



**FACTOR DE SOSTENIBILIDAD EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN CIUDADES DE MÉXICO: propuesta de medición a través de la valoración econométrica del impacto social.**

*Sustainability Factor in Sustainability Projects Real Estate Investment in Mexico Cities: Proposal for measurement through the econometric assessment of social impact.*

**Haydee Mendoza Duran**

Universidad Autónoma de Baja California, México. C.P, México

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3768-1853>

E-mail: [aprendha@yahoo.com.mx](mailto:aprendha@yahoo.com.mx)

**Erika Chavez Nungaray**

Universidad Autónoma de Baja California, México. C.P, México

E-mail: [nungarayerika@uabc.edu.mx](mailto:nungarayerika@uabc.edu.mx)

Trabalho enviado em 03 de julho de 2023 e aceito em 14 de julho de 2023



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

**RESUMEN**

El presente estudio pretende brindar una alternativa de análisis para identificar el factor de sostenibilidad en los proyectos de inversión sustentables a implementarse en ciudades. En la



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.03., 2023, p. 1329-1344.

Haydee Mendoza Duran e Erika Chavez Nungaray

DOI: [10.12957/rdc.2023.77463](https://doi.org/10.12957/rdc.2023.77463) | ISSN 2317-7721

metodología empleada se utiliza la regresión econométrica y variables como la población en proyectos particularmente de desarrollo urbano inmobiliario. En los resultados expuestos se identifica la necesidad de análisis del factor de sustentabilidad en la industria inmobiliaria y se considera dentro de la medición de sustentabilidad tres factores para considerarse por profesionales de la valoración, inversores y otros interesados de un proyecto que integralmente considere los factores: ambiental, financiero y social. Se concluye en la importancia del último componente por su impacto en la comunidad, tomando en cuenta la cantidad de personas, cantidad de agentes que se integran en los planes de desarrollo urbano de las comunidades y en el censo nacional, en México.

**Palabras Clave:** ciudad, econometría, proyectos inversión, población, sostenible.

## SUMMARY

This study aims to provide an alternative analysis to identify the sustainability factor in sustainable investment projects to be implemented in cities. In the methodology used, econometric regression and variables such as population are used in projects, particularly urban real estate development. In the results presented, the need for analysis of the sustainability factor in the real estate industry is identified and three factors are considered within the sustainability measurement to be considered by valuation professionals, investors and other stakeholders of a project that comprehensively considers the factors: environmental, financial, and social. It concludes in the importance of the last component for its impact on the community, considering the number of people, quantity of agents that are integrated into the urban development plans of the communities and in the national census, in Mexico.

**Keywords:** city, econometrics, investment projects, population, sustainable.

## 1. INTRODUCCIÓN

En las ciudades se concentra la mayor parte de la población mundial, según el Banco Mundial (2023), alrededor del 56% se aglomera en entornos urbanos y se pronostica que siga en aumento en 2050, con 7 de cada 10 personas en zonas urbanas. México no es la excepción, es uno de los países



de mayor población y la cual está concentrada en ciudades. La tendencia esperada a nivel mundial para 2050, es una realidad en México, de acuerdo a la última información censal de 2020, el 79% de la población es urbana (INEGI, 2020). Esta presencia poblacional genera presión y necesidades sobre el territorio, desde la demanda de bienes y servicios, como la valoración y designación de los recursos disponibles.

Entre los desafíos que enfrentan las ciudades, se encuentra el cúmulo de decisiones provocadas por la mayor demanda de espacios para vivir. De ahí que la inversión en proyectos inmobiliarios sea tema actual ante la magnitud del crecimiento en entornos intraurbanos como las ciudades de México.

El cuestionamiento de las instancias bancarias o de financiación de proyectos de inversión inmobiliaria, se presenta como guía en función de la empresa que busque el desarrollo de proyectos con el rasgo sostenible para el territorio urbano mexicano.

Las principales asociaciones en México invierten en función de rendimientos en tiempo y con el aporte suficiente para generar el proyecto idóneo; en este documento se presenta una opción viable en función de retorno de la inversión con el menor de los conflictos en las zonas de inserción de los proyectos inmobiliarios, al considerar a la población circundante.

La mayoría de las inversiones, consideran el tiempo y el retorno de la inversión, ahora se considera lo ambiental y lo social, para considerar el proyecto sostenible, esto genera la posibilidad de financiamientos, con interesantes alternativas de interés.

Al considerar proyectos sostenibles, tomamos en cuenta la población, las políticas públicas sociales, lo ambiental y esto lleva a consideraciones interesantes de retorno de la inversión en tiempo y forma.

## 2. ANTECEDENTES

En México, viven 126,014,024 personas de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI, 2020), comparado con otros países, México ocupa el lugar 11 dentro de las naciones más pobladas del mundo (Banco Mundial, 2023).

Esto nos lleva a considerar que la demografía poblacional en las Ciudades mexicanas tiene una implicación en todo aquello que las políticas públicas y privadas buscan para generar nuevos y mejores estados de calidad de vida.

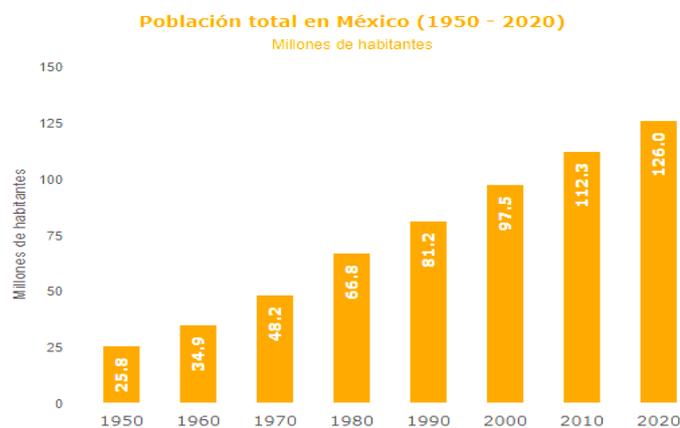


La oportunidad de las iniciativas privadas para generar nuevas alternativas de proyectos lleva una relación directa con las políticas públicas del país. Y con ello ligado al desarrollo social una relación directa con la cantidad de personas, en función de necesidades y mejoras.

Los desarrolladores inmobiliarios, en el momento de generar proyectos de inversión de esta naturaleza en las Ciudades de México, requieren considerar las oportunidades de las políticas públicas y las necesidades de las poblaciones en donde se inserten los proyectos.

Con ello es considerar de alguna manera las necesidades de la población y los beneficios que se obtienen de las ideas o proyectos inmobiliarios. Considerando las ciudades y sus pobladores.

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en 2020 considero un crecimiento de población poco más de 126 millones de personas, como se muestra en la siguiente ilustración:



**Ilustración 1 INEGI, 2020.**

A nivel nacional, Tijuana en Baja California, es el municipio más poblado, seguido por la demarcación territorial Iztapalapa, en la Ciudad de México.

Entidad federativa	Municipio o demarcación territorial	Población total 2020
Baja California	Tijuana	1,922,523
Ciudad de México	Iztapalapa	1,835,486
Guanajuato	León	1,721,215
Puebla	Puebla	1,692,181
Estado de México	Ecatepec de Morelos	1,645,352
Chihuahua	Juárez	1,512,450
Jalisco	Zapopan	1,476,491

Entidad federativa	Municipio o demarcación territorial	Población total 2020
Jalisco	Guadalajara	1,385,629
Ciudad de México	Gustavo A. Madero	1,173,351
Nuevo León	Monterrey	1,142,994

Ilustración 2 INEGI CENSO de Población y Vivienda 2020.

Lo anterior se muestra con el fin de tomar en cuenta los retos territoriales que enfrenta México y sus ciudades, ante la presencia poblacional y su necesidad de acceso a bienes y servicios relativos a proyectos inmobiliarios en zonas de crecimiento y desarrollo, acompañados de políticas públicas que consideren las alternativas para la población.

*“Hace más de cuatro décadas se establecieron los cimientos de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), ya que desde 1981 nuestros fundadores se reunían para tratar las problemáticas de la industria, lo que los impulsó a agruparse.*

*La historia de CANADEVI está íntimamente ligada a la Política Nacional de Vivienda y a la fundación del INFONAVIT, quien en sus inicios se encargaba de todo el proceso relacionado con el desarrollo de las viviendas de los trabajadores, desde la selección y adquisición de la reserva territorial, hasta la elección de las constructoras y la entrega de las viviendas.*

*Cuando INFONAVIT se transforma en una entidad eminentemente financiera y deja atrás su rol como constructor, la industria florece, lo que impulsó a los empresarios de la vivienda a conformarse como cámara empresarial.”* (canadevi.2023)

Instancia no gubernamental que incluye a inversionistas inmobiliarios que consideran las necesidades de la población.

Mediante créditos e incentivos económicos, CANADEVI y la ADI asociación de desarrolladores inmobiliarios en México, pretenden ser motores de la generación de vivienda para quienes la requieren en Nuestro País México.

*“La ADI fue creada por un grupo de empresarios motivados por metas comunes; ordenar y consolidar la industria, trabajar de manera cercana con las autoridades, colaborar con las comunidades en donde se llevan a cabo las inversiones con el fin de buscar un mejor futuro para las ciudades mexicanas.*



*A 30 años de su fundación, la presencia y solidez de la ADI vuelven evidente que el sector inmobiliario es una de las industrias más resilientes y uno de los principales motores de crecimiento para el país.*

*A lo largo de estos años los proyectos de los socios ADI representan el 80% del desarrollo inmobiliario de la Ciudad de México y 70% a nivel nacional.” (ADI,2023)*

En sus referencias virtuales ADI maneja las siguientes cifras a la fecha junio 2023:



Ilustración 3 Información ADI. Junio 2023

Esto significa que con el trabajo que se realiza con los proyectos de inversión inmobiliarios, aun falta mucho por hacer.

### 3. PROBLEMÁTICA

Los proyectos de inversión inmobiliarios en México dependen de alternativas de políticas públicas marcadas en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2030.

Para tal efecto los inversionistas, consideran desde el valor de base de la tierra a desarrollar, así como las factibilidades de infraestructura y equipamiento en la zona de inserción del proyecto de inversión inmobiliario.

Esta información depende de cada instancia en cada ciudad del país México, misma que contiene reglamentación e indicaciones en función de determinada zona o tipo de suelo, asignado en el plan municipal de desarrollo urbano. Este documento nos da guía del tipo de suelo, características urbanas, políticas públicas asignadas y población en cada zona en la región.

Los proyectos inmobiliarios al igual que cualquier emprendedor, buscan un retorno de la inversión, Los inversionistas lo requieren para seguir desarrollando iniciativas de proyectos. Al igual que las políticas públicas buscan el beneficio social de las alternativas de desarrollo de las comunidades, el reto es la integración de las dos opciones, proyectos y sociedad.



Para ello se integran en la ecuación de alternativas los proyectos de inversión sostenibles, son aquellos que cuentan con una inversión redituable o con retorno, buscando la minimización de los impactos ambiental y social.

Los proyectos son sinónimo de cambio: la sostenibilidad requiere persistencia, ingenio y la capacidad de inspirar a otros. En el mundo de los negocios, la sostenibilidad comienza con un sistema de valores compartidos y un enfoque basado en principios para hacer negocios.

## CLASIFICACIÓN DE LOS PROYECTOS

Según su carácter:

a) Privada: el carácter económico-privado de esta clasificación se hace cuando la implementación y operación dependen de una demanda real en el mercado del bien o servicio a producir a los niveles del precio previsto. Es decir, existe una brecha de demanda real que tiene capacidad de pago para la compra de un bien o servicio que se le pueda ofrecer permitiendo de este modo una rentabilidad asegurada para los inversionistas. Existe un ánimo de lucro.

b) Sociales: en este tipo de estudio no se toma en cuenta que los consumidores o usuarios potenciales del producto tengan la capacidad de pago para los bienes o servicios ofrecidos ya que esto será cubierto o pagada total o parcialmente a través del presupuesto público o con de sus subsidios directos. No existe un afán de lucro por lo contrario se busca el bienestar social. (ROPERO.2020).

La sostenibilidad del proyecto inicia con el sistema de valores de quien promueve el proyecto y le anexa un enfoque basado en principios para administrar carteras, programas y proyectos.

Para ser sostenibles, las carteras, programas y proyectos deben adherirse a los siguientes seis principios:

1. Compromiso y rendición de cuentas - Reconocer los derechos esenciales de todos a entornos saludables, limpios y seguros, igualdad de oportunidades, remuneración justa, adquisiciones éticas y adhesión al estado de derecho.
2. Ética y toma de decisiones- Apoyar la ética organizacional, la toma de decisiones con respeto por los principios universales a través de la identificación, mitigación y la prevención de impactos adversos a corto y largo plazo en la sociedad y el medio ambiente.



3. Integrado y transparente - Fomentar la interdependencia del desarrollo económico, la integridad social y la protección del medio ambiente en todos los aspectos de la gobernanza, la práctica y la presentación de informes.
4. Principios y valores basados -Conservar y mejorar nuestra base de recursos naturales mediante la mejora de las formas en que desarrollamos y utilizamos las tecnologías y los recursos.
5. Equidad Social y Ecológica- Evaluar la vulnerabilidad humana en áreas ecológicamente sensibles y centros de población a través de dinámicas demográficas.
6. Prosperidad económica-Adherirse a estrategias, objetivos y metas fiscales, que equilibren las necesidades de las partes interesadas, incluidas las necesidades inmediatas y las de las generaciones futuras.

Con esto identificamos dos alternativas a considerar:

- 1.- Inversión para proyectos de inversión sustentable.
- 2.- Número de Población, de la zona de inserción del proyecto de inversión inmobiliario para considerarse sustentable,

#### 4. JUSTIFICACIÓN

La necesidad de considerar a la población que se beneficia del proyecto de inversión y a la vecina al proyecto inmobiliario, es considerar las alternativas de impacto en la zona de inserción del proyecto.

Tomar en cuenta la econometría social en el análisis de la sustentabilidad del proyecto de inversión es una alternativa viable para las ciudades y los inversionistas.

Dentro del análisis de las políticas públicas de las ciudades con población demográficamente alta es factible el desarrollo de proyectos de inversión sustentable, siempre y cuando las alternativas de inserción consideren la población a beneficiar y las que de alguna manera se alteran con el desarrollo a invertir.

El monto de inversión es el que se conoce o se determina por el inversionista. Las políticas públicas existen en función de la zona y su desarrollo, así como por los planes de desarrollo locales ya estipulados para cada Ciudad.

Aquí algunas normas delimitantes para proyectos de inversión:



- NMX-AA-164-SCF1-2013 de Edificación Sustentable. Esta norma mexicana, de aplicación voluntaria a nivel nacional, especifica los criterios y requerimientos ambientales mínimos de una edificación sustentable.

- NMX-AA-171-SCFI-2014 de Requisitos y Especificaciones de desempeño ambiental de establecimientos de Hospedaje.

Esta norma tiene como objetivo establecer los requisitos y especificaciones de desempeño ambiental para la operación de establecimientos de hospedaje en la República.

Además, se generen lineamientos financieros para conocer los valores de los intangibles de las empresas, como lo son los proyectos. Ideas de inversión, que generen recursos o rentabilidad, y con la nueva globalidad del cuidado socio ambiental, se preocupen y ocupen parte de la inversión con responsabilidad y ética medioambiental.

Las NIIF son una serie de estándares internacionales o normas básicas cuyo objetivo es que sean de aplicación mundial, para que en todos los países la contabilidad sea similar. Su antecedente son las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad), que tenían el mismo objetivo.

Los objetivos de esta Norma son:

a) establecer los criterios generales que deben utilizarse en la valuación, tanto en el reconocimiento inicial como en el posterior, de transacciones, transformaciones internas y otros eventos, que han afectado económicamente a una entidad.

La valuación consiste en la cuantificación monetaria de los efectos de las operaciones que se reconocen como activos, pasivos y capital o patrimonio contables en el sistema de información contable de una entidad. (NIIF 2021).

## 5. PROPUESTA METODOLÓGICA

Los conceptos de valuación (técnicas y métodos) varían en complejidad, dependiendo del tipo de las múltiples operaciones que afectaron a una entidad económica y del grado de dificultad que implique el obtener la información cuantitativa para su valoración.

### Valor razonable

Definición – representa el monto de efectivo o equivalentes que participantes en el mercado estarían dispuestos a intercambiar para la compra o venta de un activo, o para asumir o liquidar un pasivo, en



una operación entre partes interesadas, dispuestas e informadas, en un mercado de libre competencia.

VPN – Valor Presente Neto

El Valor Presente Neto (NPV) es la diferencia entre el monto inicialmente invertido o pagado (el día 1, año 0) y el valor presente de los flujos futuros.

$$\frac{\text{Valor Presente de Flujos Futuros} - \text{Inversión Inicial}}{\text{Valor Presente Neto VPN}}$$

### ¿Qué significado tiene el VPN para el inversionista?

Un VPN (+) sugiere que la inversión puede ser buena. Significa que la tasa de rendimiento de la inversión es mayor que la esperada según el costo de oportunidad del dinero.

Esta relación es la que busca el Inversionista con el proyecto de inversión.

### Periodo de recuperación.

Uno de los factores que define la conveniencia o viabilidad de un proyecto de inversión es el lapso en el cual el comerciante, empresario o inversionista espera recuperar su dinero. Esto es lo que propone este modelo de evaluación de proyectos de inversión y lo sitúa como uno de los más valiosos y esclarecedores.

### Tasa Interna de Retorno (TIR)

La Tasa Interna de Retorno no cuenta con una fórmula o enfoque matemático en particular, pues la única forma de llegar a esta es a través del ensayo y el error.

Las empresas o inversionistas se centran en encontrar una tasa única de rendimiento de proyecto dentro de la ecuación del VPN, basándose únicamente en flujos de efectivo. (NIIF 2021)

Las Normas Internacionales de Valoración (o IVS por sus siglas en inglés) sirven como la guía clave para los profesionales de la valoración a nivel mundial para respaldar la coherencia, la transparencia y la confianza en las valoraciones.

Los IVS son fundamentales para la misión del IVSC de elevar los estándares de la práctica internacional de valoración como parte central del sistema financiero en beneficio de los mercados de capitales y el interés público.



Se tomarán los conceptos tal cual, y se definen en el documento Normativo de manera textual, ya que son lineamientos para todo valuador, a tomar en cuenta en la definición de avalúo de proyectos de inversión de una empresa específica. (IVS o NIV,2022)

### **Factores que afectan el valor del negocio**

Debemos tener presente que cuando se hace la valuación de un proyecto es necesario considerar todos los datos financieros considerados, así como todos los factores que puedan afectar el valor de mercado, como:

- a) La naturaleza del negocio.
- b) Las perspectivas económicas en general y las condiciones específicas en particular.
- c) El valor en libros de las acciones y las condiciones financieras del negocio.
- d) La capacidad de generar utilidades.
- e) La capacidad de pagar dividendos.
- f) La existencia o no de valores intangibles.
- g) Análisis de la compra - venta de acciones de corporaciones en la misma o similar línea del negocio, que se hayan realizado en un mercado libre ya sea en intercambio o venta.

### **Planes de desarrollo urbano impacto en los proyectos de inversión:**

Parte importante son los planes de desarrollo urbano de las localidades y al tomarse en cuenta sus objetivos, podemos llegar a una opción de toma de decisiones en los proyectos de inversión sustentable.

El Programa de Desarrollo Urbano son un documento estratégico que continúa la planeación urbana de cada ciudad del país.

Esto implica un proceso en tres vías;

- la primera es la de mantener los aciertos alcanzados a lo largo de los años en materia de planeación y su impacto en la calidad de vida de la población.
- la segunda vía considera los elementos necesarios que potencien los aspectos positivos que la historia de la ciudad ha representado para sus habitantes, quienes tienen la responsabilidad de resguardar su legado, historia e identidad.
- la tercera vía es la de la evolución, la que reta a la imaginación y la creatividad de las personas en diversas circunstancias y hace necesario repensar la ciudad de los próximos años.



Evolucionar para construir una mejor ciudad, en la que sus habitantes sean autores activos de su propia evolución. A destacar y tomar en cuenta en la propuesta de análisis de impacto social de los proyectos de inversión,

*“Las Normas Voluntarias en materia de Sostenibilidad (VSS por sus siglas en inglés), comprenden una herramienta innovadora hacia métodos de producción y patrones de consumo sostenibles”. (Secretaría de Economía, 30 de julio de 2018)*

Basados en la normativa actual que se retoma de las emitidas por las ONU en el 2015, se trata con esta norma voluntaria, proteger y dar derechos al ciudadano y al trabajador activo. Para ser un instrumento y acceder a los mercados financieros internacionales. (ONU.2015)

Se basan con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) emitidos en el 2015 en el marco de la Organización de Naciones Unidas en la medida en que abarcan las dimensiones del desarrollo sostenible reconocidas en la Agenda 2030. (ONU 2015)

*“Los Objetivos y las metas son de carácter integrado e indivisible y conjugan las tres dimensiones del desarrollo sostenible: económica, social y ambiental.” (ONU.2015)*

Los métodos econométricos en el valor de la tierra: econométricas asumen que el valor de mercado de las tierras es el resultado de la agregación ponderada del valor que toman un conjunto de variables explicativas que expresan características técnicas y/o económicas de las tierras.

Con esta consideración se tomará en cuenta como primera instancia el monto de inversión para el proyecto considerado sostenible y con ello se determina el porcentaje a definir como mitigador o solucionador de impacto para que el proyecto se considere sostenible.

*“Valuar o Tasar: Una valuación o tasación es un informe oficial realizado para calcular el valor de un inmueble o de los derechos que se tengan sobre él. Este informe debe ser realizado por expertos que pertenezcan a una sociedad de tasación. La finalidad de una tasación es conocer el valor de un bien inmueble o de los derechos que se posean sobre el mismo”. (NIV. 2015)*

El modelo de valuación está basado en la premisa de obtención de los porcentajes de cada uno de los impactos que provoca un proyecto tangible de inversión en una zona y con habitantes determinados.

Para lograr determinar que impacta un proyecto de inversión se propone los tres factores claves del desarrollo del hábitat como lo determina la ONU.

Impacto ambiental como factor de impacto inmediato en la definición de un proyecto tangible a desarrollar en una zona o terreno determinado.



Impacto social, identificando la zona y la determinación de habitantes según el plan de desarrollo urbano de la población en análisis.

Y en conclusión el factor de impacto que incluye a los dos anteriores el Impacto financiero con una TIR o ROI para el proyecto y nos ayude a determinar el valor final o actual del proyecto después de calcular los impactos analizados.

## 6. EL ANÁLISIS ECONÓMETRICO EN LA VALORACIÓN DE PROYECTOS SUSTENTABLES

Al determinar en cada proyecto de inversión con características sostenibles, el monto de inversión se determina el monto tope requerido para la operación, dato indispensable para generar la valuación sostenible del proyecto y determinar el porcentaje de los impactos, en función de las premisas de diseño del proyecto de inversión.

Identificando las fórmulas y correlaciones econometrías aplicables a cada uno de los posibles impactos:

Se pretende que la econometría aplicada al impacto social apoye a determinar las mitigaciones o acciones relevantes para generar un proyecto de inversión sostenible factible, rentable y con impacto ecológico mínimo o mitigable.

La intención final es: *“Al conocer el monto de inversión inicial se valúa el impacto social y ambiental de los proyectos de inversión urbanos, se obtiene el monto de inversión necesaria para la mitigación de los impactos identificados y se define la rentabilidad financiera del proyecto; para considerarlo proyecto de inversión Sostenible”.*

Se propone Modelo de regresión o simulador para identificar el impacto social en función de:

- Número de personas que impacta el proyecto de inversión (dato INEGI) Variable Independiente (VD)
- Tipo de proyecto (local, regional, nacional) Variable dependiente. (VD)
- Características de la zona de implantación del proyecto de inversión (rural, urbano Tipo I, urbano Tipo II, Urbano Tipo III) definición de los tipos en función de equipamiento e infraestructura urbana dependiendo de la Ciudad. (V D)
- Lineamientos urbanos de Gobierno (reserva, desarrollo, consolidación)
- Especificación del modelo econométrico. Así, en el caso de un modelo matemático, las relaciones que existen entre las variables son exactas.



## 7. CONCLUSIONES

Para definir la propuesta económica de valuación de un proyecto con impacto SOCIAL, se identifican:

- Personas de influencia del proyecto de inversión (Dato de población INEGI) Nivel de agregación para análisis de impacto:
  - Clasificación del proyecto de inversión:
  - Sector: agropecuario, infraestructura, vivienda, servicios.
  - Área geográfica: local, regional, nacional, multinacional.
  - Por Monto de Inversión: pequeña, mediana, grande.
  - Naturaleza de la inversión: crecimiento, mantenimiento, regulación independiente.
  - Énfasis: nuevos proyectos, proyectos de modificación.
  - Por su Utilidad: bienes y servicios, infraestructura, comercial, cultural, educativa, de producción.
- Tasa de descuento del Banco Nacional de México a la fecha de la realización del avalúo.
- VAN valor actual neto

Al incorporar estos datos en el análisis de valuación, es recomendado para generar un análisis considerando las tres dimensiones de la sostenibilidad en los proyectos de inversión.

Significando que al tomar en cuenta la población involucrada (beneficiada) del proyecto de inversión de naturaleza sustentable, el factor está en función del número de pobladores de la zona identificada para el proyecto de inversión. Generando beneficios sociales a un número de población del entorno con el potencial de generar beneficios multiplicadores en el tiempo, siempre que se sitúe la naturaleza del desarrollo y se tomen decisiones de largo plazo para la administración de los recursos. Donde se implica, entre los elementos de largo plazo, la integración de las políticas públicas y los actores gubernamentales de su ejecución, quienes deberán supervisar las acciones nucleares para consolidar los efectos de las iniciativas y las inversiones necesarias para que el proyecto de inversión inmobiliario sea sustentable, esto es, con impactos socialmente positivos al bienestar presente y futuro.



## REFERENCIAS

ASOCIACIÓN Desarrolladores Inmobiliarios en México, 2023 ¿Quiénes somos? <https://adi.org.mx/>

Banco Mundial (2023). Desarrollo urbano. En

<https://www.bancomundial.org/es/topic/urbandevelopment/overview#:~:text=En%20la%20actualidad%2C%20alrededor%20del,10%20personas%20vivir%C3%A1n%20en%20ciudades>. Consultado en junio de 2023.

Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), 2023

Antecedentes. <https://canadevi.com.mx/2022/08/23/canadevi-20-anos-de-atender-la-demanda-de-vivienda-de-las-familias-mexicanas/>

INEGI / POBLACIÓN MÉXICO (INEGI, 2023) / POBLACIÓN por Entidad federativa, Mx.

<https://www.inegi.org.mx/> [https://www.inegi.org.mx/temas/estructura/#Informacion\\_general/](https://www.inegi.org.mx/temas/estructura/#Informacion_general/)

INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. En <https://www.inegi.org.mx/app/indicadores/>, consulta en junio de 2023.

NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) 2021 FUNDAMENTOS Y BASES

<https://economipedia.com/definiciones/normas-internacionales-informacion-financiera-niif-ifs.html>

NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN, NIV, IVS, 2022

<https://upav.net/wp-content/uploads/2022/07/220607-IVS-2022-espanol-UPAV.pdf>

ONU OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS, ONU

2015). <https://sustainabledevelopment.un.org/post2015/transformingourworld>

ROPERO PORTILLO, Sandra, Ambientóloga. Tipos de impactos ambientales. 30 julio 2020. (Párr. 3)

<https://www.ecologiaverde.com/tipos-de-impactos-ambientales2941.html>

SUGRAYNES ANA, CIUDADES PARA TODOS, (2022) Ed. Habitat International Coalition, Chile (Pag. 31-273- 303)

SOCIAL VALUE AND DESIGN OF THE BUILT ENVIRONMENT. Shaun McCarthy O. Supply Chain Sustainability School, 2017 (pag.16,19,46)

<https://socialvalueuk.org/wpcontent/uploads/2017/12/social-value-and-design-of-the-built-environment-v-02-oct-2017.pdf>

SOSTENIBILIDAD, Definición para UCLA. <https://www.sustain.ucla.edu/what-is-sustainability/>

TENDENCIAS DE INVERSIÓN SOSTENIBLE. REVISTA FORBES. ARTICULO. Autor: Marcelo Gorrini.

Marzo, 2022 (Forbes Art. Gorrini, 2022) <https://forbescentroamerica.com/2022/03/22/tendencias-de-inversion-sostenible-2022>



**Sobre as autoras:****Haydee Mendoza Duran**

Posdoctorado, Doctora en valuación, arquitecta, docente de cátedra en UABC

Universidad Autónoma de Baja California, México. C.P, México

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3768-1853>

E-mail: [aprendha@yahoo.com.mx](mailto:aprendha@yahoo.com.mx)

**Erika Chavez Nungaray**

Doctora en Ciencias Económicas. Profesora de tiempo completo en la Facultad de Economía y Relaciones Internacionales de la Universidad Autónoma de Baja California (FEyRI, UABC), México. Actualmente es Coordinadora de Investigación y Posgrado en la FEyRI UABC y es Coordinadora de la Maestría y Doctorado en Valuación. Es miembro del Sistema Nacional de Investigadores nivel 1 por el Consejo Nacional de Humanidades, Ciencia y Tecnología (CONAHCYT) y con reconocimiento por la Secretaría de Educación Pública (SEP) de México.

Universidad Autónoma de Baja California, México. C.P, México

E-mail: [nungarayrika@uabc.edu.mx](mailto:nungarayrika@uabc.edu.mx)

**As autoras contribuíram igualmente para a redação do artigo.**

