

bienes raíces

Domingo. 28 de Febrero del 2010. bienesraices@elnorte.com / Tel. 8150-8103 / Editor: Rogelio de la Rosa

¿Petronas en Monterrey?

César Pelli, autor de las Torres Petronas, podría diseñar un edificio para la Ciudad. Armando K'sas le cuenta los detalles. **2**

Apoyo sustentable

¿Qué apoyos crediticios puede recibir para una vivienda ecológica? Los expertos le contestan ésta y otras dudas. **4**

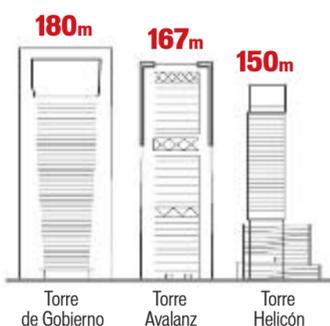
Una vivienda blindada

Una de las casas más seguras del mundo cuenta con un sistema de cuartos de pánico y cuesta 7.25 millones de dólares. **6**



Miran a lo alto

De los 36 niveles que tendrá Torre Helicón, 20 serán para oficinas en renta, 14 para estacionamiento y 2 para terrazas.



Construyen torre de 150 metros

► La Torre Helicón, que se edifica en Valle Oriente, será el tercer edificio más alto de NL.

Violeta Montes de Oca

Las construcciones en Monterrey y su área metropolitana han perdido el miedo a las alturas.

Luego de que por años fueron escasas las estructuras que superaban los 100 metros de alto, actualmente se edifican inmuebles que rebasan, con amplitud, esta barrera.

Además de la Torre de Gobierno, de 180 metros, que se hace en Fundidora, en Valle Oriente recién se inició la construcción de lo que será el tercer inmueble más alto de la entidad: Torre Helicón.

Con sus 150 metros, el único edificio terminado que la superará será la Torre Avalanz, antes CNCI, que desde 1998, año en que se construyó, ha sido el más alto de la Ciudad.

Los 36 niveles de Helicón, 20 de los cuales serán para oficinas en renta, rebasarán los 120 metros de altitud de Torre Comercial América, que data de 1995.

El proyecto, que toma su nombre de una montaña griega, actualmente se encuentra en la etapa de cimentación y sus desarrolladores estiman que está lista para los últimos meses del 2011.

La obra inició a la par que el 2010 y se levanta por la Calle José Clemente Orozco, casi esquina con Rufino Tamayo, y comprenderá 39 mil metros cuadrados de construcción en un terreno de 3 mil 685.

Más de una tercera parte de la propiedad, es decir, 12 mil 300 metros cuadrados, será de oficinas con plantas tipo promedio de entre 630 y 640 metros cuadrados.

Catorce de los niveles serán de estacionamiento y otros dos más de terrazas.

“Tenemos colada el 85 por

ciento de la cimentación y estamos por colar la primera etapa de firme”, menciona Antonio Vaquera.

Por lo menos dos empresas ya tienen interés en ocupar un lugar de trabajo en la torre, asegura el arquitecto que pertenece a Vertical Desarrollos Inmobiliarios, empresa responsable del proyecto.

El inmueble contará con ventanas dobles, un sistema de captación de lluvia y estará orientado hacia el norte, para hacerlo más eficiente, precisa Alberto Vidal, autor del diseño arquitectónico.

Según el reporte más reciente de Colliers International, el mercado está expectante a la entrada de nuevos edificios en los próximos meses, lo cual elevaría la oferta de 12 por ciento que se registró durante el último trimestre del 2009.

“Valle Oriente se ha convertido en la zona más moderna en este rubro, consolidándose como el corredor más importante de oficinas corporativas en toda el área metropolitana de Monterrey”, revela el documento.

A finales del año pasado fue el corredor que presentó mayor actividad en operaciones.

La oferta de lugares de trabajo para empresas que buscan una “casa” está creciendo a lo ancho y a lo alto, pues la construcción de oficinas toma auge en la zona Valle Oriente.

Ocho de cada 10 renteros evaden al fisco

Resista la tentación de evadir impuestos

► Eludir obligaciones fiscales amerita sanciones, multas y en algunos casos la cárcel

Alicia Díaz

Al realizar una operación inmobiliaria, ya sea compra, venta o renta, la tentación que se tiene por pagar menos impuestos es mucha, pero el riesgo que se corre puede ser mayor.

Generalmente, las transacciones de este tipo pueden prestarse para evadir impuestos o subdeclarar los valores reales de la operación, con el objetivo de obtener una mayor ganancia para el que vende o renta y, al mismo tiempo, que sea menos gravoso para el comprador.

Sin embargo, pactar un trato por abajo de su precio real, comprar casas en valores altos sin poder justificar la procedencia del dinero o rentar viviendas sin reportarlas al fisco, son delitos fiscales que pueden castigarse hasta con cárcel.

Según abogados fiscalistas y notarios, es muy frecuente que al realizar una operación de compra-venta de vivienda se quieran manipular las cifras para pagar menos impuestos.

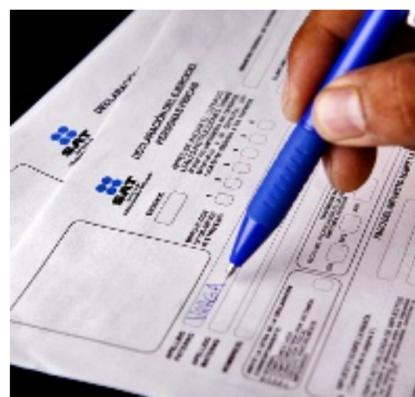
La fiscalización del SAT en estas operaciones es alta, señalan, debido a que los notarios públicos son obligados solidarios en las operaciones, al reportar al SAT y a las autoridades locales los impuestos involucrados en la operación, por lo tanto, los riesgos tam-

Saque cuentas

En la compra de una vivienda de 10 millones de pesos, el fisco se lleva una buena parte, ya que tanto el comprador como el vendedor están obligados a pagar impuestos y derechos por la operación:

COMPRADOR		
Concepto	Tasa	Monto
ISAI	2%	\$200,000
Honorarios del notario	1%	\$100,000
*Derechos de registro	0.25%	\$12,285
Avisos preventivos y certificados		\$580
Total		\$312,865
**Porcentaje		3.13%

... Y EL QUE VENDE	
ISR	\$716,474
IDE. Sólo si el pago se deposita en efectivo	



*En el Estado de Nuevo León hay un tope de 12 mil 285 pesos.

**Del valor de la casa. Nota: El vendedor no cae en el supuesto de exención del ISR porque vendió una casa en el plazo de 5 años. A partir del 1 de enero de este año tienen que haber transcurrido 5 años desde la última exención de ISR por venta de casa-habitación para no pagar este impuesto.

El ISR para el comprador sólo aplica si adquiere la propiedad por debajo de su valor catastral, un 20 por ciento de la diferencia. Los honorarios del notario oscilan entre 1 y 1.5%, de acuerdo con el presidente del Colegio de Notarios. Fuente: El Norte con información del Centro de Consultoría y Capacitación Inmobiliaria.

bién son muchos.

No sucede lo mismo en el caso de arrendamiento, donde la tasa de evasión del ISR de personas físicas que rentan propiedades es del 80 por ciento, de acuerdo con un estudio sobre evasión fiscal elaborado por el ITAM.

El SAT dio a conocer que el año pasado emitió más de mil 300 acciones de fiscalización a contribuyentes con actividades de arrendamiento y existen también auditorías en proceso.

“Si el comprador pacta ante el notario público a un valor por abajo del real, pudiera beneficiarse, porque pagará un menor ISAI (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles), pero en el futuro, cuando venda, deberá pagar impuestos sobre una utilidad mayor”, explica el abogado fiscalista Bernardo Elizondo.

“Es preferible poner el valor real, porque a la hora de vender va a tener una utilidad real, no ficticia”.

Aunque aparentemente esta transacción podría beneficiarle al vendedor, dice, no siempre es así.

Explica que si la persona que adquirió le deposita al vendedor el dinero de la compra en una cuenta bancaria, el fisco podría presumir que la parte del ingreso que no declaró ante el notario es de procedencia ilícita.

“Al no tener justificación, se considerará ingreso gravable y se genera evasión fiscal, lo que puede ser constitutivo de un delito que amerita cárcel, en caso que se demuestre que se simuló la operación con la finalidad de evadir impuesto”, agrega.

Y si una persona compra una casa y no declara impuestos, añade, el fisco podría pedirle que justifique los ingresos y, en caso contrario, podría presumirse que existe evasión fiscal.

Para evitar estos problemas, lo mejor es que cuando compre una casa-habitación reserve entre el 3.5 y 4 por ciento del valor de la transacción para pagar todos los impuestos y derechos, incluyendo los honorarios del notario, explica Gilberto Federico Allen, del Colegio de Notarios Públicos de Nuevo León.

El gasto más importante para el que compra es el 2 por ciento del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), cuando la propiedad sobrepasa los 510 mil pesos.

Si la vivienda tiene un valor inferior a 300 mil pesos se le reduce el cobro, al aplicar una cuota de 391 pesos, asegura el fiscalista Miguel Ángel Martínez, siempre y cuando el que compra no tenga otra propiedad en el Estado o su esposa.

Pero si su valor está entre 300 mil y 510 mil pesos, paga el 2 por ciento de ISAI sobre la diferencia entre estas dos cantidades.

Allen advierte que el comprador puede estar sujeto al pago del ISR cuando la diferencia entre el valor del avalúo o catastral y el de la operación rebasa el 10 por ciento.

Y la venta de una casa, por su parte, está exenta del ISR cuando el que vende no haya vendido otra casa-habitación con este beneficio en los últimos 5 años, dice Martínez.

TESTIGOS CENTENARIOS

El edificio de El Obispado ha sido testigo de los acontecimientos de la Ciudad desde antes de la Independencia de México.

PÁGINA 5



Cortésia: Conaculta-INAH

DESARROLLOS MISION OBISPADO, MAS QUE UNA CASA... TU ESTILO DE VIDA!!!

Punta Esmeralda

ACABADOS DE LUJO
TE REGALAMOS
TINA DE HIDROMASAJE +
TV PLANA 19" +

www.misionobispado.com
8282.1212

CASAS
DESDE
\$735,000

Esmalda Sur

NATURALEZA | DISEÑO | SEGURIDAD
TE REGALAMOS
SERVICIOS DE
TELEFONIA | INTERNET | CABLE

8861.4499

CASAS
DESDE
\$445,000

Paschoandaluz

Guadalupe
CALLEJERA REVINCIA

JUNTO A HERMOSAS
AREAS VERDES
EQUIPADAS

8282.0555

CASAS
DESDE
\$317,500