

# AVANCE DE OBRA

Rogelio de la Rosa



**50%**  
**OFFICES ON THE GREEN**  
 El edificio de oficinas que empezó a construirse en mayo del 2010 frente al Campestre ya va a la mitad. En la obra que se hace por la Avenida Ricardo Margáin, a la altura de Alfonso Reyes, en San Pedro, actualmente se está en la etapa de finalización de sótanos. Se estima que toda la construcción se termine en marzo del 2012.

**LAS ALONDRA**  
 Un 60 por ciento de avance muestra, en general, el desarrollo de departamentos que se hace contiguo a Las Privanzas.



Las Alondras, diseño del despacho de Alberto Vidal, actualmente está en obra civil, donde se lleva un adelanto del 80 por ciento.

De esta etapa falta por concluir las losas de estacionamiento, que se esperan acabar en tres meses.

Se prevé que esta construcción, que se inició a principios del 2010, se termine a finales de año.



**95%**  
**LAS VISTAS**  
 Para el 15 de junio se planea entregar los primeros departamentos de Las Vistas, que se construye en la Colonia Vista Real, en San Pedro. El inmueble que arrancó hace 18 meses lleva un avance de obra del 95 por ciento, pues sólo falta por concluir algunas amenidades, como gimnasio, salón de eventos y alberca. Para agosto o septiembre de este año se concluirá toda la construcción que hace el desarrollador Valores Inmobiliarios CVC.

# Buscan plusvalía con Ecovía

➤ Esperan revaloración de propiedades en Ruiz Cortines y Lincoln con el Bus Rapid Transit, BRT

Alicia Díaz

La plusvalía en las propiedades de las Avenidas Lincoln y Ruiz Cortines podría agarrar velocidad.

A tono con el sistema de Bus Rapid Transit, BRT, que ahí se quiere implementar, el valor de los inmuebles podría acelerarse.

Sin embargo, hacen falta acciones para que no se repita lo que ha sucedido en otras obras viales, como las del Metro, que impactan negativamente en los bienes raíces.

El proyecto Ecovía, que fue presentado por el Gobierno del Estado el 24 de marzo ante el Presidente Felipe Calderón, incluye



➤ La Ecovía contempla contar con carriles exclusivos para el transporte Bus Rapid Transit, BRT, en las Avenidas Lincoln y Ruiz Cortines.

un sistema de carriles exclusivos para el transporte en las Avenidas Lincoln y Ruiz Cortines.

Se requieren obras alternas que regeneren las zonas aledañas al corredor, que generen plusvalía a las propiedades, indicó Sandrine Molinard.

La directora del Centro de Desarrollo Metropolitano y Terri-

torial, Cedem, de la EGAP, mencionó que la experiencia ha sido otra en la Ciudad.

“En Monterrey pareciera que está pasando lo contrario.

“Se hace infraestructura y todo lo que está alrededor se ve impactado negativamente”, puntualizó.

Puso como ejemplo lo que ha sucedido en las propiedades de la

Avenida Colón con la línea elevada del Metro.

Sandrine participó en el panel “El Transporte Público en el Área Metropolitana de Monterrey: de Cara al Futuro”.

El evento fue organizado por el Consejo Estatal de Vialidad y Transporte, el Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo (ITDP, por sus siglas en inglés) y el CEDEM.

En el panel participaron también Roberto Remes Tello de Meneses, del ITDP; Luis Enrique Moreno, consultor experto, y Hernán Villarreal, director del Consejo Estatal del Transporte.

De acuerdo con la investigadora, la implementación del BRT será una oportunidad para revalorar la zona.

“Tenemos que buscar las sinergias con la sociedad civil e iniciativa privada para que los alrededores se beneficien con una regeneración urbanística.

“Hay muchos lugares en el mundo donde se han aprovechado corredores de transporte para mejorar la imagen urbana”, precisó.

Molinard recomendó a los Gobiernos municipales fomentar la redensificación y los usos mixtos en las áreas aledañas a la Ecovía.

Se debe llevar a cabo un proyecto integral, añadió, donde se mejoren banquetas y se reforeste.

Las paradas principales del BRT pueden fomentar la comercialización de locales, dijo.

“Todo esto le puede dar mucha vida a la avenida, inclusive, hacer que se convierta en un punto de inversión”, apuntó.

# Seguirán inversiones en ‘depas’

Alicia Díaz

Monterrey está cambiando, porque cada vez hay más gente que se inclina por comprar un departamento, ya sea para vivir o como inversión, señaló José Villarreal.

El socio director de Orange Investment explicó que la demanda por parte de inversionistas continuará, porque la plusvalía que generan estos proyectos es mayor al rendimiento que ofrecen los bancos.

Por el momento, reconoció, el mercado de vivienda vertical está sobreofertado, pero aseguró que se irá absorbiendo poco a poco.

“Edificio que se haga, edificio que se va a vender, pero no necesariamente edificio que se va a rentar”, expuso, “por eso hay que ver más factores cuando se reali-

ce una compra”.

Entrevistado en el Primer Foro Inmobiliario para Mujeres, organizado por la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, Villarreal indicó que aun existiendo una sobreoferta, los precios de la vivienda vertical no van a bajar.

Indicó que la inseguridad que se vive en Monterrey está haciendo que más personas opten por vivir en un departamento.

“Todo lo que representa vivienda cuidada, cerrada en edificios privados, va a ser buscada 10 a 1, contra una sola, aunque sea más grande y probablemente de más calidad”, expuso.

Villarreal indicó que particularmente la vivienda vertical que se encuentra en San Pedro es más demandada, debido a que la zona se percibe como más segura.

“La demanda para rentar está

provocada por el sentimiento de inseguridad de otras partes de la Ciudad”, agregó.

Por la inseguridad, mucha gente pensó que el mercado de bienes raíces se iba a colapsar, dijo, pero no fue así.

Indicó que los precios de la vivienda vertical se han mantenido y los usos mixtos tienen cada vez mayor aceptación.

“Estos tipos de proyectos cada vez van a ser más requeridos por el medio ambiente, las personas quieren moverse menos, quieren tener en el mismo lugar tanto su vivienda como su oficina”.

Y en la parte comercial sucede lo mismo.

El directivo de Orange Investment indicó que si un comercio tiene que tomar la decisión de si se va a la zona de Anáhuac o a la colonia Del Valle, preferirá la segunda opción.

## Consulte al experto

bienesraices@elnorte.com

### Problemas con servicios

**P. En marzo pasado la constructora me entregó mi casa que compré en Santa Catarina.**

**Mi problema es que contraté los servicios de luz y agua y acudí el 14 de mayo a revisar las instalaciones, pero resulta que hay una fuga de agua que no permite que el agua llegue a la casa.**

**Excavé para checar el problema y mi sorpresa fue que sólo encontré un tubo que no se encuentra roto, pero no encontré otra conexión que abastezca hacia adentro de la casa.**

**¿Con quién puedo dirigirme?, ¿es directo con la constructora?**

**¿Qué pasará si no instalaron completamente la tubería?, ¿eso sería por mi cuenta? o ¿es responsabilidad de la constructora?**

**Cuento con la póliza de garantía de vivienda que me entregó la constructora y menciona que es de hasta 6 meses en las instalaciones hidráulicas, sanitarias y de gas.**

**También instalaron el medidor de luz, pero no puedo disponer del servicio porque al parecer falta la pastilla.**

### NOHEMI ESCOBAR

**R.** Aún cuando no esté establecido en el contrato, tiene el derecho a una garantía que no puede ser inferior a un año, contado a partir de la entrega real del inmueble, por lo que todavía está a tiempo de resolver su inconformidad.

En lo que respecta al problema con la tubería que abastece el agua de la casa, primero se tiene que identificar el lugar donde se presenta la fuga.

Si es de la banqueta hacia afuera, deberá dirigirse a Agua y Drenaje de su municipio, debido a que es competencia de ellos solucionarlo.

En cambio, si la fuga es de la banqueta hacia adentro de la casa y el problema se identifica en el interior de la construcción, posiblemente se trate de un vicio oculto de la vivienda o de una falla de la instala-

ción, por lo que la constructora debe solucionar ambas situaciones.

Si el caso es el segundo y la constructora no responde, puede acudir a Profeco para presentar una queja por incumplimiento en el contrato o de la garantía.

En lo referente a que no puede funcionar el medidor de luz porque le falta una pastilla, es obligación del constructor entregar la casa con la infraestructura adecuada para el funcionamiento del servicio de electricidad.

En este caso, también puede presentar una queja ante Profeco por deficiencias en la obra.

Fuente: Profeco

### Dudas con crédito

**P. Tengo un crédito Infonavit y quiero saber qué puedo hacer si voy a renunciar a mi trabajo.**

**¿Existe alguna opción para tomar alguna prórroga? Si es así, ¿por cuánto tiempo y en qué consiste?**

**¿Puedo traspasar mi crédito?, ¿cómo le puedo hacer?, ¿qué pasa y qué implicaciones tiene si sólo dejo de pagar?**

### LAURA TAPIA

**R.** De acuerdo con el artículo 41 de la Ley del Infonavit, después de que el trabajador deje de laborar, podrá solicitar su prórroga en un plazo de 30 días por medio de Infonatel, de no ser así, posteriormente no se le autorizará.

En Infonatel le proporcionan los pormenores de la prórroga que se otorgue al trabajador, la cual no podrá ser mayor a 12 meses, y la información sobre los intereses que esto le genera.

El crédito lo puede traspasar, siempre y cuando esté al corriente en los pagos y cuente con un derechohabiente que quiera el inmueble y tenga los 116 puntos, entre otros requisitos.

Para formalizar esta opción, el acreditado y el derechohabiente deben acudir a la delegación del Infonavit para que les proporcionen la información de los requisitos para llevar a cabo

la operación de línea II a V.

Si el trabajador simplemente deja de pagar el financiamiento, el Infonavit le invita a pagar para ponerse al corriente por medio de despachos de cobranza.

Si la acreditada hace caso omiso a estas invitaciones, el despacho continuará el proceso de cobranza hasta recuperar el inmueble.

Fuente: Infonavit

### Préstamo en Udis

**P. Tengo un crédito hipotecario en Udis que tiene el beneficio del punto final y me han comentado que los bancos se están deshaciendo de este tipo de financiamientos, pero en mi caso no me ha llegado ninguna propuesta para reestructurarlo en pesos.**

**¿Me conviene que yo me acerque al banco para pedir una reestructura o es mejor quedarme en Udis?**

### RAÚL GARCÍA

**R.** Lo recomendable es cambiar la deuda de Udis a pesos, porque de no hacerlo, ésta seguirá creciendo.

En este caso es conveniente buscar una opción de crédito en otro banco que ofrezca un esquema de pesos a tasa fija y congelada.

Fuente: TOI Consultores Hipotecarios

# Aumenta la seguridad en fraccionamientos

Ludivina Ruiz

La inseguridad que ha ido en aumento en la entidad ha detonado la demanda “hasta en un 50 por ciento” de guardias de seguridad mayor calificados para fraccionamientos residenciales del área metropolitana de Monterrey, aseguró Laura Medina Flores, presidenta de la Sección Especializada de Empresas de Seguridad Privada de la Cámara Nacional de Comercio de Monterrey (Canaco).

De acuerdo con Medina, hoy tanto nuevas colonias con accesos cerrados como algunas ya existentes solicitan más los servicios de estos guardias, lo cual se ha visto reflejado en un aumento del 50 por ciento en la demanda respecto al año pasado.

“Ahorita nos están buscando mucho por parte de fraccionamientos, lo que antes no nos contrataban mucho para esos servicios.

“Incluso para poner casetas, plumas de acceso y cámaras, debido a la inseguridad que estamos viviendo”, añadió.

Medina refirió que si bien la



➤ La inseguridad ha disparado hasta en un 50 por ciento la demanda de guardias de seguridad por parte de algunos fraccionamientos.

demanda de este tipo de servicios se ha dado desde hace tiempo, ahora la preferencia de los colonos es por elementos más capacitados y con empresas formales que los respalden para asegurar una mejor vigilancia en los frac-

cionamientos.

“Los fraccionamientos buscan ahora más gente calificada y capacitada para esto. Anteriormente contrataban a cualquier persona para las casetas, ahora buscan a gente calificada.

“Este año hemos tenido mucho más llamadas de fraccionamientos que buscan el servicio que de empresas, yo creo que un 50 por ciento ha crecido fácilmente”, aseguró.

Esta creciente demanda se ha dado principalmente en el área metropolitana, pero también en municipios cercanos a la mancha urbana que han tenido un fuerte crecimiento habitacional en los últimos años.

Actualmente la Canaco agrupa a unas 140 empresas de seguridad privada en esta sección especializada, entre las cuales suman aproximadamente unos 5 mil elementos, los cuales reciben capacitación por parte de la Secretaría de Seguridad Pública Estatal para diferentes funciones en las que se desempeñan, como el servicio de guardias o el traslado de valores.

# Faltan más viviendas en el País

Alicia Díaz

Si el Infonavit quiere cumplir su meta de vivienda para este año, es necesario que se construyan 22 mil 501 casas a nivel nacional, que es el déficit que actualmente existe.

Para el 2011, el Instituto tiene la meta de otorgar 450 mil créditos en el País, sin embargo, faltan más de 20 mil casas para cumplir el objetivo.

Según cifras del Infonavit, al mes de marzo le faltaban por

otorgar 318 mil 417 financiamientos.

Víctor Manuel Borrás, director general del Infonavit, aseguró que este déficit no es preocupante.

Indicó que además de medir el número de créditos, el Instituto mide el número de casas en proceso, el cual muestra que se están construyendo las viviendas necesarias para lograr la meta de este año.

“Seguramente en este mes vamos a tener las casas necesarias”,

afirmó.

Para el caso de Nuevo León, la situación es diferente, ya que de acuerdo al Instituto, faltan por otorgar 29 mil 779 créditos en el Estado y existe una oferta disponible de 36 mil 394 viviendas. La meta es otorgar 44 mil 490 financiamientos en el 2011.

“Vamos a superar la meta, el piso de meta es menor que el año pasado, y el año pasado la superamos”, aseguró Imelda González, delegada del Instituto en la entidad.