



**EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO
ES UNA OPORTUNIDAD DE
NEGOCIO EN LA ARQUITECTURA**

Mtro. Alejandro Viramontes Muciño

EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO ES UNA OPORTUNIDAD DE NEGOCIO EN LA ARQUITECTURA.

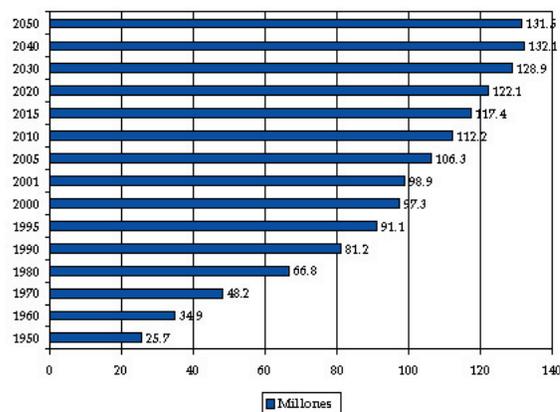
MTRO. ALEJANDRO VIRAMONTES MUCIÑO.

Creo que es oportuno citar que la : “Demografía es también la ciencia que estudia los fenómenos y problemas de la población, ocupándose particularmente de la investigación estadística, de sus tendencias, composición, tamaño y distribución ¹”. En ella se distinguen dos ramas principales:

- Demografía cuantitativa, que estudia factores como tasa de nacimiento, de mortalidad, migraciones, etc.
- Demografía cualitativa, que mide las características de los individuos, como sexo, edad, estado de salud, características intelectuales, etc. La demografía usa las nociones cualitativas, generalmente, como complemento de los datos cuantitativos.

Por lo tanto; “A principios del siglo XX las políticas de población en América Latina alentaban la natalidad con la intención de poblar el territorio y, en consecuencia, impulsar el desarrollo del país. Ya para 1950, el aumento de las tasas de fecundidad y el descenso de la mortalidad, propiciado por las acciones a favor de la salud, conformar la llamada sobre “ explosión demográfica ”, considerada como un problema por los gobiernos latinoamericanos, que impulsaron el control natal con intensas campañas educativas. Predominó entonces el pensamiento malthusiano – formulado desde el siglo XIX por Thomas Malthus - , según el cual la población aumenta geométricamente y mientras que los medios de subsistencia lo hacen aritméticamente, cuya consecuencia es el empobrecimiento progresivo de la población. La llama “demografía apocalíptica” fue la base conceptual de las políticas que, en México, desde 1974, se abocaron a reducir las tasas de fecundidad. Esa fue una de las principales causas de que la población mexicana en vejez gradualmente pero inexorablemente ²”.

Evolución de la Población Total de México de 1950, a la Fecha y Proyecciones hasta 2050.



Fuente: Elaborado por Expansión y Viramontes Muciño, A., con datos del Consejo Nacional de Población (Conapo)

Uno de los factores que deberían de tomar en cuenta los empresarios de la construcción, los arquitectos y por supuesto los gobernantes, es la tendencia de crecimiento demográfico del país. Según el Consejo Nacional de Población (Conapo) y el Departamento de Estudios Sociales de Banamex, este año 2001 la población asciende a 98.9 millones de habitantes, con una edad media de 26.3 años. De los 98.9 millones de mexicanos, 53.3 millones tienen menos de 25 años, lo que implica enormes retos demográficos en materia de educación, salud y vivienda. Como se demuestra en la siguiente tabla:

La Demografía del Próximo Medio Siglo.

Serie de población (edad)	2001	2010	2020	2030	2040	2050
Número de habitantes						
Niñez de 0 a 14 años	32, 841, 273	29, 953, 471	26, 786, 777	24, 105, 350	21, 430, 973	19, 238, 913
Activos de 15 a 64 años	61, 339, 981	75, 279, 290	84, 564, 345	87, 796, 202	85, 586, 164	79, 904, 149
Senescencia mayores de 65 años	4, 738, 244	6, 997, 962	10, 755, 550	17, 025, 354	25, 161, 456	32, 433, 015
TOTAL	99, 919, 498	112,230,723	122,106,672	128,926,906	132,178,593	131,576,077
Participación porcentual en el total						
Niñez de 0 a 14 años	33.2	26.7	21.9	18.7	16.2	14.6
Activos de 15 a 64 años	62.0	67.1	69.3	68.1	64.8	60.7
Senescencia mayores de 65 años	4.8	6.2	8.8	13.2	19.0	24.6
TOTAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Porcentaje de variación última década						
Niñez de 0 a 14 años		-9.4	-10.6	-10.0	-11.1	-10.2
Activos de 15 a 64 años		21.9	12.3	3.8	-2.5	-6.6
Senescencia mayores de 65 años		46.7	53.7	58.3	47.8	28.9
TOTAL		12.7	8.8	5.6	2.5	-0.5

Fuente: Elaborado por Expansión y Viramontes Muciño, A., con datos del Consejo Nacional de Población (Conapo)

Como primeras conclusiones podemos observar de la anterior tabla, las siguientes: En las próximas cinco décadas la niñez disminuirá dramáticamente en casi 42%, la población económicamente activa crecerá cerca de 30 %, mientras que la población de la tercera edad se multiplicará casi seis veces.

Según Conapo, la población ascenderá a 128.9 millones en el año 2030, estimación optimista compara con la del Banco Mundial, según la cual, la población llegará a 142 millones y a 143 millones según Naciones Unidas, ese mismo año. En tanto que el Departamento de Comercio de Estados Unidos estima 136 millones de mexicanos, pero en el año 2020.

Conapo y el Departamento de Estudios Sociales de Banamex, establece que la tasa de crecimiento demográfico descenderá a 0.59 por ciento en el año 2030, para ubicarse en 0.11 por ciento en el 2040 y en 0.2 por ciento en el 2049; de forma que la población comenzará a disminuir en el año 2050, en - 0.2 por ciento, por primera vez desde que terminó la Revolución Mexicana en 1921. Es decir, habrán pasado 129 años antes de que la población comience a descender. Para el año 2030, la población total ascenderá a 128.9 millones de habitantes, es decir casi 31.5 millones más que en el año 2000, a pesar de la reducción de la tasa de crecimiento y de la emigración al extranjero.

La población estimada para el año 2050 ascenderá a 131.6 millones, superior en 34.2 millones a la del año 2000, pero sólo 2.6 millones arriba del 2030. Es decir, que en los próximos 30 años el número de habitantes de México habrá aumentado en 32.42 por ciento, mientras que en los siguientes 20 años, o sea los que hay entre el 2030 y 2050, la población sólo habrá subido de 2.0 a 2.5 por ciento, cifra que refleja la importancia del descenso de la tasa de crecimiento demográfico y sus implicaciones en las demandas de servicios educativos, de salud, vivienda y empleo.

Uno de los principales retos originados en el cambio en el ritmo de crecimiento de la población será la tendencia a aumentar de la población económicamente activa. Lo que requerirá generar los empleos productivos que la estructura demográfica demandará, toda vez que la población económicamente activa ascenderá a alrededor de 68.1 millones de personas en el año 2030 y a alrededor de 60.7 millones de personas en el año 2050, lo que implicará una enorme presión sobre la economía mexicana, tensión que se complicará con otra tendencia, ésta de carácter económico, derivada del aumento de la productividad mediante el uso de tecnologías que son intensivas en capital, pero menos demandantes de empleo, por lo que uno de los principales retos de los siguientes planes nacionales de desarrollo será tomar en cuenta la dinámica demográfica en la política económica.

Cientos de proyectos inmobiliarios y de infraestructura han quedado varados desde la crisis devaluatoria de 1994: lo mismo planes de venta de casas que la edificación de condominios y de grandes obras, decenas de carreteras y planes infraestructura también se vieron interrumpidos. Pero esta situación tiene que cambiar, existen fuertes motivos para suponer que la reactivación de la industria de la construcción llegará con el próximo siglo y en específico en este sexenio. Y no sólo eso: si las condiciones generales de la economía son favorables, los negocios ligados a las obras de infraestructura, la edificación de vivienda y el servicio inmobiliario, se consolidarán como negocios de alto crecimiento en el siglo 21.

La razón es simple: habrá más habitantes como ya se ha demostrado, la población mexicana, que ha experimentado cambios en su composición y distribución a lo largo de las últimas tres décadas, demandará un mayor número de casas y de obras de infraestructura después del año 2001, y alguien tendrá que construirlas.

Actualmente, existen 21, 948,060 viviendas en todo el país y no son suficientes para albergar a la población. En la zona metropolitana de la Ciudad de México se concentra el 22.89% (5, 024, 192 viviendas), de todo el país, siendo el 9.71% (2, 131, 366 viviendas) para el Distrito Federal, y

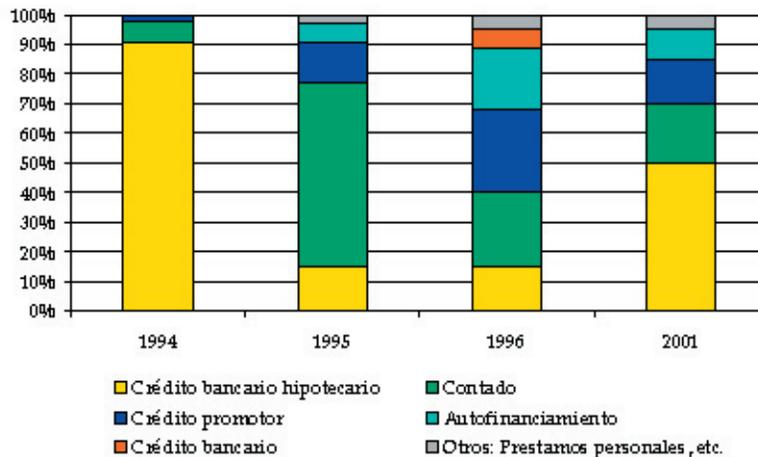
la diferencia del 13.18% (2, 892, 826) le corresponde a la zona conurbada . Existe por lo tanto un déficit acumulado de casas y se prevé que la demanda crezca dramáticamente en el corto y mediano plazo. El Conapo estima que el país requerirá un total de 30 millones de casas en el 2010 y de 44 millones en el 2030. Esto significa que para satisfacer las necesidades de vivienda, se tendrían que construir 9 millones de unidades en un lapso de 10 años o 23 millones durante los próximos 30, “el potencial de negocios es grandísimo”.

Si para esta construcción de viviendas que se tendría que realizar, y sí también el porcentaje de edificación en la zona metropolitana de la Ciudad de México se mantuviera tendríamos que construir 2, 060, 100 viviendas a 10 años y 5, 264, 700 viviendas a 30 años, de las cuales siguiendo el mismo método para el Distrito Federal serían de; 873, 900 viviendas a 10 años y 2, 233, 300 viviendas a 30 años. **En resumen; esto quiere decir que en los próximos 30 años se debe construir otra cantidad igual de viviendas a la existentes.**

Anualmente, se construyan alrededor de 300,000 viviendas en todo el país, por lo que estamos muy lejos de poder abatir el déficit. Pero los expertos inmobiliarios coinciden en que las condiciones macroeconómicas de hoy empiezan a ser propicias para el desarrollo del sector. Las tasas de interés empiezan a bajar y por lo tanto, los créditos para comprar vivienda se empieza ofrecer por los bancos y otras instancias, además, los préstamos son escasos, pues los bancos aún no se reponen de la crisis de la cartera vencida de 1995, y por lo tanto exigen mayores garantías que les permita recuperar su dinero en caso de insolvencia.

Actualmente; “El poder adquisitivo de la población, deprimido desde hace décadas, es también un factor adverso. Pero la necesidad futuras de vivienda son un problema latente, al que habrá que darle una solución. Los empresarios del ramo, que se han visto golpeado severamente desde 1994, están conscientes de ello, por lo tanto crearon un nuevo organismo cúpula: el consejo empresarial para desarrollo inmobiliario y en la vivienda, y elaboraron un diagnóstico y una propuesta para reactivar el sector. Los dos documentos fueron presentados hace seis años al Presidente Ernesto Zedillo y el Secretario de Desarrollo Social, Esteban Moctezuma ” . En resumen la propuesta se expresa de la siguiente forma: “ El Gobierno y los Empresarios en conjunto tenemos, por así decirlo, la opción e tener una demanda insatisfecha y resolverla³ ” .

Como se Adquiere Vivienda : Antes de la Crisis, Durante y Propuesta del Hoy.



Fuente: Grupo Inmobiliario Sare y Viramontes Muciño, A.

Aunque el futuro no depende únicamente en lo que sucede en el plano demográfico, su cabal consideración es de suma utilidad para analizar los cambios culturales y sociales más importantes de la sociedad, cuantificando los requerimientos para el país en años próximos. En el año 2030, México tendrá una población 128.9 millones; si este escenario es positivo no, dependerá de la evolución futura de la economía nacional. En algunas macrociudades se aglomerarán más de 25 millones de personas, por lo que la adecuada planeación y ordenamiento urbano serán fundamentales para brindar operatividad a esas urbes y elevar la calidad de vida de los mexicanos que las habiten. Adoptemos por lo tanto una actitud proactiva y realizamos los esfuerzos necesarios para construir el porvenir que deseamos.

Actualmente; "Las inversiones inmobiliarias se miden mediante la tasa interna del retorno, y el valor presente neto de los flujos de inversión. Estos flujos estarán invariablemente afectados por los pronósticos de ventas y las tasas de referencia, así que es aquí donde se debe de poner la mayor atención para aquellos que asegura que el riesgo de nuestros sectores es muy alto, valdría la pena aclararles que todo depende de la experiencia y del conocimiento del promotor, así como de las tasas de mercado. En momento como éste, con tasa que oscilan entre el 8% y 10%, el riesgo de los negocios inmobiliarios disminuye de manera importante⁴⁹."

Con respecto a los montos promedio de vivienda, son los siguientes actualmente para el año 2001: el límite o tope para la vivienda de interés social es de \$ 470, 000.00; para la tipo medio, el límite de \$ 500, 000.00 hasta los \$ 2, 000, 000.00 millones de pesos y para el residencial de lujo oscila entre los \$ 2, 000, 000.00 hasta los \$ 7, 500, 000.00. Si embargo el mercado de vivienda media y residencial también cayó después de la crisis, pero actualmente están recuperación y forma un nicho muy importante. Otro negocio aparte de la construcción y venta de inmuebles es la vivienda en renta, ya que es el más solicitada en el país.

Actualmente en México se encuentra en estos en una magnífica situación con respecto al resto de Latinoamérica, contamos con una economía lo suficientemente fuerte y atractiva, como para disminuir el riesgo de los inversionistas en este sector, en comparación con otros países de Latinoamérica. En Argentina, por ejemplo, están al final de una recesión que se advierte catastrófica. En Chile la recesión obligado a los inversionistas chilenos a poner sus ojos en México. Con respecto a lugares como Miami, México ofrece negocios inmobiliarios mucho más rentables. En el sector inmobiliario mexicano estamos ofreciendo rendimientos que van desde un 10 hasta un 20% del capital invertido. Esto quiere decir que pagamos entre el doble y el cuádruple de los que ofrecen los Cetes y entre cuatro y ocho veces más de los intereses que se pagan en los Estados Unidos de Norteamérica. En el caso de inversiones para renta, el promedio de retorno de la inversión, es de 10 a 12 años, con un cobro promedio del 1.0% al 1.5% del valor del inmueble como pago de renta mensual.

Paralelo a la condiciones demográficas y económicas, también existen otros factores a considerar, sin que estos fueran de menor importancia en el orden de presentación de este trabajo. Uno de ellos; son las políticas sobre infraestructura que tiene el gobierno. "En el caso del Gobierno Federal ha iniciado la idea del Banco Nacional de Vivienda que surgió del equipo de decisión de Vicente Fox. El sector vivienda es altamente demandante de crédito, de financiamiento a largo plazo, y a raíz del programa del Gobierno Federal para llegar a 750,000 casas se requiere de un mecanismo para canalizar recursos hacia este sector por medio del banco señalado, cuya función será la de una institución gubernamental que tenga capacidad de obtener recursos y canalizarlos hacia el sector, además de lograr lo que se ha propuesto desde hace tiempo: "la bursatilización de las carteras hipotecarias". Por ello, para edificar las 750,000 habitaciones se necesitarían 75 millones de metros cuadrados anuales de tierra aproximadamente, si se actúa en cuenta que por cada casa se requiere entre 80 y 100 metros cuadrados⁵⁰."

Otra política de gobierno, pero ahora para: "El Distrito Federal es que ha anunciado un paquete de estímulos fiscales dirigidos a promover el desarrollo inmobiliario en el ramo comercial, industrial y turismo de la Ciudad de México, después de casi 20 años de una política de abandono. Los incentivos son reducciones significativas al pago de impuestos predial, impuestos sobre la nómina, impuestos sobre adquisición de inmuebles, licencias de construcción y otras contribuciones locales. En el ramo industrial los apoyos están dirigidos a las empresas de nueva constitución así como los que construyan o remodelen en sus inmuebles y se dediquen cualquier área de manufactura. Las industrias que ahorren agua, reduzcan sus emisiones y realizan actividades de reciclaje están también contempladas en este esquema. De igual forma, las empresas de los corredores turísticos y comerciales como la Avenida Reforma y particularmente el Centro Histórico, están contemplados en este paquete 6". El Gobierno del Distrito Federal a través del Secretario de Desarrollo Económico y su Programa de Fomento 2001, marca los siguientes objetivos, en base a estímulos fiscales dirigidos incentivar: Inversión productiva, Incremento del empleo, Desarrollo tecnológico, Regularización de empresas, Sustitución de insumos importados, Impulsó la industria maquiladora de exportación, Desarrollo de infraestructura productiva, y Fomento a la reactivación de espacios industriales.

Otro factor, como ya se menciona en la política Federal, es el terreno para la edificación y en el caso del Distrito Federal es el siguiente: con respecto a la reserva territorial para el Distrito Federal, se estima que posee 11, 010 hectáreas potenciales de Reserva Territorial, en las cuales se pueden construir aproximadamente 1, 431, 221 viviendas. Lo anterior se desprende de un estudio sobre reservas territoriales realizado por el arquitecto catedrático de la U. A. M. Ángel Mercado Moraga, que formó parte de la revisión del Programa General del Desarrollo Urbano del Distrito Federal en el año de 1995. El estudio precisa que la Ciudad de México existen 2, 670 hectáreas de predios baldíos, los que al multiplicarse tomando como base una normatividad de construcción baja de seis niveles en cada terreno, la superficie aprovechable es igual a construir y tres veces el área de los predios.

Sumando las 3, 000 hectáreas de predios a reciclar se obtienen las 11, 010 hectáreas susceptibles de construcción y que conforman actualmente la reserva del anterior del Distrito Federal. En la investigación, 50% del área disponible, es decir, 5, 505 hectáreas, se destina a vivienda de interés social; el 17%, 1, 871.7 hectáreas, a vivienda de interés medio y residencial, y el restante, 33% o 3, 633.3 hectáreas para usos comerciales, industriales y de servicios. De las cuales actualmente solo se han utilizado alrededor del 32%, faltando el 68% de reserva territorial por utilizarse, es decir aproximadamente unos 7, 486.8 hectáreas por usar, para los diversos giros de edificación, siendo de 5, 447.9 hectáreas de predios potenciales y 2, 038.9 hectáreas de predios a reciclar, la siguiente tabla nos resumen lo siguiente:

Reserva Territorial para Vivienda del Distrito Federal.

Delegación	Número de	Superficie	Número de	Superficie
Iztapalapa	324	3, 606.3	220	2, 452.2
Cuauhtémoc	285	280.5	194	190.7
Coyoacán	215	335.6	146	228.2
Tlalpan	156	593.8	106	403.7
Tláhuac	152	299	103	203.3
G. A. Madero	133	223.5	90	151.9
M. Hidalgo	128	72.2	87	49.0
Milpa Alta	107	88.6	73	60.2
B. Juárez	99	47.7	67	32.4
Xochimilco	91	700.1	62	476.0

Azcapotzalco	90	15.2	61	10.3
M. Contreras	87	816.5	59	555.2
A. Obregón	66	521.5	45	354.6
Iztacalco	39	28.8	27	19.5
Cuajimalpa	34	360	23	244.8
V. Carranza	22	23.4	15	15.9
TOTAL	2, 028	8, 012.7	1, 378	5, 447.9

Fuente: Ciudad y Metrópoli del Periódico Reforma del 29, Mayo, 1995 y Viramontes Muciño, A., con Datos de la Investigación del Arq. Ángel Mercado Moraga.

Invertir en México, sigue siendo buen negocio, pero hoy día falta más trabajo; la época donde se compraba terreno y se hacía en él, lo que uno quisiera quedó el pasado, es hora de que los constructores y desarrolladores se transformen y aprendan a desempeñar, eso sí, previa compra de la propiedad, todas las cuestiones reales con las que se va enfrentar; de lo contrario vendrán, como siempre lo han hecho, a buscar soluciones, luego de haber comprado problemas. Existe manera de prever y evitar todos estos problemas, hay que informarse en tiempo y seriamente, sobre el origen de la propiedad, su titulación, la factibilidad de construir lo que uno desea; no sólo lo referente al uso de suelo, sino al agua, a la delegación o municipio, a los vecinos y su situación. Sin olvidar la " prontitud " con que se gesta una subdivisión en el Estado de México, así como ordenes de visita extraordinaria, clausuras, factibilidades, impactos, Secretaría de Transporte y Vialidad (SETRRAVI), Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) , y Sitios Patrimoniales, ya que estas cuestiones son previsibles. Sin jamás olvidar la condición física del predio con relación a invasores o probables opositores a la obra. Por lo tanto, hoy día surge la necesidad de conocer más a fondo y técnicamente como otro factor muy importante, los lineamientos legales, que nos llevarán a concluir con éxito el negocio de edificación.

Como conclusión; ya se demostró que la edificación para los próximos 30 años es un excelente negocio, sin embargo hay que cuidar los Factores Externos como son: la Política Gubernamental sobre Infraestructura, el crecimiento Demográfico como demandante de servicios, el crecimiento Económico, el control de las Tasas de Interés, la Reserva Territorial, los Aspectos Legales, así como su Tramitología para obtener la Licencia de Construcción, sin embargo el verdadero problema que se presenta es el Factor Interno, un estudio realizado por la empresa Fundes indica las causas por las cuales de empresa que, habiendo superado la barrera de los dos primeros años de vida – periodo considerado como establecimiento y madurez - , llega a desaparecer el 75% de las nuevas compañías mexicanas deben cerrar sus operaciones antes de esos dos años y por todo ello se desprende que la principal causa de quiebra entre las pequeñas y medianas empresas mexicanas, es la mala administración, es decir, la deficiencia al implantar funciones y gestión de operaciones para la empresa.

BIBLIOGRAFÍA.

- 1) Guerrero, M. Mauricio, Demografía: un futuro viejo, Rev. Expansión, México, D. F., 24 Mayo, 2000, Pp. 97.
- 2) Hernández, Ulises, ¿Dónde vivirán los nuevos mexicanos?, Rev. Expansión, México, D. F., 12 Mayo, 1999, Pp. 78 – 81.
- 3) Pichardini, Quintana, Javier, El Gobierno del Distrito Federal ante el reto de la modernización inmobiliaria, Rev. Inmobiliare, Año 2 - Número 9, México, D. F. Agosto – Septiembre 2001, Pp. 14.
- 4) Rivera, Ricardo, Rincón, Eduardo, y Daza, Christian, Vivienda ¿un sueño inalcanzable?, Rev. Economía, Número 250, México, D. F., Mayo 2001, Pp. 13.
- 5) Salvat Editores, S.A., Enciclopedia, Tomo 4, Barcelona, España, 1976, Pp. 1024.
- 6) Schütte, Fernando, Optimismo inmobiliario, Rev. Inmobiliare, Año 2 – Número 9, México, D. F., Agosto – Septiembre 2001, Pp. 32.

Notas

- 1 Salvat Editores, S.A., Enciclopedia, Tomo 4, 1976, Barcelona, España, Pp. 1024
- 2 Guerrero, M. Mauricio, Demografía: un futuro viejo, Rev. Expansión, 24 Mayo, 2000, México, D. F. Pp. 97
- 3 Hernández, Ulises, ¿Dónde vivirán los nuevos mexicanos?, Rev. Expansión, 12 Mayo, 1999, México, D. F. Pp. 78 – 81.
- 4 Schütte, Fernando, Optimismo inmobiliario, Rev. Inmobiliare, Año 2 – Número 9, Agosto – Septiembre 2001, México, D. F. Pp. 32.
- 5 Rivera, Ricardo, Rincón, Eduardo, y Daza, Christian, Vivienda ¿un sueño inalcanzable?, Rev. Economía, Número 250, Mayo 2001, México, D. F. Pp. 13.
- 6 Pichardini, Quintana, Javier, El Gobierno del Distrito Federal ante el reto de la modernización inmobiliaria, Rev. Inmobiliare, Año 2 - Número 9, Agosto – Septiembre 2001, México, D. F. Pp. 14.