



## I. INTRODUCCIÓN

En estos últimos años las personas en México se han interesado más en el tema político con una participación en las urnas del 63.42% de la Lista Nominal de Electorales del Instituto Nacional Electoral (INE), ganando con clara ventaja Andrés Manuel López Obrador (AMLO) con el 53.19 % del total de los votos por ello hay especial atención de sus acciones y los cambios que habrá según la alternancia del poder ya que cada partido tiene sus ideales y prioridades, esto se puede sentir en el tema económico.

Resulta interesante analizar los compromisos del actual presidente AMLO en el plano económico. Román (2018) nos explica en su investigación, Viabilidad financiera y austeridad (sin aumentos ni nuevos impuestos y sin endeudamiento para financiar gasto corriente). En este aspecto vale mencionar la aceptación tácita del primer postulado del Consenso de Washington, relativo al cuidado de los “equilibrios macroeconómicos”, en especial en lo relativo al equilibrio fiscal. En contraste, se expresa una reorientación de presupuesto públicos hacia la inversión y los programas sociales.

Por su parte se hace un análisis de la administración del expresidente Enrique Peña Nieto (EPN), Acuña (2018) afirma que el modelo económico mexicano beneficia sólo a las élites económicas. Con base en las últimas cifras, las 10 personas mexicanas más ricas tienen la misma riqueza que el 50% más pobre de México. Así, los grupos de interés económico ejercen influencia desmedida sobre diferentes políticas públicas para mantener privilegios. Esto constituye una captura política del Estado.

Es claro que el sexenio de Movimiento de Regeneración Nacional (MORENA) apenas inicia y no sabemos si cumplirá lo mencionado, pero mientras sucede podemos hacer una comparativa de cómo se están comportando los bienes raíces en Monterrey, Nuevo León.

En el presente estudio analizamos específicamente los movimientos de venta y

renta de naves industriales en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, principalmente en el centro de la ciudad. Tocaremos tres temas: economía, seguridad y política pública que son los factores que mayormente influyen en el desarrollo comercial de los bienes inmuebles.

El principal objetivo de este estudio es definir si existe una relación de oferta o demanda de inmuebles y ver si realmente afectan los cambios de gobierno, para obtener la relación fue necesario proyectar varios aspectos como lo son, M2 de construcción, M2 de terreno, nivel socioeconómico, cantidad de bancos, gasolineras, iglesias, tiendas de conveniencia, que se encuentran en las colonias donde se ubican las naves industriales.

Hicimos la comparativa entre los dos sexenios de EPN y AMLO, tomando en cuenta los últimos tres meses, septiembre, octubre y noviembre del 2018, de EPN y los primeros tres meses, diciembre 2018, enero y febrero 2019, de AMLO. Identificamos que los costos de las naves industriales van en relación de los M2 de terreno y M2 de construcción, a mayor M2 de construcción, mayor costo.

Con el cambio de gobierno, creemos que existe un aumento importante en la oferta de naves industriales en el centro de Monterrey con respecto al período de EPN de acuerdo al incremento de inseguridad y de incertidumbre en la inversión del gobierno federal en el rubro industrial, motivado por la oposición de la iniciativa privada en la ciudad, ya que no comparten en su mayoría los intereses políticos y económicos del actual presidente de México, AMLO.

## II. MARCO TEÓRICO

El estado de Nuevo León, principalmente la capital del estado, el municipio de Monterrey se ha caracterizado a lo largo de los años, por ser de las ciudades que más Producto Interno Bruto (PIB) aportan al país, se encuentra en 3er lugar a nivel nacional con un PIB de 7.3, según INEGI (2016). Se considera una zona con alto crecimiento industrial, por lo que siempre se ha

mantenido en constante crecimiento para mejorar la economía del propio estado y a su vez la economía del país.

Recientemente el estado, puntualmente en el municipio de Pesquería, llegó a un acuerdo comercial con la Armadora Automotriz Coreana (KIA Motors), en donde se aumentó la demanda de naves industriales en aquella zona, elevando exponencialmente el costo por M<sup>2</sup> de terreno y M<sup>2</sup> de construcción, a su vez, creando muchas fuentes de empleo y aportando un crecimiento a la economía del Estado.

En términos políticos, durante el período del Partido Revolucionario Industrial (PRI), con el exgobernador Rodrigo Medina, se firmó el acuerdo con KIA Motors, donde una vez al término de su mandato y el ingreso del ahora gobernador independiente, Jaime Rodríguez Calderón, se revisaron nuevamente los convenios, determinando que los incentivos son excesivos, llegando a lo inconstitucional.

Casas, Núñez y Caridad (2018) señalan que para determinar el crecimiento económico local de un municipio (Córdoba, España), es de gran importancia conocer el mercado inmobiliario, y en especial el mercado de oferta de locales comerciales y naves industriales, enfocándonos en su precio de venta, el precio por metro cuadrado, la situación de la calle y la posición geográfica.

Como resultados a su estudio, se observaron caídas significativas en el mercado de compra venta y de alquiler de locales comerciales, debido a la crisis económica que presentó el país en el 2009, a partir de ese año empieza a crecer ligeramente, aunque con caídas posteriores, pero con menor impacto como lo es en el año 2012.

Como México depende de la economía de Estados Unidos, si se presenta una crisis económica en aquel país, repercute de manera indirecta en nuestro país, provocando un paro comercial en el sector inmobiliario, ya que la mayoría de los inversionistas optan por medidas cautelares, esperando la estabilización del dólar

americano, para rehabilitar el movimiento en el mercado.

Ocón (2013), nos ayuda a definir como crisis económica al deterioro pronunciado de los principales indicadores económicos, como lo son el PIB, incremento de la deuda, subida de la prima de riesgo, etc.

La crisis económica mundial tuvo su inicio en el 2007, por los mercados financieros americanos, principalmente en el mercado de las hipotecas y el mercado inmobiliario, afectando de manera directa a España y México, donde la afectación al mercado inmobiliario provocó una caída importante en la economía, siendo esto el principal elemento de la crisis.

Así como México, España también fue de los principales países afectados. Para contrarrestar el efecto negativo, hubo un cambio en la política económica reduciendo la deuda pública, pero como el país pertenece a la Unión Europea, siendo su moneda el euro, dificulta la salida de la crisis, ya que se tiene poco margen de maniobra.

En conclusión, a su estudio, sin importar el poder ejecutivo que se encuentra al mando, como se depende del mercado de los países primermundistas, como lo es Estados Unidos, si ellos presentan afectaciones en su economía, les repercute indirectamente a los países que dependen de su mercado.

Por otra parte, Jasso (2013), menciona que otro factor importante que se vive en México, es la percepción de inseguridad, lugares que resultan más inseguros para los ciudadanos, y la relación existente entre la percepción y la política pública. El estudio concluye que la percepción de inseguridad es un problema público que vulnera la calidad de vida en las personas.

De manera general, podemos definir la percepción de inseguridad como la perturbación de la tranquilidad de los ciudadanos en área sociales, en que una persona tiende a ser víctima de un delito, independientemente de su edad y género.

Sobre esta referencia de a la experiencia de inseguridad, es relevante señalar que la percepción del delito no es exclusiva, es decir, que no necesariamente tienen que haber sido víctimas para ser conscientes. Muchas personas expresan su inseguridad sin haber sido víctimas de algún tipo de delito.

Desde el sexenio presidencial 2006-2012, donde fungía el Partido de Acción Nacional (PAN) con su representante en el poder ejecutivo, el expresidente Felipe Calderón Hinojosa, durante su gobierno se implementaron políticas públicas de prevención del delito con el objetivo de disminuir la incidencia delictiva y la percepción de inseguridad. No obstante, las encuestas arrojan como resultado que más de la mitad de los ciudadanos en Nuevo León, el 71%, se sienten inseguros en espacios públicos.

Reforzando la idea de Jasso, en el artículo “Impacto del entorno social en el robo a microempresas del área metropolitana de Monterrey” Alvarado, Valencia e Iturralde (2019) mencionan que el robo a negocios en el área metropolitana de Monterrey impacta a las microempresas, ya que, según datos de la Alianza Nacional de Pequeños Comerciantes (ANPEC, 2017), 52% de este tipo de negocios ha sufrido algún tipo de robo, el municipio de Monterrey es el de mayor incidencia, desde los “robos hormiga” hasta asaltos con violencia.

Alvarado, Valencia e Iturralde (2019) confirman que en la mayoría de las ciudades de América Latina, han experimentado un aumento significativo en lo que concierne a violencia e inseguridad que sufren los habitantes día a día. El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD, 2013) señala que, en las últimas décadas. México ha padecido una de las peores crisis de criminalidad, secuestros, inseguridad, asesinatos. En este escenario la ciudad de Monterrey, no es ajena a esta estadística.

En el mismo sentido, la Procuraduría General de Justicia del Estado de Nuevo León (PGJNL, 2016) señala que este delito encabeza los asaltos con violencia en el estado y representa pérdidas de alrededor de 15% del ingreso anual de las microempresas, lo que conlleva mermas en la productividad, la inversión, el trabajo, el consumo, los materiales e incluso la salud, entre otros.

Por lo contrario, conociendo la situación actual de la ciudad de Monterrey y en el país, el Instituto Mexicano para la Competitividad A.C. (IMCO, 2018) y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), mencionan que hay una perspectiva económica positiva para el mundo de un PIB del 4% en los próximos dos años y para México en 2018 un PIB del 2.5% y en 2019 un PIB del 2.8%.

### III. MÉTODO

La información se recabó de las publicaciones en el periódico El Norte, de cada domingo desde el mes de septiembre del 2018 al mes de febrero del 2019. Buscamos en la sección Bienes Raíces, todas las naves industriales publicadas, ya sea renta o venta, ubicadas en el subíndice centro (Monterrey). Posteriormente realizamos una nueva base de datos y apoyándonos con el programa estadístico informático Statistical Package for the Social Sciences (SPSS, por sus siglas en inglés) del desarrollador International Business Machines (IBM). Utilizamos el programa SPSS para obtener la información de las tablas 2, 3 y 4, pudiendo determinar con mayor certeza el resultado.

Como lo mencionamos en el párrafo anterior, la muestra solamente es de la zona industrial del municipio de Monterrey, pero este proceso lo podemos replicar en toda la zona metropolitana de Nuevo León, o en las zonas industriales a nivel nacional.

Tabla 1. Descripción de variables

Variable	Descripción
Mes	Mes en el que se realizó la publicación en el periódico
Fecha	Fecha en la que se realizó la publicación en el periódico
Sexenio	Partido político al que pertenece el presidente
Convenio	Variable dummy. 1 = Renta, 2 = Venta
Colonia	Colonia en la que se encuentra la nave industrial
M2 terreno	Metros cuadrados de terreno
M2 bodega	Metros cuadrados de la nave industrial
M2 oficina	Metros cuadrados de oficinas
Costo	Costo de la renta o venta representado en miles
NSE	Nivel socioeconómico de la colonia
C_banco	Cantidad de bancos en la colonia
C_gasolinera	Cantidad de gasolineras en la colonia
C_tiendas de conveniencia	Cantidad de tiendas de conveniencia en la colonia
C_iglesia	Cantidad de iglesias en la colonia

Fuente: Elaboración propia.

#### IV. RESULTADOS

Los resultados obtenidos del análisis realizado mediante el método de análisis de varianza (ANOVA) se encuentran graficados dentro de las tablas 2,3 y 4. Previo a dar explicación sobre la interpretación de los resultados de la muestra

realizada, es necesario informar que las estimaciones realizadas del modelo utilizado dentro del estudio fueron realizadas utilizando el programa SPSS, teniendo un margen de 0.05 en escala de Pearson para medir la correlación simple de las variables utilizadas.

Tabla 2. Estadísticos descriptivos de las variables

Variable	Media	Desviación Estándar	Mínimo	Máximo
Mes	3.57	1.922	1	6
Fecha	15018921.04	8878801.395	2092018	30122018
Sexenio	1.53	.501	1	2
Convenio	1.13	.341	1	2
Colonia	9.58	5.005	1	18
M2 terreno	623.29	407.635	88	1600
M2 bodega	523.27	359.995	57	1445
M2 oficina	57.02	81.907	0	384
Costo	7718.14	22200.279	8	75000
NSE	2.37	.630	1	3
C_banco	8.93	16.355	0	45
C_gasolinera	6.42	9.401	0	27
C_tiendas de conveniencia	36.66	68.564	0	188
C_iglesia	19.52	26.187	0	74

Fuente: Elaboración propia.

En la tabla 3 se graficó la correlación de las variables estudiadas donde podemos observar que existe una fuerte correlación entre las variables de M2 de terreno y M2 de construcción donde se puede deducir que las dimensiones de las naves industriales dependen de los M2 de terreno existente. La segunda variable fuertemente correlacionada es entre el sexenio y el mes en el que se realizó la

publicación sobre la compra o venta de las naves industriales. Por otra parte, podemos observar que las variables con menos correlación son M2 de terreno y el año el sexenio. Así mismo existe una correlación moderada entre las variables M2 de construcción y Costo, donde se puede inferir a que el costo aumenta conforme es mayor la cantidad de los M2 de construcción.

Tabla 3. Análisis de correlación

	Mes	Convenio	Sexenio	M <sup>2</sup> Terreno	M2 Const.	Costo	NSE
Mes	1	.130	.908**	.140	.108	.175	-.286**
Convenio		1	.106	.394**	.489**	.801**	.309**
Sexenio			1	.239*	.190*	.215*	-.263**
M <sup>2</sup> Terreno				1	.915**	.426**	.169
M2 Const.					1	.519**	.264**
Costo						1	.347**
NSE							1

\*\*La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).

\*La correlación es significativa en el nivel 0.05 (bilateral).

Fuente: Elaboración propia.

Los resultados representados en la tabla 4, donde efectuamos el análisis de varianza, observamos que todas las variables representadas en el estudio están correlacionadas entre ellas, unas mayormente que otras. La variable de control NSE, nos refuerza la idea junto con las demás variables a ser estadísticamente significativas con un nivel

mayor del 0.05 en la escala de Pearson. De tal manera nos podemos dar cuenta de que en cualquiera de los dos sexenios presidenciales, los niveles NSE Alta, en las variables de sexenio y costo de renta o venta podemos constatar que son estadísticamente significativas, siendo estas dos variables las más correlacionadas.

Tabla 4. Análisis de varianza (ANOVA)

Variable dependiente	(I) NSE	(J) NSE	Diferencia de medias (I-J)	Error Estándar	Sig.	Intervalo de confianza al 95%	
						Límite inferior	Límite superior
Mes	Alta	Media	.296	.667	.898	-1.29	1.88
		Baja	1.392	.669	.099	-.20	2.98
	Media	Alta	-.296	.667	.898	-1.88	1.29
		Baja	1.097*	.363	.009	.23	1.96
	Baja	Alta	-1.392	.669	.009	-2.98	.20
		Media	-1.097*	.363	.009	-1.96	-.23
Sexenio Presidencial	Alta	Media	.006	.175	.999	-.41	.42
		Baja	.294	.175	.218	-.12	.71

	Media	Alta	-.006	.175	.999	-.42	.41
		Baja	.288*	.095	.009	.06	.51
	Baja	Alta	-.294	.175	.218	-.71	.12
		Media	-.288*	.095	.009	-.51	-.06
Renta o Venta	Alta	Media	-.038	.117	.944	-.32	.24
		Baja	-.255	.117	.081	-.53	.02
	Media	Alta	.038	.117	.944	-.24	.32
		Baja	-.217*	.064	.003	-.37	-.07
	Baja	Alta	.255	.117	.081	-.02	.53
		Media	.217*	.064	.003	.07	.37
M2 de terreno	Alta	Media	157.145	143.476	.519	-183.73	498.02
		Baja	-54.649	143.884	.924	-396.50	287.20
	Media	Alta	-157.145	143.476	.519	-498.02	183.73
		Baja	-211.794*	78.062	.021	-397.26	-26.33
	Baja	Alta	54.649	143.884	.924	-287.20	396.50
		Media	211.794*	78.062	.021	26.33	397.26
M2 de construcción	Alta	Media	-30.512	125.695	.968	-329.15	268.12
		Baja	-227.641	126.053	.172	-527.12	71.84
	Media	Alta	30.512	125.695	.968	-268.12	329.15
		Baja	-197.129*	68.387	.013	-259.61	-34.65
	Baja	Alta	227.641	126.053	.172	-71.84	527.12
		Media	197.129*	68.387	.013	34.65	359.61
M2 de oficinas	Alta	Media	25.719	28.198	.634	-41.27	92.71
		Baja	-29.229	28.278	.557	-96.41	37.96
	Media	Alta	-25.719	28.198	.634	-92.71	41.27
		Baja	-54.948*	15.342	.001	-91.40	-18.50
	Baja	Alta	29.229	28.278	.557	-37.96	96.41
		Media	54.948*	15.342	.001	18.50	91.40
Costo de renta o venta	Alta	Media	-69.654	7467.462	1.000	-17811.27	17671.96
		Baja	-16976.157	7488.687	.065	-34768.20	815.88
	Media	Alta	69.654	7467.462	1.000	-17671.96	17811.27
		Baja	-	4062.843	.000	-26559.23	-7253.77
	Baja	Alta	16906.503*				
		Media	16976.157	7488.687	.065	-815.88	34768.20
		Media	16906.503*	4062.843	.000	7253.77	26559.23

\*La diferencia de las medias es significativa en el nivel 0,05

Fuente: Elaboración propia

## V. CONCLUSIONES

Después de investigar los períodos de estudio que corren de septiembre 2018 a febrero 2019, se realizó un análisis detallado sobre la influencia que tiene los sexenios sobre el precio adquirido de las naves industriales y como estos

tienen un gran impacto económico al momento de la compra venta de estos inmuebles.

Dentro del estudio realizado, se logró comprobar la hipótesis debido a que gran parte de las variables analizadas se correlacionan entre ellas, dando por hecho que el impacto de un rubro afectaría a todos los restantes. Sin

embargo, se estudiaron otros factores que a pesar de estar relacionadas con la industria inmobiliaria y con la plusvalía de la zona, no tienen una correlación estadísticamente significativa con las otras variables, como, por ejemplo, cantidad de bancos, cantidad de gasolineras, cantidad de tiendas de conveniencia, etc.

A pesar de que este estudio solo se realizó con un período corto de tiempo, es posible realizar el mismo estudio con un período más grande de tiempo para asesorar a las industrias inmobiliarias en su compra venta de naves industriales. Por otra parte, a pesar de que el estudio se enfocó solo en un tipo de inmueble, es posible aplicar el mismo estudio con las mismas variables, sin embargo con otra categoría de inmueble, como por ejemplo casas, departamentos, oficinas, etc.

Con este tipo de estudios podemos conocer el mercado inmobiliario a través de la oferta y la demanda de lo que se esté

comercializando, en el caso de este estudio, naves industriales, que nos dan un panorama claro que la ciudad, está apostando por incrementar su PIB.

Por último podemos constatar que la ciudad de Monterrey, sin importar el partido político en el gobierno federal, siempre se mantiene dinámicamente activa en compra venta o renta de naves industriales, en los últimos años hemos observado el crecimiento exagerado para la zona de Pesquería, Apodaca, San Nicolás, etc., siendo estos municipios comercialmente industriales.

Independientemente de lo que suceda con el gobierno federal, el partido que esté al mando del poder ejecutivo, la ciudad de Monterrey, se mantiene en constante crecimiento industrial. Gran parte se debe a la iniciativa privada, que logran atraer inversiones extranjeras y alianzas importantes para el desarrollo, no solo de la ciudad y el estado, sino que también repercuten en beneficio del país.

## REFERENCIAS

- Acuña Murillo, I. (30 de Noviembre de 2018). Ibero. Recuperado el 27 de Marzo de 2019, de <http://ibero.mx/prensa/analisis-enrique-pena-nieto-y-el-sexenio-que-perdimos>
- Alianza Nacional de Pequeños Comerciantes. (2017). *Monitoreo y encuestas*. Recuperado el 27 de Marzo de 2019, de <https://www.anpec.com.mx/monitoreos-y-encuestas>
- Alvarado Lagunas, E., Valencia Sandoval, K., & Iturralde Mota, Ó. (2019). *Economía Sociedad y Territorio*. Recuperado el 27 de Marzo de 2019, de <https://est.cmq.edu.mx/index.php/est/article/view/1271/1421>
- Casas, J. C., Nuñez, J. M., & Caridad, L. (2018). Una mirada al mercado de los locales comerciales a la venta de la ciudad de Córdoba. *Internacional Journal of Scientific Managment and Tourism*, 61-71.
- Instituto Mexicano para la Competitividad A.C. (2018). *IMCO*. Recuperado el 27 de Marzo de 2019, de Perspectivas económicas 2018 vía OCDE: <https://imco.org.mx/temas/perspectivas-economicas-2018-via-ocde/>
- Instituto Nacional Electoral. (2018). INE. Recuperado el 27 de Marzo de 2019, de <https://www.ine.mx/actores-politicos/partidos-politicos/convenios-de-coalicion/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2016). *Cuéntame*. Recuperado el 27 de Marzo de 2019, de <http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/nl/economia/pib.aspx?tema=me&e=19>
- Jasso López, C. (Diciembre de 2013). *ScienceDirect*. Recuperado el 27 de Marzo de 2019, de <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1870730013723196>
- Ocón Galilea, F. J. (2013). *Universidad de la Rioja*. Recuperado el 27 de Marzo de 2019, de [https://biblioteca.unirioja.es/tfe\\_e/TFE000224.pdf](https://biblioteca.unirioja.es/tfe_e/TFE000224.pdf)
- Procuraduría General de Justicia Nuevo León. (2016). *Reportes estadísticos de procuración de justicia*. Recuperado el 27 de Marzo de 2019, de <http://nl.gob.mx>
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (2016). Recuperado el 27 de Marzo de 2019, de <http://nl.gob.mx>
- Román Morales, L. I. (2018). *Análisis Plural*. Recuperado el 27 de Marzo de 2019, de [https:// analisisplural.iteso.mx/2018/10/10/la-economia-mexicana-en-tiempos-de-lopez-obrador/#\\_ftn\\*](https:// analisisplural.iteso.mx/2018/10/10/la-economia-mexicana-en-tiempos-de-lopez-obrador/#_ftn*)