

# Piden proteger a propietarios



Sugieren añadir dos cláusulas a los contratos de arrendamiento

Francisco Cepeda

Con el fin de dar mayor protección a los dueños de las propiedades, los contratos de arrendamiento deben blindarse mediante unas cláusulas adicionales, consideró Ricardo Peña, gerente de operaciones del Buró del Arrendador. Afirmó que poner en un contrato una cláusula que diga que el dueño se deslinda de cualquier situación derivada de una actividad de la delincuencia organizada por parte de su inquilino hoy ya no es suficiente. "La Ley de Extinción de Do-

minio establece que si se renta un inmueble a alguien que tenga que ver con la delincuencia organizada, aunque el dueño no lo sepa, éste está involucrado y ese patrimonio se lo quitan", dice.

Por las altas incidencias de delincuencia que hay en Nuevo León y Tamaulipas es necesario ampliar la protección contra la Extinción de Dominio agregando dos cláusulas, afirma.

Y también porque hay un desconocimiento de que para esa ley, el tema de delincuencia organizada abarca 78 delitos, entre los que están narcotráfico, lavado de activos, evasión fiscal, trata de blancas y secuestro.

Una de las cláusulas es poner la actividad lucrativa del inquilino de manera muy concisa.

"Los inquilinos que son ganaderos o comerciantes son algo muy ambiguo y las inmobiliarias y particulares lo siguen poniendo en los contratos.

"Poner en el contrato los datos Pedro Pérez, arrendatario, de profesión contador, no va a ser

argumento para pelearle a la autoridad un bien", asegura Peña.

El propietario debe demostrarle a la autoridad que fue engañado por el inquilino, agrega, a pesar de tener datos a detalle de su actividad de comerciante, su lugar de trabajo, giro del negocio, su teléfono y RFC.

Incluso, recomienda al propietario no dar por verídicos los datos proporcionados por el inquilino, sino que los compruebe acudiendo al sitio de trabajo.

"Esto será un argumento válido ante la autoridad, es un atenuante para poder, en un juicio, liberar esa situación (de extinción de dominio)", indica.

La otra cláusula es citar en el contrato de arrendamiento una indemnización económica a favor del propietario.

"Esto es porque normalmente en los contratos se pone que si el inquilino no paga a tiempo, debe pagar un interés, o que si no se sale o maltrata el inmueble se hará acreedor de una penalidad, pero son cosas que legalmente no tienen mucha fuerza jurídica", opina Peña.

Entonces, se debe agregar la cláusula que diga que en caso de una clausura, inmovilización, expropiación (derivada por

una cuestión de la delincuencia organizada) o extinción de dominio, el inquilino y su fiador están obligados a indemnizar al propietario al valor comercial de su inmueble.

"Estas dos cláusulas es lo único que tiene la persona para posiblemente librar la cárcel o la Extinción de Dominio, y tal vez sea la única posibilidad de pelear en un juicio que el dueño nada tuvo que ver", advierte.

Todo lo que se pone en el contrato a favor o en protección al dueño del inmueble se debe de exigir a través de un juicio, agrega, ya que nada opera automáticamente.

La Extinción de Dominio también es para operaciones de compra-venta.

Explica que si una persona compra una casa con dinero producto de secuestros, narcotráfico, venta de armas u otro delito tipificado para esa ley, y el Gobierno lo descubre un año después, va a buscar a la persona que vendió la vivienda.

Por eso se recomienda que en las operaciones de compra-venta se le exija al notario que agregue la cláusula de la actividad específica del comprador y que el dinero con el que está comprando es de procedencia lícita producto de su actividad comercial o profesional.

## En firme

ARMANDO K'SAS armando.kasas@elnorte.com



## Se pinta sola

Esta obra definitivamente sí que se pinta sola. Después de hacerme mucho del rogar, hoy quiero mostrarles uno de los proyectos que con más celo se ha guardado en los últimos meses.

Lo que es más, hasta imágenes (las primeras del desarrollo) les voy a compartir.

Se trata de **Frida**, el complejo habitacional que se trae entre manos la gente de **Desarrollos Delta**.

Ellos, los ubican ustedes bien, son los responsables de inmuebles como **La Capital**, **Vía Cordillera**, **Garza Sada 1892** y **Urbania**, entre otros.

Bueno, pues su más reciente trabajo, **Frida**, consiste en un edificio de 130 departamentos que se construirá en la Colonia Santa María.

Para que se ubiquen, la edificación estará pegadita (de hecho, integrada) a **Oficinas en el Parque** (mejor conocidas como las **Torres Moradas**).

Entre los detalles de **Frida** destaca el que será un proyecto de 31 niveles que diseñó el despacho **GVA**.

Serán 18 mil metros cuadrados de área vendible los que se harán sobre un terreno de 5 mil 500.

Ahora sí que en esta torre habrá departamentos de chile, dulce y de manteca (para escoger), pues se manejarán unidades de 97, 126, 133, 144, 162, 190 y 230 metros cuadrados.

Hasta donde tengo entendido, este desarrollo aún se encuentra en planeación, por lo que el diseño formal (y por lo tanto las imágenes) podría experimentar ciertas modificaciones.

Será para octubre, si no hay cambios de última hora, que se arranque con la preventa de este conjunto.



Oficinas corporativas de Alberto Vidal en Houston.

Si César Pelli y Norman Foster proyectan en Monterrey, por qué Alberto Vidal no haría lo propio en Houston. ¿Suenan justo, ¿no?

Bueno, pues siguiendo este principio de equidad, el despacho Vidal Arquitectos ya anda echando sus primeros trazos en tierras texanas.

Según supe, el autor de obras como Helicon, La Diana, El Aguacatal, Tanarah, Murano, Lovft, Benneton (y no le sigo porque se me acaba el espacio) acaba de realizar allá su primer diseño de oficinas corporativas.

El inmueble, que se hará en Memorial, se empezará a construir en el verano y planea concluirse este mismo año.

La oficina de Vidal ya se tomó muy en serio el "cross border", pues se equipó con espe-

cialistas que conocen la forma de hacer las cosas en Texas.

Si los sampetrinos ya se fueron de pinta, por qué no se irían de una vez al cine.

A mí no me lo crean, pero de buena fuente sé que este municipio prepara un proyecto al que han denominado algo así como "Parque Cinema" (detrás del cual está el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro, Implan).

Este consistirá en exhibir cada miércoles películas al aire libre en el parque de Bosques del Valle.

Ya entrados en indiscreciones, de una vez les cuento que también me enteré que del programa "San Pedro de Pinta" se hará una versión para la Colonia San Pedro 400.

¡Agur!

## PLANEAN LAS VIVIENDAS DEL FUTURO

Francisco Cepeda

El Infonavit pretende que las casas que se hagan a futuro tengan elementos sustentables desde su construcción.

La idea del Instituto es que cuenten con un techo a una mayor altura, sombreados en las ventanas, materiales de construcción más térmicos, ventilación cruzada y una mayor vegetación.

Actualmente el organismo realiza pruebas con otras instituciones en diversas zonas del País

para determinar la eficiencia de las construcciones, dependiendo del diseño arquitectónico que incluya esos elementos desde inicio, dice Estela García.

La gerente de Vivienda Sustentable de Infonavit en la Ciudad de México afirma que Nuevo León no está en dicha fase experimental, pero no está descartado, ya que el organismo contempla incluirlo más adelante.

"Estamos analizando la incorporación de nuevos materiales y de nuevos diseños bioclimáticos para que el ahorro venga desde la

construcción de la vivienda".

La gerente señala que la idea es que la vivienda de cualquier nivel tenga esas cualidades que la hagan más ecológica y eficiente en sus consumos y donde el costo de hacerlo puede ser no tan alto.

"Muchas veces no es tan elevado el costo, sino cambios pequeños en la construcción que hacen más cálida o templada la vivienda.

"Por ejemplo, al ponerle una sombra a una ventana va a favorecer que no entre tanto el sol

y eso hará que la casa no se caliente tanto o que tenga ventilación cruzada para que el aire circule y la haga más fresca", agrega García.

Para los programas pilotos, el Infonavit trabaja en conjunto con varias instituciones y organismos, entre los que se encuentran la UNAM, Centro Mario Molina, Conavi, GIZ, Fundación Ideas, Embajada Británica, Ibero, expertos académicos, CFE, Conagua y Conuec.

García dice que cuando se tengan los resultados de las pruebas -no hay un plazo determinado para ello- se verá la manera de implementar un programa y las acciones a seguir.

## Manos a la obra

Ana G. Garza

### Instala tu soporte para la televisión

Si compraste una televisión y no tienes lugar para colocarla, una forma para aprovechar al máximo el espacio de tu casa es instalando un soporte en la pared.

Antes de comenzar, es recomendable leer el manual del fabricante para conocer bien el proceso de instalación para tu equipo en particular.

Los expertos recomiendan que te apoyes con otra persona para que puedas maniobrar.

Al elegir el tipo de soporte, es indispensable tomar en cuenta el tamaño de la televisión y el tipo de función que quieras tener, por ejemplo están los fijos, los de brazo simple y los de soporte articulado.

Cada televisión tiene un estándar de sujeción, por lo que recomiendan que al adquirir este producto se le explique al encargado de la tienda de qué marca y tipo es la televisión.



Primero, selecciona el tipo de tornillo de entre los que vienen en el equipo para determinar cuál es el que utilizarás para el soporte, por lo general son cuatro unidades.

Para saber cómo sujetarás la plaqueta del soporte en tu televisión, recurre al manual y afíanzala con los tornillos utilizando el desarmador.



Una vez que ya colocaste la plaqueta al reverso de la televisión, determina en dónde vas a colocar la televisión en la pared utilizando la cinta métrica.

El primer paso es medir el largo y el ancho del aparato y también medir la distancia que hay en el centro del soporte.



Con estas dimensiones, marca en el muro el lugar exacto para que puedas perforar.

Pero antes, asegúrate que esa pared no tenga tuberías, cables eléctricos, telefónicos o varillas. Esto lo puedes hacer con un detector especial.



Ahora debes sobrepone el soporte de la televisión en las marcas y verifica que queden rectas con el nivel.

Coloca una bolsa de plástico con cinta adhesiva para que los residuos que se generen con el taladro puedan caer ahí.

Después ya puedes comenzar a taladrar.



Posteriormente, instala los taquetes adecuados con la ayuda del martillo.

Fija el soporte de la televisión con los tornillos y apriétalos con la ayuda de la llave.

VIDEO NEGOCIOSELNORTE.COM

### UDIS

Fecha	Valor (\$)
Julio 1	4.741817
Julio 2	4.742579
Julio 3	4.743342
Julio 4	4.744104
Julio 5	4.744866
Julio 6	4.745629

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

MIRASIERRA 33%

CEDROS 7%

Fuente: Mosaico de Valores de la AMPI, de diciembre 2005 a diciembre 2010.

### PRECIOS DE TERRENOS POR METRO CUADRADO

Colonia	Mín.	Máx.	Valor catastral
Resid. Apodaca	\$1,260	\$1,370	\$850
El Rincón	\$1,500	\$1,900	\$1,000
Cerradas de Anáhuac	\$3,470	\$4,100	\$2,000
Azteca	\$2,100	\$2,730	\$1,500
Estrella	\$600	\$1,160	\$1,580
Moderna	\$1,260	\$1,890	\$750
Cuahtémoc	\$3,150	\$3,680	\$2,300

Fuente: Mosaico de Valores de la AMPI a diciembre del 2012.

### PRECIO DE MATERIALES

Concreto común	\$1,251.26
Bombo de concreto	\$342.99
Arena # 5 (1m <sup>3</sup> )	\$296.46
Grava (1m <sup>3</sup> )	\$277.85
Mixto (1m <sup>3</sup> )	\$277.85
Cemento (50 kg)	\$116.13
Vanilla Hylsa 3/8" (9mts)	\$75.91
Yeso (40 kg)	\$70.00
Barblock 10x30x30	\$6.47
Block 6" curado a vapor	\$5.26

Nota: Precios promedio al menudeo sin promociones, con IVA. El concreto es de tipo común de 300 kg/cm<sup>2</sup>. Fuente: Departamento de Opinión Pública de EL NORTE.

Institución financiera	Tasa de interés	CAT
Scotiabank	10.25%	12.4%
Banorte	10.35%	12.7%
Banregio	10.5%	13%
Santander	10.53%	12.60%
Banamex	11.75%	14.6%
BanBajo	11.95%	13.6%
HSBC	12.0%	14.20%
BBVA Bancomer	12.15%	14.1%
ING Hipotecaria	12.4%	14.41%
Patrimonio	13.64%	15.6%

Nota: La información aplica para un crédito de un millón de pesos para adquirir vivienda a un plazo de 15 años, en pesos, a tasa fija. Fuente: Las mismas instituciones.