

Garantiza una buena administración el éxito de propiedades

Ponen orden a condominios

➤ Desarrollos inmobiliarios conservan su plusvalía con el apoyo de empresas externas

Violeta Montes de Oca

Para que un conjunto habitacional funcione y conserve su plusvalía, ya sea de departamentos o de viviendas unifamiliares, hace falta que alguien ponga orden.

Si no son los mismos habitantes del desarrollo, existen empresas externas que se encargan de realizar la labor.

Tanto en los proyectos bajo el régimen de condominio como en los que se trata tan sólo de colonias cerradas, una buena administración garantiza el éxito en las propiedades.

Una mesa directiva, un vecino o un tercero son las figuras que comúnmente organizan las juntas de condóminos, cobran la cuota de mantenimiento y velan por que ésta cubra los gastos de operación de los espacios que pertenecen a todos.

Fomentan una sana armonía entre los vecinos, al mismo tiempo que mantienen e incrementan el valor del proyecto, señala Flor Torres, de la empresa Regiobid.

“Hacemos las asambleas de



➤ Algunos administradores informan a los propietarios, a través de internet, del manejo financiero de su desarrollo.

condóminos, determinación de presupuestos de operación y cuotas de mantenimiento.

“Y una vez que está arrancando el condominio nos encargamos de cobrar las cuotas de mantenimiento y de hacer todas las operaciones de pagos de servicios comunes”, explica David Budnik Pérez, director de la empresa Ad-

ministración de Inmuebles.

Vivir en departamento o en una colonia bajo régimen de condominio implica que los dueños compartan la responsabilidad del inmueble, coinciden administradores.

Por lo tanto, ellos son los responsables de la parte de comunicación entre vecinos, así como la

elaboración y aplicación de reglamentos, agrega Mario Valle Zambrano, director general de Maple.

La empresa Colonia Transparente, por ejemplo, ofrece un sistema en el cual los vecinos ingresan y revisan el manejo de cuenta de sus departamentos o fraccionamiento.

Incluso, aseguran sus directivos, ahí pueden verificar los pagos y compras realizadas, así como sus facturas.

Las actividades que realicen las empresas, como recabar las cuotas de mantenimiento, causan un honorario de 75 por ciento más IVA, indican.

Algunas otras compañías cobran entre 10 y 15 por ciento del presupuesto del condominio y otras estipulan un precio a partir del proyecto que solicite sus servicios.

En firme

ARMANDO K'SAS armando.kasas@elnorte.com

La casa gana



Corren nuevamente las apuestas. A ver qué suerte tienen para adivinar qué tipo de negocio es el que se instalará donde estaba el **Multicinémas de Gigante Central**.

Sí, me refiero al cine que se ubicaba en uno de los locales que está pegado al ahora **Soriana** (por la Avenida Fidel Velázquez, a la altura de la Calle Golfo Pérsico).

Baste con que les diga que en este inmueble las cartas están echadas. ¿Adivinaron? ¿No? Pues ahí les va una pista.

Para este espacio, la empresa **Recreaciones de Habilidad y Destreza** anda solicitando el permiso para instalar un establecimiento con giro de restaurante bar y sala de videojuegos.

¡Bingo!
Si la fortuna no cambia, les adelanto que tal autorización le será negada por el Municipio regio (lo cual no implica que no se abrirá el negocio en este local de mil 982 metros cuadrados).

➤ **A propósito de construcciones enigmáticas, hay otra que se viene llevando a cabo desde hace algún tiempo por la Avenida Garza Sada y que no más no da señas de qué se trata.**

Pero como su servidor está aquí para quitarle emoción a este tipo de asuntos, les cuento los detalles.

Para empezar, me refiero a la obra que se hace por la citada avenida, a la altura de Palestina y Mallorca.

Aquí se edifica un desarrollo comercial de siete niveles (cuatro sótanos, planta baja y dos pisos) y casi 5 mil metros cuadrados de construcción.

En total, la obra dará cabida a 29 locales y poco más de 70 cajones de estacionamiento.

➤ Aunque algo verde (por lo incipiente del proyecto, no por lo ecológico), les adelanto un poco de un desarrollo que se gesta por la Carretera Nacional.

Se trata de un complejo comercial de dimensiones considerables que traen dos grupos

de inversionistas (de hecho, cada uno maquila su propio plan, aunque en la práctica ambos dos estarán pegados).

¿Ubicación? A la altura de la entrada a la **Prepa Tec Valle Alto**.

¿Tienda ancla? Diiiicen que un **Walmart** (o una tienda similar).

No coman ansias, ya les platicaré.

➤ **Cuando todos los expertos urbanistas están más o menos de acuerdo en que una forma de combatir la inseguridad es dándole espacios a la gente para que camine en la Ciudad, como que a los del Gobierno estatal no les cae el veinte.**

Basta con que a Medina se le ocurra tener una reunión en el Palacio de Gobierno (o simplemente se estacione para llegar a su oficina), para que se cierre una parte de la Macroplaza, impidiendo el paso de peatones.

Ahí síganle.

¡Agur!

Proteger su inmueble está en griego

Francisco Cepeda

Si “casarse está en griego”, también lo es mantener en su estado natural las superficies de construcción de casas y demás inmuebles.

Y para conservar bien las edificaciones se puede echar mano de productos con nanotecnología.

Con la nanotecnología, superficies de cemento, a base de barro, mármol, granito, pisos de porcelana y de madera mantienen su estado natural y quedan protegidos contra humedad, rayos solares, algas y moho, asegura Horacio Díaz Alvarado.

El directivo de OTD Enterprises, compañía que tiene la concesión para América Latina de los productos elaborados por la empresa griega Nanophos, dice que esta tecnología llegó a México este año.

“Ninguno de los productos forma capa (porque se van a los poros) y deja natural la superficie, la protege y la hace repelente al agua”.

Díaz afirma que puede aplicarse a muebles de madera del exterior de la casa para protegerlos de la humedad y del sol.

“Esto no impide que el mueble se pinte o se le aplique barniz, el producto con nanotecnología no pierde sus cualidades”.

La forma en que trabajan los productos es que penetran profundamente los poros, pero sin sellarlos, ya que las nanopartículas “visten” los poros para que el agua y otros elementos corrosivos sean efectivamente repelidos por fuerzas químicas.

La nanotecnología es la parte de la ciencia que trata con estructuras usualmente de un tamaño menor a 100 nanómetro (nm), que es un mil millonésimo de metro.

El directivo dice que los productos, que son a base agua y están listos para aplicarse directamente con brocha, spray o rodillo, ofrecen una protección de al menos 10 años.

El rendimiento depende de la porosidad de la superficie.

Agrega que el producto puede usarse en el proceso de fabricación de block, ladrillo y teja, tal y como lo están haciendo empresas europeas.

Y si por alguna causa la construcción de una casa o cualquier tipo de edificación se quedó en obra negra, puede quedar protegida contra la humedad aplicando el producto respectivo, indica Díaz.

AVANCE DE OBRA

Violeta Montes de Oca

CENTRO MÉDICO ZAMBRANO HELLION

La primera etapa del centro médico que construye el ITESM en Valle Oriente estará lista durante el último trimestre de este año.

La etapa inicial comprende un total de 140 mil metros cuadrados de construcción repartidos en estacionamientos subterráneos, dos edificios de institutos, dos más de hospitalización, uno de diagnóstico y tratamiento y una torre de 15 niveles que incluirá consultorios.

El proyecto registra un avance global del 80 por ciento, por lo que está en etapa de acabados, instalaciones, equipamiento, mobiliario y obras exteriores.



Luis Martínez



TORRE VISUM

Un proyecto de lofts y departamentos emerge en la zona San Jerónimo: Torre Visum.

Sobre la Calle Jardines de San Jerónimo, entre las avenidas San Jerónimo y Pablo González Garza —mejor conocida como Fleteros—, ya lucen los cimientos del edificio.

El inmueble, a cargo de Plate, tendrá ocho niveles con propiedades que miden entre 54 y 155 metros cuadrados.

Según corredores inmobiliarios, los departamentos estarán listos para finales de este año.



Luis Martínez

CENTRAL DE AUTOBUSES

En el cruce de Colón y Amado Nervo, en el Centro de Monterrey, continúan los trabajos de remodelación de la Central de Autobuses.

La obra, autorizada en agosto del 2010, consiste en 22 mil 312 metros cuadrados de construcción sobre una superficie de 41 mil 371.

El expediente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología indica que la planta baja medirá poco más de 16 mil 500 metros de construcción, entre 267 cajones de estacionamiento, oficinas, locales, andenes y caseta de control.

Las oficinas, en el primer nivel, ocuparán casi mil 100 metros cuadrados.

UDIS

Fecha	Valor (\$)
Marzo 13	4,579606
Marzo 14	4,580310
Marzo 15	4,581014
Marzo 16	4,581718
Marzo 17	4,582423

Fuente: Banxico

PLUSVALÍA DE TERRENOS

Éste es el incremento nominal de la plusvalía durante los últimos 5 años de las siguientes colonias:

ROMA SUR	LA PARVADA	EXPOSICIÓN
39%	30%	20%

Fuente: EL NORTE con datos de la AMPI.

PRECIO POR METRO CUADRADO DE TERRENOS

Colonia	Mín.	Máx.	Valor catastral
Tijerina	\$1,200	\$2,000	\$850
Rosita	\$1,800	\$2,200	\$1,000
Miravalle	\$6,500	\$7,000	\$3,500

Fuente: Mosaico de valores de la AMPI a marzo del 2010. Cifras en pesos.

PRECIO DE MATERIALES

Arena # 5 (1m3)	\$290.62
Mixto (1m3)	\$262.69
Cemento (50 kg)	\$108.67
Varilla Hylsa 3/8" (9mts)	\$66.05
Yeso (40 kg)	\$63.98
Barlock 10x30x30	\$6.67
Block 6" curado a vapor	\$5.17

Arregle la alberca; Infonavit le presta

➤ Permite Instituto hacer mejoras al hogar con la subcuenta; lanza esquema para remodelar

Alicia Díaz

¿Cree que el Infonavit no es para usted? Tal vez debería reconsiderarlo.

Con un crédito del Instituto puede construir o reparar su alberca, remodelar los clósets, cambiar las ventanas de su casa o incluso hacer una palapa, entre otras mejoras.

Trabajadores con un salario alto y varios años de estar cotizando, y por lo tanto con un monto elevado en su subcuenta de vivienda, no consideran la opción de utilizar este ahorro para la adquisición de una casa, señalan fuentes del Infonavit.

Para ellos, dice, se adecua la opción de remodelar su hogar con lo que tienen en la subcuenta.

“Los créditos de la Línea IV son para ampliación, remodelación y mejoramiento de una vivienda propia que incremente la calidad de vida de los trabajadores y sus familias”, explica Imelda González Zavala.

La delegada del Infonavit en Nuevo León dice que el préstamo mínimo que se otorga es de tres veces el salario mínimo, es decir, 5 mil 454 pesos.

El derechohabiente podrá agregar parcial o totalmente de lo que dispone en su subcuenta o solicitar un crédito conyugal.

El trámite puede hacerlo el mismo trabajador o solicitar los servicios de un emprendedor certificado, ingeniero civil o arquitecto capacitado y avalado por el Infonavit.



Una manita de crédito

El Infonavit tiene esquemas de crédito para remodelar su vivienda.

Línea IV	Renueva tu Hogar
El crédito mínimo es de 3 VSM (\$5,454), más lo que tenga en la subcuenta de vivienda.	El monto del préstamo va de los 4 mil a los 43 mil pesos.
El ahorro de la subcuenta se entrega para la remodelación.	La subcuenta queda como garantía en caso de pérdida de empleo.
El trámite puede hacerlo el derechohabiente o solicitar los servicios de un emprendedor certificado para que lo apoye.	Se podrá tramitar a partir de mayo.

Fuente: Infonavit

Cuando la remodelación es sin modificación estructural de la vivienda, no es necesaria la participación de un emprendedor que realice las obras.

VIENE OTRA OPCIÓN

Esta línea de crédito se suma a la opción que dio a conocer esta semana el Infonavit, llamada “Renueva tu Hogar”, y que entrará en vigor en mayo.

Se trata de un financiamiento para realizar mejoras menores en la vivienda sin dejar garantía hipotecaria.

El crédito es otorgado por las

entidades financieras en montos que van de los 4 mil a los 43 mil pesos, dependiendo del salario del trabajador y del plazo que elija, que podrá ser de entre 12 y 30 meses.

Los pagos serán fijos y se utilizarán las aportaciones patronales para acelerar la liquidación del financiamiento.

Quienes retinan los 116 puntos podrán obtener este préstamo, independientemente de que hayan solicitado con anterioridad un préstamo del Infonavit, siempre que éste se haya liquidado en su totalidad y que se haya vuelto a generar ahorro en la subcuenta de vivienda.