

# La Laguna Oportunidades

Mayo 2022

Carr Picacho Ajusco 4249-I  
Jardines en la Montaña, Tlalpan  
14210, México, D.F., México



[www.softec.com.mx](http://www.softec.com.mx)  
+52 (55) 5063 8800

**¿A dónde quiero ir?**

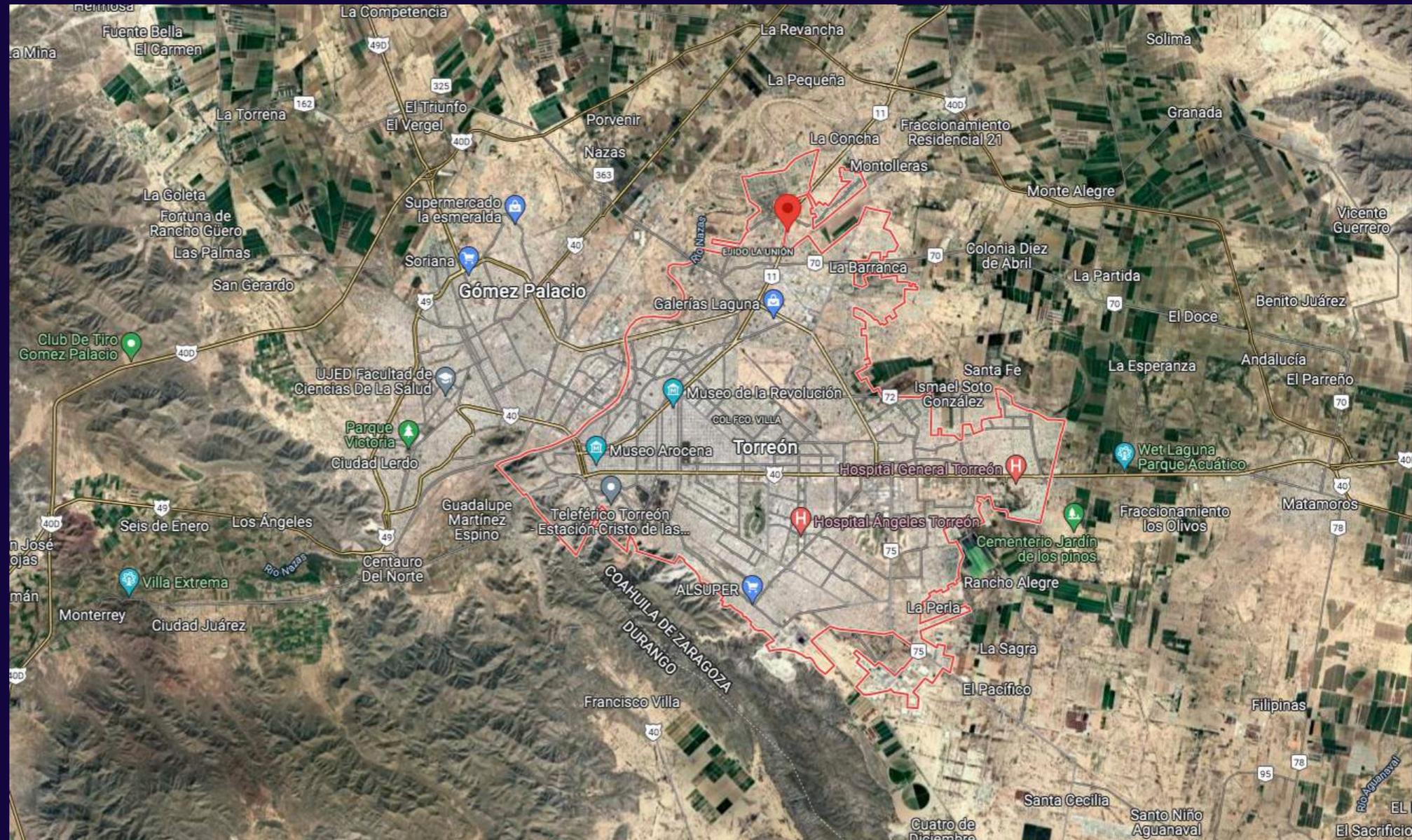
**¿Dónde estoy?**

**¿A dónde voy ahora?**

**¿Cómo llego a dónde quiero ir?**

# Planeación Estratégica

- La zona de la Laguna tenía en 2015 un PIB/Capita de US\$18,550
- En 2025 su PIB/Capita será de US\$24,000, similar al PIB/Capita que hoy tiene Portugal



# La Laguna

¿A dónde quiero ir?

# Estudio McKinsey 2012 Crecimiento Ciudades Mercados, energía e infraestructura

- Entre 2010 y 2025  
Se va a techar  
espacio laboral  
equivalente al  
tamaño de Austria
- Habrá un  
crecimiento  
exponencial en  
infraestructura

*... and their rising  
consumer demand*

**60%** of the new urban  
consumers will be in the  
Emerging 440 cities

Annual consumption in Emerging 440  
cities is set to rise by

**\$10 trillion** by 2025

Cities are expected to need to  
build floor space<sup>3</sup> equivalent to

**85%** of today's building stock—  
an area the size of Austria

Nearly

**80 billion**

cubic meter increase in municipal water demand  
expected in the world's cities by 2025

Over

**2.5 times**

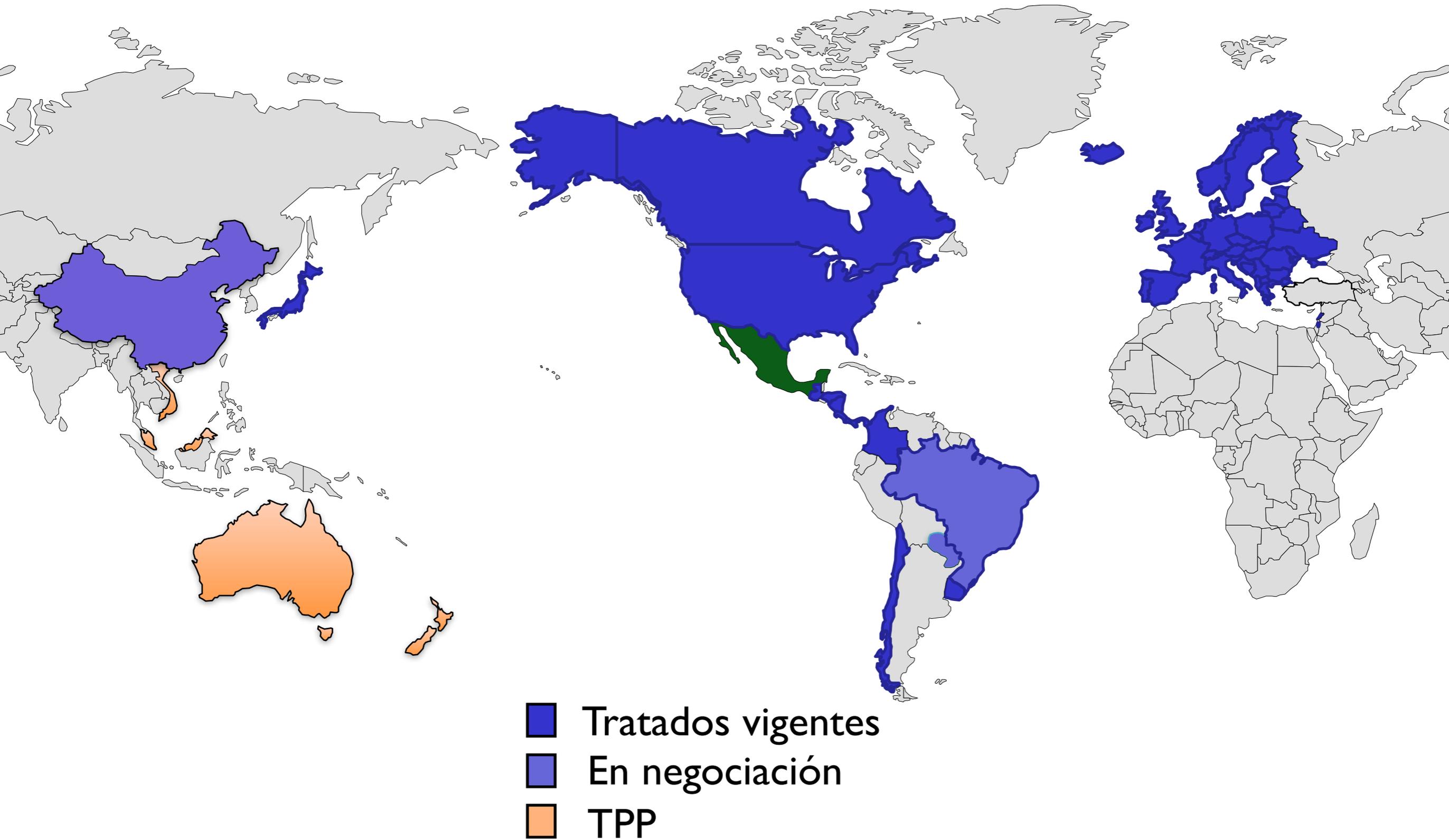
today's level of port infrastructure needed  
to meet rising container-shipping demand

# Crecimiento Ciudades Mercados en Desarrollo

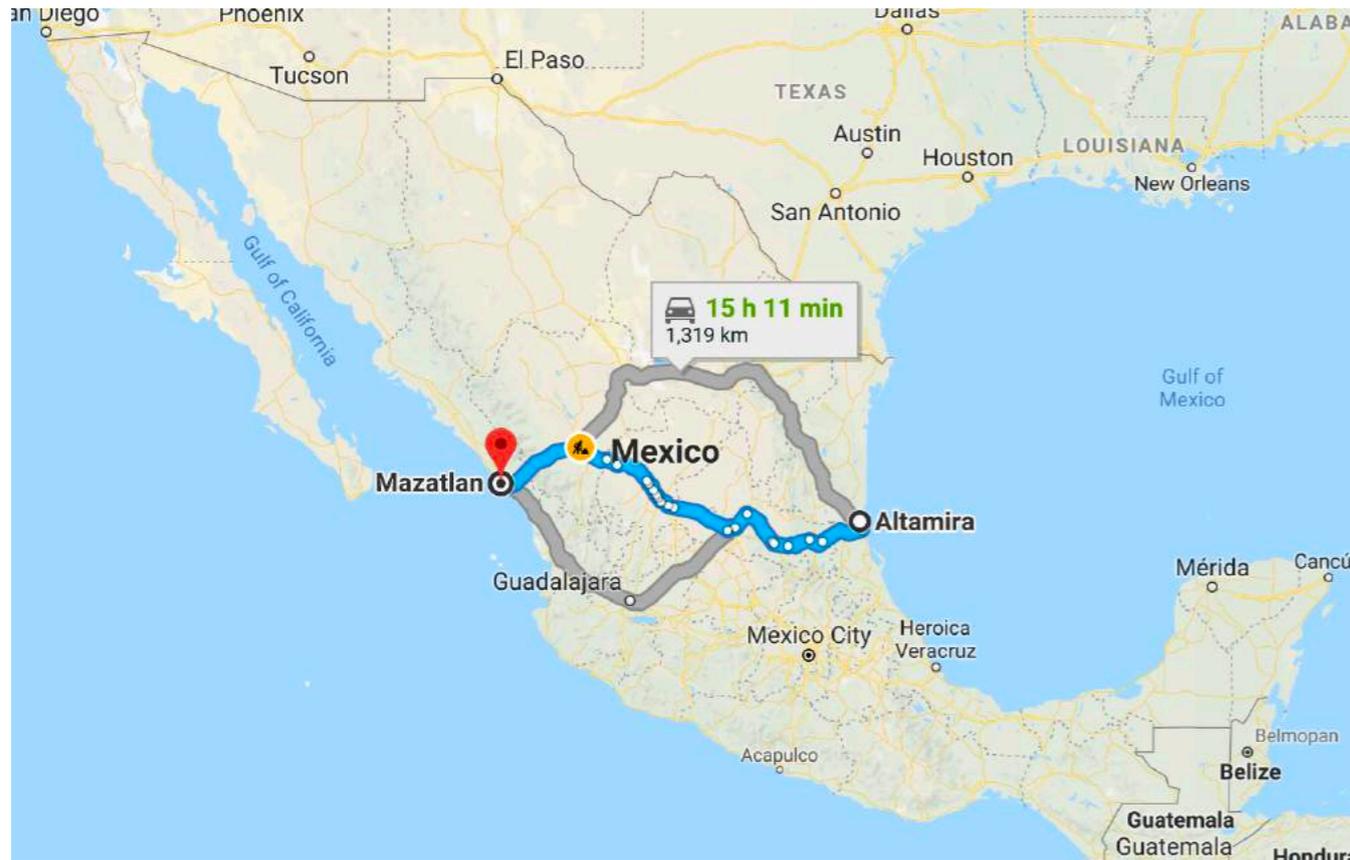
- La economía de las 440 ciudades en países en desarrollo va a crecer US\$23 Trillones
- Agregaremos Mil millones de nuevos consumidores urbanos
- Las ciudades mexicanas crecerán agresivamente su economía local si tienen condiciones para hacerlo



# México tendrá tratados y acuerdos comerciales con 50% de la población del planeta...



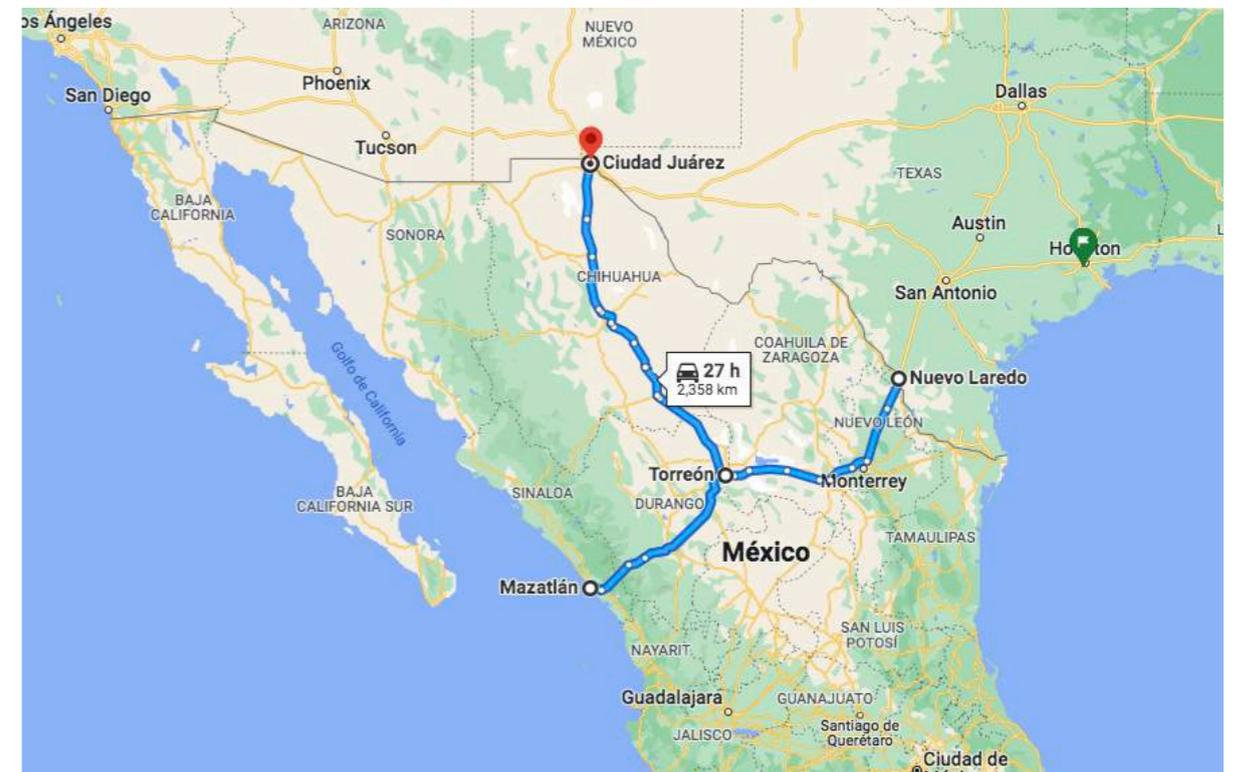
# Corredores Logísticos



Mercancía pasa de un puerto a otro y se transforma en los centros industriales

Se necesitan:

- Conexiones carreteras
- Trabajadores
- Industria



# Mejores Ciudades del Mundo

Según The Economist estas son las mejores ciudades del mundo para vivir.

¿Qué hacemos para poner a La Laguna en la lista?

<u>Melbourne</u>	<u>Australia</u> 	97.5
<u>Vienna</u>	<u>Austria</u> 	97.4
<u>Vancouver</u>	<u>Canada</u> 	97.3
<u>Toronto</u>	<u>Canada</u> 	97.2
<u>Calgary</u>	<u>Canada</u> 	96.6
<u>Adelaide</u>	<u>Australia</u> 	96.6
<u>Sydney</u>	<u>Australia</u> 	96.1
<u>Helsinki</u>	<u>Finland</u> 	96
<u>Perth</u>	<u>Australia</u> 	95.9
<u>Auckland</u>	<u>New Zealand</u> 	95.7

Rango basado en:

- Estabilidad (ley,orden)
- Salud
- Cultura
- Medio Ambiente
- Educación
- Infraestructura

# La Laguna 2025

	2015	2025
<b>La Laguna</b>	<b>\$15 Bb</b>	<b>\$24Bb</b>
Melbourne	\$221 Bb	
Bilbao	\$34 Bb	
Modena	\$13 Bb	
Tucson	\$43 Bb	

Al 2025 McKinsey proyecta que el PIB e ingreso familiar serán US\$15,000 millones y US24,000 PIB/ Capita

Que estamos haciendo para que La Laguna tenga esa calidad. Están planeando una ciudad así o...

Va a pasar lo que salga...

# La Laguna vs. Melbourne



Renta de Autos en Torreón, Coahuila | Europcar México  
europcar.com.mx



Coahuila-Torreón  
inafed.gob.mx



unicipio de Torreón - Wikipedia, la enciclo...  
.wikipedia.org

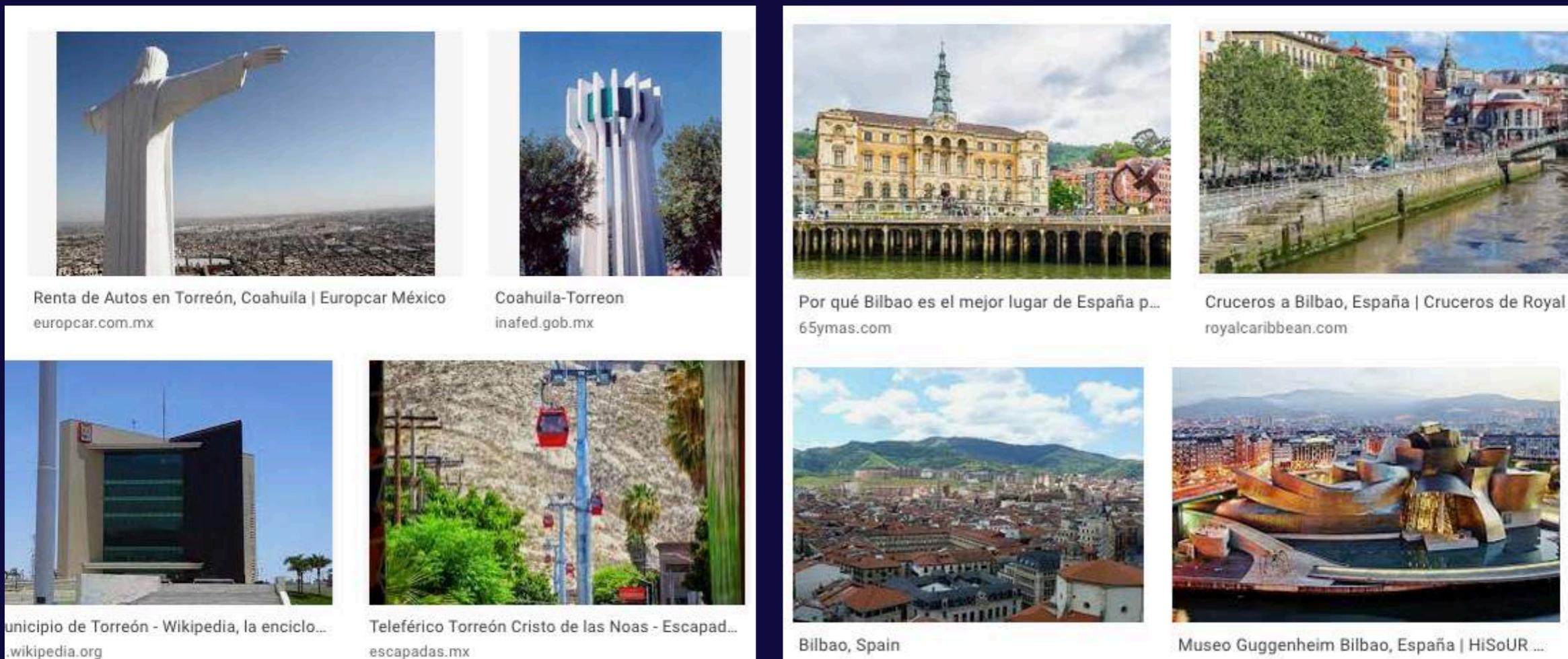


Teleférico Torreón Cristo de las Noas - Escapad...  
escapadas.mx



	La Laguna 2025	Melbourne 2010
<b>Población</b>	1.5 mill	4.1 mill
<b>PIB</b>	US\$23,300	\$US221,000
<b>PIB/Capita</b>	US\$24,000	\$38,000

# La Laguna vs. Bilbao



	La Laguna 2025	Bilbao 2015
<b>Población</b>	1.5 mill	1.0 mill
<b>PIB</b>	US\$23,300	US\$34,360
<b>PIB/Capita</b>	US\$24,000	\$39,550

# La Laguna vs. Modena



Renta de Autos en Torreón, Coahuila | Europcar México  
europcar.com.mx



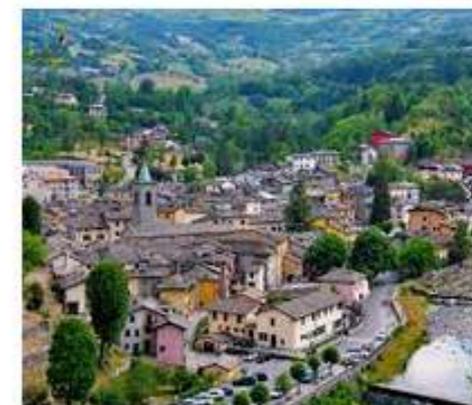
Coahuila-Torreón  
inafed.gob.mx



Qué hacer en Módena (además de comer en el...  
hola.com



Qué ver en Módena – 7 ...  
conociendoitalia.com



Modena, Italy Guide: Planning You...  
tripsavvy.com



Municipio de Torreón - Wikipedia, la enciclo...  
.wikipedia.org

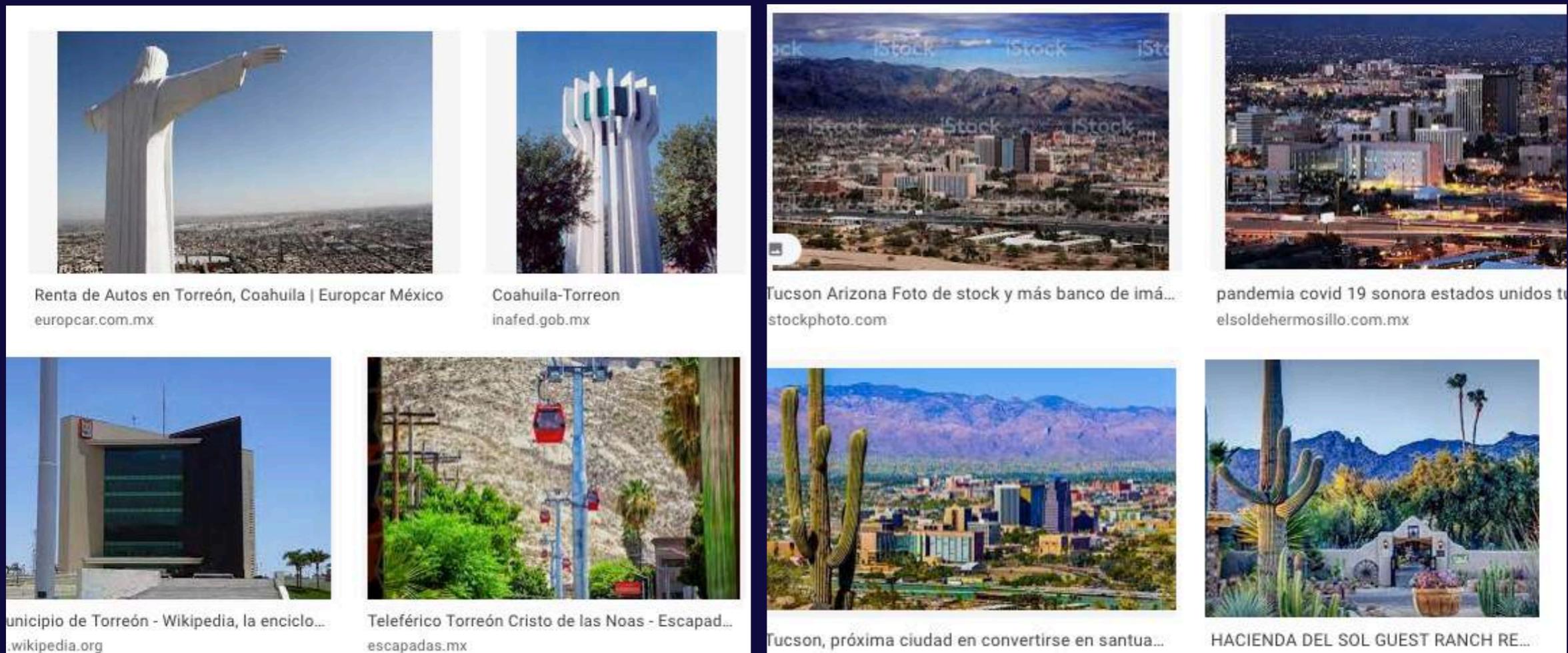


Teleférico Torreón Cristo de las Noas - Escapad...  
escapadas.mx



	La Laguna 2025	Modena 2015
<b>Población</b>	1.5 mill	0.3 mill
<b>PIB</b>	US\$23,300	US\$13,300
<b>PIB/Capita</b>	US\$24,000	\$43,660

# La Laguna vs. Tucson



	La Laguna 2025	Tucson 2015
<b>Población</b>	1.5 mill	1.0 mill
<b>PIB</b>	US\$23,300	US\$42,580
<b>PIB/Capita</b>	US\$24,000	\$41,620

1.Sostenibilidad

2.Eficiencia Energética

3.Accesibilidad

4.Espacios Naturales

5.Tecnología en instalaciones

6.Estacionamientos eficientes

7.Asistencia telemédica

8.Tránsito computarizado

9.Energía Regulada

10.Publicidad personalizada

11.Edificios y mobiliario inteligente

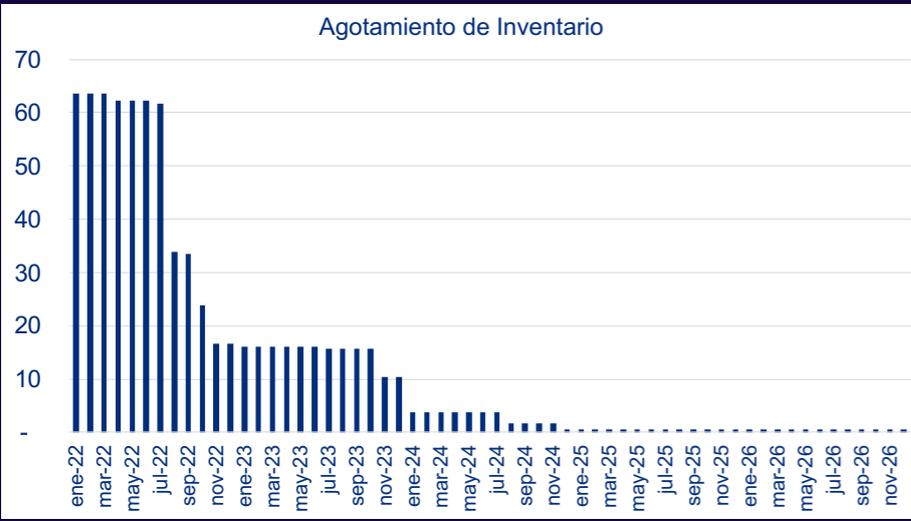
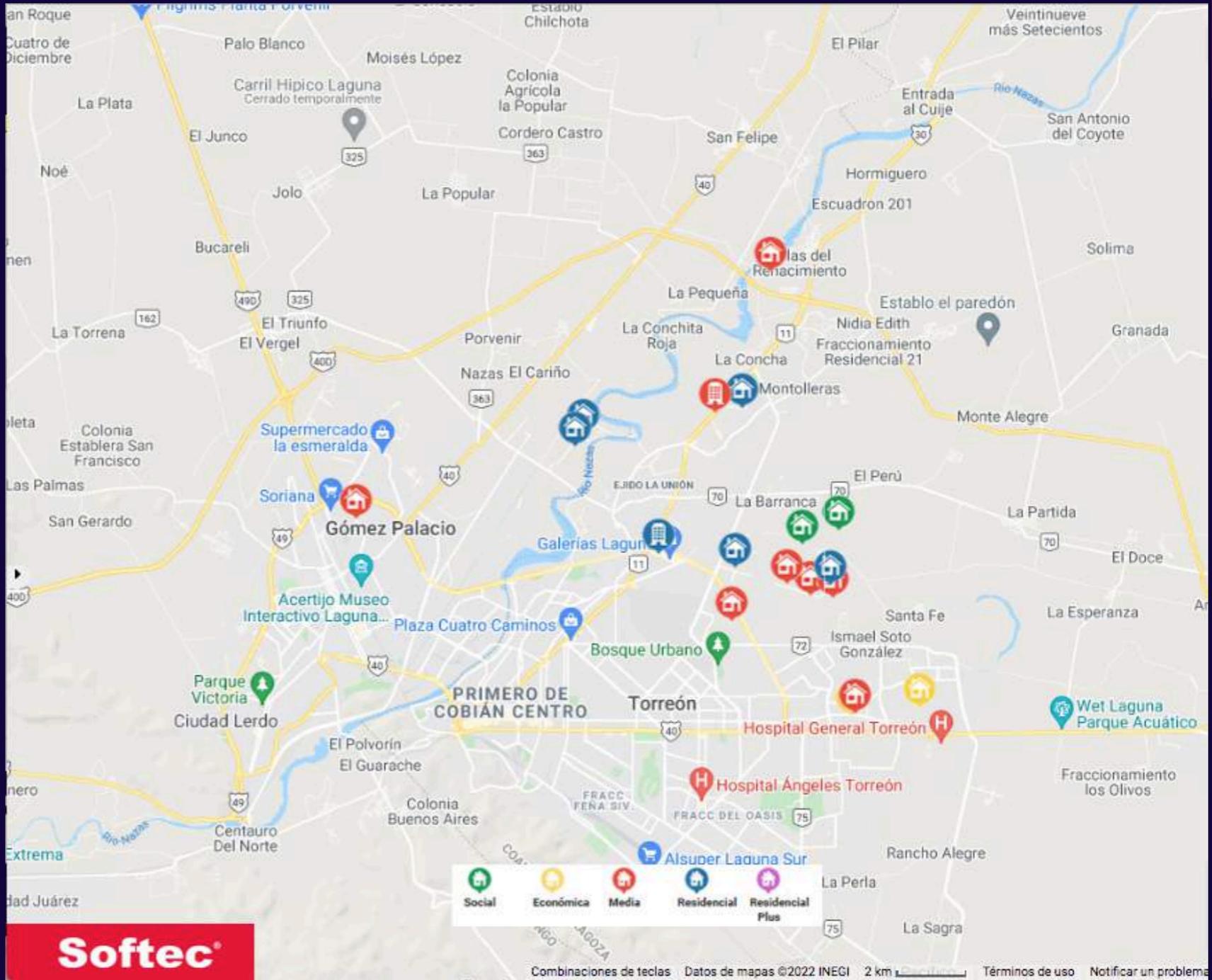
12.Establecimientos adaptables a demanda

13.Resistencia a inclemencias

# 13 características de ciudades del futuro

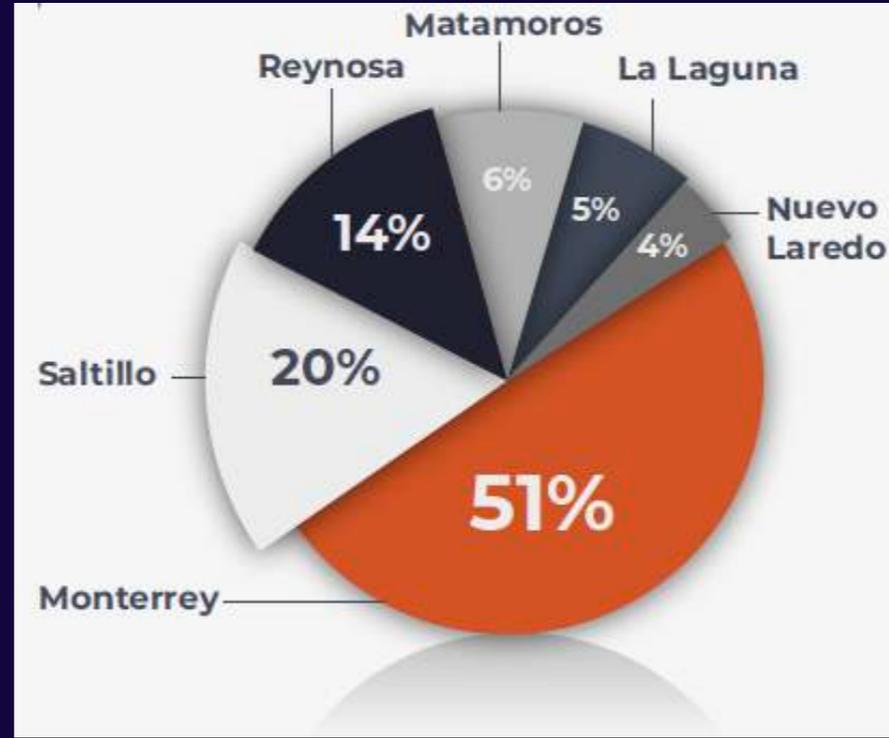
¿Dónde estoy?

Mercado general	
Proyectos Activos	18
Unidades en Proceso	1,961
Inventario	813
Absorción total	64
Ventas mensuales	\$ 83,352,500
Promedio por proyecto	
Tamaño promedio por proyecto Unidades	109
Superficie promedio por unidad	140.4
Precio Promedio Ponderado	\$ 1,300,736
Precio por m2 Ponderado	\$ 13,088
Absorción promedio proyecto	3.56
Éxito comercial prom proyecto	3.0%
Meses inventario	19.2
Duración promedio proyecto	44.2
Ventas promedio por mes	\$ 4,630,694
Proyectos <= de 30% inv	7
% inf al prom Éxito Com	11



# Vivienda La Laguna

MERCADO	INVENTARIO
Monterrey	12,893,410
Saltillo	5,076,321
Reynosa	3,384,180
Matamoros	1,605,378
La Laguna	1,329,749
Nuevo Laredo	983,458
<b>Total</b>	<b>25,272,494</b>



MERCADOS	2021	2022
Monterrey	8.99%	5.40%
La Laguna	7.27%	4.78%
Nuevo Laredo	2.78%	3.80%
Matamoros	4.03%	3.68%
Saltillo	5.24%	2.91%
Reynosa	4.21%	2.66%
<b>Promedio</b>	<b>5.42%</b>	<b>3.87%</b>

MERCADOS	1Q 2022
Monterrey	267,208
Reynosa	73,182
Saltillo	70,087
Matamoros	743
La Laguna	-
Nuevo Laredo	-
<b>Total</b>	<b>366,070</b>

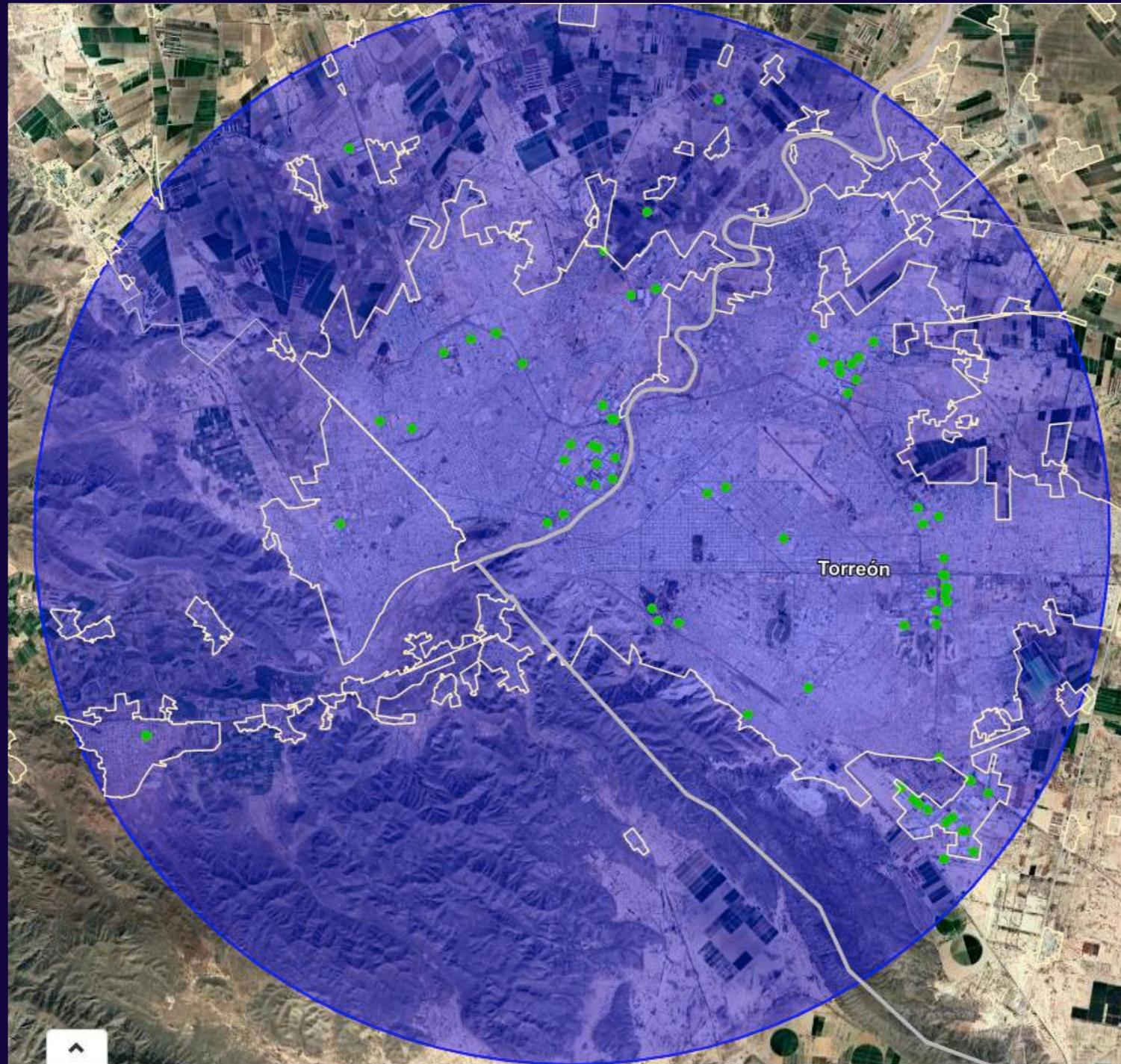
MERCADOS	SALIDA	CIERRE
Nuevo Laredo	\$5.06	-
Monterrey	\$4.52	\$4.20
Reynosa	\$4.31	\$6.46
Saltillo	\$3.88	\$4.41
Matamoros	\$3.88	-
La Laguna	\$3.77	-
<b>Promedio</b>	<b>\$4.23</b>	<b>\$2.51</b>

[www.datoz.com](http://www.datoz.com)


# Industrial

<b>Unidades Industriales</b>	<b>Coahuila</b>	<b>Durango</b>	<b>Total</b>	<b>Sup Coahuila</b>	<b>Sup Durango</b>	<b>Total</b>
1-10 empleados	1,789	1,019	2,808	161,010m2	91710	252,720m2
11 a 50 empleados	259	188	447	233,100m2	169200	402,300m2
51 a 250 empleados	71	72	143	255,600m2	259200	514,800m2
Más de 250 empleados	46	30	76	552,000m2	360000	912,000m2
<b>TOTAL</b>	<b>1,789</b>	<b>1,019</b>	<b>2,808</b>	<b>1,201,710m2</b>	<b>880,110m2</b>	<b>2,081,820m2</b>

# Industrial



**Industrial >250 personas**

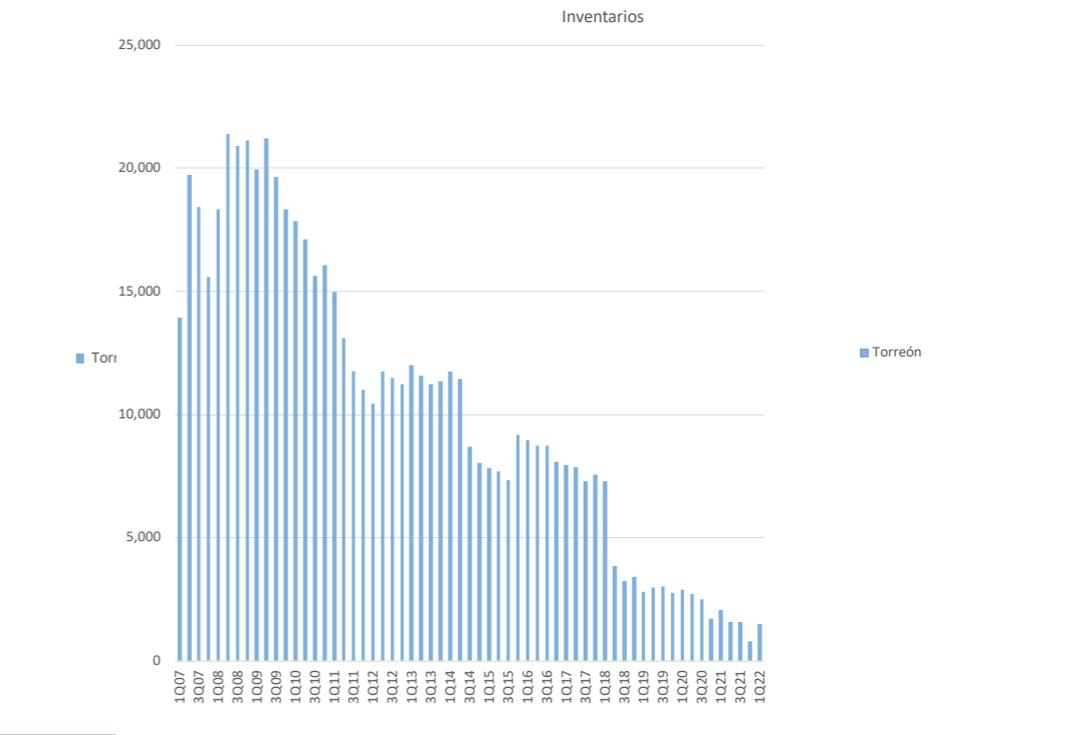
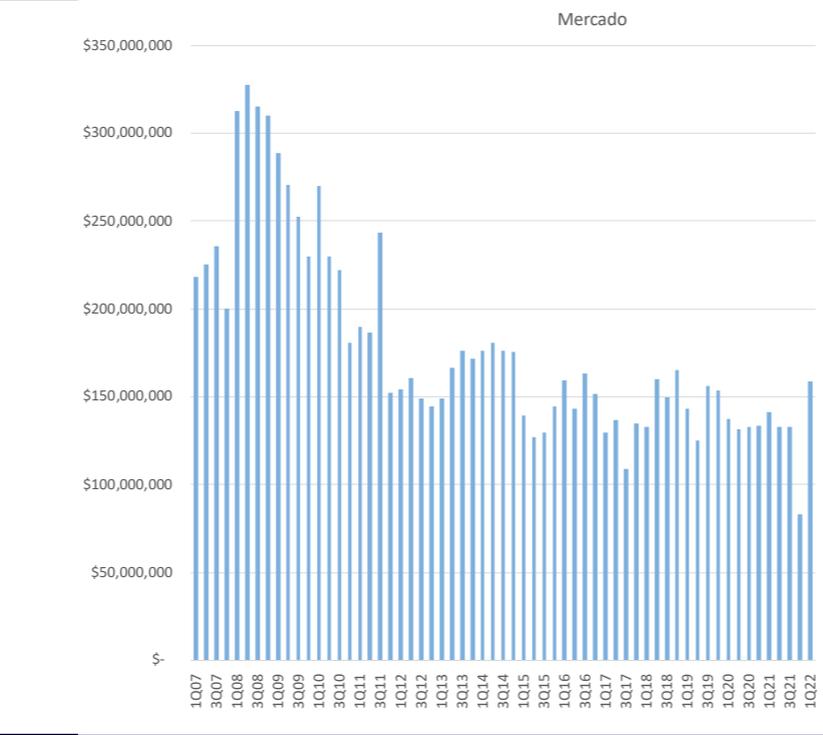
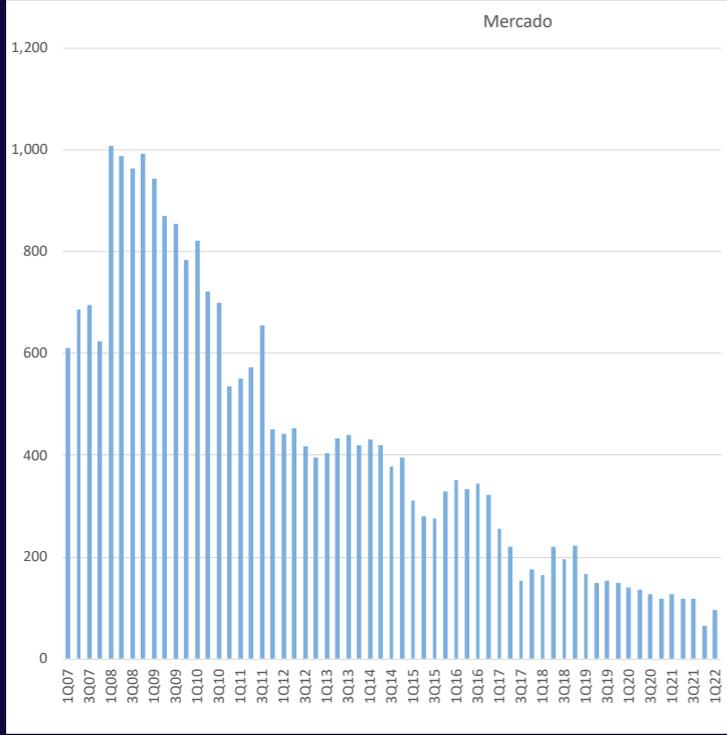
<b>Unidades comercio</b>	<b>Coahuila</b>	<b>Durango</b>	<b>Total</b>
(461) Comercio al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco	4,295	2,788	7,083
(462) Comercio al por menor en tiendas de autoservicio y departamentales	659	385	1,044
(463) Comercio al por menor de productos textiles, bisutería, accesorios de vestir y calzado	923	540	1,463
(464) Comercio al por menor de artículos para el cuidado de la salud	661	255	916
(465) Comercio al por menor de artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal	1,332	739	2,071
(466) Comercio al por menor de enseres domésticos, computadoras, artículos para la decoración de interiores y artículos usados	969	407	1,376
(467) Comercio al por menor de artículos de ferretería, tlapalería y vidrios	749	398	1,147
(468) Comercio al por menor de vehículos de motor, refacciones, combustibles y lubricantes	753	387	1,140
(469) Comercio al por menor exclusivamente a través de Internet, y catálogos impresos, televisión y similares	0	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>10,341</b>	<b>5,900</b>	<b>16,241</b>

# Comercio

Unidades comercio	Coahuila	Durango	Total	Sup Coahuila	Sup Durango	Total
1-5 empleados	9,007	5,357	14,364	540,420m2	321,420m2	861,840m2
6 a 10 empleados	801	346	1,147	112,140m2	48,440m2	160,580m2
11 a 100 empleados	486	179	665	388,800m2	143,200m2	532,000m2
Más de 100 empleados	47	18	65	141,000m2	54,000m2	195,000m2
<b>TOTAL</b>	<b>9,007</b>	<b>5,357</b>	<b>16,241</b>	<b>1,182,360m2</b>	<b>567,060m2</b>	<b>1,749,420m2</b>

# Comercio

¿A dónde voy ahora?

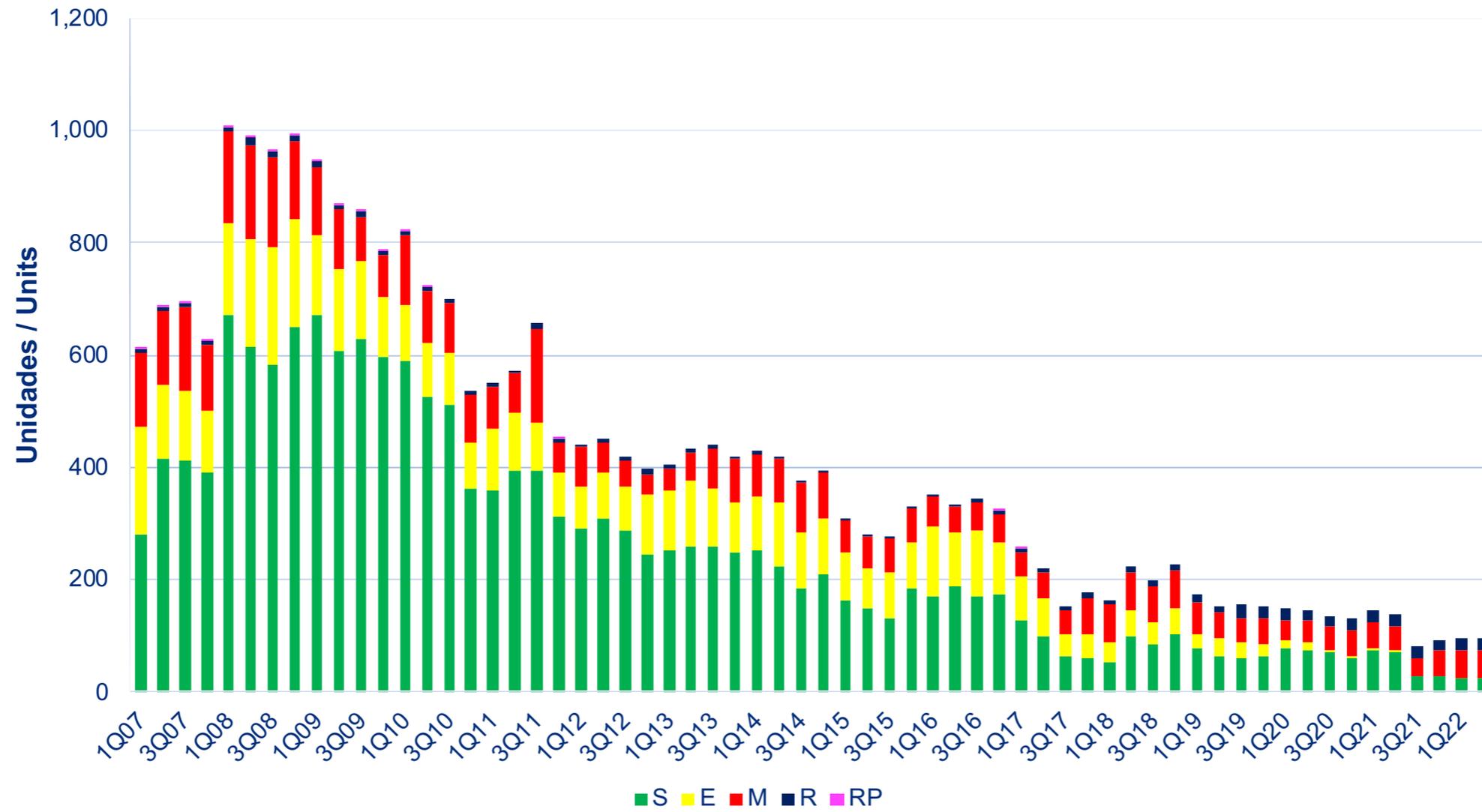


Ventas unitarias

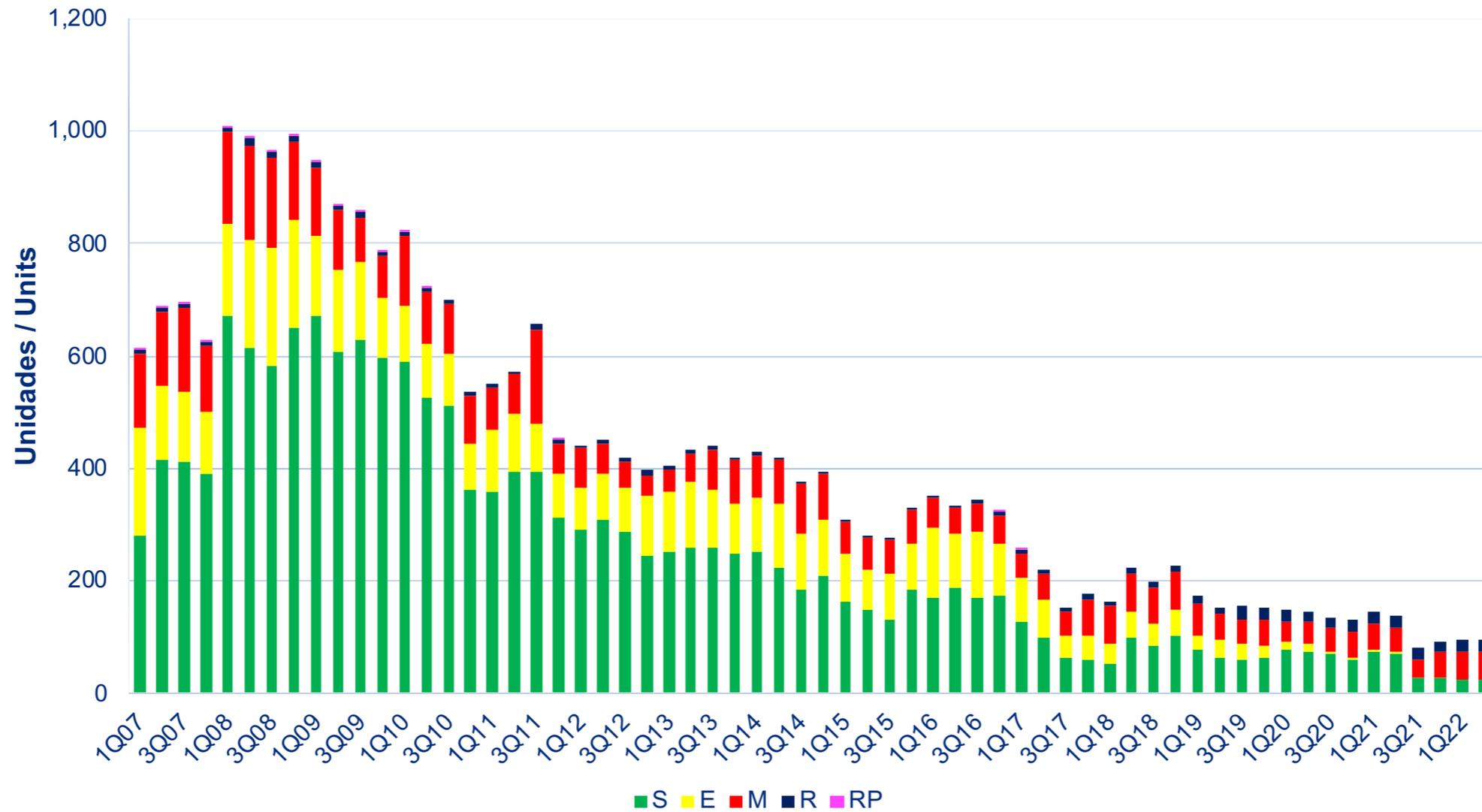
Valor Ventas

Inventarios

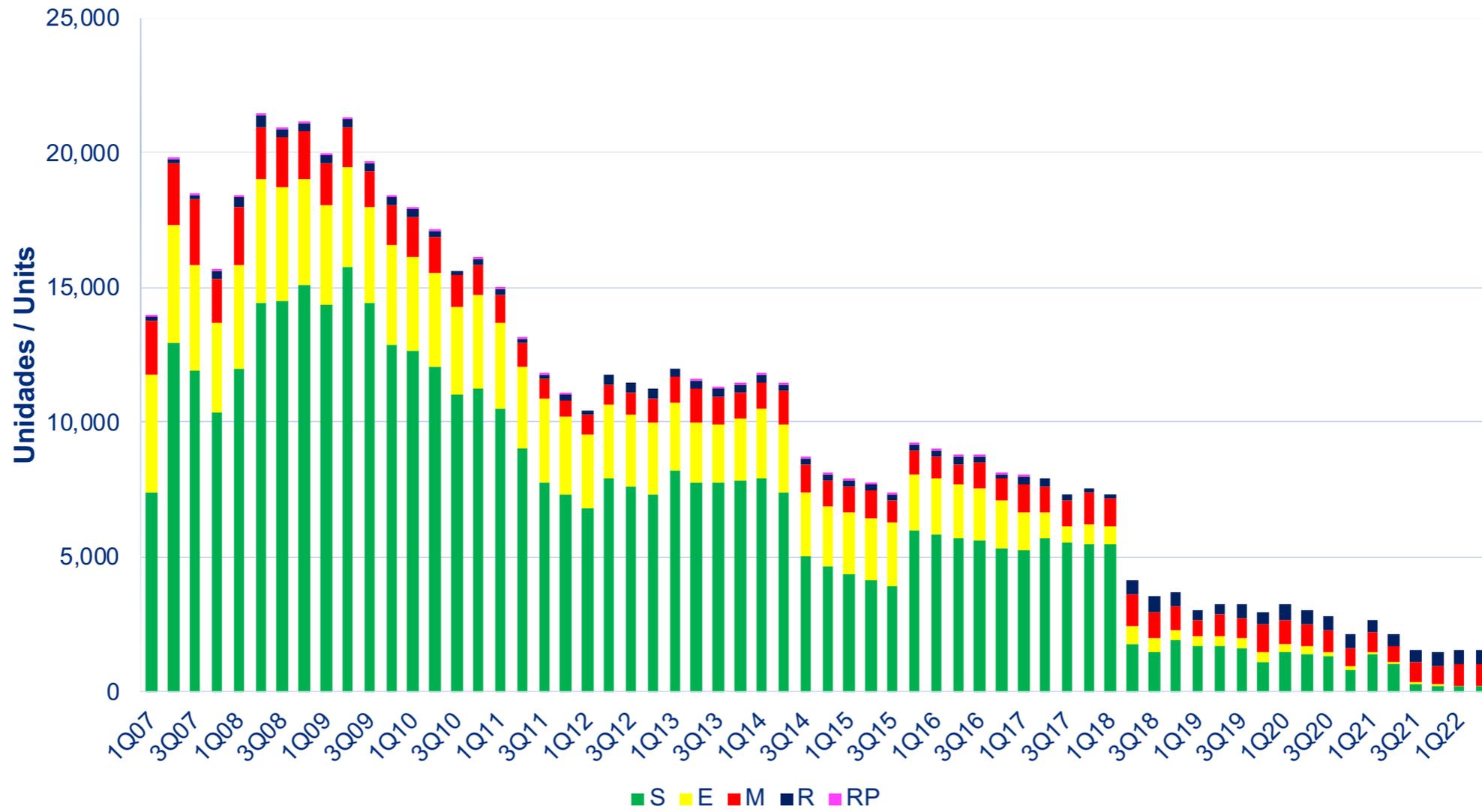
# Vivienda



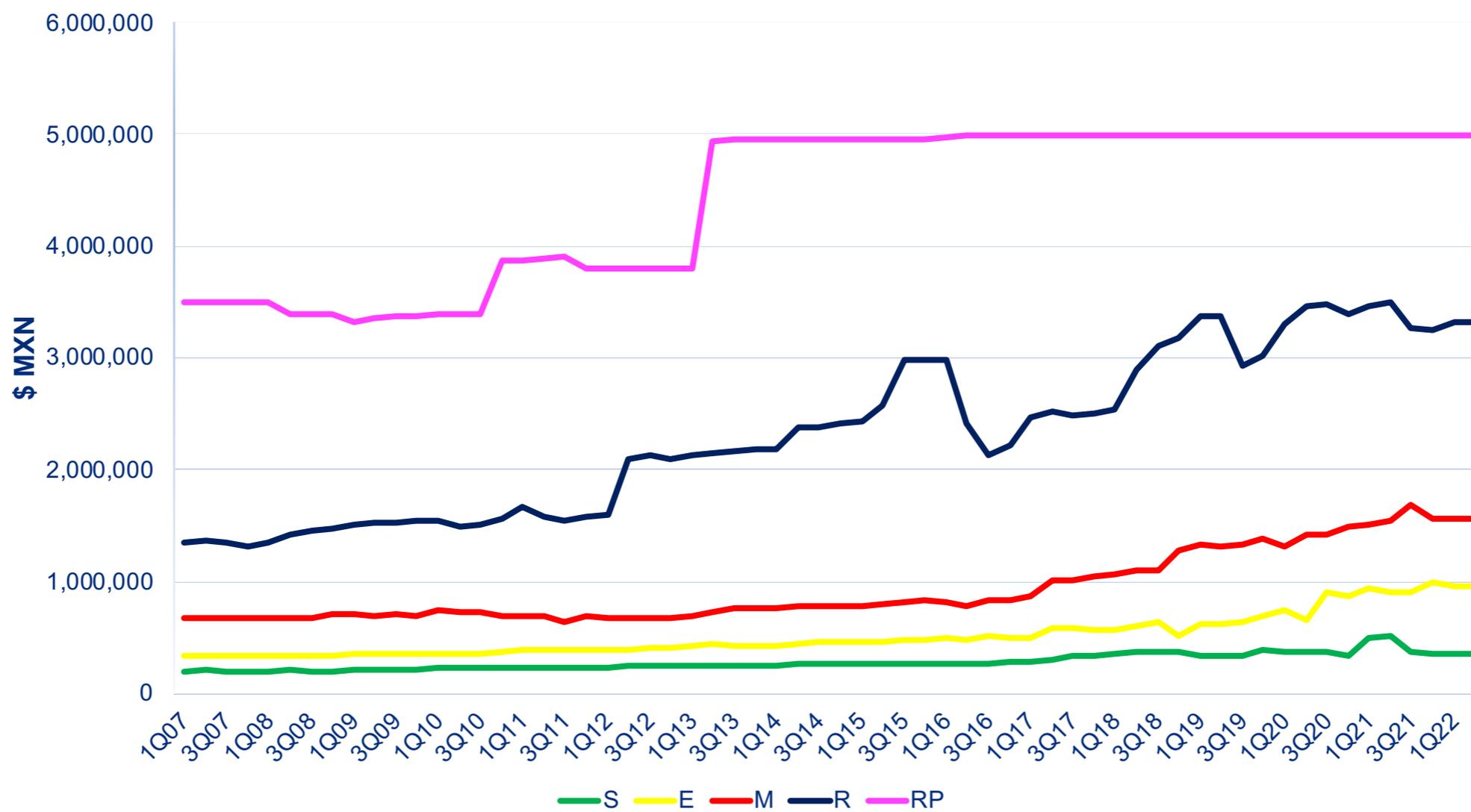
# Ventas



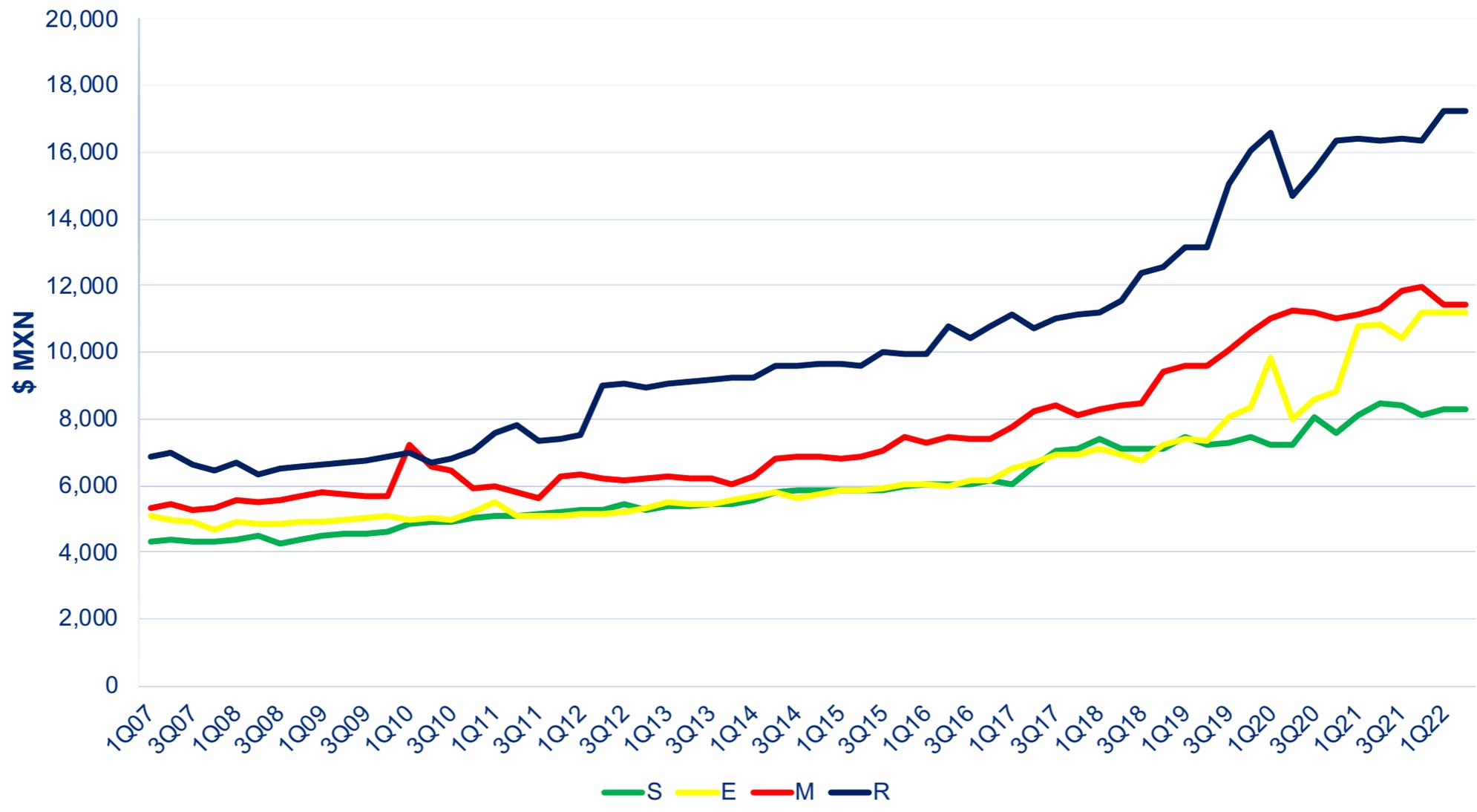
En proceso



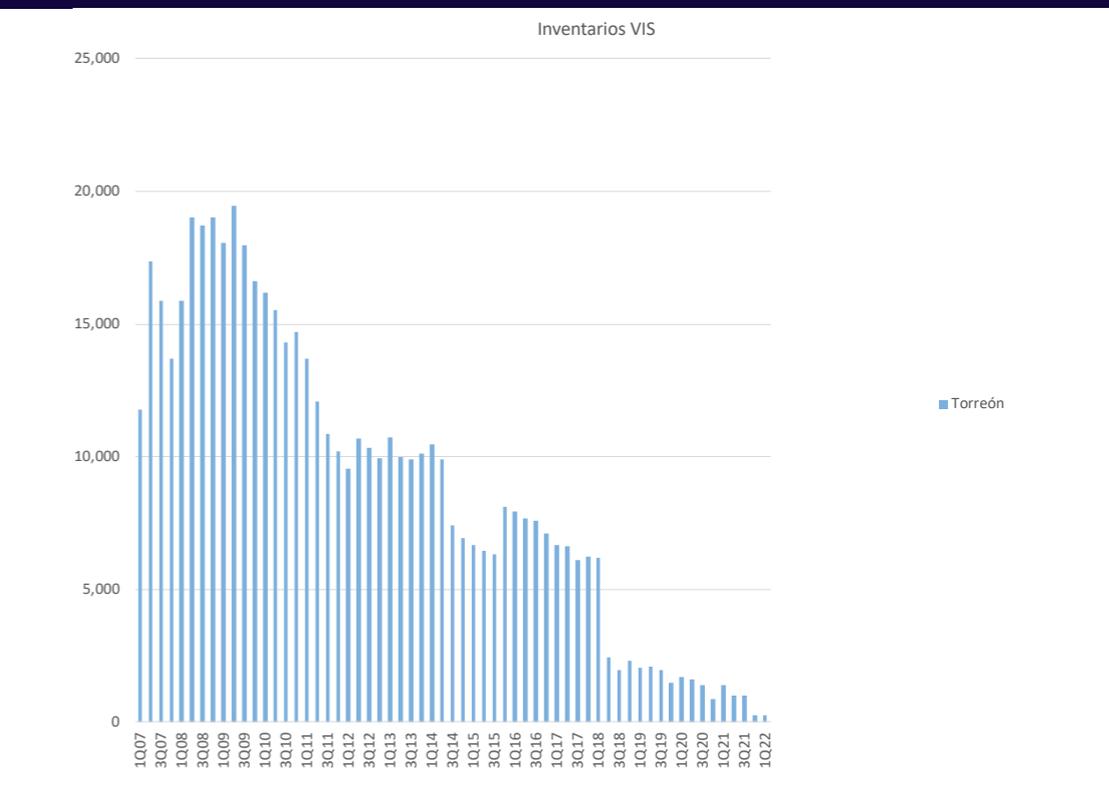
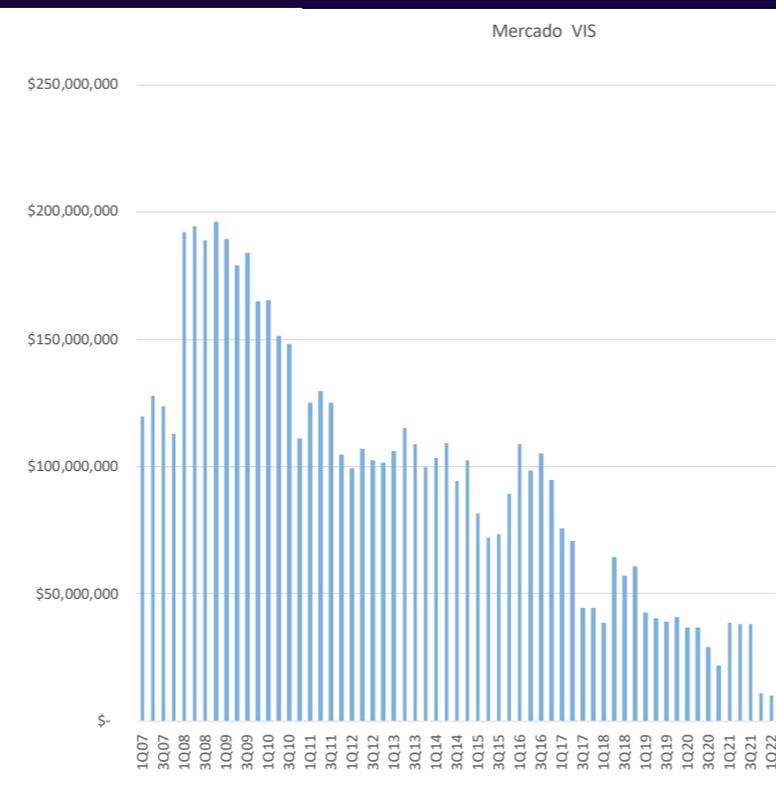
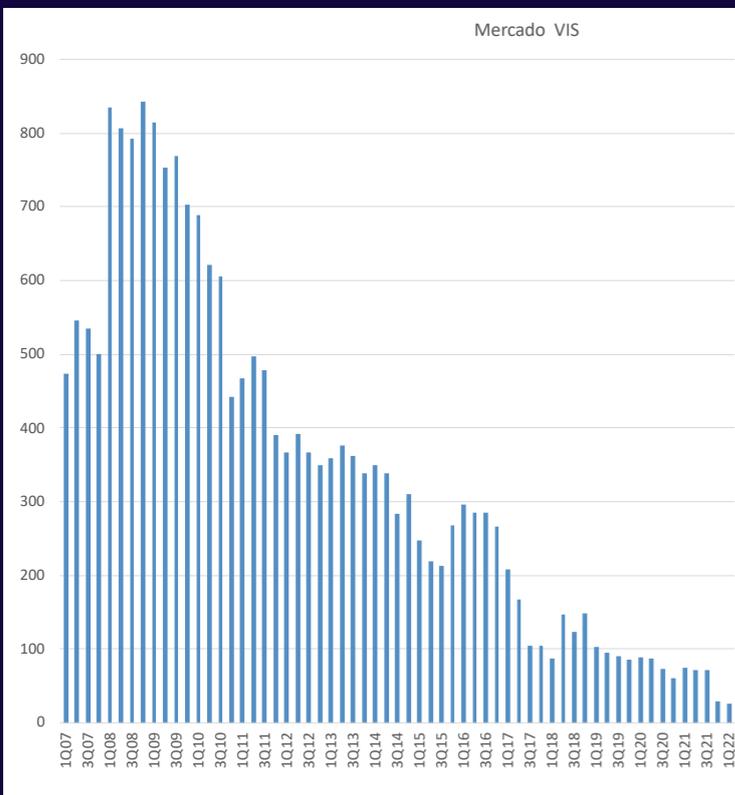
# Inventarios



# Precios



# Precios/m2



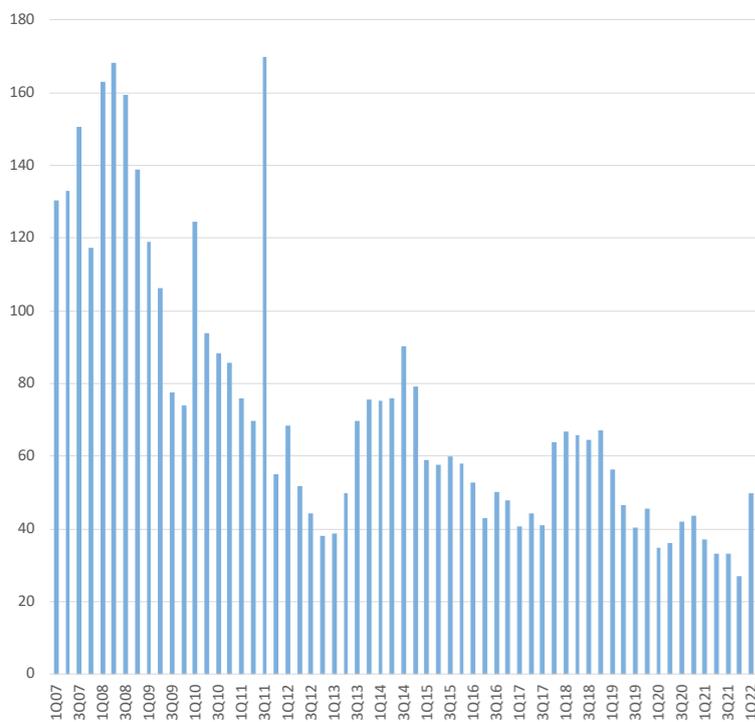
Ventas unitarias

Valor Ventas

Inventarios

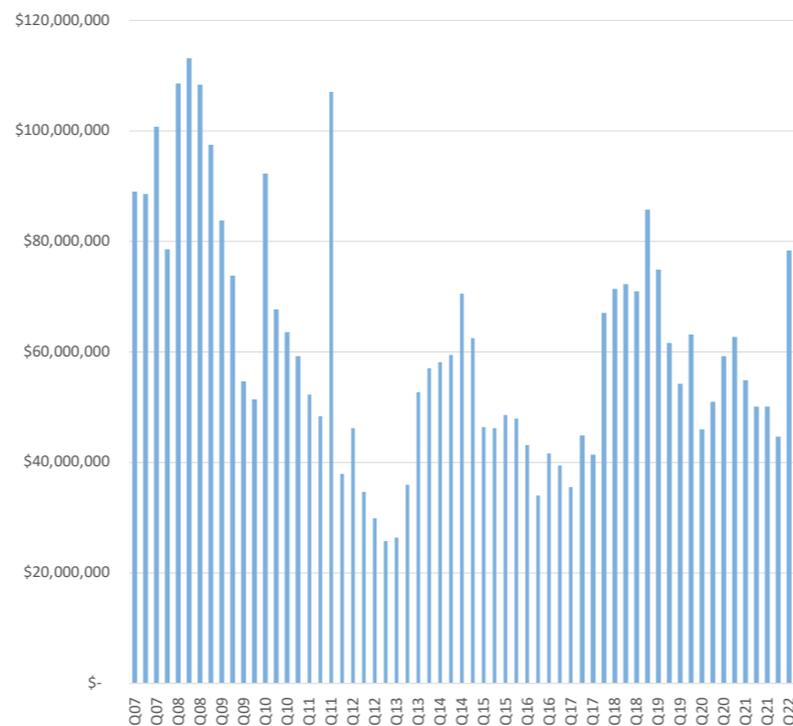
# Vivienda VIS

Mercado M



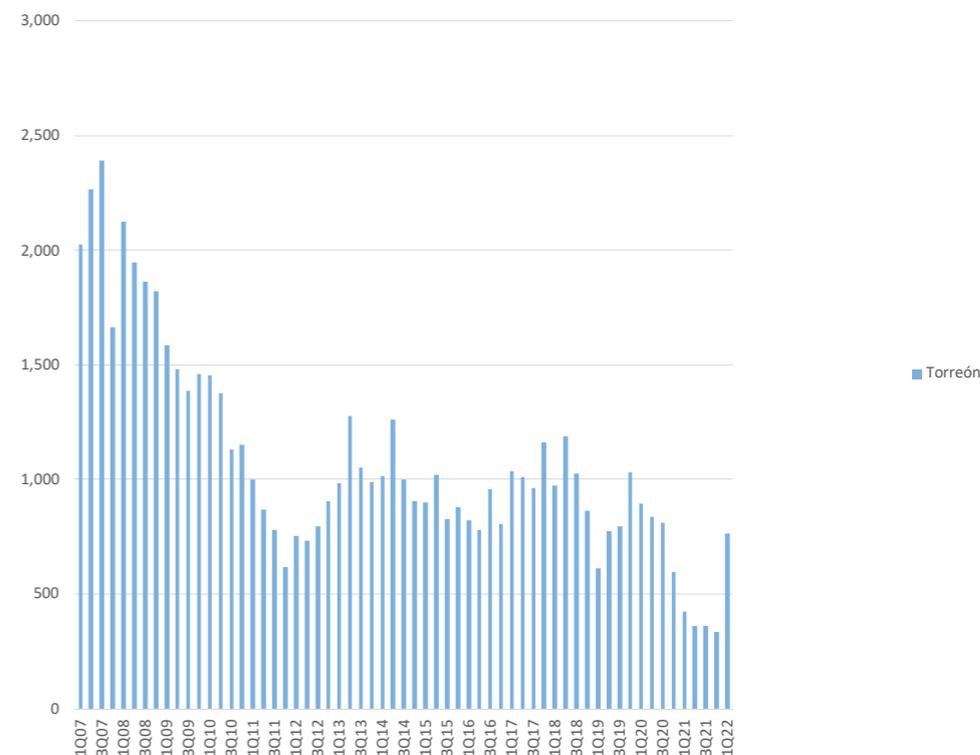
Ventas unitarias

Mercado M



Valor Ventas

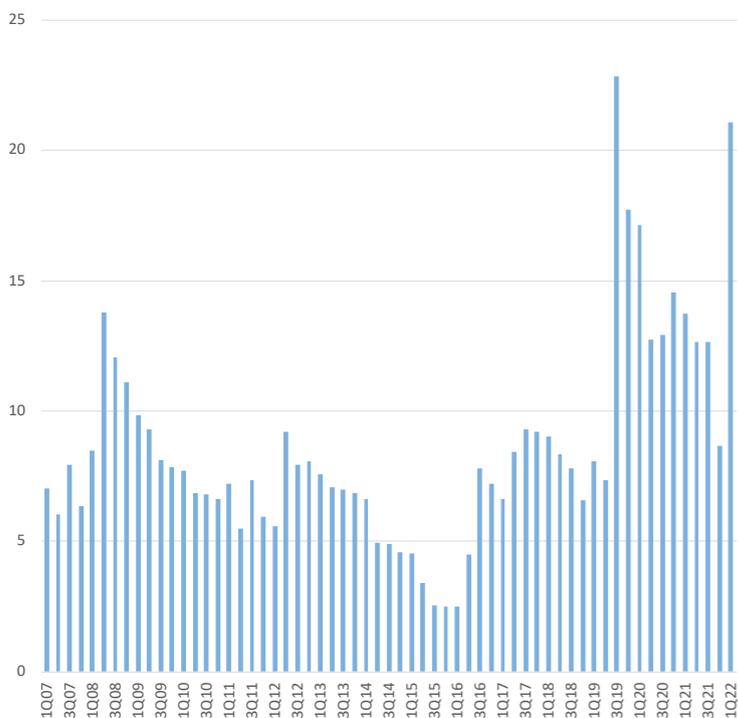
Inventarios M



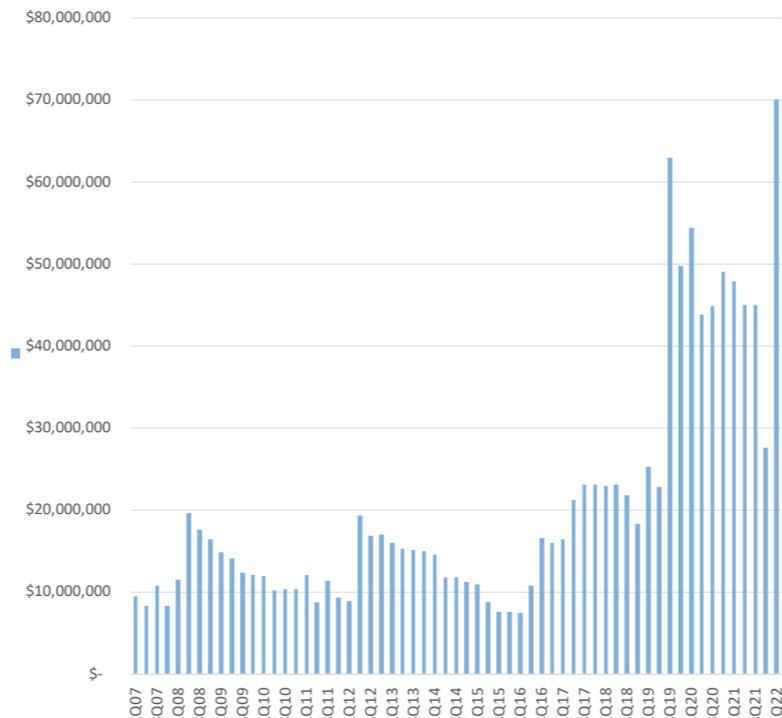
Inventarios

# Vivienda M

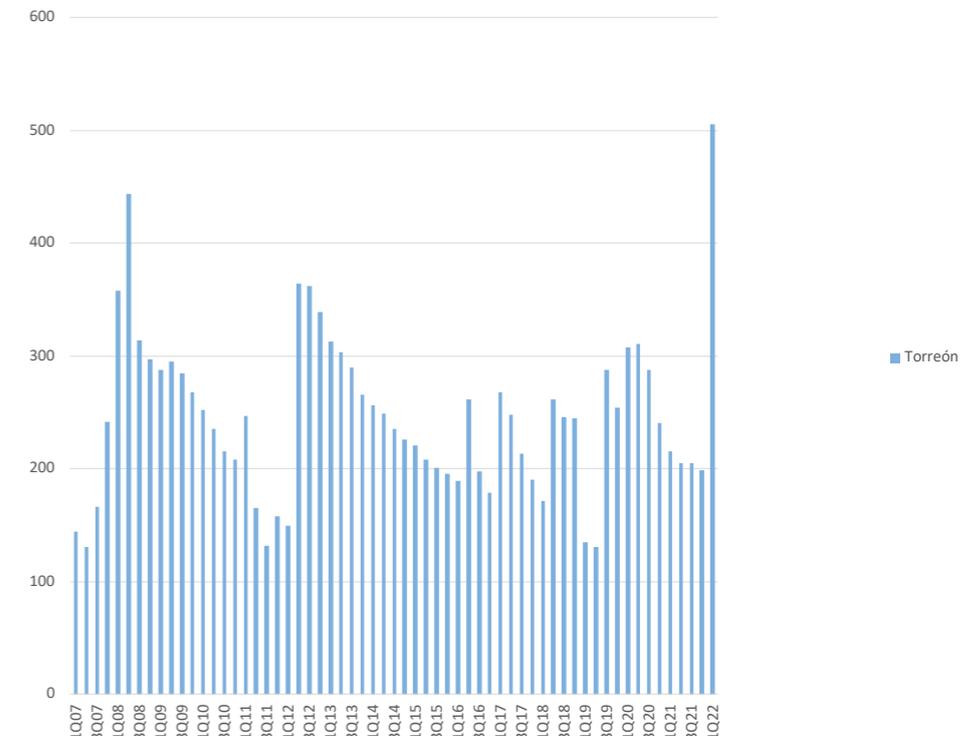
Mercado R



Mercado R



Inventarios R

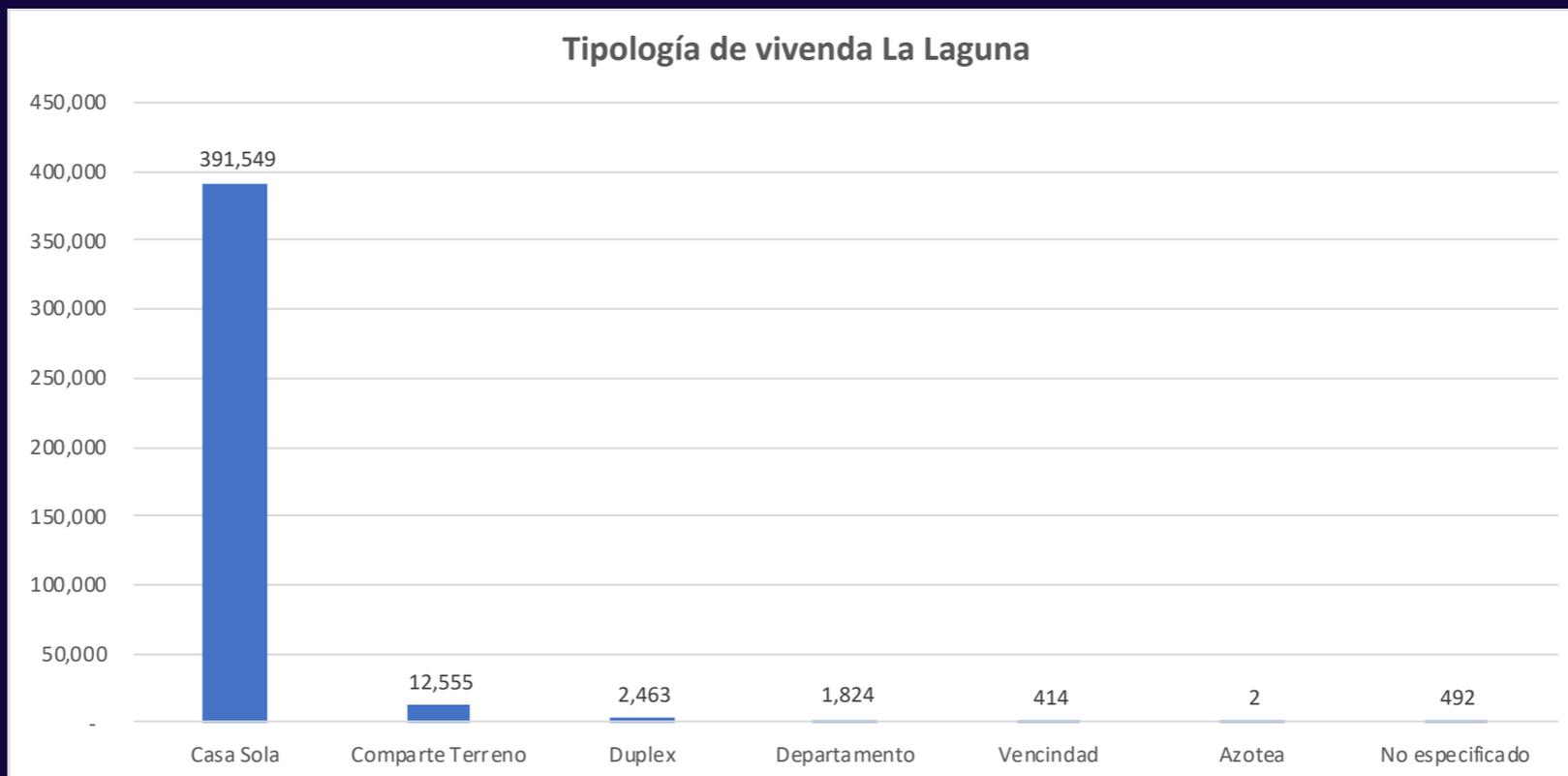


Ventas unitarias

Valor Ventas

Inventarios

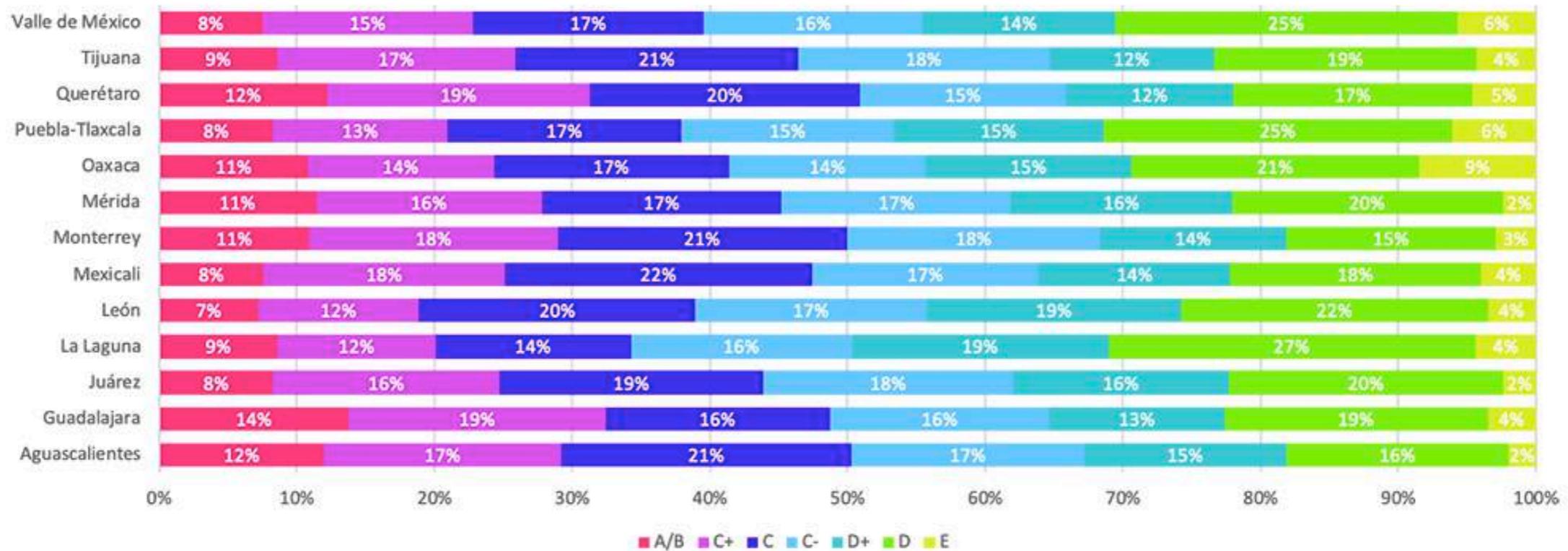
# Vivienda R



	Casa Sola	Comparte Terreno	Duplex	Departamento	Vencindad	Azotea	No especificado	Total
Torreón	206,910	3,785	2,065	1,516	302	2	349	214,929
Gómez Palacio	98,171	3,723	309	284	89		68	102,644
Lerdo	42,527	2,006	35	19	16		58	44,661
Matamoros	29,405	1,739	17		7		13	31,181
Francisco I. Madero	14,536	1,302	37	5			4	15,884
<b>Total</b>	<b>391,549</b>	<b>12,555</b>	<b>2,463</b>	<b>1,824</b>	<b>414</b>	<b>2</b>	<b>492</b>	<b>409,299</b>
Participación	95.7%	3.1%	0.6%	0.4%	0.1%	0.0%	0.1%	

# Tipología de vivienda

¿Cómo llego a donde quiero ir?



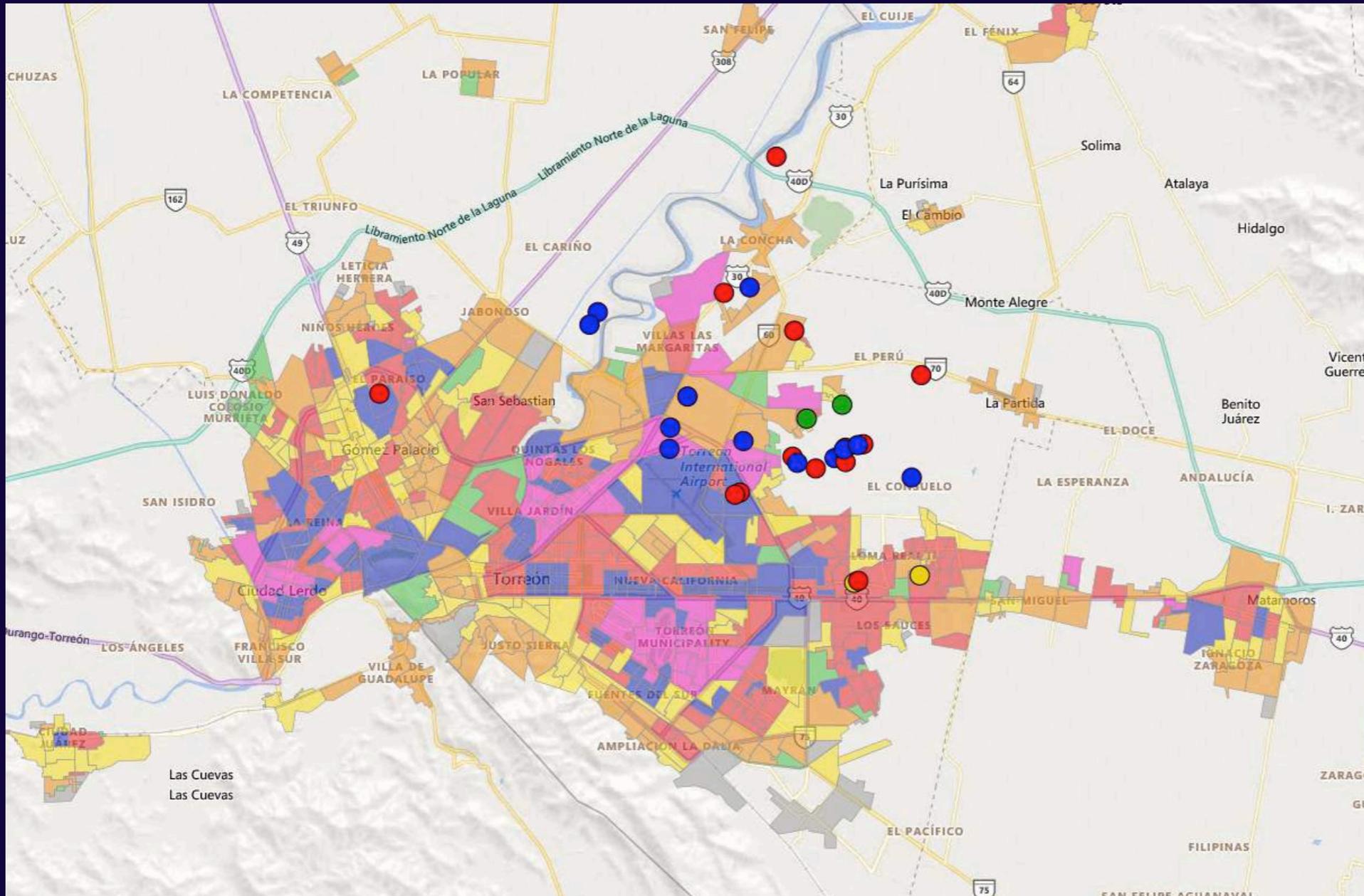
Fuente: Cálculos propios de la AMAI a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2018.

Rangos de ingresos (miles de pesos)

A/B >\$170 C+ \$85-\$170 C \$45-\$85 C- \$26-\$45 D+ \$9-\$26 D \$3-\$9 E <\$3

<https://amai.org/NSE/index.php?queVeo=2018>

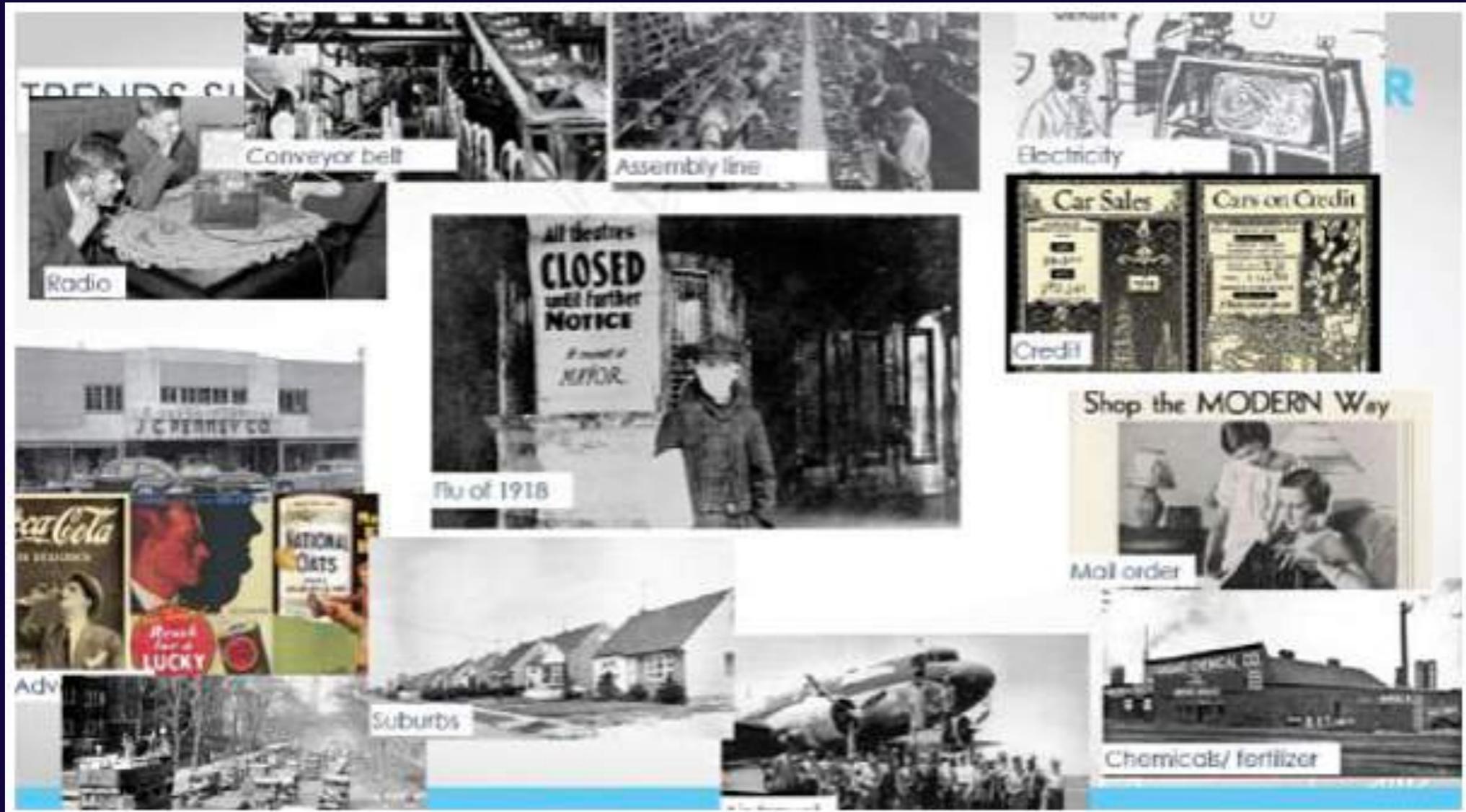
# Estructura del mercado



**Nivel Socioeconómico**

<span style="color: #FF00FF;">■</span> A/B	>\$170,000
<span style="color: #0000FF;">■</span> C+	\$85-\$170-000
<span style="color: #FF0000;">■</span> C	\$26-\$85,000
<span style="color: #FFFF00;">■</span> D+	\$9-\$26,000
<span style="color: #FFA500;">■</span> D	\$3-\$9,000
<span style="color: #00FF00;">■</span> E	<\$3,000
<span style="color: #808080;">■</span> N.A	

# Distribución NSE Torreón



# Pandemia 1918

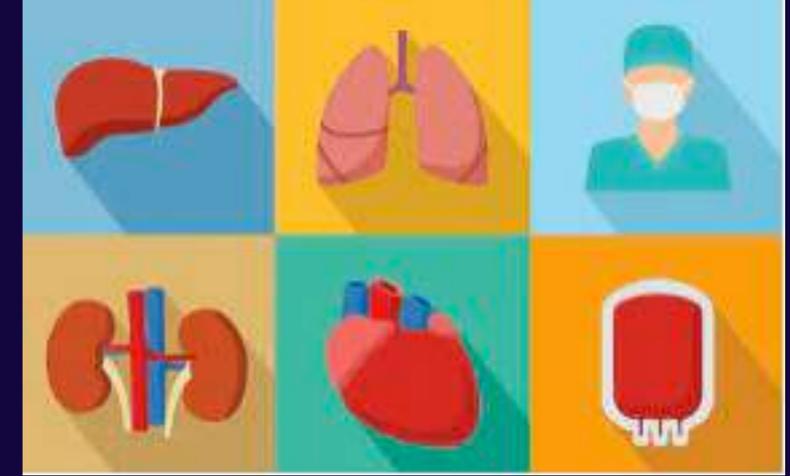




Coches eléctricos  
Que se manejan solos



Consecuencia:  
Menos accidentes  
Vivimos más lejos



Consecuencia:  
Menos donadores  
Servicios distribuidos

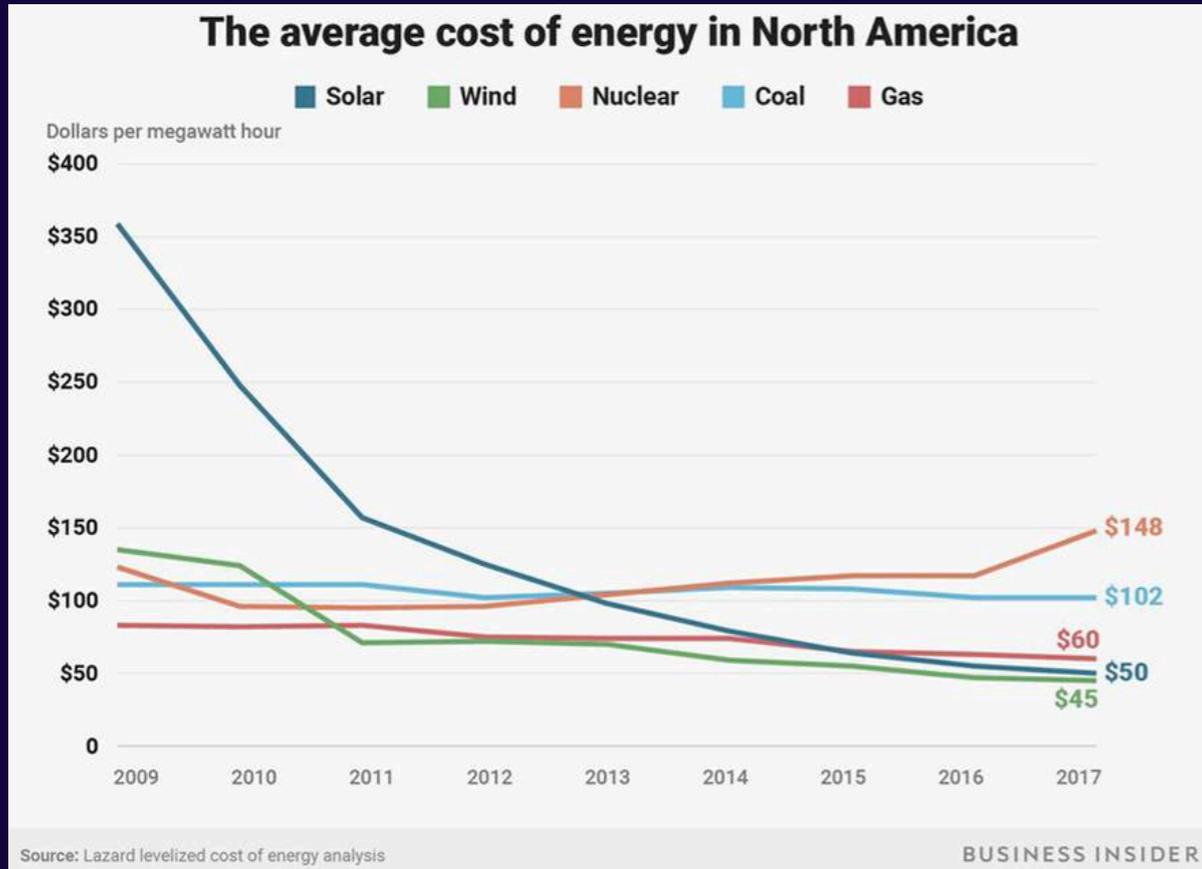
# Consecuencias de las consecuencias



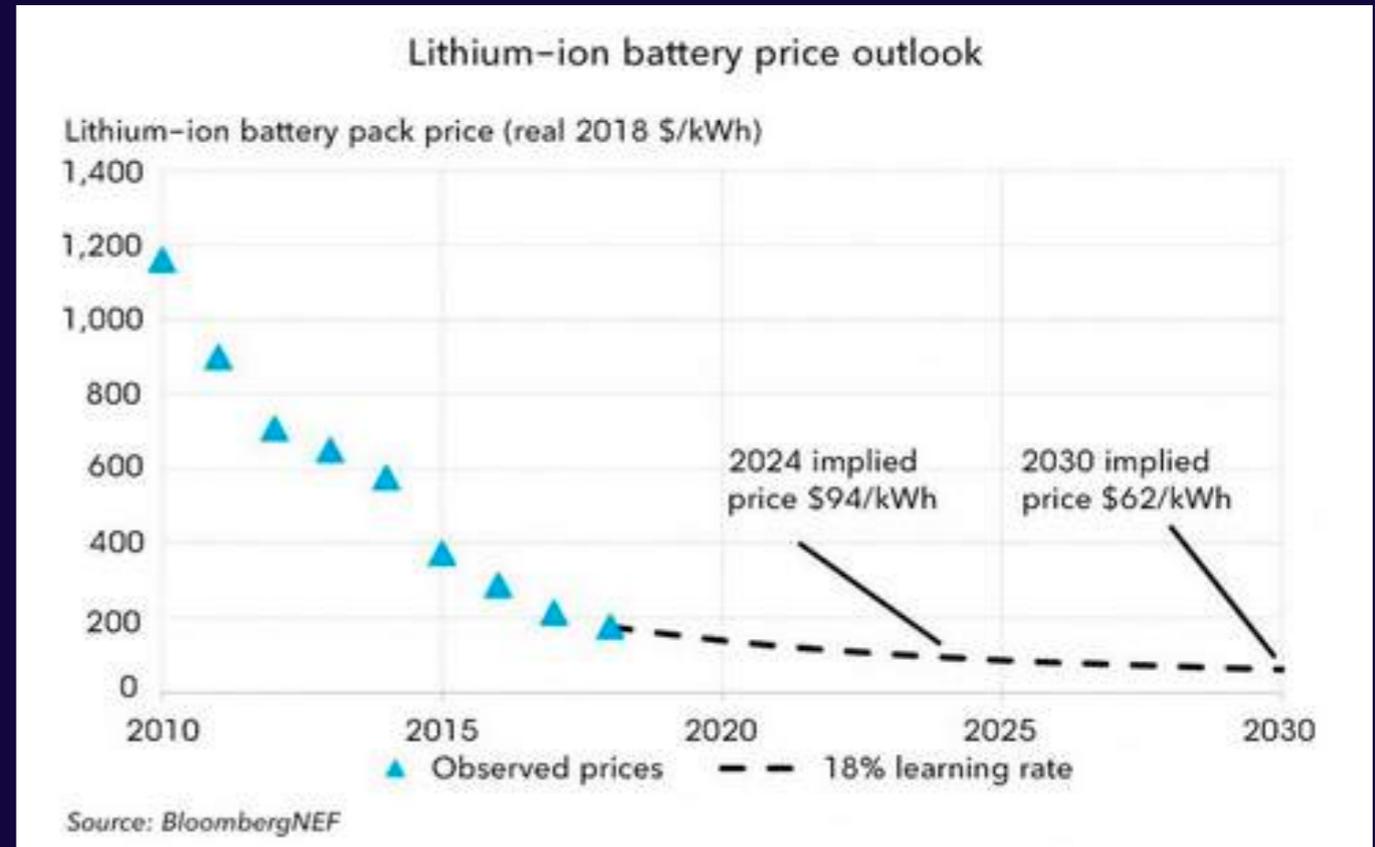
¿Que vas a hacer con tus estacionamientos?

**Consecuencias de las  
consecuencias**

# Costo energía



# Costo baterías



# Energía barata y abundante

Mexico: **2.1** cents / kwh  
November **2017**

**Updated: Mexico's Energy Auction Just Logged the  
Lowest Solar Power Price on the Planet**

**Costo de generación solar**

- Coches eléctricos (ductos y cargadores)
- Producción de alimentos
- Wellness
- Recepción de drones
- Inteligencia artificial
- Cableado de alta velocidad
- Etc....

¿Tus productos caben en  
esta realidad?



**La nieve se derrite en las orillas,  
La innovación sucede en las orillas  
¿Qué pasa en las orillas de tu industria?**

# ¿Por qué hacemos esto?



- ***Tlajomulco, Jal***
  - ***Manzanas no reutilizables***
  - ***Vialidades 40%***
  - ***Terreno 50% valor vivienda***
- ***Asentamiento irregular en la Ciudad de México***
- ***Por qué claramente lo de la izquierda es mejor que lo de la derecha, pero aún así...***

# ¿Por qué hacemos esto... y no esto?



- ***Tlajomulco, Jal***
  - ***Manzanas no reutilizables***
  - ***Vialidades 40%***
  - ***Terreno 50% valor vivienda***
- ***Col. Del Valle México cerca WTC***
  - ***Manzanas regulares reusables***
  - ***Vialidades 15% superficie***
  - ***Terreno 25% valor vivienda***
- ***Por que está prohibido y perdimos el modelo.***

# Modelo estratégico



- México lleva 40 años SOLO financiando la producción de vivienda nueva terminada y no la demás infraestructura urbana.

# Oportunidades

Mucha  
Población



Walmart

Calentamiento  
Global



Energía limpia  
Fanosa

Conocer  
Chavas



Facebook

- Todavía no empezamos a entender la cosecha de oportunidades que viene...

# **Urge que exijamos un gobierno que no le tenga miedo al progreso y al futuro en México**

Quando salieron los faxes: era ilegal tener fax.

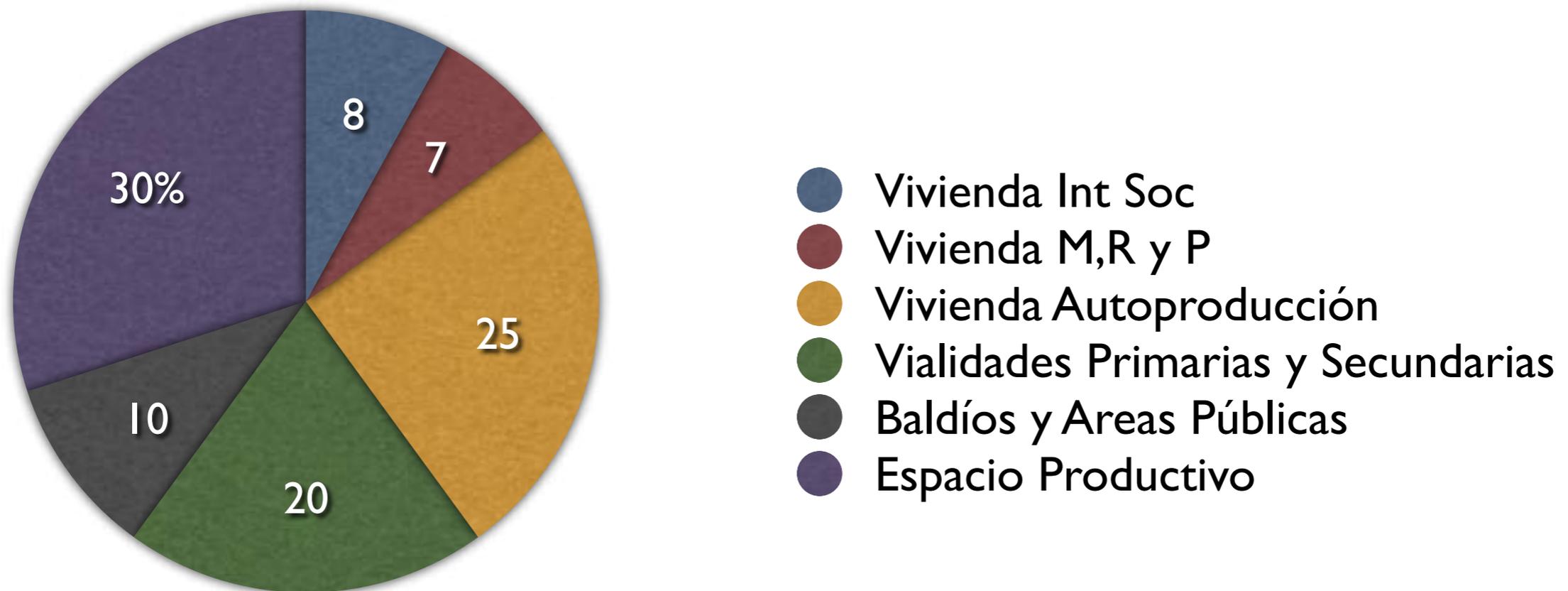
Quando salieron los paneles solares: era ilegal poner uno para hacer luz

Sigue siendo prácticamente imposible tener una tienda en internet sin ponerla en EEUU

Ahora, es ilegal hacer transacciones inmobiliarias en efectivo

# Inversión urbana

- De cada 100Ha de crecimiento de las ciudades en México



- Las ciudades mexicanas crecen 40,000Ha por año.
- La inversión urbana requerida por año, es de \$160,000 millones. Los desarrolladores invierten ya \$30,000 millones.
- Con \$1,000 millones urbanizas 25,000 lotes habitacionales (sin costo de tierra)

Poca gente recuerda a Felipe II pero todos usamos las 400 ciudades que dejaron sus Cartas de Indias...

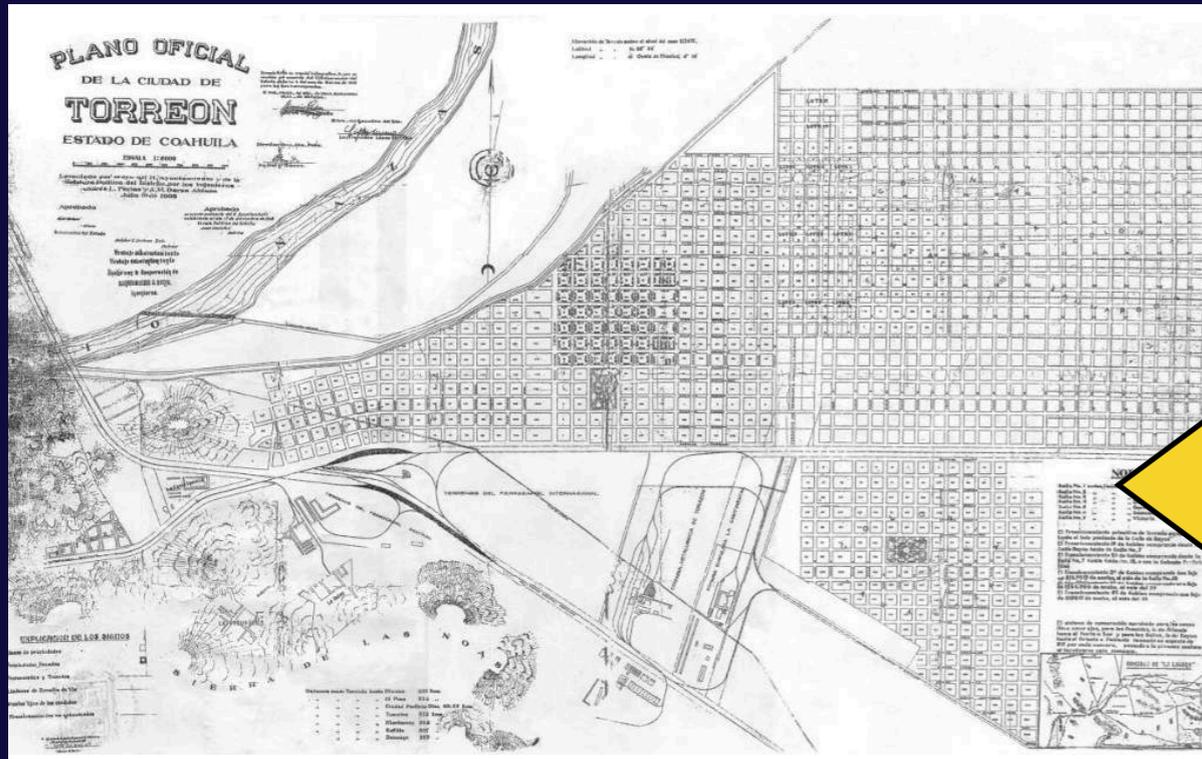
Poca gente sabe quien fue el Barón Hausmann, creó el Paris que amamos...

Poca gente sabe que hizo Maximiliano, pero sin el Paseo de la Reforma que sería la Ciudad de México...

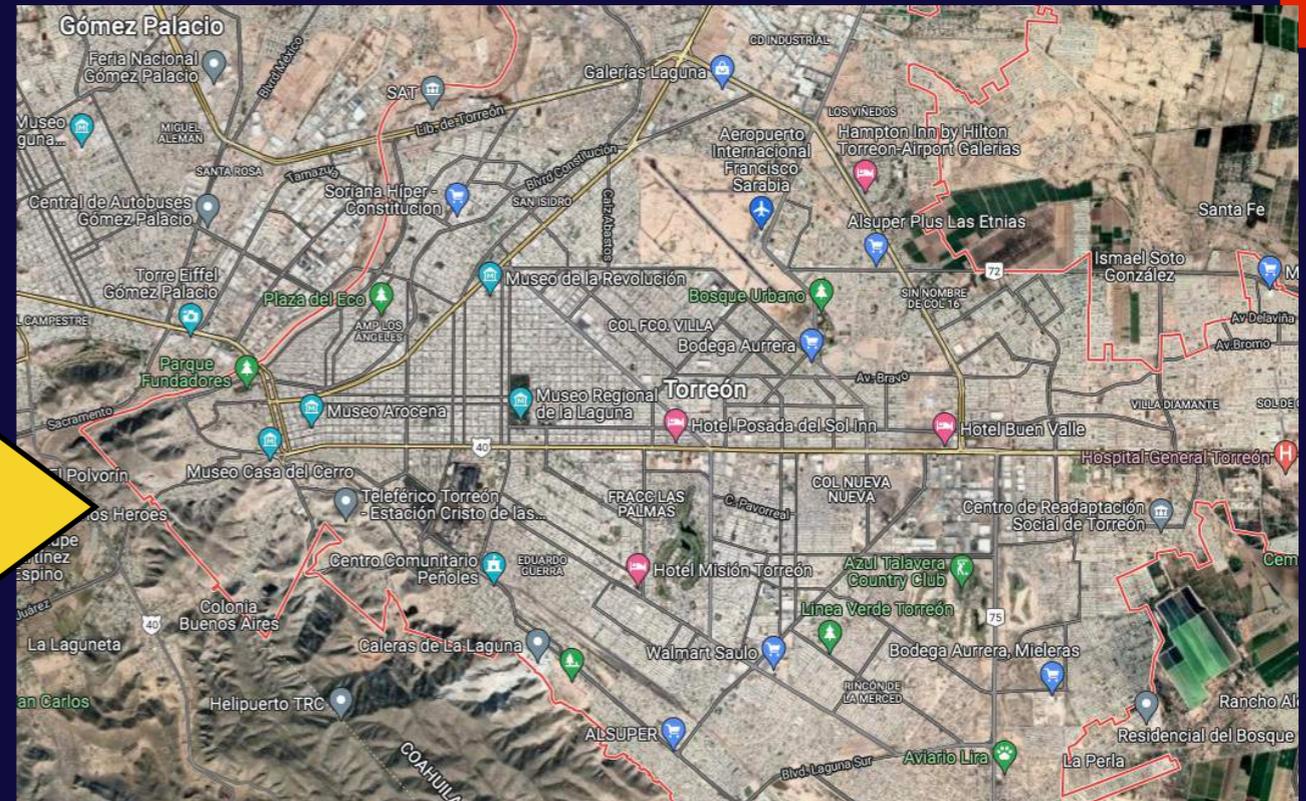


Los inmuebles acaban por terminar su vida útil, pero la estructura urbana que dejamos perdura siglos...

# ¿Qué importa en el tiempo?



Torreón  
1897



Torreón  
Hoy

- Los edificios y la vivienda son irrelevantes en el largo plazo lo que importa es la trama urbana y espacios públicos

# ¿Qué importa en el tiempo?



Los edificios y la vivienda son irrelevantes en el largo plazo  
lo que importa es la trama urbana y espacios públicos

Las decisiones que cambian el rumbo del desarrollo urbano suceden muy despacio.

El cierre de las hipotecarias y fraccionadoras en 1977 generó el desastre urbano actual.

Hoy entendiendo el reto, tenemos la oportunidad de cambiar el rumbo...

¿Cómo se hacía antes?

COMPañIA

DE

TERRENOS

DE

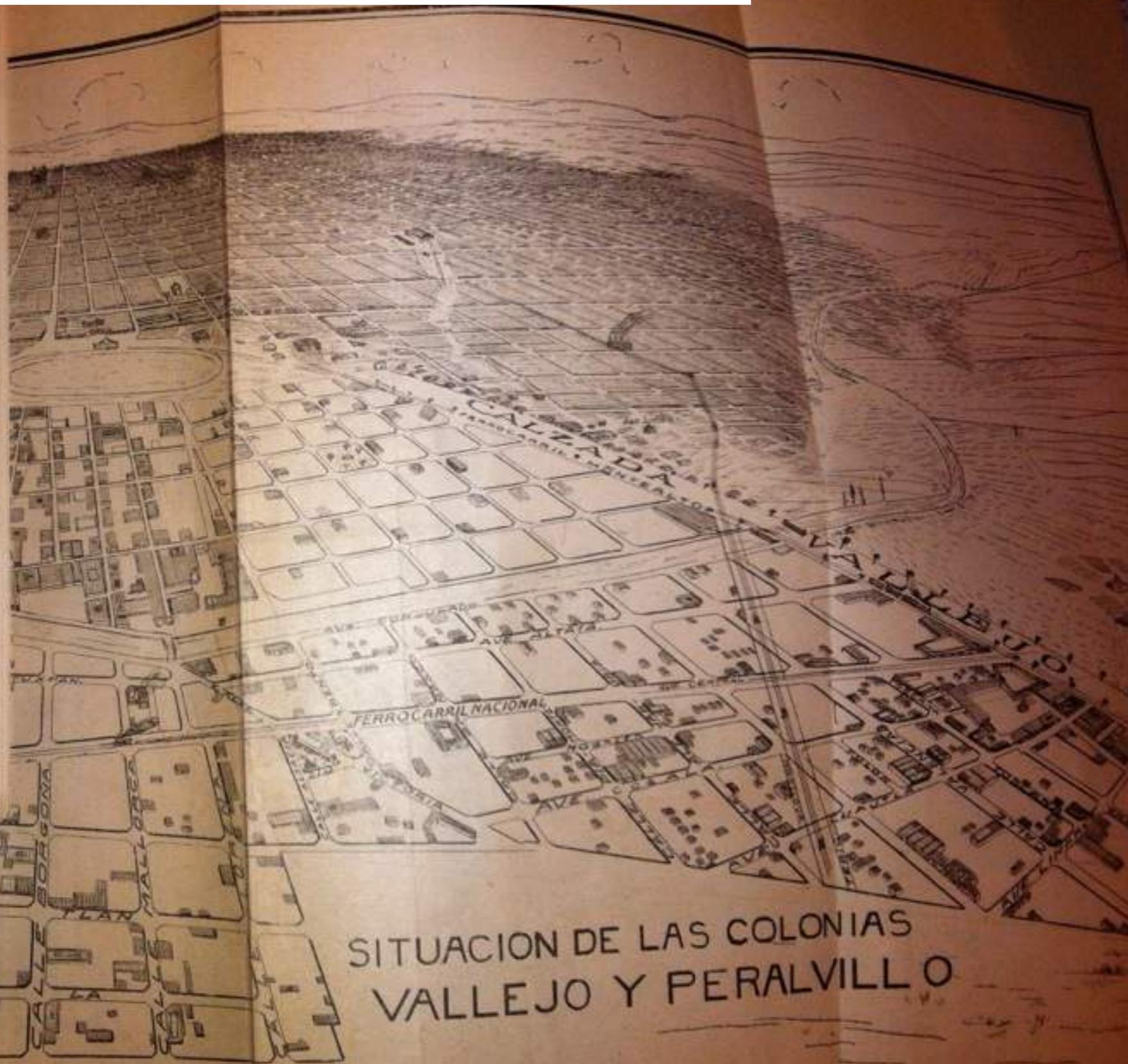
PERALVILLO, S. A.



1A. SANTA TERESA Num. 2.

MEXICO.

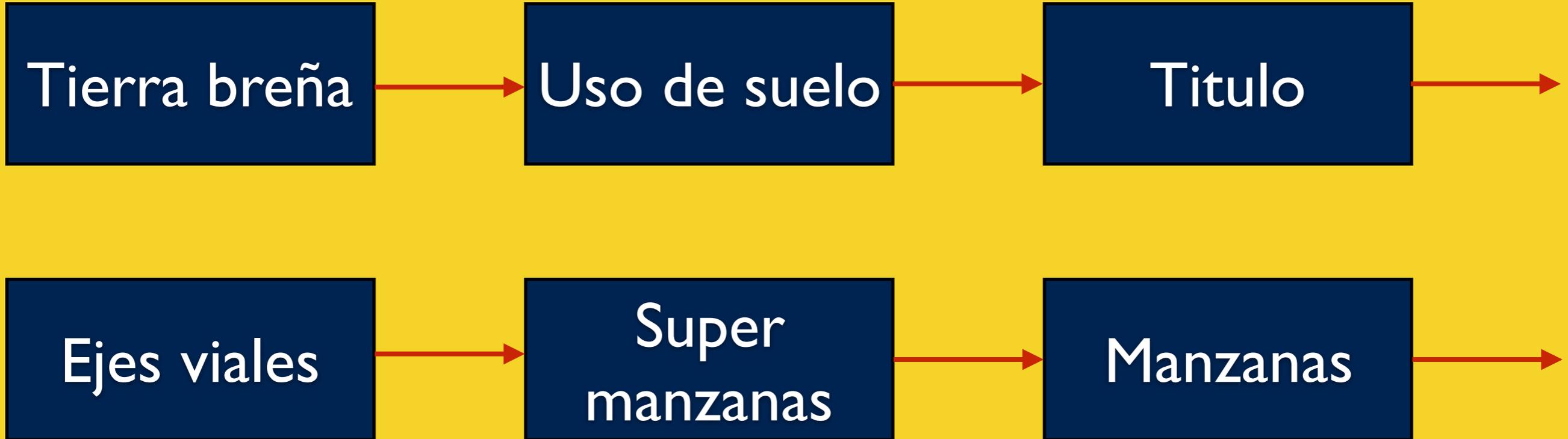
IMP. MARIANO L. SANCHEZ.  
CALLE DE LA MISIONERÍA NÚMERO 7.  
MEXICO, D. F.



SITUACION DE LAS COLONIAS  
VALLEJO Y PERALVILLO

# Cadena de valor del suelo

## Capital de Riesgo



## Crédito



# Cadena de valor del suelo

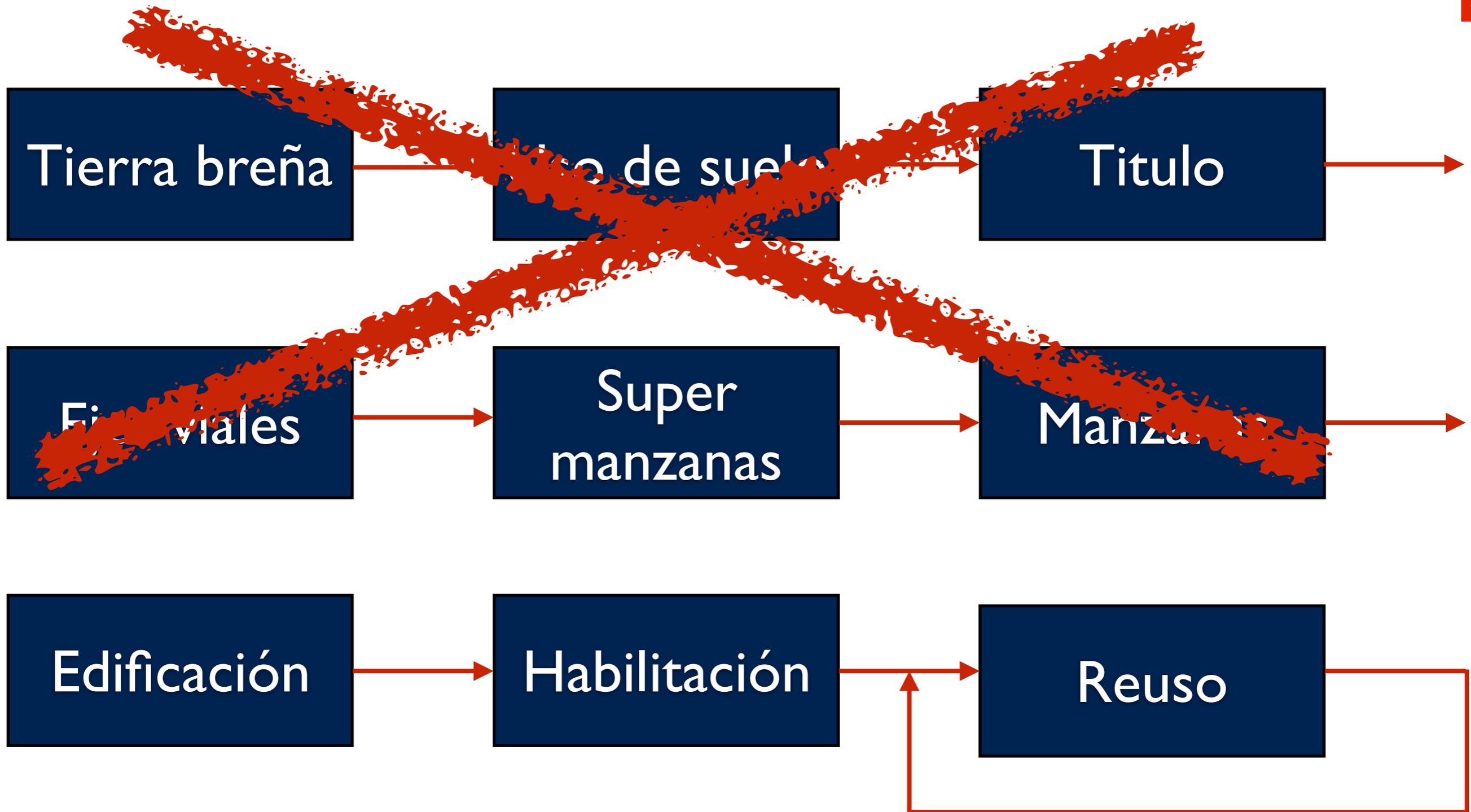


Imagen urbana objeto ó  
¿Quién quieres ser?

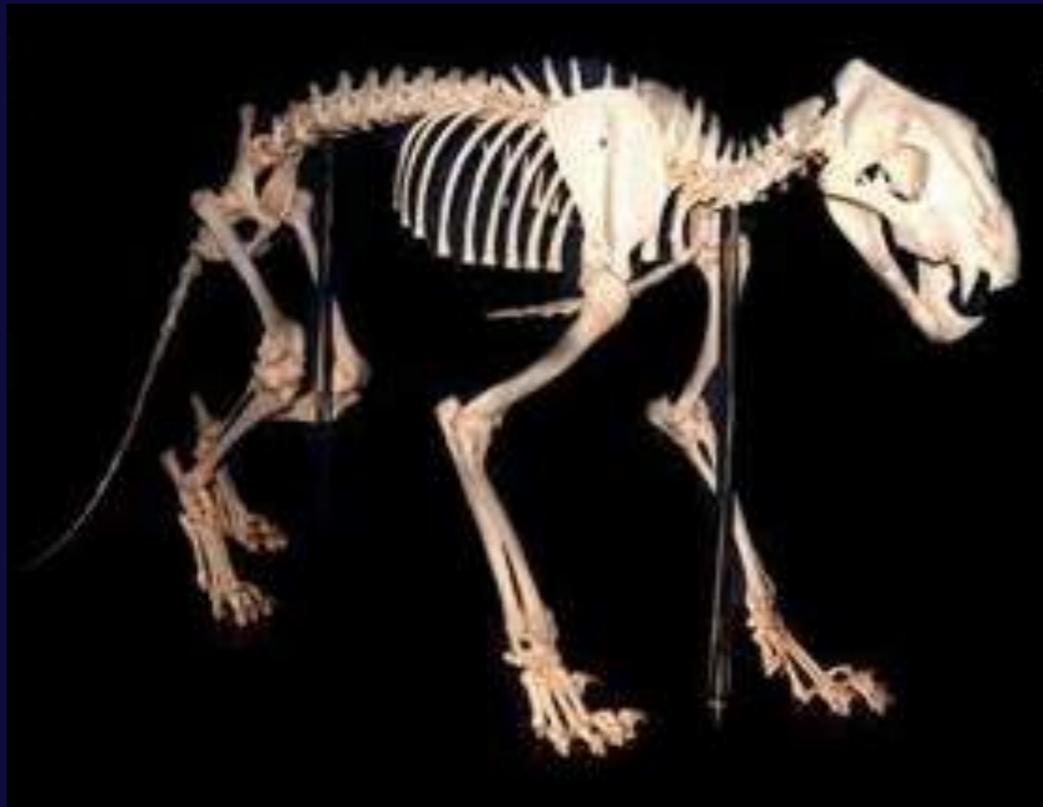
# Imagen urbana objeto

Quien eres depende de tus genes y tu esqueleto...



# Imagen urbana objetivo

Quien eres depende de tus genes y tu esqueleto...



# Imagen urbana objetivo

Quien eres depende de tu esqueleto, tus órganos y tus músculos.

Sin esqueleto, órganos y músculos eres carne molida, nada...





# ¿La Laguna 2040?

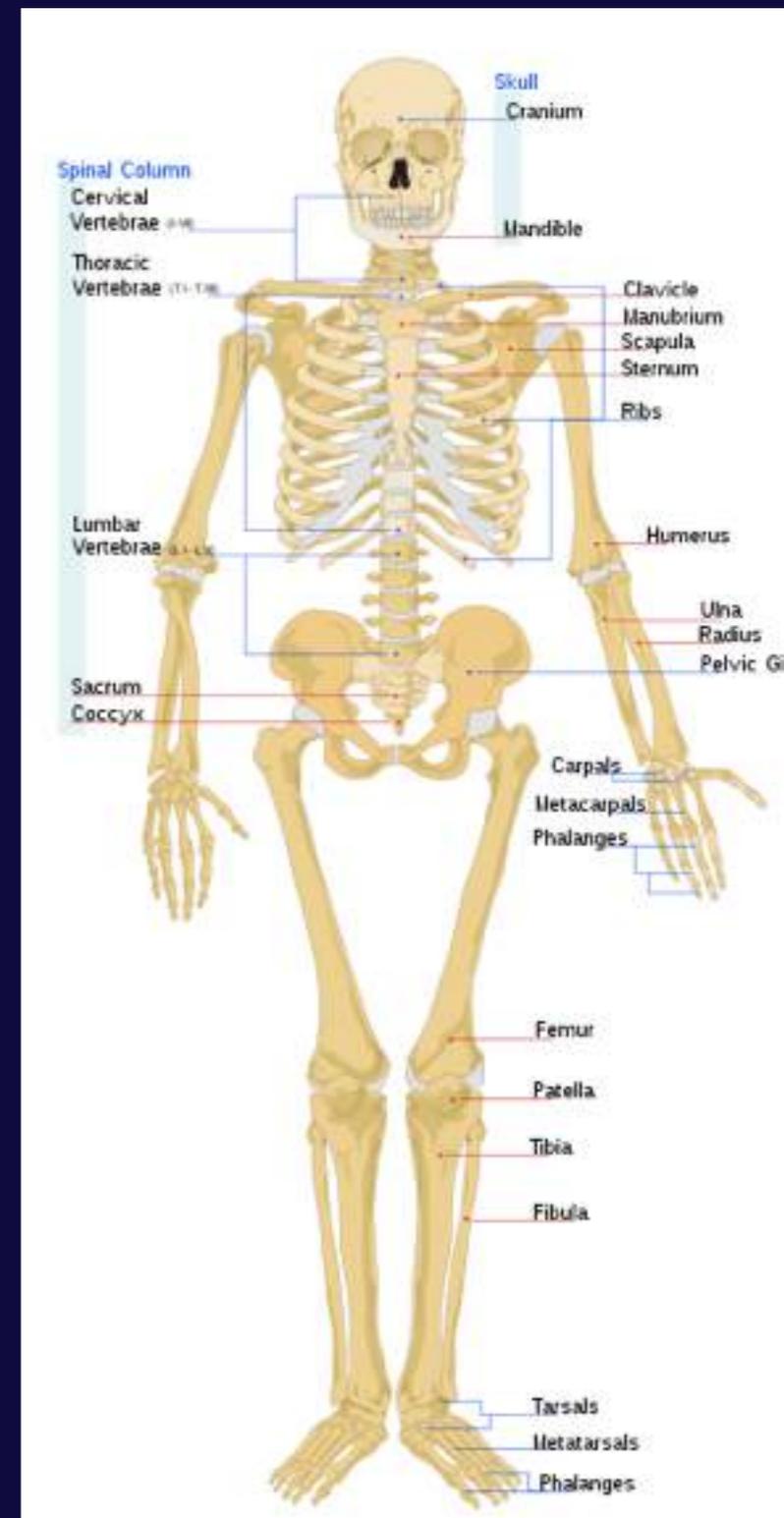
1. Sostenibilidad
2. Eficiencia Energética
3. Accesibilidad
4. Espacios Naturales
5. Tecnología en instalaciones
6. Estacionamientos eficientes
7. Asistencia telemédica
8. Tránsito computarizado
9. Energía Regulada
10. Publicidad personalizada
11. Edificios y mobiliario inteligente
12. Establecimientos adaptables a demanda
13. Resistencia a inclemencias

# 13 características de ciudades del futuro

# Esqueleto

El esqueleto de la ciudad son:

- Vialidades
  - Primarias para comercio e infraestructura
  - Secundarias para vivir
- Sistema de transporte público
- Red de agua y drenaje
- Red de energía y comunicación
- Manzanas regulares
- Los organos vitales son las zonas de empleo y espacio público y...
- La vivienda es el músculo



# Modelos fractales autoexpandibles...

Cartas de Indias de Felipe II



# ¿Qué pasa?

¿Porqué nuestras ciudades no se parecen cada vez mas a Paris?

¿Porqué abandonamos nuestros valores primordiales de diseño urbano?

- Modelo de ciudad

- Maximizar la actividad económica

- Estética

- Armonía

Paris no se hizo sola...



# Paris no se hizo sola...

Para convertir a  
Paris en la Ciudad  
Luz, el Barón  
Hausmann hizo dos  
cosas

- Esqueleto Sólido
- Reglas simples





# Las reglas...

- Al paño de la banquetta
- 6 niveles con mansarda
- Balcones que no se tapen el sol
- Que embonen los entrepisos
- Usos mixtos
- Callejones para servicios
- Haz los camiones para que quepan en las calles.



# Políticamente incorrecto, pero cierto...



Londres



Paris



Nueva York

**Las ciudades son para interactuar, no para vivir...**

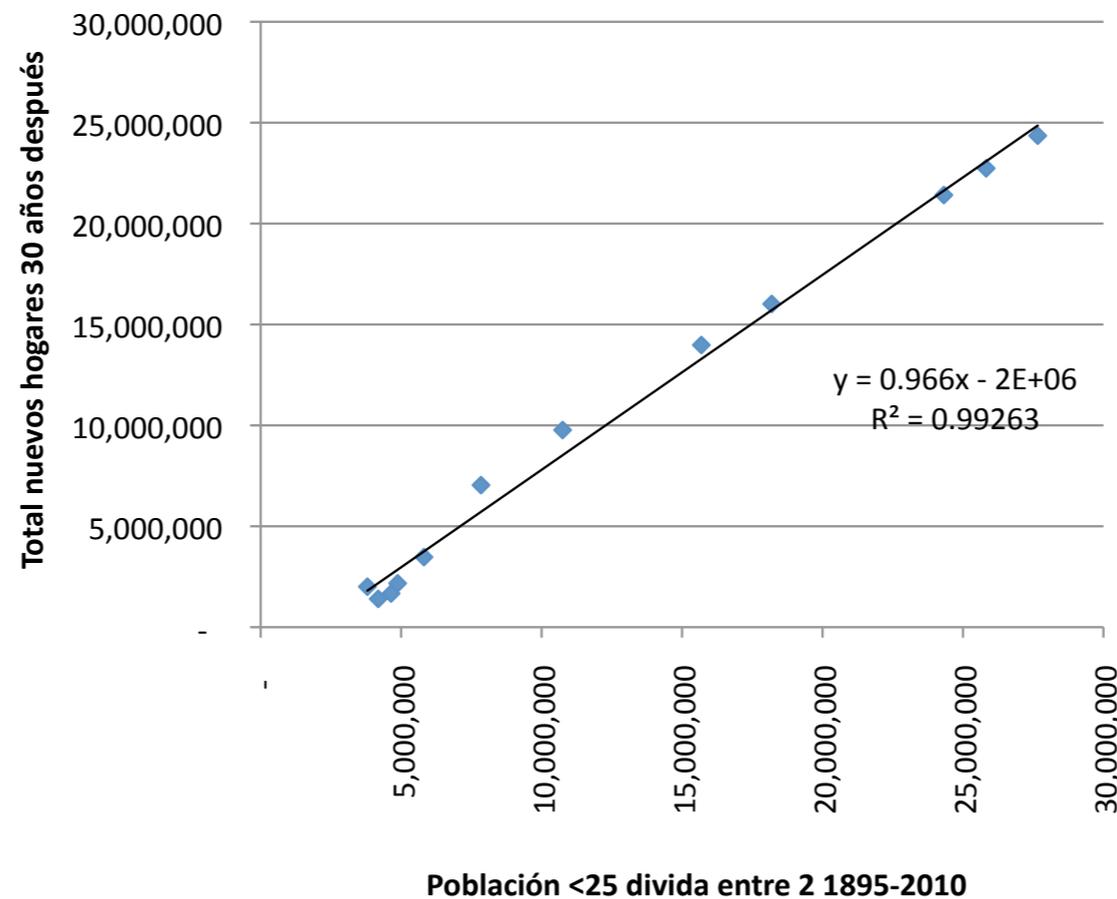
**Vivimos en las ciudades para interactuar...**

**Donde se interactua bien se vive bien...**

# Interacción en las ciudades



# Población menor de 25 años como predictor de demanda futura



- Desde 1890 hay una correlación del 99% entre el número de personas menores de 25 años y el incremento de hogares en los siguientes 30 años.
- De acuerdo a la población en 2010 se requieren 24 millones de viviendas adicionales al 2040 en México

# Entonces al 2035...

# Como la demografía no es opcional

Duplicaremos  
el PIB de las  
ciudades

Cambia la  
movilidad a  
sistemas  
autónomos  
eléctricos...

Cambios en  
tecnologías,  
alimentación  
empleo y ocio

Construiremos  
19 millones de  
viviendas

Produciremos  
30 mill de m2  
comerciales

Haremos 260  
mil cuartos  
de hotel

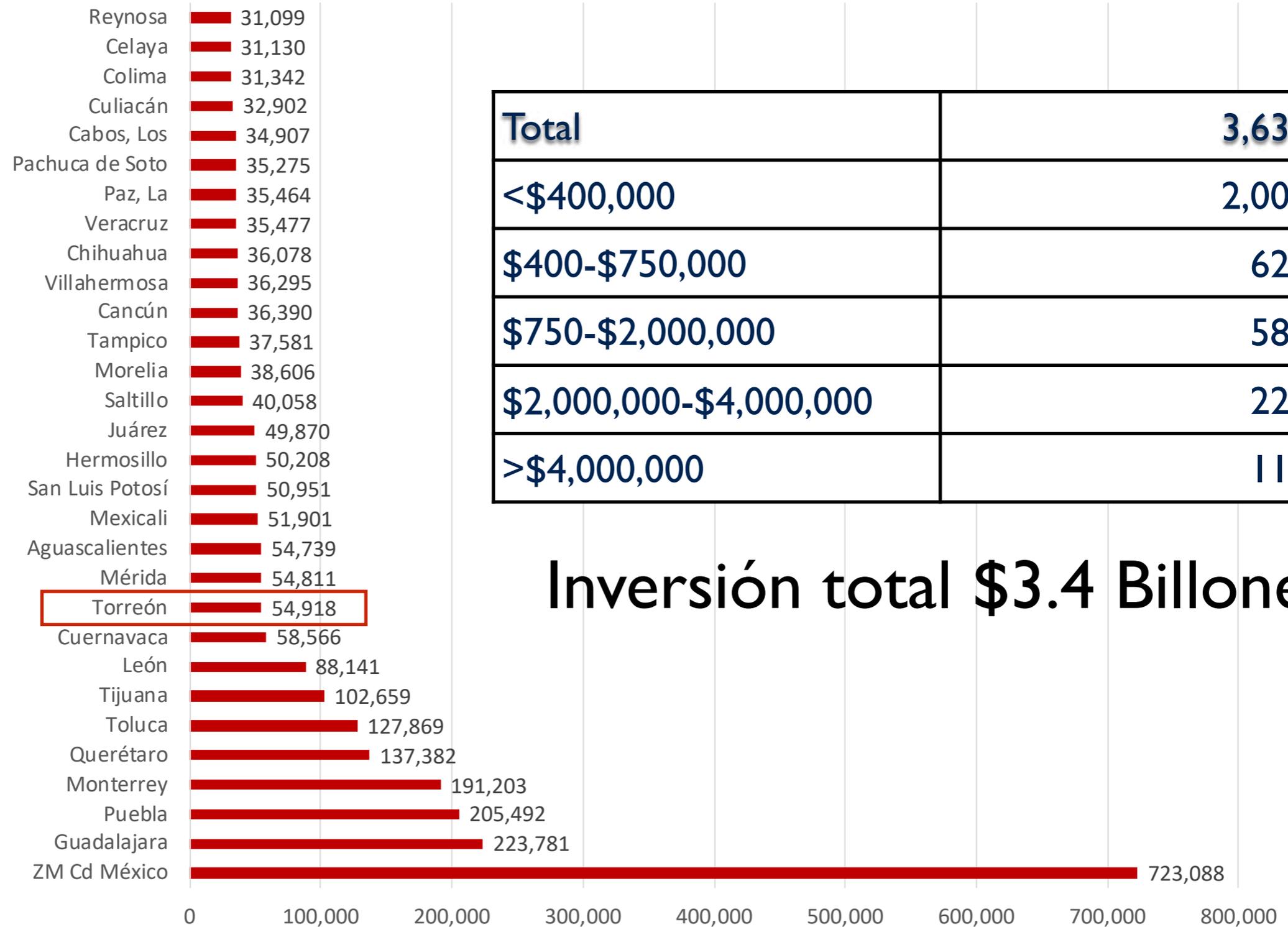
Construiremos  
20 mill de m2  
oficinas

Agregaremos  
60- 200 mill de  
m2  
industriales

Duplicaremos la  
infraestructura  
universitaria

# Demanda vivienda 2022-2028

Vivienda 2022-2028

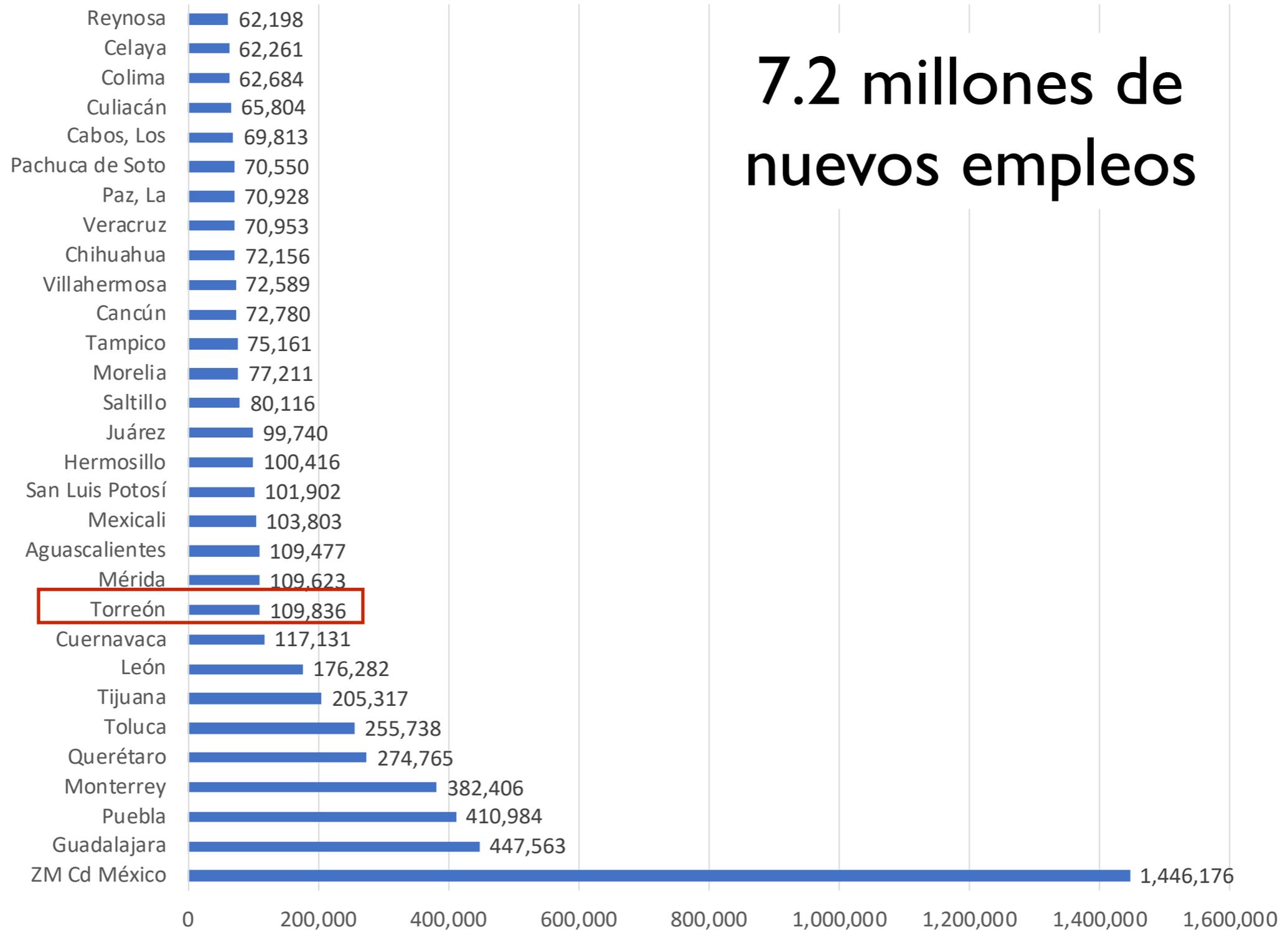


<b>Total</b>	<b>3,630,000</b>
<b>&lt;\$400,000</b>	<b>2,000,000</b>
<b>\$400-\$750,000</b>	<b>620,000</b>
<b>\$750-\$2,000,000</b>	<b>580,000</b>
<b>\$2,000,000-\$4,000,000</b>	<b>220,000</b>
<b>&gt;\$4,000,000</b>	<b>110,000</b>

**Inversión total \$3.4 Billones**

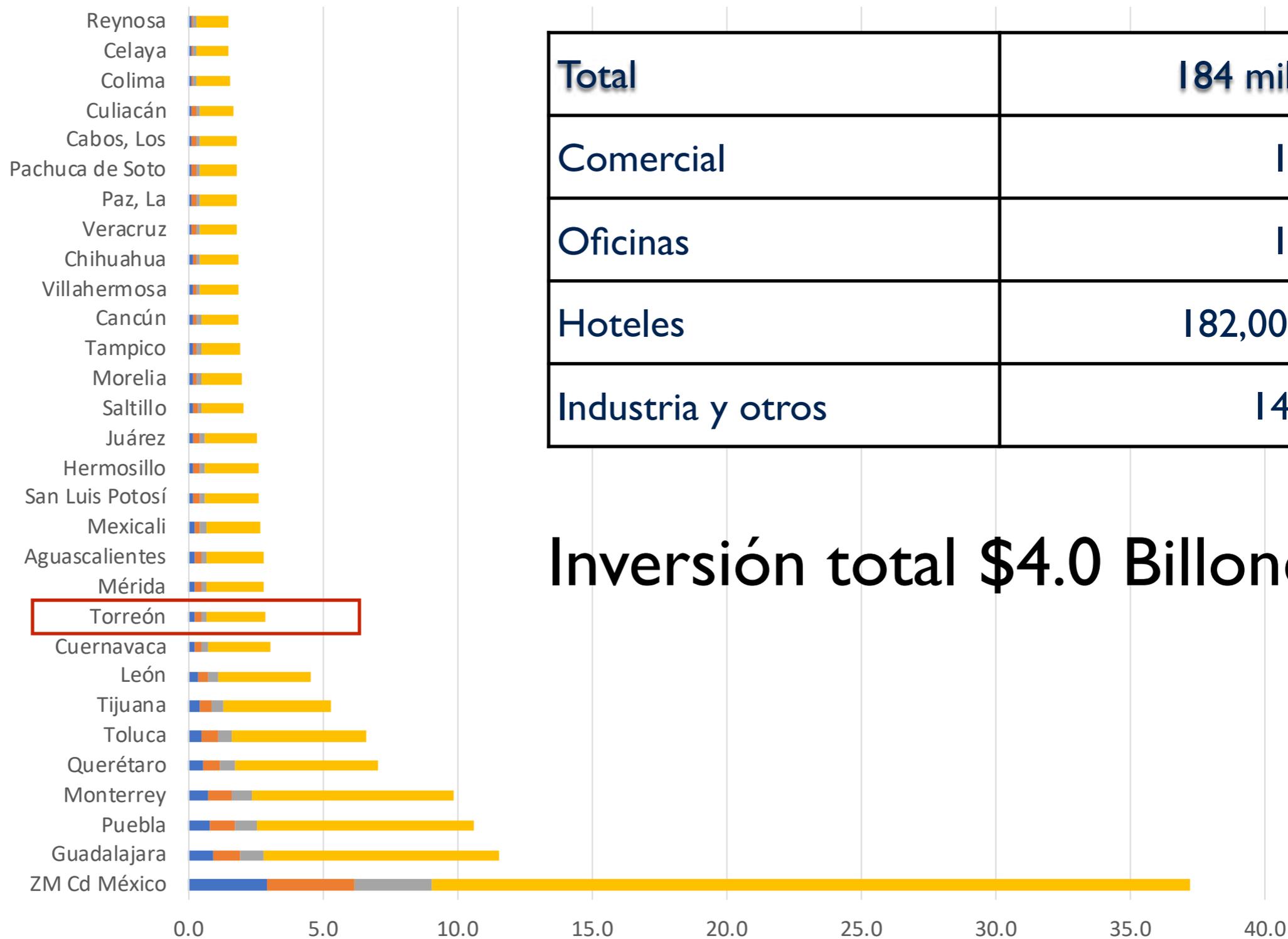
# Empleos Nuevos 2022-2028

NUEVOS EMPLEOS 2022-2028



# Espacio Productivo 2022-2028

Workspace millones de m2 2022-2028

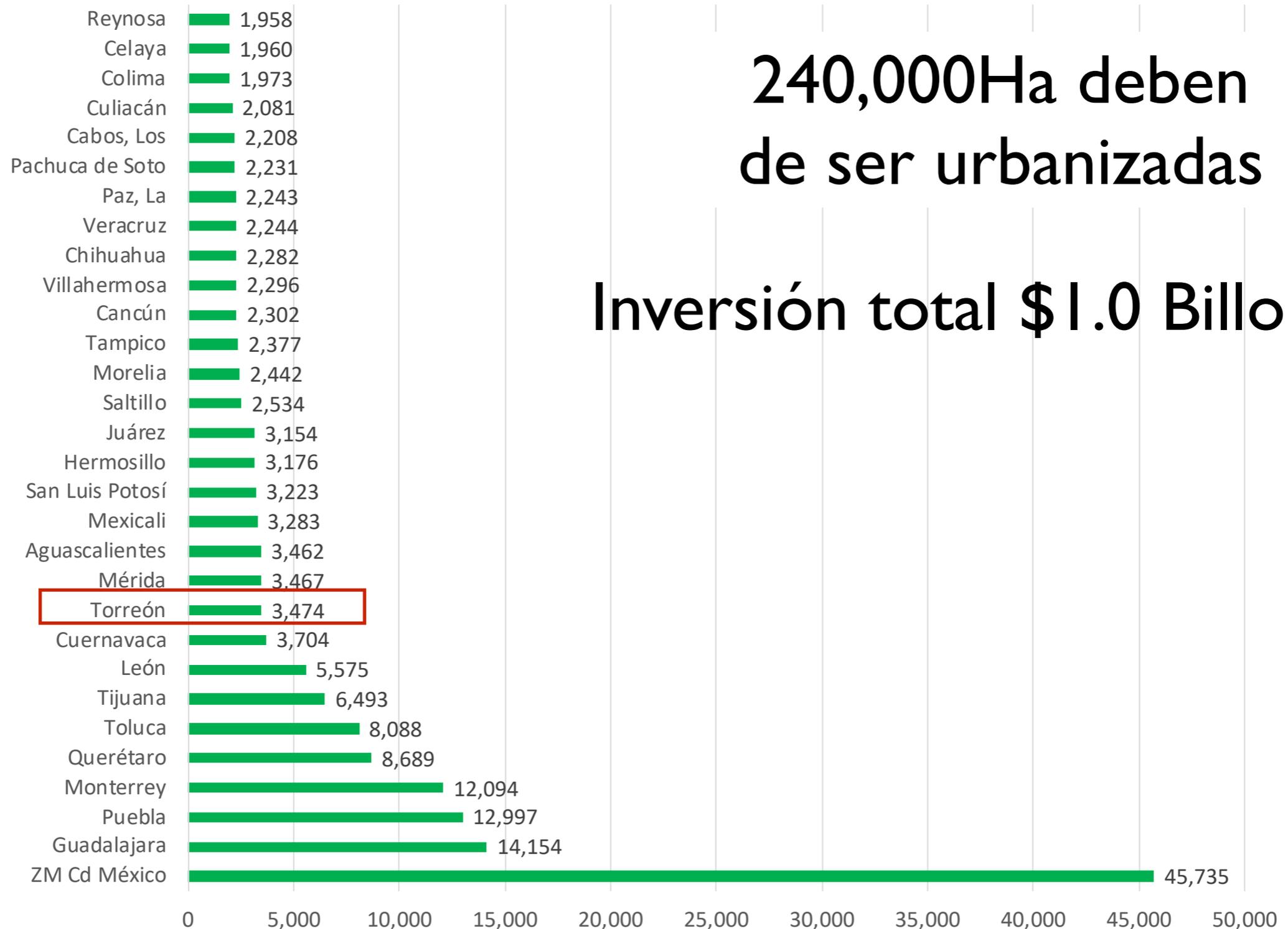


<b>Total</b>	<b>184 millones m2</b>
<b>Comercial</b>	<b>15 mill m2</b>
<b>Oficinas</b>	<b>13 mill m2</b>
<b>Hoteles</b>	<b>182,000 cuartos</b>
<b>Industria y otros</b>	<b>142 mill m2</b>

**Inversión total \$4.0 Billones**

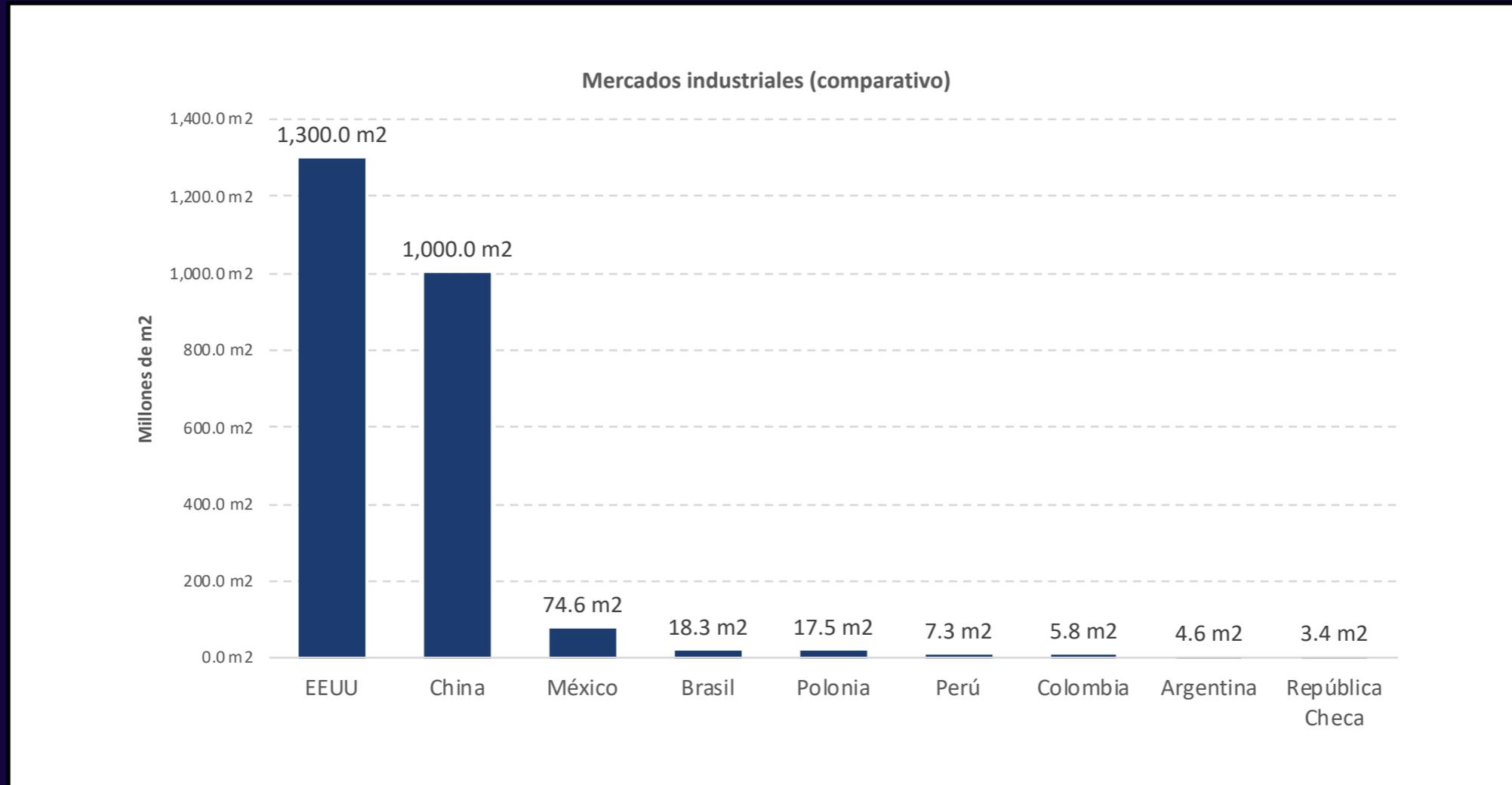
# Expansion Urbana 2022-2028

Expansion Urbana Ha 2022-2028

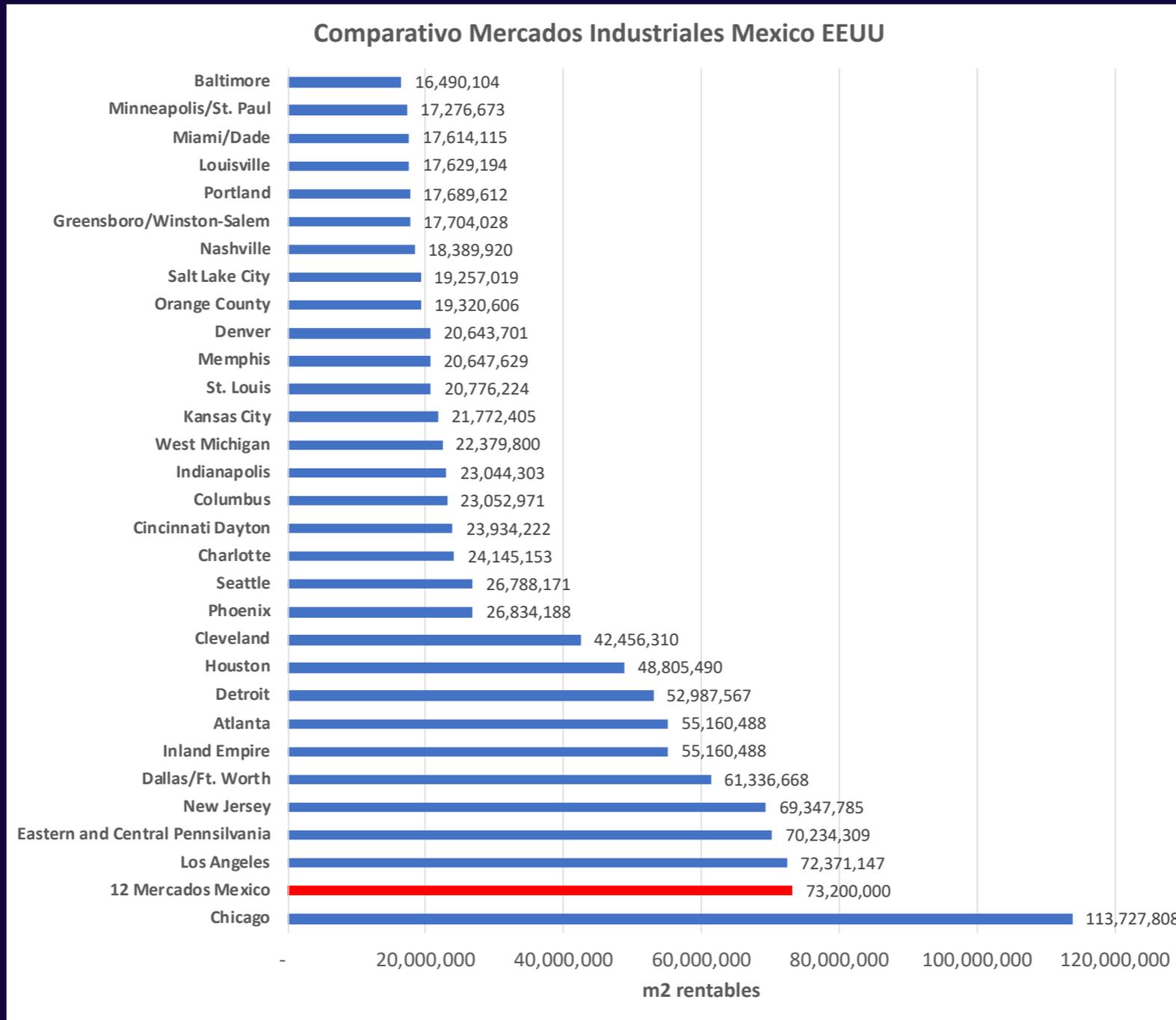


240,000Ha deben de ser urbanizadas

Inversión total \$1.0 Billones

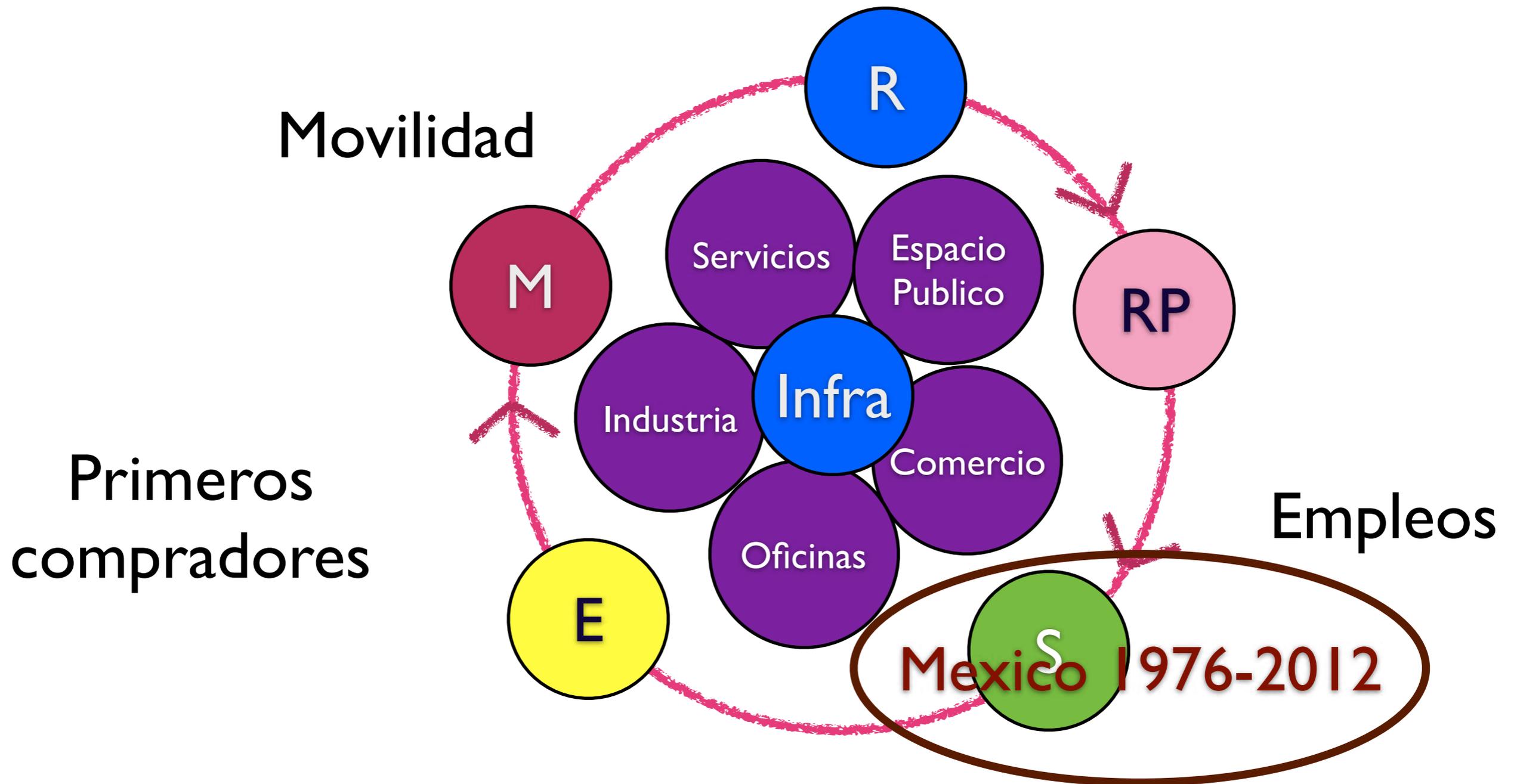


¿Porque puede crecer tanto lo industrial?



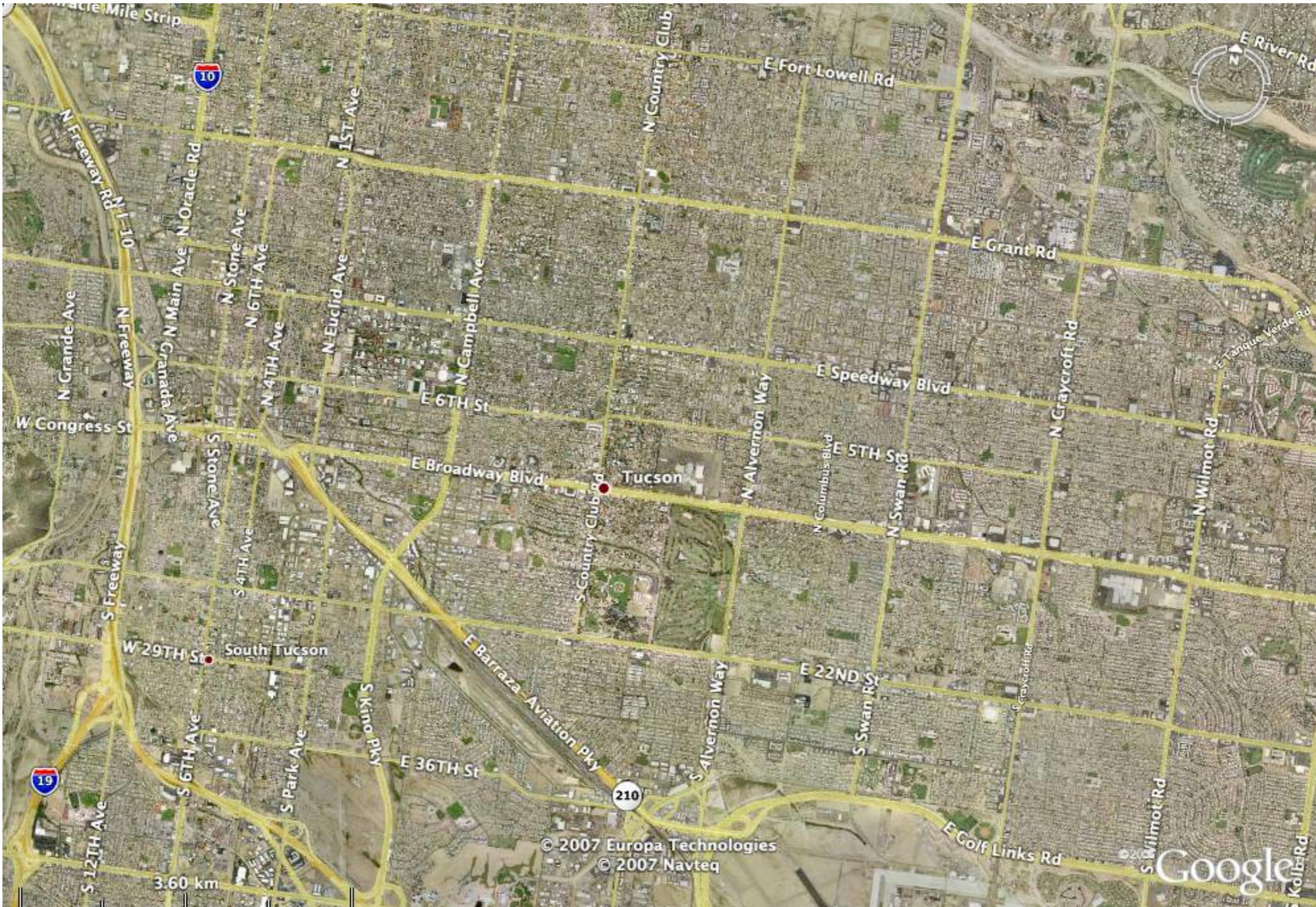
# Comparativo

# Ecosistema Inmobiliario



- El sector inmobiliario es un ecosistema delicado, falta una parte y todo se contrae

# Tucson



# ¿Cual es su política acerca del golf?



- Las empresas japonesas no invierten en ciudades SIN campo de golf

# ¿Por qué importa dónde están las zonas residenciales? Caso Bombardier

## Monterrey



## Querétaro



- En la selección de Bombardier de dónde poner su fábrica, el criterio final fue la proximidad de la zona habitacional de los ingenieros a la fábrica.

# Ejes viales, Aguascalientes, Mérida

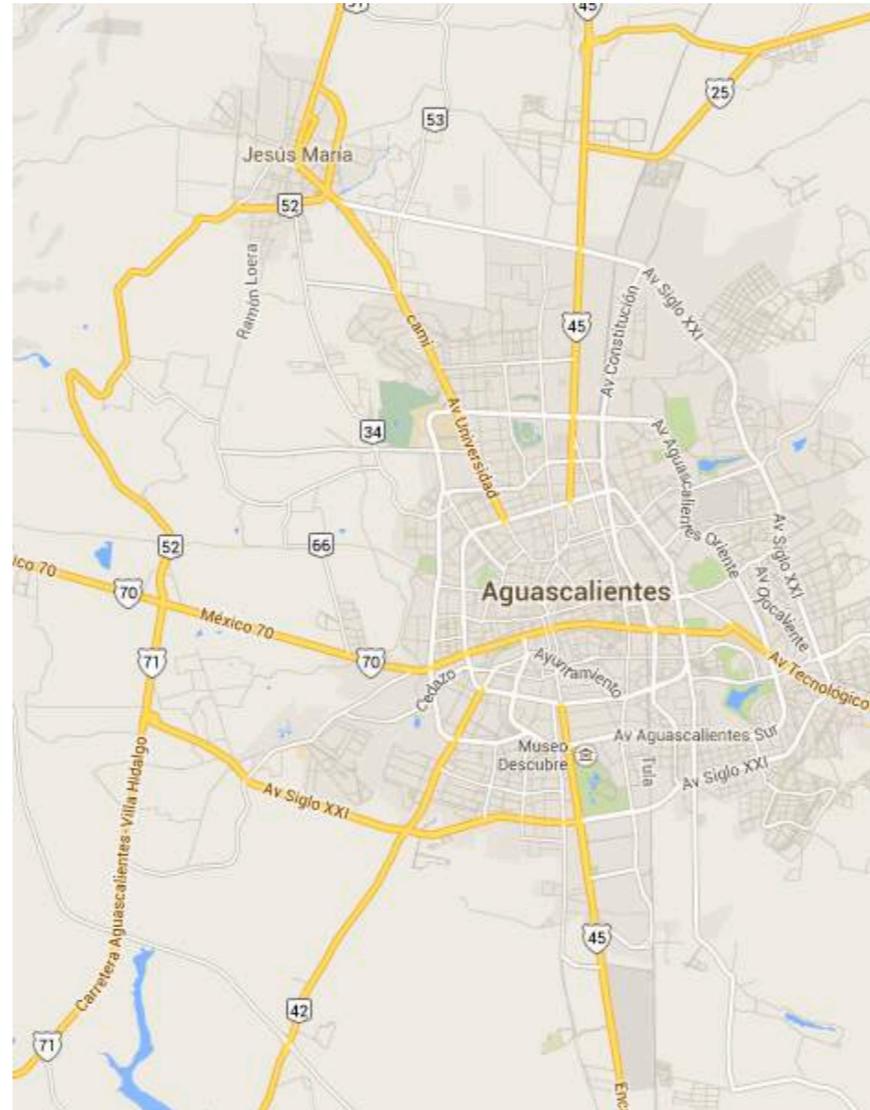
## D.F.

## Aguascalientes

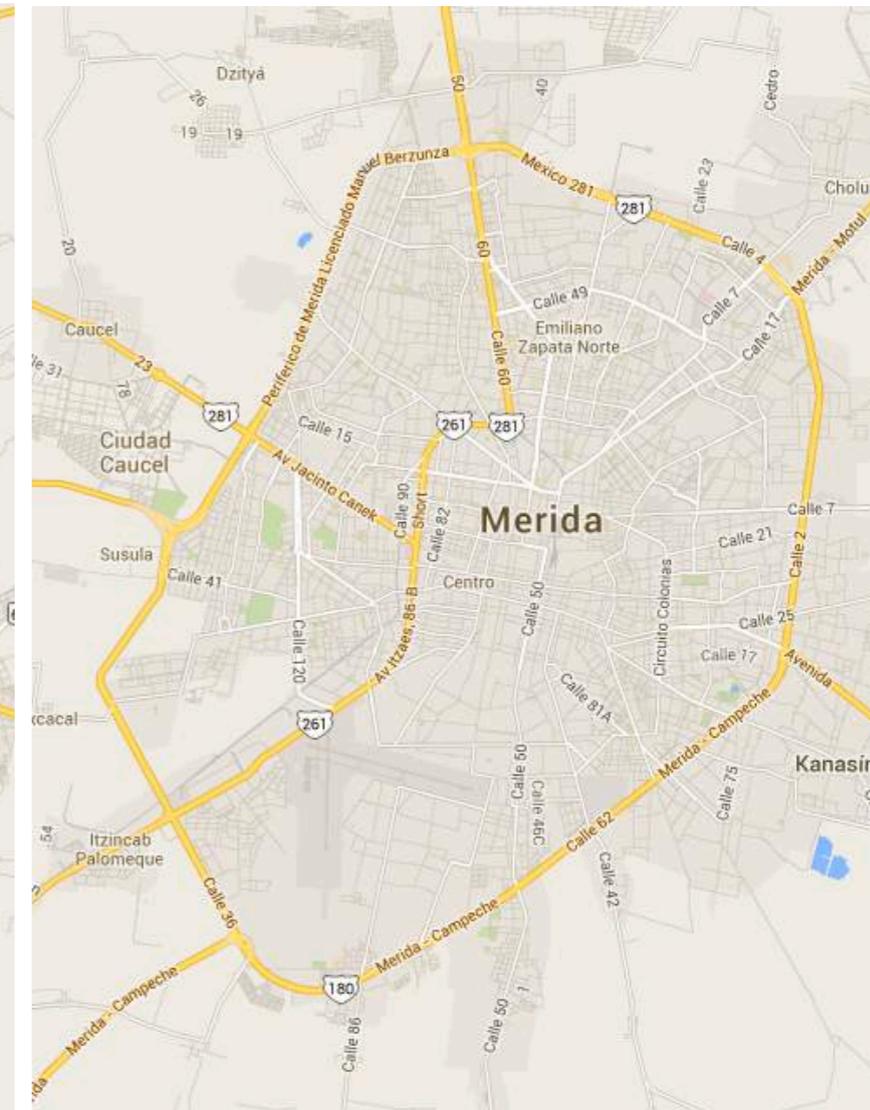
## Mérida



Ejes viales  
Afectaciones y plan 1956  
Ejecución 1978



Anillos periféricos 1980  
¡No mas invasiones!  
Adelante de la demanda



Percepción de reglas  
1 calle cada 80 m  
Cada 4 calles avenida

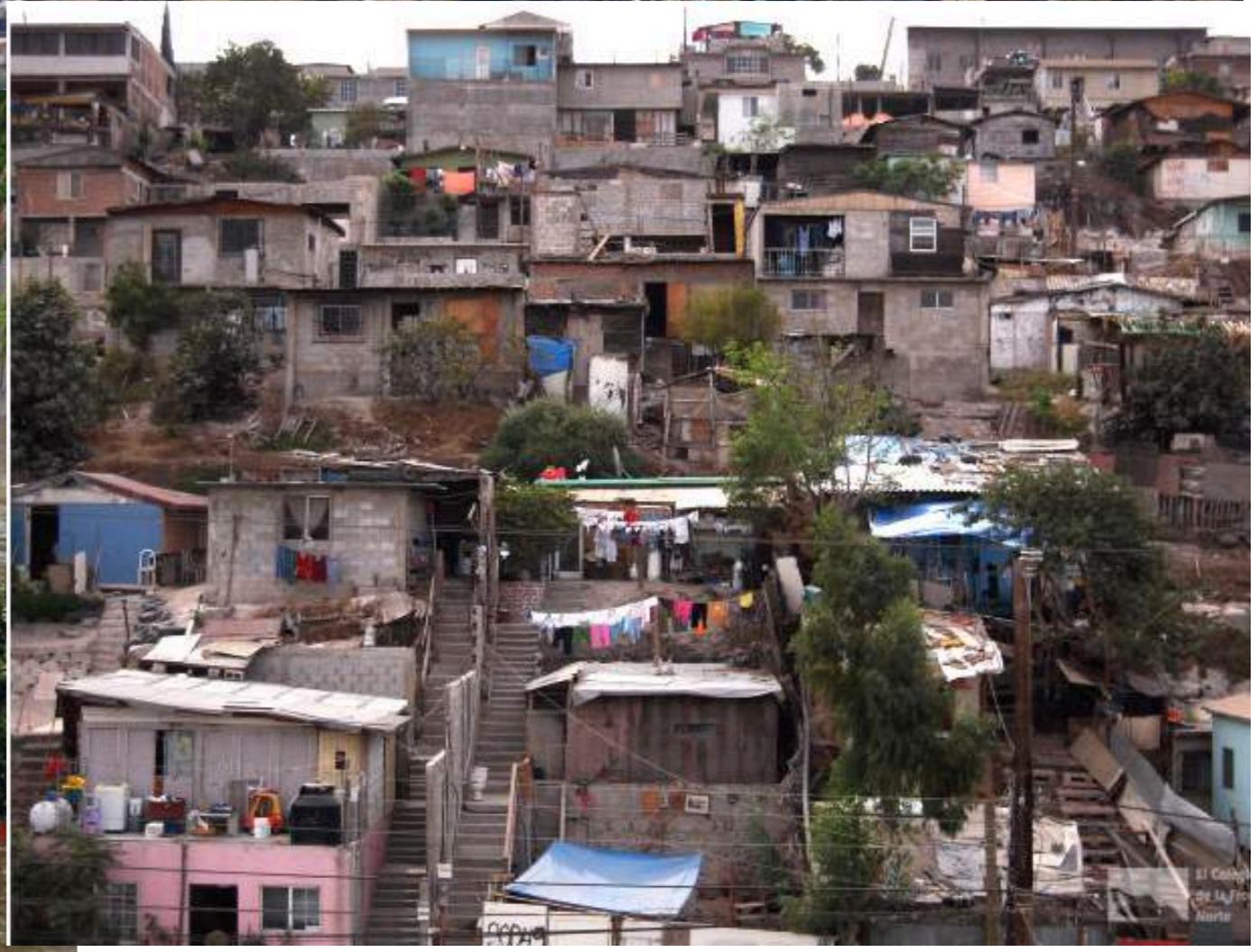
# Houston



- DCN: Distrito central de negocios de Houston,
- No hay usos de suelo, pero infraestructura marca crecimiento



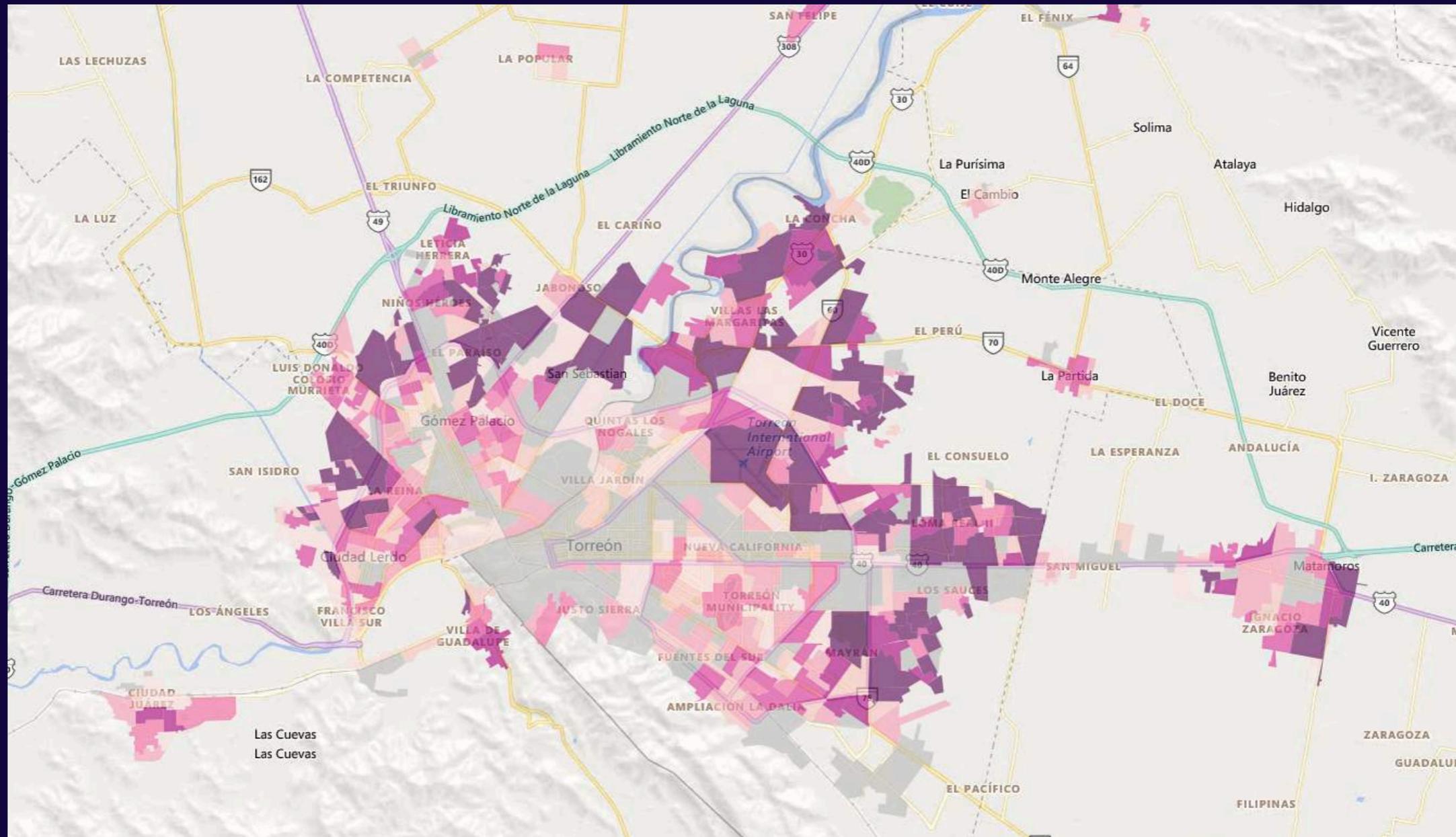
# Muy bien gracias...



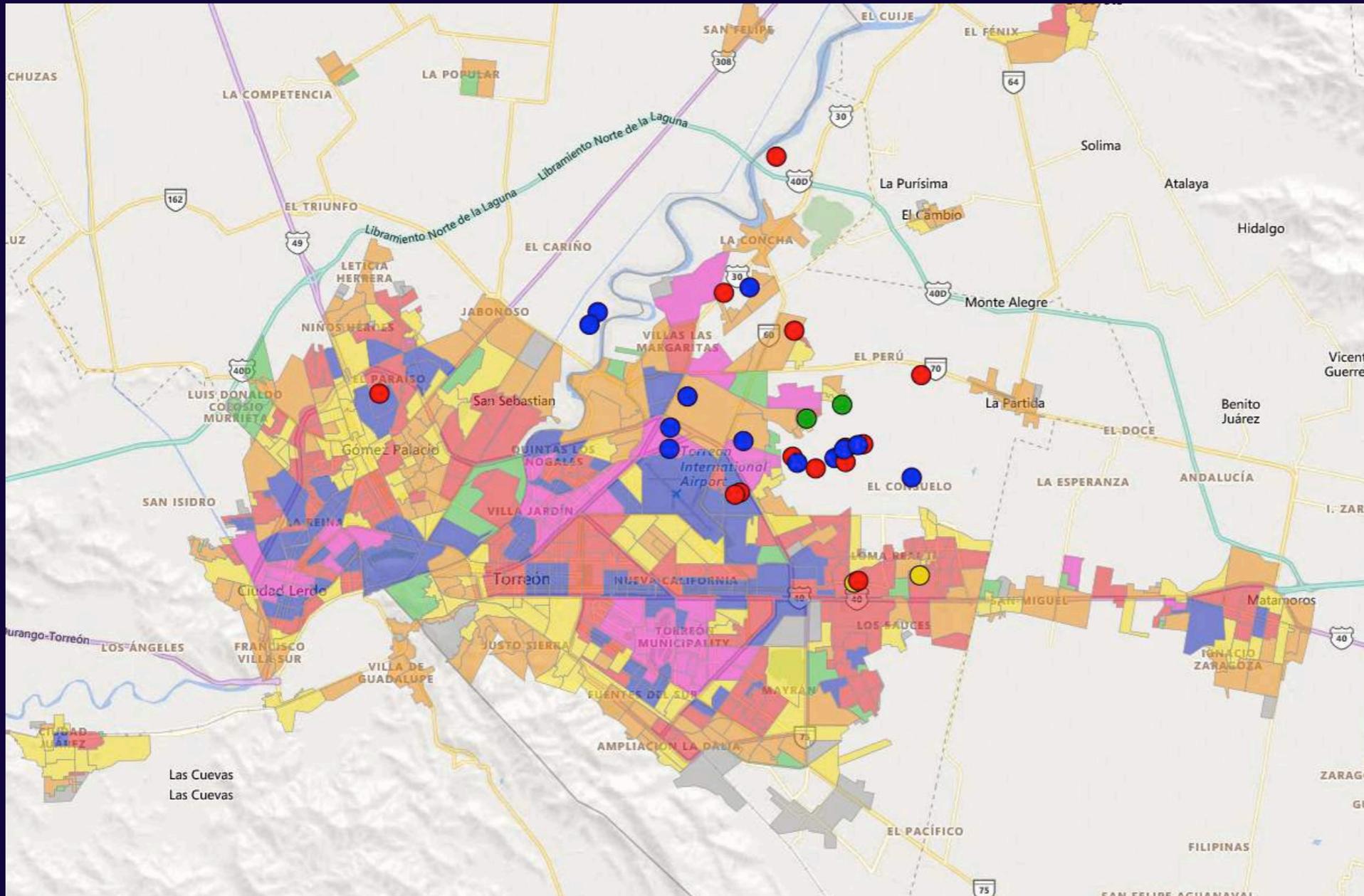
# ¿Quién hace esto? No se hace solo



¿Para dónde y cómo quiero crecer?



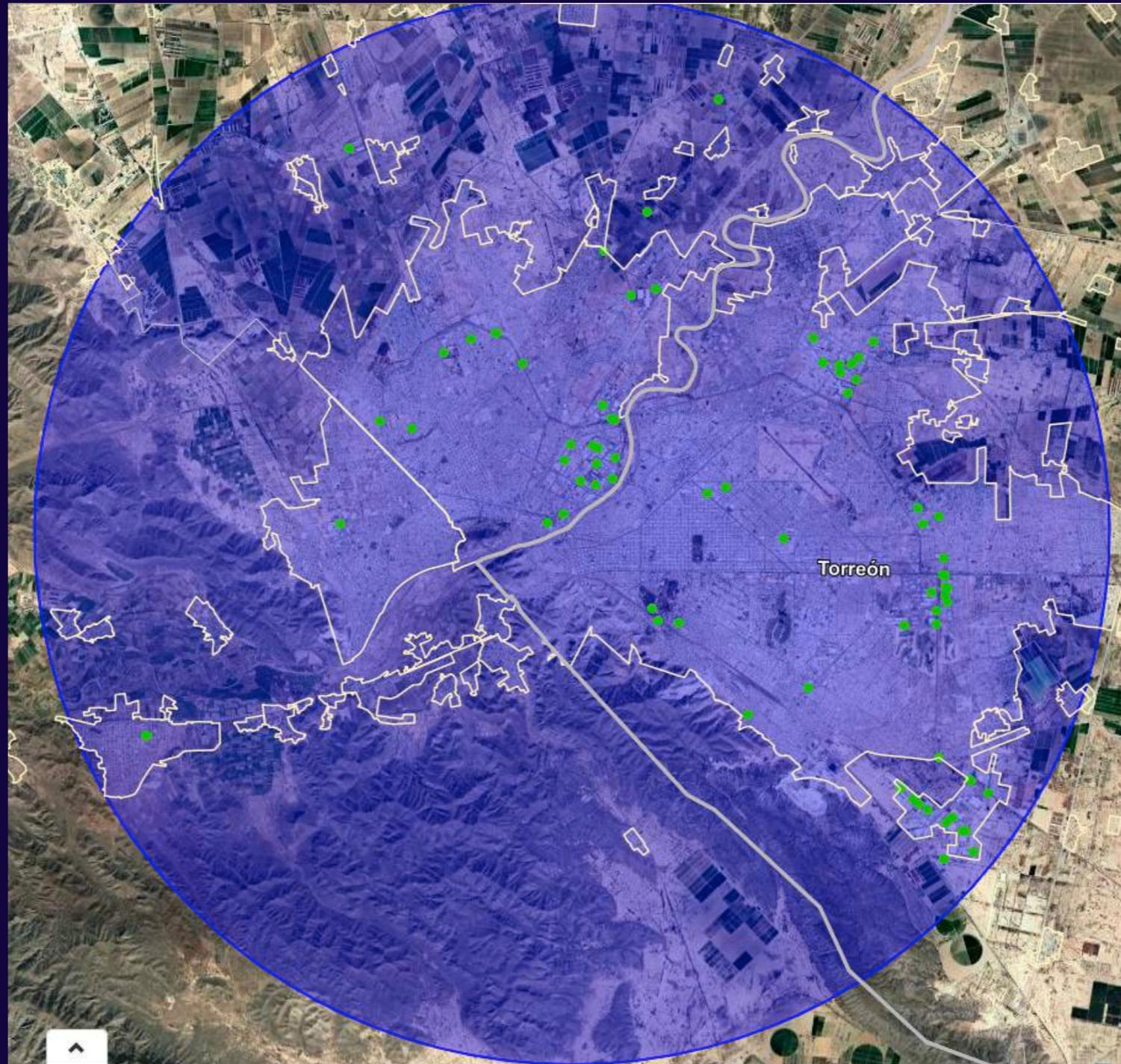
# Crecimiento 2010-2020



**Nivel Socioeconómico**

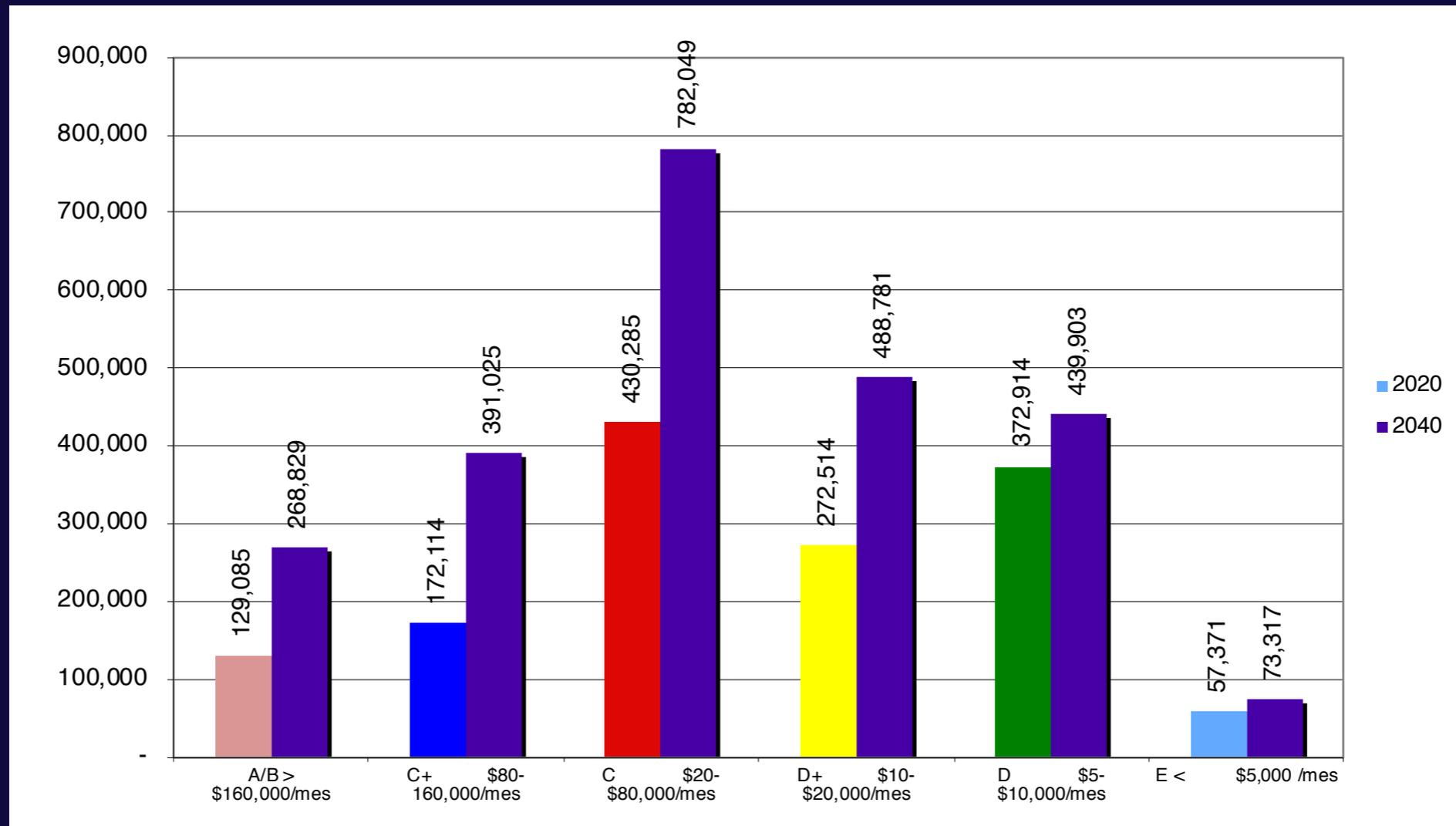
<span style="color: #FF00FF;">■</span>	A/B	>\$170,000
<span style="color: #0000FF;">■</span>	C+	\$85-\$170-000
<span style="color: #FF0000;">■</span>	C	\$26-\$85,000
<span style="color: #FFFF00;">■</span>	D+	\$9-\$26,000
<span style="color: #FFA500;">■</span>	D	\$3-\$9,000
<span style="color: #00FF00;">■</span>	E	<\$3,000
<span style="color: #808080;">■</span>	N.A	

# Distribución NSE Torreón

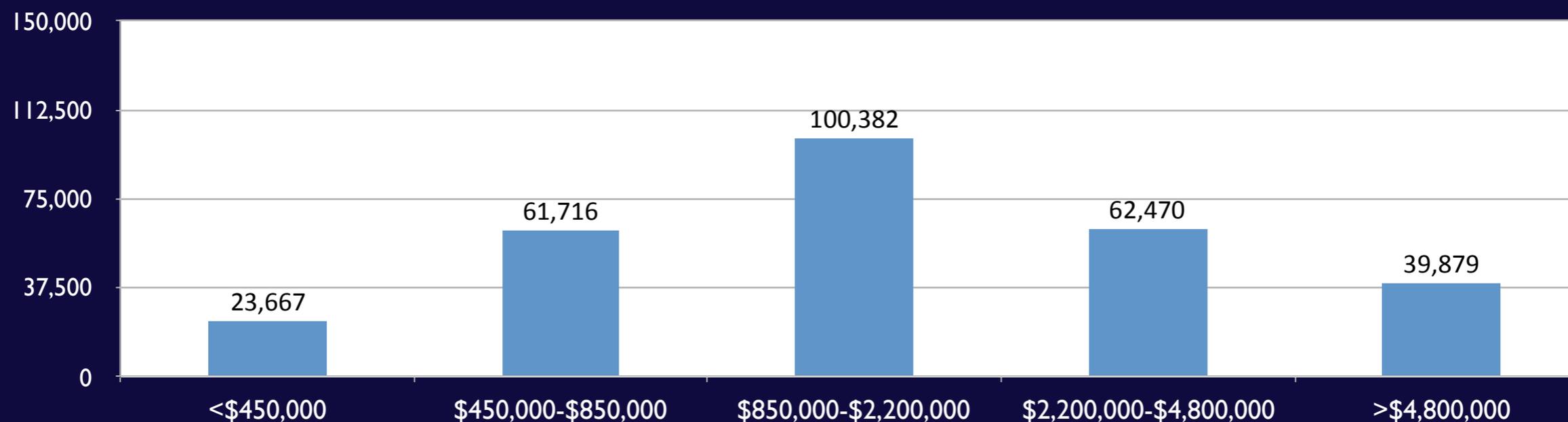


**Industrial >250 personas**

# Estructura de ingresos 2020-2040



# Vivienda La Laguna 2020-2040



		2020		2040	Variación
Viviendas		409,299		697,413	288,114
<\$450,000	30%	122,790	21%	146,457	23,667
\$450,000-\$850,000	19%	77,767	20%	139,483	61,716
\$850,000-\$2,200,000	30%	122,790	32%	223,172	100,382
\$2,200,000-\$4,800,000	12%	49,116	16%	111,586	62,470
>\$4,800,000	9%	36,837	11%	76,715	39,879

Al crecer el ingreso, crece la movilidad y la ciudad requiere más viviendas de mayor valor.

# Empleos y empresas 2010-2020

	2020	2040	Variación
Empleos totales (est)	818,598	1,185,602	367,004
Razon formales/totales	73%	80%	
Empleos Formales	597,577	948,482	350,905
Empleos no afiliados	221.021	237.120	16.099
Espacio por empleo m2	15 m2	15 m2	
m2 Para empleos	8,963,648	14,227,225	5,263,577
m2 Comercio Formal	1,227,897	2,092,239	864,342
m2 Comercio Indep	409,299	697,413	288,114
m2 Oficinas	597,577	948,482	350,905
m2 manufacturas (est)	2,240,912	3,556,806	1,315,894
m2 otros (est)	4,487,964	6,932,285	4,111,121
Empleados prom/empresa	14	14	
Empresas	57,790	67,749	9,959

Para hacer frente a sus necesidades, La Laguna debe propiciar la creación de 367,004 nuevos empleos y 9,959 empresas al 2040.

Urge atraer inversión inmobiliaria por US\$100,000MM

# La Laguna 2020-2040

Unidad/Densidad	Unidades		Expansión Ha
Crecimiento Urbano			12,300 Ha
Vivienda	288,114 viviendas		7,100 Ha
	Unidades	Locales 80 m2	
Comercial	864,000 m2	11,000	173 Ha
	Unidades	Edif 10,000m2	
Oficinas	350,000 m2	35 Edif.	35 Ha
	Unidades	Bodegas 5,000m2	
Industrial	1,315,000 m2	263 Bodegas	263 Ha
Otros	4,111,121 m2		822. Ha
Servicios			4,225 Ha

La Laguna crecerá con estrategia y plusvalía o sin ella, pero crecerá.

# Encabezados que quiero ver pronto...



Guadalajara rebasa a Vancouver



Cancún, Singapur en el Caribe



Shanghai, el México de Asia



Torreón, desplaza a Melbourne como la mejor ciudad para vivir

# Conclusión

- 1. Velocidad:
  - el mundo no espera
- 2. Demografía:
  - no es opcional
- 3. Visión:
  - si no sabes a donde vas no te quejes al llegar
- 4. Modelo:
  - haz un sistema de crecimiento y ocupación territorial
- 5. Comunicación:
  - haz un mensaje coherente y sencillo
- 6. Apoyo social:
  - genera inercia para avanzar
- 7. Ejecución:
  - genera sistemas de trabajo y muchos jugadores



**Si no tienes un sueño nunca vas a  
llegar a el**

**Jaime Lerner**

**Lo grandioso del futuro  
es que depende de uno**

**¡ Muchas Gracias !**

**Gene Towle**  
**Socio Director**

**[gene@softec.com.mx](mailto:gene@softec.com.mx)**