

CONSTRUIR UN NUEVO FUTURO

Por Karina González Fauerman y Aileen López
Fotos: Diego Berruecos, Getty Images y cortesías de los entrevistados

La industria de la construcción no será la misma después de 2020. La suspensión de actividades, producto de la emergencia sanitaria por Covid-19, puso entre las cuerdas a una industria que, desde hace un par de años, enfrentaba desafíos para crecer. Según estimaciones de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), el producto interno bruto (PIB) de este sector podría contraerse entre 8 y 10% este año, mientras que las primeras tasas de crecimiento podrían verse reflejadas hasta finales de 2021.

Entrevistamos a tres expertos en la industria para que nos compartan su lectura del panorama actual, así como lecciones e ideas sobre el futuro de la construcción en nuestro país. **Alejandro Ruiz (AR)**, socio líder de Construcción de KPMG en México, **Emilia Agami Micha (EAM)**, fundadora y directora de Piso 12, y **Guillermo Casar Marcos (GCM)**, catedrático de la UNAM y presidente de la Comisión de Especialidad de Ingeniería Ambiental de la Academia de Ingeniería, nos responden cómo imaginar y construir la industria que queremos.



GUILLERMO CASAR MARCOS (GCM)

Miembro del Colegio de Ingenieros Civiles de México (CICM), académico de la UNAM y actual presidente de la Comisión de Especialidad de Ingeniería Ambiental. Su desarrollo profesional es en planeación, diseño, construcción y operación y mantenimiento en proyectos de Edificios Inteligentes y Edificaciones Sustentables.

EMILIA AGAMI MICHA (EAM)

Con más de 15 años de experiencia en bienes raíces, Agami Micha es fundadora y directora de Piso 12, empresa que ofrece consultoría estratégica y comercial para desarrolladores inmobiliarios. Ha comercializado más de 40,000 m² de oficinas en renta, más de 1,200 departamentos de lujo y residencial medio, en varias ciudades de México.



ALEJANDRO RUIZ (AR)

Ruiz es el socio líder de Industria de la Construcción de la consultora global, KPMG en México. Tiene más de 15 años de experiencia en auditoría, de los cuales dos los desarrolló laboralmente en Estados Unidos. Se ha desempeñado en firmas de auditoría nacionales e internacionales en los sectores de construcción, hotelería y bienes raíces.

DIAGNÓSTICO

¿CUÁL ES SU BALANCE DE LA INDUSTRIA ANTES Y DESPUÉS TRAS LA EMERGENCIA SANITARIA?

(AR) La actividad industrial y de construcción se detuvo en más de 60%. En cuanto a la edificación, tanto industrial como de oficinas y centros comerciales, las inversiones denominadas Capex se suspendieron como una medida para cuidar la caja. Es costoso mantener obras activas con los nuevos requerimientos de seguridad y sana distancia. Los nuevos préstamos y las líneas de crédito también están suspendidos o con retrasos.

(GCM) La pandemia paró en seco una industria que ya atravesaba cambios significativos. La nueva administración trajo consigo un cambio en el manejo normativo en nuestro país. Como ejemplo, el 30 de agosto entró en vigor la Ley de Infraestructura de la Calidad (LIC), que sustituye la Ley Federal sobre Metrología y Normalización. Su implementación implicará cambios en sus procesos, así como en la elaboración de los procesos normativos de normas oficiales mexicanas, estándares y normas internacionales.

(EAM) Los mercados que venían creciendo mucho fueron el de centros comerciales y el de usos mixtos. Sin embargo, la pandemia puso *fast forward* a lo que venía en decadencia. Hace cuatro años hubo una desaceleración como consecuencia de las elecciones en Estados Unidos. Sin embargo, los últimos dos años han sido catastróficos para el mercado del desarrollo inmobiliario, debido al entorno económico y político. El inversionista casi ha sido un personaje en peligro de extinción.

“La mayor lección de esta pandemia es aprender a cambiar las estrategias y adaptarse lo más rápido que se pueda a los cambios. (...) Las crisis generan mucha creatividad y oportunidades.”

EMILIA AGAMI MICHA
Fundadora de Piso 12





RETOS Y NUEVAS OPORTUNIDADES

¿CUÁLES SON LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN MÉXICO?

Sustentabilidad

(EAM) La pandemia nos enseñó que, mientras la gente no salió de sus casas y no contaminó, ayudó al ecosistema natural. Si se construye un edificio, ¿por qué no un parque? Debe existir ese balance. La sustentabilidad no sólo es respirar aire limpio, también es tener una vivienda digna a un precio justo. Otra área de oportunidad son las segundas casas o de descanso. Todo esto nos va ayudar a ser conscientes y a no sobreofertar el mercado, pensar fuera de la caja sin replicar proyectos existentes.

(AR) En cuanto a tendencia de materiales, existe una adopción de bloques de PET rellenos con material de reciclaje para construir vivienda económica. Además, hay una inversión importante para poder reciclar desechos plásticos de otras industrias.

Tecnología

(GCM) Tenemos que pasar de la construcción de instalaciones análogas a digitales, ya que el mundo digital es mucho más preciso que el analógico, así como más resistente, sobre todo apli-

cado en las comunicaciones. En las últimas décadas, por ejemplo, los bancos han invertido en pasar de lo analógico a lo digital en la construcción de plataformas tecnológicas avanzadas.

(AR) Para efectos de la construcción, el uso de la tecnología podría ser más adecuado mediante drones o robots, algunos no sólo físicos sino electrónicos, que generan nuevos presupuestos de obra de una manera más confiable y rápida que de forma manual.

Tecnología, medio ambiente y medidas sanitarias figuran como algunas de las tendencias y conversaciones que moldearán las inversiones y nuevas construcciones en el mundo.



“La industria de la construcción, si se encuentra en una etapa de crecimiento, florece muy rápido y arrastra otros sectores.”

ALEJANDRO RUIZ
Socio líder de Construcción de KPMG en México

Es importante retomar las licitaciones en carreteras, porque son grandes generadores de empleos y de desarrollo económico.

Se prevé que los sectores de mayor crecimiento pospandemia sean el de *coworking* y el hotelero, mediante experiencias de viajes boutique.

“Hay que fortalecer los puertos y los ferrocarriles, que son los transportes más óptimos en [cuanto a] costo-beneficio, así como las obras de energías alternativas, solares y eólicas.”

GUILLERMO CASAR MARCOS
Catedrático de la UNAM

FUTURO

¿QUÉ VIENE PARA EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN?

(AR) Es un futuro retador con muchas oportunidades. Esta situación nos está enseñando a ser resilientes. Es necesario ser prudentes en las decisiones sobre qué obras tomar y cuáles no. También es importante cuidar los recursos de la organización. Asegurar la liquidez y cuidar los márgenes de operación.

(GMC) México tiene que aprovechar su posición privilegiada y la radiación solar, así como la energía eólica producida por el viento. Esto va aunado al cumplimiento, para 2030, de los 17 Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU y las 169 metas para reducir el calentamiento global.

(EAM) *He who has the gold makes the rules.* Es un mercado de compradores el que dicta cómo se mueven las cosas, por ello debemos adaptarnos y entender al cliente para poder subsistir mientras todo esto sucede. Las crisis generan mucha creatividad y oportunidades. México es mucho más que un gobierno.