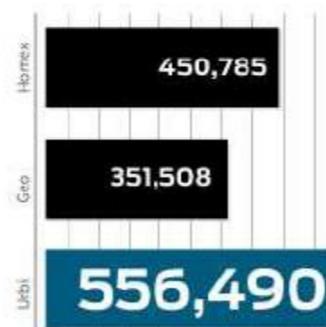
En este sentido, la calificadora Fitch también prevé que una proporción importante de las reservas de las desarrolladoras no sea útil para la construcción, y señala que las firmas tendrán que vender esos terrenos presionados por el flujo de efectivo que tienen que generar los próximos años.

Consideró que al estar en zonas agrarias, estas tierras serían difíciles de colocar o bien tendrían que ser vendidas más baratas ocasionando pérdidas a los constructores de vivienda.

## Guardadito

Las vivienderas tienen terrenos no aptos.

Reservas (equivalente en viviendas)



FUENTE: Las empresas

De acuerdo con información al cierre de 2012 de Consorcio Ara mantiene reservas territoriales por 41.1 millones de metros

cuadrados en 19 estados del país, esta extensión incluye 2.9 millones de metros cuadrados que se destinarán a otros proyectos

inmobiliarios diferentes a vivienda, tales como desarrollos comerciales, turísticos y zonas industriales.



La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, que encabeza Jorge Carlos Ramírez, definirá las políticas territoriales.

Foto: Mateo Reyes /Archivo

Homex, por su parte, considera que su reserva territorial es equivalente a 450 mil 785 viviendas. Esta compañía mantiene la discrecionalidad en la ubicación de sus tierras; sin embargo, para todas se prevé algún tipo de afectación.

## Sus tierras

Asimismo, GEO tiene reservas territoriales equivalentes a 351 mil 508 viviendas, a través de una combinación de reservas propias, tierra bajo el esquema de *outsourcing*, opciones de compra y los *joint ventures* con Prudential Real Estate Investors y Sólida de Banorte.

Por su parte, las reservas territoriales de Urbi son de cinco mil 334 hectáreas, que según sus estimaciones serían útiles para la construcción de 556 mil 490 viviendas, considerando una densidad promedio de 104 unidades por hectárea.