

Consulte al experto

bienesraices@elnorte.com

Lloraderos

P. Voy a construir una casa en un terreno que colinda con tres vecinos en la parte de atrás.

El predio es descendente y en el fraccionamiento no hay drenaje pluvial.

La lluvia que sea posible la enviaré a la calle, como dice el reglamento, pero mi duda es: ¿la que caiga debajo del nivel de mi calle (en el jardín) la puedo enviar a mis vecinos por lloraderos (desagües)? En mi colonia todos han hecho esto.

ROBERTO J. MEDELLÍN

R. Fuentes del Colegio de Ar-

quitectos de Nuevo León señalan que su mayor responsabilidad es la de construir el muro lo suficientemente estable para evitar el desplome por acumulación de agua.

Comentan que el empleo de "tirantes" colocados bajo tierra y que "amarren" el muro de contención le dará una seguridad mayor para la estabilidad del muro.

La solución de lloradero es correcta, señalan, y se debe hacer mediante un filtro de grava que se instale desde la parte más baja del muro de contención, dejando tubos de PVC de 4 pulgadas de diámetro a cada metro y medio hacia los lados.

Esto permitirá que el derrame pluvial sea filtrado y pierda fuerza al escurrir por los filtros y por los lloraderos.

Es recomendable que en su plano oficial se indique esta solución, para que sea autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal.

Buscan repetir presupuesto para casas

Francisco Cepeda

El hecho de no tener problemas de subejercicio de recursos pondrá a la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) en una posición favorable para solicitar que el presupuesto del 2011 sea del mismo monto que el autorizado para este año, o incluso, un poco mayor.

Ariel Cano, director general del organismo encargado de coordinar la política pública de vivienda en el País, señaló que a través del programa "Esta es tu Casa" se pretenden ejercer 5 mil 800 millones de pesos para apoyar a personas con necesidad de contar con una casa.

"Esperamos que nos regresen por lo menos con algo igual (de presupuesto) para el siguiente año", indicó.

Según Cano, al cierre de agosto la Conavi había ejercido el 66 por ciento del presupuesto de ese programa, con un apoyo total de 130 mil subsidios, por lo que confía en agotar el dinero autorizado en lo que resta del año.

Recordó que el presupuesto autorizado para el 2010 de la Conavi superó en mil millones de pesos al del 2009.

El programa, dijo, consiste en otorgar de manera gratuita un subsidio al beneficiado para completar la adquisición de casa nueva o usada, mejoramiento de la vivienda, o adquisición de lote con servicios.

Agregó que aplica para las personas que ganan hasta cuatro salarios mínimos, alrededor de 6 mil 987 pesos mensuales y que aún no han recibido un subsidio federal para vivienda.

Cano indicó que la mayoría de las personas optan por utilizar el subsidio para la adquisición de una vivienda, donde dicho apoyo económico lo pueden vincular con un crédito de Infonavit, Fovissste y Banijército.

Precio de su casa

P. Tengo una casa en la Colonia Infonavit Boulevard Acaapulco, en Guadalupe, la cual tiene 18 años de antigüedad y quiero venderla, pero no sé el precio en el que puedo ofrecerla o el valor real de la propiedad.

El inmueble es de una planta y cuenta con 90 metros cuadrados de terreno y 55 metros cuadrados de construcción, además de dos recámaras, una alcoba, un baño completo, sala-comedor y patio.

Además, a diferencia de las demás propiedades que se entregaron en un principio en ese sector, se le agregó el portón para la cochera, en la cual cabe un auto compacto, así como la tubería de cobre y protectores en todas las ventanas.

CATALINA HERNÁNDEZ

R. Ricardo Cantú, del Colegio Mexicano de Valuación, señala que en base a valuaciones realizadas en esa colonia, el rango de valor de estas casas fluctúa entre los 330 mil y 350 mil pesos, sin embargo, sólo puede ser tomado como referencia, ya que es importante realizar un avalúo formal que considere los acabados, el estado de conservación, los accesorios e instalaciones especiales, así como el entorno específico del inmueble.

Propuestas de altura

Por lo menos otros cinco despachos de arquitectos realizaron diseños para la Torre Santander, he aquí sus propuestas:



> Landa Arquitectos.



> LAR/Fernando Romero.



> GLR Arquitectos con Fx Fowle.



> Vergara & Fernández de Ortega.



> TAX Taller de Arquitectura X Alberto Kalach.

Será hito Torre Santander

> Estiman expertos que por sus 198 metros de altura y su diseño, el edificio será un referente en la Ciudad

Rogelio de la Rosa

Si bien es cierto que la barrera psicológica de los 200 metros de altura aún no será superada por un edificio de la Ciudad, la Torre Santander estará cerca.

Sus 198 metros de alto y su diseño serán suficientes para hacer de este inmueble un hito de Monterrey y su área metropolitana, estiman expertos.

Esos dos metros que faltan – poco más de lo que mide en promedio una persona – no serán obstáculo para que este desarrollo que se planea hacer entre las Avenidas Pino Suárez, Cuauhtémoc, Hidalgo y Ocampo sea un referente regiomontano.

"Desde el punto de vista urbano, representará un hito que puede ser de gran belleza para la Ciudad o un esperpento.

"Esto dependerá de su diseño", dice Héctor de Jesús Castellanos, presidente fundador de la Sociedad de Urbanismo, Región Monterrey, Surmac.

El proyecto de la Torre Santander fue realizado por Pelli Clarke Pelli Architects, de Nueva York. A ellos se deben obras como las Petronas Towers, de Kuala Lumpur.

"La calidad del proyecto y el tamaño de inversión si van a generar una expectativa muy grande en la Ciudad", afirma Alberto Vidal, cuyo despacho participó como "arquitecto local" con la firma neoyorquina en la creación del diseño.

Desde el punto de vista arquitectónico, la torre transformará la zona, asegura Fernando López.

El ex presidente de la Academia Nacional de Arquitectura,

Capítulo Monterrey, afirma que en este lugar no sólo se tendrá una nueva imagen, sino una nueva memoria de Ciudad.

"Habrà que tomar fotografías de ahora y después", recomienda.

La transformación del sector impactará incluso en la plusvalía de los terrenos colindantes, menciona Benjamín Tamez Urrutia.

El perito valuador expresa que el área de influencia de este proyecto se reflejará más a un par de manzanas a la redonda.

"El valor estimado para ese terreno es de aproximadamente 10 mil a 12 mil pesos por metro cuadrado, antes de que estuviera autorizado el proyecto.

"Ya con el proyecto que se va a desarrollar, el valor de esta tierra pudiera ser muy superior".

Más allá de ser un hito, la Torre Santander forma parte de una serie de proyectos importantes para la modernización del Centro de Monterrey.

Por su ubicación estratégica y sus dimensiones, el inmueble va a servir como un detonante para la regeneración de la zona sur del primer cuadro, afirma Norma Contreras, Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio regio.

Sin embargo, además de construcciones como ésta, se necesitan diversos "instrumentos de política urbana" y algunas mejoras en las leyes de la materia para regenerar el Centro, opina Gabriel Todd.

"No sólo construir edificios de oficinas, que si bien son bienvenidos por la derrama económica..., el fondo del asunto tiene que ver con calidad de vida para vivir ahí", indica el Subsecretario de Desarrollo Urbano del Estado.

Sin vértigo

La Torre Santander superará los edificios más altos de la Ciudad: la Torre de Gobierno, de 180 metros; Torre Avalanz, de 167, y Torre Comercial América, de 128 metros.

198

Metros de altura.

42

Pisos.

110

Millones de dólares de inversión.

50,300

Metros cuadrados de oficinas.

1,000

Metros cuadrados de área comercial.

5,521

Metros cuadrados de terreno.

1,430

Cajones de estacionamiento.

6,000

Metros cuadrados ocupará Banco Santander México para sus oficinas.

> La Torre Santander se empezará a construir en el primer bimestre del 2011 y se terminará en el último trimestre del 2013.

Llueven retrasos a constructoras

Alicia Díaz

Las recientes lluvias registradas en la Ciudad traerán mayores costos y retrasos en las entregas de los trabajos de reconstrucción.

Angel Macías, presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción en Nuevo León (CMIC), afirmó que el agua afectó a

las obras en proceso, principalmente las que estaban a punto de terminarse, como el tramo de la Avenida Alfonso Reyes y Revolución.

"No hemos cuantificado los daños, pero sabemos que algunas grandes obras viales a punto de terminar se van a ver retrasadas.

"Las únicas que se salvaron son las que el Estado no ha empezado", aseguró.

Mientras una obra no esté terminada, dijo, los retrasos y daños que cause el agua van por cuenta del constructor.

Explicó que las empresas asumen los riesgos de las lluvias sobre los procesos que afectan a la obra, hasta que la entreguen al Estado, Municipio o a la Federación.

"Nosotros somos responsables durante y después de un año

con la fianza de vicios ocultos.

"Por ejemplo, en las calles que ya estaban a punto de terminarse, lo que afecte el agua es por cuenta del constructor, incluso los periodos de lluvia para nosotros son muy malos, porque estamos parados pagando sueldos", dijo.

Los constructores deberán esperar a que baje el agua, agregó, para reparar los daños provocados y poder continuar la obra.

Refirió que 3 días de lluvia les paraliza una semana la obra, ya que tienen que esperar a que baje la humedad de los materiales.

"Casi todos los que estamos trabajando nos hemos visto afectados con las lluvias", expresó.

Añadió queafortunadamente las obras de Morones Prieto y Constitución no se han visto afectadas por las lluvias, debido a que los terraplenes ya estaban arriba de las márgenes del agua.

Sin embargo, indicó, si se paralizaron los trabajos de reconstrucción.

"Los que estaban a punto de tirar el asfalto en la capa de rodamiento son las obras que se han visto más afectadas", comentó.

Iniciamos la construcción de la Plaza en zona sur, aproveche nuestros precios de inicio.

PLAZA LAS VILLAS
CENTRO COMERCIAL

LE OFRECEMOS:

- Alta plusvalía
- Gran rentabilidad

DIFERENTES FORMAS DE PAGO:

Contado: con precio especial | **Crédito:** con un enganche y 12 meses sin intereses.

Av. Eugenio Garza Sada Sur, en la entrada a la Col. Villa Las Fuentes

Tel. **8100-9487**
plazalavillas@rwpro-k-zaz.com

Tel. **8173-2122** • Cel. **044 8186 894 266**
plazalavillas@century21libra.com

PRE-APERTURA
VENTA Y RENTA DE
LOCALES COMERCIALES