

El Futuro en su

HABITAT

ECONOMÍA

FINANZAS

NEGOCIOS

Año 19

No. 211

Diciembre de 2024

2025

Fiscalización y más deuda

- Invasiones, jugoso negocio inmobiliario
- Infonavit va por subcontratación
- Gobierno emitirá más bonos en pesos

El Futuro en su

HÁBITAT 

TURÍSTICO: Nearshoring impulsa turismo inmobiliario



Prometeo

Mario Sandoval Chávez *

Optimismo frente a una realidad desafiante

El presupuesto presentado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) para el 2025 plantea un panorama complejo para la economía mexicana. Entre proyecciones optimistas y recortes estratégicos, el presupuesto refleja los retos que buscan equilibrar crecimiento económico, sostenibilidad fiscal y bienestar social. Sin embargo, algunas cifras generan dudas sobre la viabilidad de las metas propuestas, especialmente en un contexto de desaceleración global y presiones internas.

La SHCP estima un crecimiento económico de entre 2.0% y 3.0% para 2025, una proyección significativamente más alta que la de organismos internacionales como el FMI (1.3%), la OCDE (1.2%) y de otras entidades privadas que no van más allá del 1%.

Este optimismo gubernamental podría justificarse por expectativas de mayor consumo interno, muy dependiente ahora de remesas o un posible repunte en sectores clave como el turismo y las exportaciones sin considerar el efecto Trump.

La divergencia con las estimaciones externas sugiere que las autoridades podrían estar subestimando riesgos como la inflación persistente, tasas de interés elevadas y una dilación de la inversión por el tema judicial en México.

La moderación en los indicadores de inversión pública y privada podría limitar el crecimiento potencial. Es crucial que el gobierno evalúe el contexto económico local y global para evitar ajustes abruptos que afecten la planeación presupuestal y la confianza de los inversionistas.

El gasto público proyectado para 2025 será de 9.30 billones de pesos, una reducción real del 3.3% respecto a 2024. Esta contracción afectará la provisión de bienes y servicios para la población. En un país con altos niveles de desigualdad y pobreza.

Se argumenta en el oficialismo la disminución de pobreza extrema por los programas sociales y el aumento a salarios mínimos, pero sus efectos son transitorios con la inseguridad, la informalidad y, si bien bajó la pobreza extrema, el umbral de pobreza laboral es del 40% en México. Los recortes presupuestales podrían agravar las brechas sociales, especialmente si afectan sectores como salud, educación y seguridad.

La austeridad en el gasto público puede interpretarse como un esfuerzo por mantener la sostenibilidad fiscal, pero es indispensable garantizar que las áreas críticas no sean desatendidas.

El aumento en el pago de intereses de la deuda pública, que crecerá 8.5% para alcanzar 1.39 billones de pesos, representará el 14.9% del gasto total. Este aumento refleja la creciente carga que representa la deuda para las finanzas públicas, especialmente en un entorno de tasas de interés altas.

Si bien la SHCP proyecta una reducción en los requerimientos financieros del sector público del 5.9% del PIB en 2024 al 3.9% en 2025, el costo de la deuda sigue siendo una limitante para destinar recursos a áreas prioritarias.

El Paquete Económico 2025 plantea encontrar el equilibrio entre austeridad fiscal y desarrollo económico. Si bien las metas propuestas son ambiciosas, su éxito dependerá de la capacidad del gobierno para navegar en un entorno incierto y garantizar que las decisiones tomadas en esta administración beneficien a la mayoría de los mexicanos. ^{HN}

*Ceo Fisan Sofom ENR / Ex Presidente Nacional AMFE corporativo@fisan.com.mx twitter@MarioSanFisan

PUNTALES

Agustín Vargas



avargas@habitatmx.com

Transparencia y rendición de cuentas en el limbo

Sin tomar en cuenta las advertencias que la sociedad civil y la oposición lanzaron, Morena y sus aliados impulsaron una vez más su mayoría aprobando su reforma de simplificación orgánica, que no es otra cosa que la extinción de órganos autónomos cruciales para el país, acción que la Presidenta Claudia Sheinbaum defiende al argumentar que con ello se erradica la opacidad y la corrupción.

Esta polémica reforma desaparece organismos como el INAI, instituto que resguardaba, hasta hace unos días, datos personales de la ciudadanía y era el encargado en hacer cumplir el acceso a la información pública de parte del gobierno.

Una vez más, diputados y senadores de Morena aplicaron su aplanadora legislativa, en esta ocasión para eliminar instituciones que le han resultado incómodas a los gobiernos morenistas. Diversos sectores de la sociedad han advertido que con esas acciones se pone en riesgo funciones fundamentales para cualquier democracia, tales como la transparencia, la autonomía, la competencia y la rendición de cuentas.

La noche del pasado 21 de noviembre, diputados de Morena y partidos aliados (PT y Verde Ecologista) consumaron la extinción del Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales (INAI) y de otros 6 órganos autónomos, al avalar con 332 votos a favor la reforma en materia de simplificación orgánica. Hubo 119 votos en contra.

Desde la oposición se alertó que contrario a lo que dice la 4T, dicha reforma no erradicará la corrupción, por lo contrario reducirá la transparencia y habrá riesgos en la protección de los datos personales.

Uno de los principales afectados con la decisión de Morena, el INAI, se pronunció en voz del comisionado presidente del Instituto, Adrián Alcalá, quien aseguró que es "una día triste para la democracia" por la eliminación del órgano porque más allá de la utilidad social, ha sido un pilar para la democracia mexicana.

Mucho se ha dicho y documentado que la reforma para eliminar órganos autónomos es una jugada que le costará más al país de lo que promete ahorrar, además de que, según los críticos del oficialismo, al absorber el gobierno funciones clave como la transparencia o la regulación energética no sólo es un retroceso institucional, sino un golpe a la competitividad.

Lejos de recortar gastos, las dependencias federales tendrán que asumir costos mayores, todo mientras se debilitan los contrapesos y se concentra el poder. Según los opositores, este "ahorro" es solo fachada, y el verdadero precio lo pagará la democracia.

Luego de desahogar alrededor de 300 reservas presentadas por las diversas bancadas sólo se aceptó un cambio, impulsado por Morena y presentado por el diputado Alfonso Ramírez Cuéllar, donde se contempla la creación de un Organismo Promotor de Inversiones de Telecomunicaciones. Según explicó Morena, la creación de dicho órgano será para que concetre las funciones de la Cofece y el IFT, pero uno de sus principales objetivos es cumplir con lo que se establece en el Tratado comercial entre México, Estados Unidos y Canadá, mejor conocido como T-MEC.

Para Ricardo Monreal, coordinador de los diputados de Morena, "las reformas que se han aprobado a la Constitución, son para frenar el saqueo, revertir las privatizaciones y evitar el desmantelamiento del Estado nacional, darle lugar al Estado mexicano que sea el rector de la economía y el rector social de la sociedad".

Todo ello, por supuesto, en contra de la transparencia, la autonomía, la competencia y, sobre todo, la rendición de cuentas por parte del gobierno en turno, elementos básicos de la democracia que, sin duda, quedarán en el limbo. ^{HN}



VIVIENDA

Vivienda ya es derecho constitucional.....4



VIVIENDA

Invasiones de predios: Del despojo al negocio millonario.....6



ECONOMÍA

Mayor fiscalización y recortes al gasto en 20258



ECONOMÍA

PEF 2025 sumará más deuda12



TURISMO

Nearshoring favorece al sector turístico inmobiliario.....14

DIRECTORIO

Juan Barrera Barrera,
José A. Medina, Agustín
Vargas, David Chávez,
Rafael Martínez,
David Mendoza
Consejo Editorial

Agustín Vargas
Dirección General
avargas@habitatmx.com

Claudia E. Anaya Castro
Dirección General Adjunta
ceanaya@habitatmx.com

José Anaya
Editor
habitat@habitatmx.com

José A. Medina
Coordinación Editorial

José Ma. Gijón
Ma. Fernanda Castro
Dayane Rivas
David Chávez
Rafael Martínez
Juan Barrera
Edición y Redacción

EMESA DESIGN
Diseño Gráfico

HabitatMx
Fotografía
habitat@habitatmx.com

CODEESA
Administración y Finanzas

El Futuro en su Hábitat, Publicación mensual. Editor responsable: José A. Medina. Número del certificado de Reserva otorgado por el Instituto Nacional de Derechos de Autor: 04-2116-052111522300-107. Número del Certificado de Licitud de Título: 14682. Número del Certificado de Licitud de Contenido: 12255. Impreso por: Ediciones ORE. Publicado por: CODE. Distribución gratuita.

www.habitatmx.com

Publicación Certificada por la Asociación Nacional de Dictaminadores de Medios



ADQUIERE TU NUEVA
CASA O DEPTO
DE 2, 3 Y HASTA 4 RECÁMARAS.

LOS HÉROES

SAN PABLO



LOS HÉROES

TIZAYUCA



 **Senderos**
Un nuevo comienzo

LOS HÉROES

CHALCO



Con el equipamiento **educativo, deportivo y recreativo** más completo.

LO MEJOR de la vida
está en **TU CASA.**

80 0108•0108

sadasi.com

Desde
1975
GRUPO
SADASI
Las mejores casas y más...

El equipamiento varía en cada desarrollo y en cada manzana o sección y está sujeto a terminación de obra y/o cambios de las autoridades competentes. Imágenes ilustrativas

Vivienda ya es derecho constitucional

Se establecerá un sistema de vivienda con orientación social para las personas trabajadoras derechohabientes que permita obtener crédito barato y suficiente para su adquisición o mejora; también podrá adquirir suelo y construir vivienda

Claudia Anaya



Con la mayoría calificada de 469 votos a favor, cero en contra y una abstención, la Cámara de Diputados aprobó, en lo general y en lo particular, el dictamen que reforma y adiciona la fracción XII del Apartado A del artículo 123 de la Constitución Política, en materia de vivienda adecuada para las personas trabajadoras.

El dictamen, ratificado por el Senado de la República e hizo la declaratoria de validez el pasado 6 de noviembre para sus efectos constitucionales, establece que toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo estará obligada a proporcionar a sus personas trabajadoras viviendas adecuadas.

Esa obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan al Fondo

Nacional de Vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus personas trabajadoras.

Indica que el Fondo establecerá un sistema de vivienda con orientación social para las



personas trabajadoras derechohabientes que permita obtener crédito barato y suficiente para su adquisición o mejora; también podrá adquirir suelo y construir vivienda, en los términos que fije la ley.

Además, considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de las personas trabajadoras y empleadoras, que administre los recursos del Fondo Nacional de Vivienda.

Dicha ley regulará las formas y procedimiento conforme a los cuales las personas trabajadoras podrán acceder a los créditos y viviendas en arrendamiento social.

Determina que la ley estable-

cerá los términos y condiciones para que las personas trabajadoras puedan acceder a las viviendas en arrendamiento social, así como al derecho de adquirirlas en propiedad. La mensualidad del arrendamiento social no podrá exceder del treinta por ciento del salario de las personas trabajadoras.

En cualquier caso, se dará preferencia de acceso a la vivienda en arrendamiento social a las personas trabajadoras que hayan aportado continuamente al Fondo y no cuenten con vivienda propia. La ley preverá mecanismos para evitar discrecionalidad o injerencias arbitrarias que limiten el acceso a este derecho.

En régimen transitorio, se precisa que el Congreso de la Unión tendrá un plazo de ciento ochenta días naturales para realizar las adecuaciones que resulten necesarias a la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit).

De igual modo, con el objeto de reivindicar la orientación social del Instituto, en un periodo no mayor a ciento ochenta días naturales deberá implementarse un programa de eficiencia operativa que permita hacer una reducción de costos del Infonavit

Instalan la Comisión de Vivienda

El mismo día 6 de noviembre la Cámara de Diputados instaló la Comisión de Vivienda, instancia encabezada por la diputada del PT Maribel Martínez Ruiz, quien


afirmó que la reforma constitucional en materia de vivienda será el sustento sólido para una política de vivienda exitosa y con vocación social.

Añadió que, “lamentablemente, como lo ha señalado Naciones Unidas, la vivienda ha sido considerada cada vez más como una mercancía, y esa óptica ha llevado a la vulneración de ese derecho a miles y miles de personas, convirtiendo esta materia en un lujo”.

Comentó que el tema de vivienda es prioritario en el nuevo gobierno, que prevé la construcción de un millón de viviendas y la regularización de las mismas.



Indicó que el enfoque que se pretende dar a este programa al brindar acceso a sectores vulnerables como mujeres jefas de familia, personas adultas mayores, población indígena y las juventudes, es reivindicar la vivienda fundamentalmente como un derecho humano.

Por su parte, la diputada del PT, Lilia Aguilar Gil, destacó que uno de los retos de la Comisión es garantizar el derecho a la vivienda, eliminar el cobro extrajudicial, las viviendas abandonadas, la legislación de la tierra, ya que más del 50% es comunal o rural, además del financiamiento y subsidios para mejorar inmuebles y la adecuación urbana en estados y municipios. 

Infonavit: Constructor, no; concentrador de materiales, sí

Subcontratará desarrolladoras de vivienda para cumplir la meta establecida en el Plan Nacional de Vivienda, que le delega al Instituto la edificación de 500 mil casas en este sexenio. Congela saldos y mensualidades a derechohabientes

Claudia Anaya

En reunión extraordinaria con los representantes del Sector Empresarial del Instituto Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, que encabeza Carlos Gutiérrez, el director general del Infonavit, Octavio Romero Oropeza, dio a conocer que el Instituto no llevará a cabo las labores de constructor de vivienda.

Esto, no obstante que con la reciente reforma al Artículo 123 de la Constitución Mexicana en materia de vivienda, el Congreso de la Unión facultó al Infonavit a convertirse en constructor, entre otros mandatos, con el fin de establecer un sistema de vivienda con orientación social para las personas trabajadoras derechohabientes que permita obtener crédito barato y suficiente para su adquisición o mejora.

El pasado 21 de noviembre, Octavio Romero Oropeza, sostuvo una reunión extraordinaria con los representantes del Sector Empresarial del Instituto, a



petición expresa de los empresarios para solicitarle al funcionario hiciera precisiones sobre el papel que jugará el Infonavit en la construcción de vivienda.

Romero Oropeza les aclaró que de ninguna manera el Infonavit se convertirá en constructor como originalmente se había planteado, sino que llevará a cabo labores de subcontratación de empresas desarrolladoras de vivienda.

Lo que si constituirá el Infonavit, les dijo su director a los representantes del sector empresarial asistentes a la reunión extraordinaria, es una “gran concentradora” para la compra de materiales de construcción. El objetivo de esto, afirmó, es abaratar los costos de la vivienda que se pretende edificar.

Cabe destacar que de acuerdo con el Plan Nacional de Vivienda



propuesto por el gobierno de Claudia Sheinbaum, se tiene proyectado construir un millón de viviendas en el actual sexenio, de las cuales 500 mil unidades serán con cargo al Infonavit, para lo cual, según lo anunciado por su director general, se construirán mediante la subcontratación de empresas privadas.

El organismo asignará también el 50% de los terrenos que donarán los gobiernos estatales y municipales que formarán parte de la bolsa o reserva territorial del propio Instituto, que destinará para abatir costos y edificar las viviendas lo más pronto posible. La Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) dispondrá del otro 50% de los terrenos.

Sobre las medidas anunciadas

por Romero Oropeza, Mario Macías, director del Sector de los Trabajadores del Infonavit, comentó que la subcontratación de empresas constructoras ha sido la posición que ha mantenido el sector que representa, por lo cual exigirán que haya transparencia en las operaciones que se realicen al respecto y se convoque a empresas con experiencia.

La iniciativa para la subcontratación de constructoras por parte del Infonavit, junto con la de eliminar el concepto de arrendamiento por 10 años con opción a compra, contenidas en la reciente reforma constitucional, han sido impulsadas por el sector de los trabajadores, que exige que estas viviendas sean para derechohabientes del Infonavit.



Saldos congelados

Por otra parte, el Infonavit anunció que desde el pasado 11 de noviembre el Consejo de Administración, en colaboración con los sectores de los trabajadores, empresarial y el gobierno, autorizó el congelamiento del saldo y las mensualidades de 2 millones de créditos de vivienda que fueron otorgados en Veces Salarios Mínimos (VSM) antes de 2013.


En el Infonavit hay una cartera de 6.2 millones de créditos hipotecarios, de los cuales el 64% se diseñó bajo un modelo en el que, a pesar de que el derechohabiente cumpliera con sus pagos, el saldo de su deuda y sus mensualidades subían cada año, haciéndola una deuda impagable. “Esta injusticia afecta a 4 millones de familias”, enfatizó Octavio Romero, director general del Instituto.

Explicó que, aun cuando una persona cumpliera con sus pagos de manera regular, al final de los 30 años de duración del crédito



hipotecario, su deuda pudiera ser 5 veces mayor al préstamo inicial.

Informó que de los 2 millones de personas acreditadas beneficiadas con el congelamiento, 500 mil recibirán de manera automática beneficios adicionales como la disminución de la tasa y la mensualidad, y/o en algunos casos descuentos al saldo. Un millón 500 mil acreditados deberán acercarse a los Centros de Servicio Infonavit para obtener beneficios adicionales.

El Infonavit adelantó que próximamente se propondrá un beneficio para otros 2 millones de derechohabientes, por lo que antes de terminar el año se estará apoyando a los 4 millones de familias que se vieron afectadas por los modelos de crédito anteriores. 

Invasiones de predios: Del despojo al negocio millonario

En años recientes, el incremento de las invasiones de predios ha representado un riesgo para el patrimonio de las personas. La venta de inmuebles en el mercado negro ha agudizado la problemática, extendiéndose a lo largo del territorio nacional

José Ma. Gijón



Desde hace años, el acceso a la vivienda en México ha representado un reto complejo de afrontar, jugando un papel importante multitud de factores que inciden en el derecho de las personas a un lugar en el cual habitar de manera digna y decorosa.

Aunado al incremento de precios por encima de los ingresos, los efectos adversos de la masificación del turismo, la reducción del tamaño de las edificaciones y los desafíos propios del rubro de la construcción, recientemente se ha ido gestando otra problemática grave: la invasión y despojo de inmuebles.

Siendo una cuestión cada vez más recurrente, las invasiones

han pasado de ser fenómenos aislados a volverse un negocio lucrativo que pone en riesgo el patrimonio de la gente.

La invasión de predios representa una de las acciones más comunes al hablar de propiedades o terrenos que aparentemente se encuentran deshabitados de forma permanente por sus dueños. Lo anterior da pie a que los invasores ocupen y enajenen el inmueble, ya sea para uso personal o comercial, sin el consentimiento del propietario. Quienes llevan a cabo la invasión comúnmente son denominados como "paracaidistas".

De acuerdo con el artículo 395 del Código Penal Federal, cualquier persona que ocupe o utilice un inmueble ajeno a su

propiedad será castigado con una pena de tres meses a cinco años de prisión y multa de 50 a 500 pesos.

En el caso de despojos efectuados por grupos de más de cinco personas, quienes dirijan la invasión estarán sujetos a una pena que va de uno a seis años de prisión.

Entre las recomendaciones frente a esta clase de problemática se encuentra el acuerdo entre el propietario y el invasor para evitar problemas legales, además de contar con documentos que acrediten la propiedad del inmueble y asesoría legal en caso de requerirse una denuncia o demanda por invasión de propiedad.

Pese a estas opciones, las invasiones resultan en procesos cuya duración puede ser de meses o inclusive años, lo que dificulta la recuperación de los espacios ocupados.

Sumado a esto, los invasores generalmente eligen a personas de la tercera edad como víctimas dada su vulnerabilidad, lo que facilita los despojos para posteriormente vender sus inmuebles mediante catálogos fraudulentos.

Un problema añejo

Desde el pasado sexenio las invasiones han ido aumentando en número y localidades, lo que ha hecho de la situación algo cada vez más apremiante de atender.

De acuerdo con la plataforma inmobiliaria Lamudi México, para inicios de 2019 se habían registrado cerca de 18 mil despojos de viviendas y predios tan sólo en la Ciudad de México.

"La Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México ha localizado a 23 organizaciones denominadas "sociales" (...) se trata de una mafia



sumamente organizada, dedicada a apoderarse de inmuebles particulares habitados, terrenos, predios abandonados e inclusive sitios históricos" advirtió el entonces director general del portal, Jaime Molet Pérez.

El experto indicó que las agrupaciones, en ocasiones cobijados por partidos políticos o funcionarios públicos, se hacen denominar como sindicatos o asambleas y su función es descubrir predios en lugares de alta plusvalía para ocuparlos sin previo aviso.

"Hay una red ligada a poderosos intereses económicos y agrupaciones delictivas, que valiéndose de la corrupción y de la falta de certeza jurídica, despojan de su vivienda a las personas de escasos recursos", explicó en su momento la diputada local Soledad Ávila Ventura.

Alcaldías como Tláhuac, Iztapalapa, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Cuauhtémoc se encuentran entre las más afectadas, particularmente producto del número de casas abandonadas que existen actualmente en estas zonas. Entre las organizaciones involucradas en las invasiones se encuentran la Asamblea de Barrios, el Frente Popular Francisco Villa, el Consejo Democrático Chinampa de Juárez y Antorcha Campesina.

Las formas de operar de estas organizaciones se encuentran, entre otras, la falsificación de documentos como contratos de compraventa o escrituras "certificadas" por notarías, además de la intimidación mediante amenazas a las personas que viven en el inmueble.

Por otro lado, las agrupacio-

nes pueden tomar el nombre de la colonia que pretenden invadir y proceder a ocupar predios con algún problema legal, litigios o que en el momento se encuentran intestados.

"Lo alarmante en esto es que tienen acceso al Registro Público de la Propiedad para saber estos datos. Una vez que toman este inmueble lo registran a su nombre por medio de documentación falsos", señaló Molet Pérez.

Posteriormente, el Consejo de Evaluación de la Ciudad de México dio a conocer que la vivienda invadida, tanto en renta como en situación de intestado, incrementó en la capital de 10.9% a 19.9% de 2010 a 2022.

El organismo local señaló que, mientras las invasiones de inmueble habían aumentado, la construcción de vivienda y el registro de nuevos dueños había descendido de 66.2% a 55.6% durante la última década.

El problema ha escalado de tal forma que inclusive el crimen organizado se ha apoderado de inmuebles como hoteles y negocios para rentarlos como casas particulares en la zona del Valle de México.

De norte a sur

Aunque sumamente presente en el centro del país, la cuestión de las invasiones no se reduce a la Ciudad de México, suscitándose las mismas a lo largo del territorio nacional.

A inicios de 2023 se reportaron tres invasiones de predios al norte de Veracruz, mismas que involucran a más de 300 familias asentadas de manera irregular, incluso en zonas federales consideradas de riesgo.

Desde un año antes, personas comenzaron a invadir la orilla del río Pánuco, relleno de áreas con llantas de desecho y edificando habitaciones de madera, lámina y plásticos, con efectos nocivos para el afluente.

En tanto, en Baja California se registraron mil 500 denuncias por el concepto de despojo de propiedad o vivienda, situándose como la quinta entidad a nivel nacional con más casos durante el periodo 2015-2022.



En función de esto, el diputado local Diego Echevarría Ibarra, presentó una iniciativa de reforma para que el delito no prescriba y sea sancionado con penas de 5 hasta 10 años en contra de los invasores.

La propuesta plantea incluir situaciones como la simulación de actos jurídicos, el uso de documentación falsa, la participación de servidores públicos y cuando el despojo se realice con fines de comercialización.

"La posesión que se obtiene a través de la comisión de un delito nunca será apta para que la persona adquiera un derecho por prescripción", indicó el legislador local.

"Lamentablemente, esta situación de anarquía y de inequidad es producida por la indebida procuración y administración de justicia, es decir, el Estado mismo es consecuente a estas circunstancias", aseveró Echevarría Ibarra.

De forma semejante, el diputado mexiquense Faustino de la Cruz denunció a mediados de agosto que durante los últimos meses se habían multiplicado los despojos en municipios como Tultitlán y Ecatepec.

El legislador hizo un llamado a la Fiscalía General de Justicia del Estado de México (FGJEM)

para tomar medidas contundentes contra las invasiones, siendo que estas han generado decenas de afectados y casos que van escalando.

Por su parte, ejidatarios de Michoacán denunciaron la invasión de sus predios a inicios de este año, con el asentamiento de cerca de 180 personas a lo largo de un kilómetro y medio, hasta las inmediaciones de la comunidad de San Juanito Itzicuaro.

"Me llegó una notificación, yo acudí, lógico, por mi cargo. Con toda educación me presenté con ellos, quién era yo, entonces me dicen que traía un documento que les avalaba (...) Eran una cantidad de 160 hectáreas, ¿de dónde les vamos a dar 160 hectáreas?", relató Homero Cervantes Rendón, presidente del Consejo de Vigilancia de la Comisaría Ejidal de "La Boruca".



Mayor fiscalización y recortes al gasto en 2025

El Programa Económico del próximo año prevé reducciones presupuestales que afectarán directamente el bienestar de los hogares. La Secretaría de Salud muestra una disminución de 34% en su gasto, mientras que el de Seguridad y Protección Ciudadana disminuye 36.2%. La Secretaría de Educación ejercerá recursos inferiores en 1.5%. Se cobrará más por los derechos relacionados con servicios migratorios, conservación ambiental y minería

Agustín Vargas



El pasado miércoles 20 de noviembre, el secretario de Hacienda y Crédito Público Rogelio Ramírez de la O, compareció en la Cámara de Diputados para exponer el Paquete Económico 2025. El funcionario defendió el plan del gobierno federal y explicó a los legisladores cómo la actual administración pretende obtener dinero y luego gastarlo el año entrante.

El Paquete Económico 2025 fue enviado al Congreso de la Unión por la Presidenta Claudia Sheinbaum el pasado

Ley de Ingresos y la Miscelánea Fiscal, constituyen el Paquete Económico del Gobierno Federal. Es el instrumento financiero que

mayoría de los especialistas coinciden en que el documento del gobierno está más plagado de optimismo e idealismo, que de realismo económico.

El propio sector privado, el que según el presidente del Consejo Coordinador Empresarial, Francisco Cervantes Díaz, es el mejor aliado del gobierno, ha alzado la voz para lanzar fuertes críticas al plan económico del 2025.

En un reciente análisis el Centro de Estudios Económicos del Sector Privado (Ceesp), destaca que si bien es cierto que el gasto disminuye para 2025, esto no

refleja el compromiso de austeridad y, por ende, el endeudamiento no es nulo como lo ha señalado constantemente el gobierno ni lo hará en la nueva administración. Advierte que en términos absolutos, el gasto en 2025 representa el monto históricamente más elevado.

Precisa también que los compromisos oficiales aumentan con nuevos programas asistenciales y las necesidades de mantenimiento y creación de infraestructura. Por tanto, mantener las promesas a las mayorías de la población de más programas sociales requerirá de recursos crecientes.

El presupuesto para 2025 sigue siendo elevado y sobre supuestos optimistas. El gasto público debe atender las necesidades más urgentes de la población, como educación, salud, seguridad e inversión pública. Sin embargo, estos rubros tendrán severos recortes presupuestales el próximo año, advierte el organismo privado.

Sector	2024		2025		Diferencia de 2025 vs. 2024	
	2024	2024	2025	2025	2025	2024
Total	6,364,329.8	6,177,394.8	6,027,603.8	5,898,746.3	-268,857.5	-4.2%
Salud	1,248,811.1	848,811.1	848,811.1	550,000.0	-298,811.1	-23.9%
Seguridad y Protección Ciudadana	1,248,811.1	1,248,811.1	1,248,811.1	800,000.0	-448,811.1	-35.9%
Educación	1,248,811.1	1,248,811.1	1,248,811.1	1,248,811.1	0.0	0.0%
Desarrollo y Bienestar Social	1,248,811.1	1,248,811.1	1,248,811.1	1,248,811.1	0.0	0.0%

	Aprobado 2024	Estimado 2024	2025
Producto Interno Bruto			
Crecimiento% real (rango)	[2.5, 3.5]	[1.5, 2.5]	[2.0, 3.0]
Nominal (miles de millones de pesos)	34,374	33,927.7	36,166.4
Deflactor del PIB	4.8	4.6	4.3
Inflación (%)			
Diciembre / diciembre	3.8	4.3	3.5
Promedio	4.5	4.7	3.8
Tipo de cambio nominal (pesos por dólar)			
Fin del periodo	17.6	19.7	18.5
Promedio	17.1	18.2	18.7
Tasa de interés (Cetes 26 días, %)			
Nominal fin de periodo	9.5	10.0	8.0
Nominal promedio	10.3	10.7	8.9
Real acumulada	6.7	6.7	5.6
Cuenta Corriente			
Millones de dólares	-4,054	-7,097.5	-7,941.0
% del PIB	-8.7	-14.4	-14.4

15 de noviembre. El Presupuesto de Egresos de la Federación que, junto con la

tiene el gobierno y el Estado, pues de ahí se financian las actividades de los tres poderes de la Unión y de los órganos autónomos. El programa económico del siguiente año ha generado más dudas que certezas en todos los sectores del país. Las críticas y cuestionamientos por parte de analistas no han cesado. La



Riesgo del optimismo

Los especialistas sostienen que un principio básico para la elaboración del Paquete Económico es que se apegue a un marco macroeconómico realista, que reconozca y considere los riesgos que amenazan la estabilidad fiscal del país y haga todo para mitigarlos. En este proceso debe reconocer las presiones sobre las fuentes de recursos recurrentes y de gasto público, y que a la vez atienda las necesidades más urgentes de la población, como educación, salud, seguridad e inversión pública.

do por un mercado laboral sólido, un consumo privado robusto y niveles elevados de inversión pública y privada, con un enfoque en la inclusión regional”. Sin embargo, para ese año el pronóstico de los especialistas es de 1.2%.

Ingresos y gastos

Para 2025 la Ley de Ingresos de la Federación propone un total de 8,056 miles de millones de pesos (mmp), cifra que supera en 572.4 mmp la estimación para el cierre del 2024. Esto equivale a un incremento de 3.3% en términos reales, que mejora significativamente el aumento de sólo 0.6%, que se

Según los analistas, un aspecto que caracterizó al

Concepto	2024		2025		Diferencias de 2025 vs. 2024	
	2024	2024	2025	2025	2025	2024
Total	7,640.6	7,801.4	8,056.6	7,942.2	216.0	2.8%
Petroleros	1,092.6	1,095.1	1,142.0	1,142.0	49.4	4.5%
Gobierno Federal	2,901.1	2,915.9	2,952.2	2,915.9	51.1	1.7%
Proyectos de Pemex	802.5	877.2	893.9	863.3	61.4	7.5%
No petroleros	6,548.0	6,706.3	6,914.6	6,799.3	366.6	5.4%

sexenio que concluyó y que se extiende al nuevo gobierno, es el optimismo con que se elaboraron los escenarios para los paquetes económicos de cada año. Esto sin duda es un riesgo, toda vez que puede afectar la viabilidad, no solo de las finanzas públicas, sino de crecimiento y desarrollo al no cumplirse las expectativas.

propuso de manera preliminar en el Documento de Precriterios 2025. Esto se explica, en mayor medida, por el incremento de 3.0% en los ingresos tributarios, avance que equivale a 365.3 mmp más que la cifra estimada para el año en curso. Las autoridades consideran que esto responderá a un “mayor dinamismo de la actividad económica estimado para el siguiente año y los efectos de las medidas para fomentar un mayor cumplimiento por parte de los

contribuyentes y combatir el fraude fiscal”.

Sobre el particular, el secretario de Hacienda comentó que se busca mejorar la recaudación de ingresos tributarios, pues se pretende que dicha recaudación se ubique en 14.6% para 2025, para lo cual se implementarán estrategias de eficiencia recaudatoria del SAT con programas especiales a grandes, medianos y pequeños contribuyentes; se mejorará el Régimen Simplificado de Confianza para eficientar la recaudación y hacerlo accesible para las personas físicas

inventarios de los recintos fiscales y la certificación de los mismos, a fin de obtener recursos por 20 mil millones de pesos y se realizará un programa de regularización fiscal para aplicarlo a contribuyentes con ingresos de hasta 35 millones de pesos y mejorar la recaudación del IEPS en combustibles.

Por su parte, el subsecretario de Hacienda, Edgar Amador, afirmó que no subestiman los efectos de incrementar la eficiencia recaudatoria, pues se estima que tan sólo en el ISR todavía existe un potencial recaudato-

Concepto	2024		2025		Diferencias de 2025 vs. 2024	
	2024	2024	2025	2025	2025	2024
Total	5,161.7	5,140.8	5,296.4	5,148.0	134.6	2.6%
Sistema renta	2,824.4	2,789.5	2,858.1	2,813.9	68.6	2.5%
IVA	1,887.0	1,834.5	1,863.5	1,811.8	29.0	1.6%
IEPS	77.3	67.1	71.8	67.1	4.7	7.0%
Impuestos	106.5	109.5	109.5	109.5	0.0	0.0%
Automóviles nuevos	20.3	19.9	20.3	20.3	0.4	2.0%
Accesiones	81.7	79.9	81.5	81.5	1.6	2.0%
Otros	0.4	0.2	0.2	0.1	0.0	-25.0%

con actividad empresarial, a fin de conseguir cerca de cinco mil millones de pesos.

rio de poco más de un punto del PIB mediante medidas de eficiencia.

Adelantó que se llevará a cabo un cruce entre las bases de datos del IMSS y el SAT para detectar posibles abusos de ingresos exentos, subsidio al empleo y simulaciones para evitar el pago del ISR, acción con la que se estima obtener cerca de 15 mil millones de pesos. Asimismo, se cobrará el IVA a vendedores extranjeros a través de las plataformas tecnológicas, con lo cual se prevé obtener 13 mil millones de pesos.

“Para 2025 proyectamos ingresos presupuestarios totales por 8 billones de pesos, de los cuales 5.3 billones provendrán de ingresos tributarios. Esto significa que los impuestos contribuirán con 66% de los recursos, consolidándose como la principal fuente de financiamiento. Los ingresos tributarios esperados representarían un incremento de 3% real respecto a 2024”.

Se fortalecerá el proceso aduanero y el comercio exterior, se robustecerá el control de paquetería e

Afirmó que la cifra no es optimista, “aunque para algunos pueda parecerlo, en la medida que se encuentra en el límite superior del crecimiento que esperamos para la econo-

Concepto	PPF 2025
Total	189,000
Tren Maya	40,000
Tren México - Querétaro	30,000
Tren Interoceánico	25,000
Tren AIFA - Pachuca	25,000
Proyectos para construir y conservar las obras hidráulicas de la CONAGUA	20,000
Proyectos prioritarios de construcción y mantenimiento de las vías de comunicación y de transporte - SCT	20,000
Tren Saltillo - Nuevo Laredo	10,000
Tren Querétaro - Irapuato	10,000
Tren Interurbano	6,000
Tren Lechería AIFA	3,000

mía”, que es de entre 2 y 3% y suponen que los ingresos crecen en 3%.

En los ingresos no tributarios, se espera un crecimiento de 10.4% en términos reales respecto a 2024, gracias a modificaciones metodológicas en el cómputo de los ingresos con destino específico y a modificaciones particulares en la Ley Federal de Derechos.

Estas incluyen ajustes en derechos relacionados con servicios migratorios, conservación ambiental y minería, con el fin de fortalecer esas áreas y de quienes se beneficiarán de la explotación de los recursos minerales que contribuyen equitativamente a la Hacienda Pública.

Dudas sobre el déficit

El Ceesp ya había señalado que reducir el déficit en la magnitud que lo pretendía hacer el gobierno para 2025 (3 puntos del PIB) era considera-

bolsos que realizará el gobierno para entregar bienes y servicios a la población, financiar programas sociales y permitir el funcionamiento de sus instituciones, dependencias y entidades, es de 6,527.6 mmp, lo que significa una disminución de 3.6% real respecto al gasto aprobado para 2024.

Se aprecia que prácticamente todos los conceptos del gasto programable muestran un ajuste a la baja. Sin embargo, preocupa que algunas de ellas tienen una relación directa con el bienestar de los hogares. La Secretaría de Salud muestra una disminución de 34% en su gasto, mientras que el de Seguridad y Protección Ciudadana disminuye 36.2%. La Secretaría de Educación ejercerá recursos inferiores en 1.5%.

Considerando la clasificación funcional del gasto programable, es decir, según



Futuro una baja de 4.1%, el de Sembrando Vida 3.7% y el de la Escuela es Nuestra 15.4%, entre otros.

Por otro lado, el gasto en inversión fue otro de los rubros que se ajustó a la baja, como lo habíamos anticipado. De acuerdo con el presupuesto para el 2025, el gasto en inversión física se reduce 12.7% en términos reales respecto al presupuesto aprobado para el 2024. Evidentemente esto tenderá a afectar los proyectos de infraestructura que se requieren para impulsar un mayor crecimiento económico.

La complejidad de un mayor ajuste al gasto se relaciona en mayor medida con el hecho de que en buena parte se ha concentrado en transferencias incondicionales que obviamente son muy

rígidas a la baja ya que su reducción sería muy costosa políticamente, considera el mencionado organismo.

“A menos que las autoridades decidan sacrificar algún programa de menor relevancia, es poco viable una reducción del gasto suficiente para cumplir los objetivos de déficit, sobre todo cuando hay propuestas de nuevos programas sociales que se han venido anunciando”, precisa.

De acuerdo con la agenda legislativa, se había previsto enviar la Ley de Ingresos, una vez discutida y aprobada, al Senado el 27 de noviembre, para después iniciar el análisis y la discusión del Presupuesto de Egresos de la Federación, a partir del día primero de diciembre y hasta el 13 de diciembre. ^{Ha}



blemente complejo, incluso muy poco probable, sobre todo porque esto tendría que ser a través del gasto. Este no ha mostrado señales de austeridad, como lo ha señalado el gobierno y el Paquete 2025 tampoco parece considerarlo.

Para el próximo año se propone un gasto total de 9,226.2 mmp, cifra que si bien es 3.6% menor en términos reales a la estimada para el cierre de este año, resulta 563 mmp superior a la cifra de 8,664 mmp prevista en los Precriterios 2025, que equivalía a una disminución de 8.8%.

El gasto programable propuesto, es decir los desem-

sus propósitos u objetivos socioeconómicos, igualmente se aprecia una posible afectación negativa en el bienestar de los hogares.

El gasto en el sistema de salud se reduce 12.2% en términos reales. En educación la baja es de 0.5% y en asuntos de orden público y de seguridad interior es de 42.9%.

Incluso, plantear una disminución del gasto obligó al gobierno a limitar recursos a sus programas prioritarios. Los recursos para el programa de Pensión para Personas Adultas Mayores muestra una disminución real de 0.3%, el de Jóvenes Construyendo el

Programas prioritarios sociales (Millones de pesos de 2025)	
Programa	PPEF 2025
Total	835,705.5
Pensión para Adultos Mayores	483,427.6
Pensión para Personas con Discapacidad	28,961.4
Programas de Becas Benito Juárez	131,926.5
Beca Universal de Educación Básica Rita Celina	78,840.7
Jóvenes Escribiendo el Futuro	12,163.5
Beca Universal de Educación Media Superior Benito Juárez	40,922.4
La Escuela es Nuestra	25,000.0
Jóvenes Construyendo el Futuro	24,205.0
Niñas y Niños	3,185.0
Sembrando Vida	39,100.0
Fertilizantes	17,500.0
Producción para el Bienestar	16,300.0
Pedidos de Garantía	12,500.0
Pesca	1,600.0
Programa de Vivienda Social	32,000.0
Apoyo a Mujeres de 60 a 64 años	15,000.0
Bienestar casa por casa	2,000.0
Preparatorias y Universidades para el Bienestar	3,000.0

Fuente: SHCP.

Comunicación Financiera



El Poder de la Información Utilízala a tu favor

- Programas de difusión en medios
- Conferencia de prensa
- Comunicados de prensa
- Entrevistas
- Publireportajes
- Relaciones con líderes de opinión
- Redes Sociales
- Análisis y seguimiento de la información
- Monitoreo de Medios
- Entrenamiento de Medios
- Desplegados
- Publicaciones diversas
- Suplementos
- Newsletters



¡ Tu Imagen al Alza !

Comunicación Financiera es ComFin

Relaciones Públicas Especializadas, Análisis y Monitoreo de Medios

www.comfin.mx

55 55 84 10 26

55 55 74 10 19

comfin@comfin.mx

www.twitter.com/ComFin

www.facebook.com/ComFin

PEF 2025 sumará más deuda

Al día de hoy cada mexicana y mexicano tiene una deuda de 138 mil pesos. El gasto del próximo año prioriza pago de intereses del débito público y programas sociales de control del voto, sobre la inversión productiva que impulse el crecimiento y promueva el bienestar integral, advierte analistas y legisladores

José A. Medina

Para 2025, el gobierno de la Presidenta Claudia Sheinbaum propone reducir sus gastos hasta ubicarlo en niveles equivalentes al 3.9% del Producto Interno Bruto, es decir, dos puntos porcentuales menos de lo que cerrará 2024. Ese nivel, según la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, equilibra la necesidad de seguir invirtiendo en infraestructura y gasto social con el compromiso de mantener finanzas públicas sólidas.

A su vez, el nivel de deuda pública proyectado para 2025 se mantendrá en 51.4% del PIB, que de acuerdo con el Proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación para 2025 (PEF), es una proporción sostenible.

La estrategia del gobierno para financiar la deuda pública prioriza la emisión en moneda nacional a tasa fija y de largo plazo, con lo cual pretende mitigar los efectos de la volatilidad internacional y de los choques externos. Para 2025, 85% de la deuda pública estará denominada en pesos y 82% estará a tasa fija y largo plazo, “brindándonos certidumbre ante fluctuaciones cambiarias y de tasa de interés”, según Edgar Amador, subsecretario de Hacienda.

El déficit fiscal se refiere a la situación en la que el gobierno gasta más dinero del que recibe en ingresos durante un período determinado. En otras palabras, el gobierno está gastando más de lo que está recaudando a través de impuestos y otras fuentes de ingresos. Esto generalmente resulta en la necesidad de pedir prestado dinero para cubrir la diferencia entre los gastos y los ingresos.

Para financiar el déficit fiscal el gobierno debe pedir prestado dinero emitiendo bonos gubernamentales. Esto aumenta la deuda pública del país y puede llevar a mayores pagos

de intereses en el futuro, lo que reduce la disponibilidad de fondos para otros programas y servicios públicos.

Para analistas y partidos de oposición, el PEF 2025 sumará más deuda y advierten que el paquete económico no es suficiente y menos procura el equilibrio presupuestario y la disciplina fiscal, lo que pone en entredicho el cumplimiento de las metas del próximo año “porque se empeñan en orientar el gasto de forma excesiva a

en el presupuesto de los proyectos de construcción de carreteras y caminos rurales, y para los programas de refugios especializados para mujeres víctimas de violencia de género, sus hijos e hijas.

Intereses sobre inversión

En su primer año de gobierno, la Presidenta Claudia Sheinbaum destinará mayores recursos al pago de intereses de la deuda que a la inversión de obras públicas como carreteras,



programas sociales de control del voto y se deja de lado la inversión productiva que impulse el crecimiento y promueva el bienestar integral”, afirmó la diputada del Partido Acción Nacional (PAN), Verónica Pérez Herrera, integrante de las Comisiones de Hacienda y Presupuesto de la Cámara de Diputados.

Dijo que es un presupuesto que suma más deuda, e informó que “al día de hoy cada mexicana y mexicano tiene una deuda de 138 mil pesos”. Preguntó sobre las razones de los recortes

escuelas y hospitales.

De acuerdo con el PEF, la SHCP asignó 1.38 billones de pesos para el pago de la deuda y sólo 836.6 mil millones de pesos en materia de inversión física para el siguiente año.

Los recursos para el pago de la deuda, también conocido como costo financiero, son para cubrir intereses, comisiones, amortizaciones y gastos derivados por la adquisición de un crédito, mientras que la inversión física son todas aquellas erogaciones para obra pública y adquisiciones



autorizadas para una dependencia o entidad de gobierno anualmente.

En 2025 el costo financiero representará 3.8% del PIB, superior a 3.6% ciento proyectado para 2024, mientras que la inversión física pasará de tres a 2.3% del PIB.

Deuda rebasa 16 bdp

Al cierre de septiembre pasado, el último mes del gobierno de AMLO el saldo de la deuda del país se ubicó en 16.73 billones de pesos, cifra equivalente al 43% PIB, de acuerdo con datos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

Según el informe de finanzas y deuda pública, esta deuda es sostenible y asegura al país “un acceso favorable a los mercados internacionales”, en caso de que busque algún tipo de financiamiento para sostener el gasto público.

Pese al aumento de 10.1% anual en la deuda y de rozar 50% del PIB, Edgar Amador Zamora, subsecretario de Hacienda, afirmó que las finanzas públicas se mantienen estables y en línea con lo programado.

Cuando AMLO llegó al gobierno el nivel de deuda se ubicaba en 13.73 billones de pesos y al cierre de septiembre de este año se incrementó 2.99 billones de pesos. El déficit presupuestario ascendió a 1.08



billones de pesos, el nivel más alto desde que Hacienda inició el registro, en 1990.

Para Carlos Serrano, economista jefe de BBVA México, la deuda pública seguirá creciendo en caso de que disciplina fiscal durante la gestión de Claudia Sheinbaum no fuera suficiente. Si eso ocurre, advirtió, el nivel de la deuda pública podría aproximarse a 60% como proporción del PIB al cierre de sexenio.

De acuerdo con un pronóstico del banco, se prevé que para este año el Saldo Histórico de los Requerimientos Financieros del Sector Público (SHRFSP), que es la medida más amplia de la deuda pública del Gobierno, sea de 50.8% del PIB.

Serrano recordó que para este año, la Secretaría de Hacienda tiene previsto un déficit en su medida más amplia, a través de los Requerimientos Financieros del Sector Público (RFSP), de

5.9%, el más elevado por lo menos en las últimas tres décadas.

Reducir riesgos

Durante 2025, el Gobierno Federal dará prioridad al financiamiento interno sobre el externo con el fin de reducir la exposición a la volatilidad en los tipos de cambio y las tasas de interés. Asimismo, hará más accesible la adquisición de títulos gubernamentales a personas físicas mediante la venta directa, a través del canal denominado Cetesdirecto, plataforma que promueve la inclusión financiera y busca democratizar el acceso del ahorro e inversión a través de la venta de valores gubernamentales al público en general.

Se estima que para el cierre del próximo año, 84.8% de la deuda esté denominada en moneda nacional, una de sus tasas más altas en el portafolio

de deuda del gobierno federal, y que 81.7% de los valores gubernamentales estén a tasa fija y de largo plazo para mitigar la exposición a la volatilidad en los tipos de cambio y las tasas de interés.

La nueva administración llevará el débito externo neto como porcentaje del PIB a 15.2%, una de las participaciones más bajas en el financiamiento internacional en su historia en los mercados globales, según establece la SHCP en el documento de Criterios Generales de Política Económica 2025.

En línea con el compromiso de fomentar el desarrollo de las finanzas sostenibles en el mercado local, se realizarán colocaciones de Bonos G y se buscará poner en marcha una estrategia para desarrollar la curva del Bono S a tasa fija, además de mejorar su dinámica de operación y liquidez.

El Gobierno Federal sostuvo que con el fin de realizar una estrategia flexible que atienda las necesidades de financiamiento y se ajuste a las metas de déficit propuestas, las subastas primarias se ejecutarán semanalmente para los Certificados de la Tesorería (Cetes), Bonos F, Bonos M y Udibonos. De igual manera, se aplicará una estrategia activa de refinanciamiento para mejorar el perfil de vencimientos de la deuda gubernamental.



Refinanciamiento de deuda

Sobre el particular, la SHCP dio a conocer el pasado 21 de noviembre que llevó a cabo un nuevo proceso de refinanciamiento de deuda con vencimientos entre 2024 y 2026, por 150 mil millones de pesos.

Afirmó esta operación optimiza el perfil de vencimientos de la deuda en pesos a tasa fija y mejora las condiciones de liquidez en el mercado local. La estrategia también contribuye a reducir el riesgo de refinanciamiento mitigando presiones por vencimientos de corto plazo.

Se fortalece también el portafolio de deuda pública denominada en pesos para el año 2025 y subsecuentes. El 89% del monto refinanciado se colocó a tasa fija, se redujo el cupón promedio en 61 puntos base y se extendió el plazo promedio de la deuda refinanciada en 3.43 años.

Se recompraron 152 mil 378 millones de pesos en diversos instrumentos financieros como Cetes, Bonos F, M bonos y Udibonos; 43 mil 229 millones de pesos de los vencimientos programados para 2024, 80 mil 397 millones de pesos de vencimientos de 2025 y 28 mil 752 millones de pesos de vencimientos de 2026. Se entregaron nuevos instrumentos de mayor plazo que vencen entre 2026 y 2043. Esta es la octava operación de refinanciamiento realizada este año en el mercado local y la segunda de la presente administración.

Indicadores del portafolio de deuda del Gobierno Federal

Indicador ^V	2023	2024 ^{VI}	2025 ^{VI}
Deuda externa neta % del total	15.8	16.6	15.2
Deuda interna neta % del total	84.2	83.4	84.8
Deuda interna en valores gubernamentales			
% a tasa nominal fija y de largo plazo	46.7	46.4	50.0
% a tasa real fija y de largo plazo	29.8	30.5	31.7
% a tasa fija y de largo plazo	76.5	76.9	81.7
Plazo promedio [años]	8.0	7.8	7.8
Duración [años]	4.8	4.6	4.6
Deuda externa de mercado			
% a tasa fija	100	100	100
% a plazo mayor a un año	99.1	99.7	96.9
Plazo promedio [años]	19.8	18.1	17.7
Duración [años]	9.5	8.3	8.4
Deuda que revisa tasa [% del total]	31.9	33.3	35.0
Costo financiero neto del Gobierno Federal [% PIB]	2.8	3.2	3.3

^V Las cifras pueden no coincidir debido al redondeo.

^{VI} Estimado.

Fuente: SHCP.

El sector inmobiliario turístico en México, es uno de los más favorecidos con el fenómeno del Nearshoring o relocalización de empresas y negocios. Cada vez más mexicanos y extranjeros se dedican a la compra o construcción de casas, departamentos y condominios residenciales con el fin de obtener ingresos o rentas a largo, mediano o corto plazo en destinos de playa y ciudad.

Este fenómeno se beneficia de los estímulos fiscales que ofrece el país, el costo de vida, así como la diversidad cultural y belleza natural de México. Esto es un gran atractivo para los extranjeros que buscan invertir en el sector inmobiliario nacional.

Según datos de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), la oferta inmobiliaria turística es actualmente de 985 mil habitaciones hoteleras y 300 mil viviendas vacacionales, además de coworking, meetups y eventos diseñados específicamente para la atracción turística.

Los destinos más demandados actualmente para este tipo



de inversiones son la Ciudad de México, Playa del Carmen, Puerto Vallarta, Ajijic, Chapala, Los Cabos y Riviera Nayarit, entre otras ciudades, además de playas y pueblos mágicos.

En México, el turismo juega un papel fundamental en la valorización de terrenos ubicados en zonas atractivas para los visitantes nacionales e internacionales.

La demanda de terrenos turísticos ha ido en constante crecimiento en los últimos años, impulsada por la belleza natural del país, su rica cultura y la diversidad de opciones que ofrece a los turistas. Las playas,

Nearshoring favorece al sector turístico inmobiliario

La afluencia de extranjeros que buscan invertir en el mercado inmobiliario de México ha impulsado aún más el auge de la construcción en los destinos turísticos. El turismo juega un papel fundamental en la valorización de terrenos ubicados en zonas atractivas para los visitantes nacionales e internacionales

Ma. Fernanda Castro



pueblos mágicos y ciudades coloniales son solo algunas de las áreas que atraen inversiones en el sector inmobiliario.

Este crecimiento no sólo se debe a la belleza escénica de estos lugares, sino también a la infraestructura y las facilidades que se han desarrollado para atraer a más visitantes.

De ahí que el sector inmobiliario turístico en México está experimentando un importante incremento de actividad. Esto se debe a la reubicación de empresas, conocida como nearshoring y a la afluencia de extranjeros que buscan oportunidades de inversión y mejoras en el estilo de vida.

Estos factores han llevado a



un aumento en las actividades de construcción, particularmente en destinos de playa populares y centros urbanos donde la demanda de propiedades residenciales es alta.

La ubicación estratégica de México, el entorno empresarial competitivo y la fuerza laboral calificada están atrayendo a estas empresas, lo que lleva a una mayor demanda de propiedades residenciales para alojar a sus empleados y ejecutivos.

Como resultado, ha habido un aumento en la construcción de casas, departamentos y condominios residenciales en destinos de playa como Cancún, Playa del Carmen y Puerto Vallarta, así como en centros urbanos

como Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.

Además de la demanda relacionada con el nearshoring, la afluencia de extranjeros que buscan invertir en el mercado inmobiliario de México ha impulsado aún más el auge de la construcción en los destinos turísticos.

Los inversionistas extranjeros se sienten atraídos por las condiciones favorables del mercado, los tipos de cambio y la reputación de México como un destino privilegiado para casas de vacaciones y propiedades de inversión.

Están contribuyendo activamente al desarrollo de proyectos residenciales a lo largo de las costas y paisajes urbanos de México. Esta tendencia es particularmente evidente en regiones con una sólida infraestructura turística y servicios



atractivos, donde los desarrolladores están capitalizando la creciente demanda de propiedades de lujo, comunidades cerradas y desarrollos orientados al estilo de vida que atienden a compradores internacionales.

Los nuevos desarrollos residenciales van acompañados de la expansión de comodidades y servicios de apoyo, lo que mejora aún más el atractivo de estos destinos tanto para residentes como para turistas.

En general, la convergencia de la demanda impulsada por el nearshoring y la inversión extranjera ha posicionado al sector inmobiliario turístico en México como uno de los principales beneficiarios del cambiante panorama económico del país.



- ▶ Vivienda
- ▶ Economía y Finanzas
- ▶ Infraestructura
- ▶ Turismo
- ▶ Automotriz
- ▶ Información General
- ▶ Internacional
- ▶ Galerías
- ▶ Ediciones anteriores

Notas Destacadas

Video destacado

Columnistas

<http://www.habitatmx.com/>



Publicidad y Ventas

habitat@habitatmx.com
55 2873 0324

ADQUIERE TU NUEVA
CASA O DEPTO
DE 2, 3 Y HASTA 4 RECÁMARAS.

LOS HÉROES

SAN PABLO



LOS HÉROES

TIZAYUCA



 **Senderos**
Un nuevo comienzo

LOS HÉROES

CHALCO



Con el equipamiento **educativo, deportivo y recreativo** más completo.

LO MEJOR de la vida
está en **TU CASA.**

80 0108•0108

sadasi.com

Desde
1975
GRUPO
SADASI
Las mejores casas y más...

El equipamiento varía en cada desarrollo y en cada manzana o sección y está sujeto a terminación de obra y/o cambios de las autoridades competentes. Imágenes ilustrativas