

bienes raíces

Domingo. 31 de Octubre del 2010. bienesraices@elnorte.com / Tel. 8150-8103 / Editor: Rogelio de la Rosa

Depas en Santa Lucía

Las torres de departamentos empiezan a surgir a lo largo del "riverwalk". **Armando K'sas** le cuenta los detalles. **2**

Con estos vecinos...

¿Qué se puede hacer cuando se tiene conflicto con algún vecino? Los expertos le resuelven ésta y otras dudas. **4**

De puro acero

Echar mano de un material como el acero al momento de construir viviendas puede resultar una alternativa ecológica. **4**

Antes de ampliar su vivienda, revise su estructura

Visualice su casa a futuro

Las áreas que más se 'crecen' son, en ese orden, cocheras, recámaras y lavanderías

Francisco Cepeda

Si su casa ya le está quedando algo chica, o si planea adquirir una nueva con miras de luego "crecerla", antes de imaginarse tirando muros, visualice su vivienda a futuro.

Va muy de la mano lo que se desea con lo que se puede.

Costos de construcción, tiempos, permisos, capacidad estructural de la propiedad, molestias de hacer los añadidos e incluso la estética, son parte de lo que incluye lo posible.

Las áreas que más comúnmente se amplían, tanto en casas nuevas como usadas, son las cocheras, recámaras y lavanderías, coinciden expertos.

Los cambios se enfocan a las zonas de recámaras y de servicios, dice Felipe Dorado, de la firma GLR Arquitectos.

Si planea meter mano a éstas o cualquier otro espacio de su vivienda, conviene que antes haga una ruta crítica de los procesos que intervendrán en las labores, para que no se quede a medias.

Parta de lo que desea. Conviene elaborar, de preferencia con la colaboración de un arquitecto o ingeniero, un proyecto que detalle todos los cambios.

Considere que en algunas colonias existen reglamentos que marcan la pauta de cómo hacer una ampliación.

"Ellos mismos (los desarrolladores) ponen sus lineamientos de construcción para no desacreditarlo tanto (el fraccionamiento)", dice Roberto Ruiz Leal, directivo de Diirsa.

Aterricelo en lo que es posible. La capacidad estructural de la propiedad es el primer parámetro. Hay áreas que ameritan una mayor precaución.

"Tiene que ver el tema de cargas, que estén bien distribuidas", puntualiza Alfonso Azcona Anaya, directivo de Ke Desarrolladora.

Se deben respetar los planos estructurales de la vivienda que entregan los fraccionadores.

En Nuevo León, el 90 por ciento de las casas que construyen las empresas afiliadas a la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi) tienen preparación para crecer, afirma Antonio Elosúa González, presidente del organismo.

Con proyecto en mano es momento de buscar su autorización.

Se deben cumplir los requisitos que se establecen para toda construcción fija, así sea una alberca o palapa, dice Manuel Machuca Valdés, de D'Arco Arquitectura.



NI SE PARECEN. Con las ampliaciones que se pueden hacer a una casa es posible transformar sustancialmente la apariencia del proyecto original.

El costo del permiso

Los Municipios aplican un cobro por metro cuadrado de ampliación, que varía por el tamaño de la obra.

Área a ampliar	Monto (Pesos por m ²)
De 1 a 59 m ²	\$139.6*
De 60 a 150 m ²	\$2.06
Más de 150 a 500 m ²	\$4.07
Más de 500 m ²	\$6.08

Fuente: Ley de Hacienda para los Municipios de Nuevo León.
* Para ampliaciones de hasta 59 metros cuadrados se aplica este cobro único. El monto se establece en cuotas del Salario Mínimo General, que para el área metropolitana de Monterrey es de 55.84 pesos.

Se van al baño... en costo

Ampliar en la planta baja sale de 20 a 25 por ciento más caro que la construcción de la planta alta, por la cimentación, señala Enrique Carlos de la Garza, ingeniero constructor.

Baños y cocina son los espacios que se llevan más dinero en ampliarse, pues implican instalaciones eléctricas, sanitarias, de agua y gas, además de los acabados, dice Aurora Delgado, del despacho Arquiplan.

"El costo total por metro cuadrado de baños y cocinas puede salir hasta 50 por ciento más elevado (respecto a las otras áreas) incluso en ma-

no de obra", coincide Roberto Ruiz Leal, directivo de Diirsa. Con el dinero suficiente, su casa puede ser mucho más grande de lo que es ahora.

"La ampliación varía dependiendo del tipo de vivienda, pero puede llegar a duplicar la superficie de construcción inicial, o incluso más", afirma Guillermo Núñez Ceballos, director de diseño arquitectónico de Urbi.

La ampliación se da tanto en vivienda de interés social, medio y residencial, pero destaca el segmento de vivienda media, señalan expertos.

Francisco Cepeda

En general, los Municipios en la entidad, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, manejan requisitos similares.

Por ley no se puede ocupar todo el terreno con construcción, por ejemplo.

Cuando se trata de ampliaciones pequeñas (algunos Ayuntamientos marcan hasta 40 y otros hasta 59 metros cuadrados), no se requiere un plano sino sólo un croquis de los cambios.

Los tiempos de respuesta para dar la aprobación también pue-

den variar. En Monterrey consideran 30 días hábiles.

En lo que sí se ponen de acuerdo es en lo que cobran por la autorización, pues esto lo determina la Ley de Hacienda para los Municipios de Nuevo León.

Los trámites ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, IMSS, son punto y aparte.

De acuerdo con sus lineamientos, se debe dar de alta toda obra, independientemente de su tamaño y del número de trabajadores que ocupe.

Levantán viviendas con paja

Violeta Montes de Oca

Su vivienda puede ser tan ecológica como usted quiera, pues incluso existen métodos de edificación en los cuales usted puede elegir un material local y, con él, levantar una casa.

El proceso consiste en confinar fibras o materiales dentro de bloques huecos que dan soporte a la estructura.

Se llama encapsulado de fibras naturales, indica Carlos Tijerina Pérez, de Eco World Building.

"Lo que hacemos es que ponemos el concreto donde debe de estar, en la parte de carga.

"Ponemos la malla de fibra de vidrio, que es 100 por ciento reciclable, en la parte de la tensión", señala Tijerina Pérez.

Los muros se rellenan de fibras, como paja.

Las opciones de materiales a elegir como relleno abarcan desde tierra, arena, pet, papel periódico, cartón o vidrio, por mencionar algunos.

"Cualquier contenido que nosotros pongamos en nuestro muro (...) para lo único que nos sirve es para retardar la transferencia de temperatura, ya sea



frio o calor", detalla.

Las paredes, añade Tijerina Pérez, son ecológicas porque el 94 por ciento de ellas puede estar compuesto por elementos de la región.

Con este sistema, la propiedad está aislada térmica y acústicamente, pues los muros medirán aproximadamente entre 30 y 120 centímetros de espesor.

Las fibras naturales también integran entre 75 a 80 por ciento de la losa, aunque los materiales a emplear deberán ser ligeros, como paja, hojas o ramas.

"Es un sistema similar al muro, pero en este caso lleva el acero que requerimos", indica.

Actualmente la empresa construye tres casas con este método, una en Hacienda San Pedro,



Actualmente se edifican tres viviendas en Nuevo León con este sistema, una en Zuazua y dos en Pesquería.

En Zuazua, y dos más en Residencial Las Aves y Fraccionamiento Ecológico Residencial, ambos en Pesquería.

Incluyen, además de muros y losas ecológicas, una azotea verde y un sistema de tratamiento de agua.

Vistas al futuro

8059 2222

ZONA VALLE PONIENTE

DESDE \$1,290 mil

- RESIDENCIAS DE 3 PISOS
- HERMOSA AREA VERDE TOTALMTE EQUIPADA CON CANCHA Y ASADORES
- CASETA DE VIGILANCIA
- ACABADOS RESIDENCIALES
- PROMOCIÓN DE COCINA Y CLOSETS
- COCHERA DOBLE TECHADA

misionobispado.com

ZONA GUADALUPE

8282.1212

TE REGALAMOS LA COCINA

- FRENTE A PLAZA COMERCIAL SAN ROQUE
- BARDA PERIMETRAL, CASETA, VIGILANCIA Y CAMARAS DE SEGURIDAD 24 HORAS
- EL MEJOR PARQUE DE LA ZONA
- PISO Y AZULEJO DE PORCELANATO
- PUERTA DE SEGURIDAD RESIDENCIAL
- ACABADOS DE LUJO
- TINA DE HIDROMASAJE, TERRAZA, ZING, ETC.

Punta Esmeralda

DESDE \$745,000