

bienes raíces

Domingo. 5 de Junio del 2011. bienesraices@elnorte.com / Tel. 8150-8103 / Editor: Rogelio de la Rosa

En suspenso

Por la Avenida Leones, frente al HEB Cumbres, se hace una enigmática obra. **Armando K'sas** le cuenta los detalles. **2**

Unas casas 'diferentes'

A la hora de hacer viviendas, los constructores deberán tomar en cuenta las necesidades de las personas con capacidades diferentes. **2**

Reclame fallas

¿Sabe qué hacer o con quién acudir cuando surge un desperfecto en su casa nueva? Los expertos le resuelven ésta y otras dudas. **4**

Cemento verde

Ventajas del producto hecho a partir de residuos de mármol y PET.

> Amigable con el medio ambiente.

> 40 por ciento más barato que el cemento comercial.

> Acabado estético al no requerir pintura.

> Propiedades térmicas que ayudan a mantener la temperatura.

> Estabilidad y resistencia ante la fractura.

> Consistencia más ligera.

Fuente: Los mismos entrevistados.

Estudiantes convierten las botellas en cemento

EL NORTE / Staff

Lo que comenzó como un simple comentario en clase, ahora podrá comercializarse y, por qué no, hasta tal vez revolucionar al sector de la construcción.

Se trata de un cemento que obedece a las tendencias ecológicas actuales, pues reutiliza materiales como residuos de mármol, desechos de PET y un aditivo para su solidificación.

Un grupo de 30 alumnos del Tecnológico de Monterrey, Campus Puebla, creó este cemento sustentable y de bajo costo.

Los estudiantes consideran usar los saldos de mármol, pues éste no tenía un uso posterior más que almacenarlo y botarlo en las barrancas.

También eligieron los desechos de plástico y PET, como el de las botellas de refresco o agua, por ser un material que se encuentra en grandes cantidades.

Además, la recolección, tratamiento y trituración del plástico para su reutilización tiene la posibilidad de generar nuevas oportunidades de empleo.

Gracias a que es un producto fabricado con residuos, se estima que su valor comercial sea 40 por ciento menor que el del cemento normal, explicó Said Robles.

El catedrático del Tec y guía de los estudiantes en la investigación agregó que mediante el proceso se logró un material de acabado estético con propiedades térmicas y mecánicas adecuadas para su uso en la construcción.

Losas, pisos y fabricación de losetas son algunos ejemplos de las aplicaciones que este producto puede tener en el sector.

Además, para uso de construcción estructural de mayor resistencia, se puede utilizar con varillas y/o alambres, pues posee las mismas características del empleado en el concreto convencional.

Plamarsa, como han denominado comercialmente al cemento, fortalece la creación de una nueva era de construcción de edificios verdes.

Entre los planes de sus creadores está el darle mayor proyección como alternativa para la edificación.

"En este momento, el producto se encuentra en proceso de incubación.

"Estamos en pláticas con Cemex para buscar nuevas oportunidades de mercado para el producto", comentó Robles.

El mercado secundario de vivienda toma auge

Se inclinan por lo usado

> Por ubicación, precio y tamaño es por lo que más se busca a las casas antiguas

Francisco Cepeda

En lo que respecta a vivienda, lo usado está siendo cada vez más valorado por los compradores... y por las instituciones otorgantes de crédito.

Si en sus planes está adquirir una vivienda usada, conviene saber que la ubicación del inmueble es un factor que sigue cobrando importancia en la decisión de compra.

En el 2005, este tipo de inmueble, conocido como mercado secundario de vivienda, era el 26.9 por ciento de los créditos hipotecarios a nivel nacional.

Subió al 41 por ciento en el 2009, según el documento "Estado Actual de la Vivienda en México 2010", del Centro de Investigación y Documentación de la Casa (Cidoc).

El estudio agrega que el mercado de la vivienda usada se concentra principalmente en casas solas y condominios.

Sólo tres de cada 10 departamentos son usados.

Para este 2011, el 50 por ciento de los créditos que sean otorgados por el sector financiero será para vivienda usada, estima Ignacio Flores Piñón, subdirector de Producto de Crédito Hipotecario de Banamex.

"Vemos un mercado potencial muy importante y en crecimiento en vivienda usada.

"Pretendemos que vaya teniendo una participación más importante en nuestra colocación anual superior al 30 ó 35 por ciento", dice Gonzalo Palafox Rebollar,

De juventud acumulada

El mayor porcentaje de casas en México tiene entre 7 y 20 años.

RANGO	%
Menos de 6 años	18.9
De 7 a 20 años	40.0
De 21 a 50	27.3
Más de 50 años	6.6
Lo desconoce	7.2

Fuente: Estudio Estado Actual de la Vivienda en México 2010.

No pasan

La vivienda usada debe cubrir requisitos básicos para recibir un crédito bancario.

> Exclusiva para uso habitacional (no contar con adecuaciones para local comercial o área independiente para renta).

> Tener una vida útil al menos igual que el plazo del crédito.

> Escrituras en regla y pagos al corriente del predial y servicios de agua, luz y gas.

> Sin problemas legales.

> Que sea posible hacer la compraventa sin limitación (traslado de dominio).

Fuente: Banamex y Banorte.



VIVIENDA USADA

VENTAJAS

> Puede ser de mayor tamaño o de mejores características.

> Está en zonas consolidadas (con equipamiento urbano, servicios y transporte público).

DESVENTAJAS

> Puede ocultar problemas de calidad de construcción o deterioro de materiales.

> A veces no tiene las áreas a la medida necesaria.

VIVIENDA NUEVA

VENTAJAS

> Se hace de acuerdo a las necesidades y gusto del propietario.

> Hay oportunidad de constatar la calidad de construcción, materiales y acabados.

DESVENTAJAS

> El tiempo de ejecución de la obra cuando se requiere de inmediato.

Fuente: Arquitecto Fernando López y Centro de Investigación y Documentación de la Casa.

director Corporativo Hipotecario de Grupo Financiero Banorte.

Especialistas consideran que la causante de la detonación de la compra de vivienda usada es la ubicación de la misma.

"Es casi el 100 por ciento de la decisión de compra", dice el valuator Eduardo Martínez Mena,

de Gassa Asesores.

La demanda por vivienda usada también se da porque la gente volteó a verla como opción ante el freno de desarrollos de vivienda media y residencial de hace dos años, dice Flores, de Banamex.

Las casas usadas tienen centros educativos, comerciales, de

salud, entre otros servicios cercanos a las viviendas, que atraen compradores.

Eso hace que la persona consuma menos tiempo y dinero en sus recorridos cotidianos, dice Román Velásquez, de la consultora Softec.

La ubicación de la casa ha tomado tal importancia que será premiada.

Los trabajadores que compran casas cerca de sus centros de trabajo o escuela de sus hijos tendrán un monto de crédito mayor respecto a los que adquieran una vivienda alejada, dio a conocer recientemente el Infonavit.

Los especialistas dicen que la venta de casas usadas arroja beneficios también para el mercado inmobiliario residencial.

Martínez explica que si la compra de una casa se hace como inversión y no para uso personal, entonces los inmuebles usados al menos por inflación valen más en la mayoría de los casos.

Mientras que en un fraccionamiento nuevo y cerrado, donde las casas son iguales y en una buena cantidad, tendría que transcurrir de 3 a 5 años para que el inmueble vuelva a su valor inicial.

"Se tendría que vender a un precio inferior en el caso de que la desarrolladora no haya vendido todas las casas y mantiene el precio inicial de venta", indica Martínez.

Velásquez destaca que la venta de casas usadas posibilita a la persona a comprar una vivienda de mayor valor, usada o nueva, juntando un crédito y el efectivo por la casa que vendió.

"Es un buen mecanismo para fomentar el incremento en el valor del patrimonio y la rotación de la vivienda", señala el consultor de Softec.

El crecimiento fuerte del mercado secundario de vivienda se da en Guadalajara, México y Monterrey, principalmente, y también en ciudades como Tijuana, señala Flores.

DEPAS DE 'GENTE NORMAL'

> Diseña Michel Rojkind, ex baterista de Aleks Syntek, desarrollo habitacional en San Pedro

Rogelio De La Rosa

De las baquetas a los instrumentos de dibujo. De la música a la arquitectura.

En lugar de un concierto, la metamorfosis en la vocación de Michel Rojkind generará en la Ciudad un desarrollo inmobiliario de usos mixtos.

Rojkind, ex baterista de la banda de Aleks Syntek y la Gente Normal, es el autor de un proyecto habitacional y comercial que está a punto de empezar a construirse en San Pedro.

Highpark, como se denomina el inmueble, se hará por la Avenida Gómez Morín, a la altura de Privada Santa Magdalena, entre El Palacio de Hierro y Walmart, indicó Rogelio Arrambide.

El directivo de Vermell & Co, empresa que comercializa la obra, señaló que los trabajos de construcción iniciarán en julio próximo y estiman terminarse a finales del 2013.

El diseño de Rojkind contempla 32 residencias, que van de los



> En Highpark habrá 32 residencias, de 250 a 650 metros cuadrados cada una, incluyendo las terrazas.

250 a los 650 metros cuadrados de construcción cada una, incluyendo terrazas.

Además, habrá un área comercial que supera los 5 mil metros cuadrados.

"Por nomenclatura (serán) 14 (locales), sin embargo no todo es comercial, ya que la idea es que sean 5 restaurantes máximo", precisó Arrambide.

En la segunda planta, el diseño arquitectónico considera también un área de oficinas.

De acuerdo con Rojkind, por sus características Highpark tiene el potencial de convertirse en un detonador urbano.

Hasta el momento, sus obras han trascendido las fronteras.

Rojkind Arquitectos ha participado en proyectos internacionales

de Canadá, Dubai, China, Singapur, Kuwait y España.

Recientemente ganó el "Red Dot Design Award: The best of the best 2010" y tomó parte en el "Ordoz Prize China 2009".

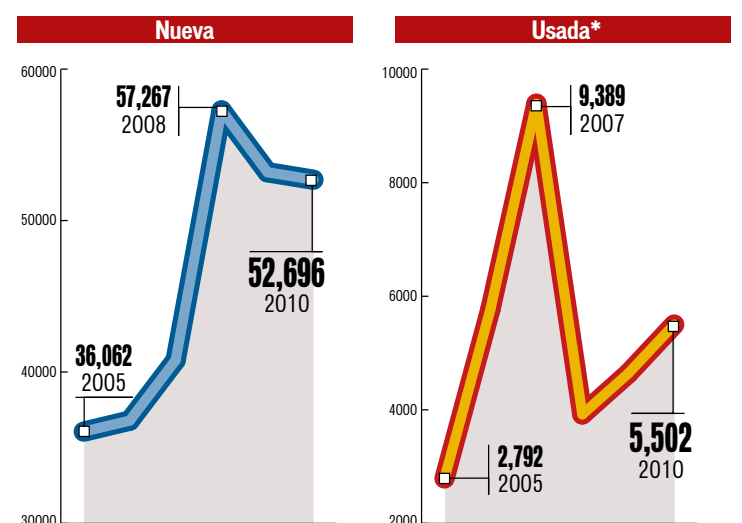
El desarrollo sampetrino de Michel Rojkind, quien figuró en la lista "Faces to Watch in 2010", de Los Angeles Times, comprende dos niveles para comercio y oficinas y siete para residencias, más la azotea.

Existirán además cuatro pisos subterráneos para estacionamiento.

En total, la obra que desarrollan Orange Investment y Gesta Inmuebles tendrá alrededor de 38 mil metros cuadrados de construcción, que se harán sobre un terreno de 4 mil 860.

Ganan preferencia

En Nuevo León, luego de una caída, los créditos del Infonavit para adquisición de vivienda usada han ido al alza.



Nota: *Incluye créditos para construir en terreno propio, ampliación, remodelación o mejora, y pago de pasivos.
Fuente: Infonavit.