



## CAPITULO IV

### COMPARACIONES Y VENTAJAS.

Con la finalidad de dar a conocer las ventajas que representa este proyecto con respecto a las ofertas que se vienen presentando en el mercado de la vivienda de interés medio, decidimos llevar a cabo una comparación de la vivienda que ofertamos con una vivienda de la competencia directa, mediante la descripción de algunos puntos importantes relacionados con las características de casas de precios similares, ubicadas en la misma zona, Camino real a Cholula Momoxpan, llegando así a las siguientes conclusiones:

Casa tipo de la competencia



*Figura 4.1 Casa tipo*



- Métodos constructivos: Losas de cimentación carentes de impermeabilizante, muros en block, carecen de bardado que divida a una vivienda de otra.
- Tiempo de ejecución: Este tipo de viviendas se ejecutan y entregan en un periodo de tres a cinco meses a partir del día en que se firma el contrato de compra venta.
- Cancelería: Utilizan ventanas prefabricadas.
- Precio: Esta casa de 110m<sup>2</sup> de construcción tiene un precio de \$950,000.00. Además ofrecen una vivienda de 170 m<sup>2</sup> de construcción con un valor de \$1,350,000.00;
- Terreno: Todas las viviendas en venta en este fraccionamiento se edifican en sólo 180m<sup>2</sup>.
- Cisternas: Cuentan con cisternas de 5000lts
- Acabados: Ofrecen acabados en pintura y pasta, carpintería de pino, herrajes y chapas de puertas de línea económica, piso cerámico, puerta principal prefabricada, barandales de herrería rústica, apagadores y herrajes eléctricos de plástico.
- Baños: Baños (en azulejo) económicos, con lavabos de pedestal y sin accesorios.
- Cocinas: Cocina en madera de pino con estufa y campana de línea económica, y dimensiones muy pequeñas.



*Figura 4.2 Cocina*

Casas tipo en proyecto propuesto.



*Figura 4.4 Casa modelo San Ángel*



*Figura 4.5 Casa modelo Tikul*

- Métodos constructivos: Cimentación de mampostería brasa, la cual para el tipo de suelo de la zona es la que mejor desempeño estructural tiene, cadenas de desplante bien impermeabilizadas, muros de tabique rojo, bardado en todas las casas, impermeabilización en losas y muros laterales.
- Tiempo de ejecución: Este tipo de viviendas se ejecutan y entregan en un periodo de tres meses a partir del día en que se firma el contrato de compra venta.
- Cancelería: Ventanas y cancelas hechos a la medida, en aluminio natural y vidrio en tintes verde.
- Precio: La propuesta de 115 m<sup>2</sup> de construcción con opción de crecimiento en 200 m<sup>2</sup> de terreno tiene un precio de \$990,000.00. el modelo de casa “San Ángel”, con 167m<sup>2</sup> de construcción tiene un valor de \$1,390,000.00.
- Terreno: Todas las viviendas están construidas en 200m<sup>2</sup> de terreno, algunas que se sitúan en lotes irregulares tienen algunos metros mas.
- Cisternas: Todas las casas cuentan con cisternas de 8000lts.



- Acabados: La opción que presentamos ofrece acabados en pintura, pasta, granito planchado, palladium, entre otros; carpintería en madera banak; herrajes y chapas de puerta de excelente calidad y acabado en aluminio satinado; mármol de primera, puerta principal fabricada en banak con cristal; herrería con acabado en pintura automotiva, apagadores y herrajes eléctricos en acero inoxidable.
- Baños: Baños de mármol con cenefa decorativa, tienen muebles de primera, lavabo de banak con aluminio, ovalín de aluminio, cancel de aluminio y accesorios en acero inoxidable.
- Cocinas: Cocinas en madera tipo banak con cristal templado y jaladoras cromadas, estufa y campana de calidad en acero inoxidable y área para despensa.



*Figura 4.6 Cocina casa modelo Tikul.*



- Diseño: Como se muestra en la figura 4.4 y 4.5 las casas de este proyecto tienen un diseño totalmente vanguardistas, proyectados pensando en el bienestar de la familia mexicana de interés medio.
- Áreas verdes: El fraccionamiento cuenta con tres áreas verdes de mas de 100 m<sup>2</sup> cada uno además de los jardines de cada vivienda.



*Figura 4.7 Área verde*

Una vez adquirida una vivienda, pueden aparecer en ella defectos inadvertidos antes de la compra. Si se trata de defectos leves percibidos en el momento de la entrega, es aconsejable informar al promotor o constructor de forma inmediata y por escrito.

Las obligaciones y responsabilidades de las personas físicas o jurídicas que intervienen en la edificación de un inmueble están reguladas por el reglamento de construcción del Distrito Federal. Esta ley, que entró en vigor en el año de 19993, en su última versión, protege los intereses de los compradores de una vivienda.



El constructor es la persona sobre la que recaen las principales responsabilidades, aunque no es el único que debe responder ante las reclamaciones. Todos los agentes que participan en la construcción tienen obligaciones frente a los propietarios y terceros adquirentes de inmuebles o parte de los mismos, en caso de quejas por deficiencias.

En cuanto a los plazos de garantía, contados desde la fecha de recepción de la obra sin reservas, dependen del tipo de defecto aparecido. Son los siguientes:

Durante un año se hará cargo únicamente el constructor de los daños materiales por defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Se establecen tres años para defectos o vicios constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad establecidos por ley.

Durante los diez primeros años la garantía afecta a todos los vicios que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga o elementos estructurales y que comprometan la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Estos defectos podrían causar la ruina de la vivienda, entre los que podemos incluir corrimiento de cimientos, grandes filtraciones, humedades importantes...

Las reclamaciones deben efectuarse por parte del cliente en el plazo de dos años desde que se produjeron los daños. Sin embargo, si se trata de defectos leves percibidos a simple vista en el momento de la entrega, es aconsejable informar al promotor o constructor de forma inmediata y por escrito. Uno de ellos tendrá que repararlo puesto que es un fallo derivado de la negligencia o incumplimiento de los deberes del jefe de



obra y demás personal que depende de él. Si no es posible, el arreglo se podría negociar una rebaja en el precio proporcional al defecto encontrado.

Existen diferentes vías para llevar a cabo las reclamaciones. Pero, también hay que tener claro que hay algunas quejas de las que pueden desentenderse los agentes de la construcción porque son defectos ocasionados por los propietarios. Entre estos podemos mencionar los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado, defectos derivados de una explosión o incendio ajenos a las instalaciones del edificio, desperfectos por obras realizadas en la vivienda con posterioridad a la recepción de la misma, etc.

La principal obligación de los usuarios es conservar en buen estado la construcción. Por esta razón los casos mencionados antes no son objeto de reclamación. Asimismo, deben recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra, los seguros y garantías correspondientes.

La mejor manera de solucionar posibles problemas es llegar a un acuerdo entre propietario y vendedor. Pero en caso de no obtener una buena respuesta por la otra parte, es aconsejable dirigirse a una asociación de consumidores.

Tomando en cuenta la amplia responsabilidad que se adquiere al llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional, y el compromiso tanto económico como moral con los adquirientes de la vivienda, llevamos a cabo un estudio para alcanzar un mejor grado de satisfacción por parte del cliente al adquirir una de las viviendas que



proponemos. Para ello tratamos de dar una respuesta práctica a las más grandes inconformidades presentes en la historia de la construcción en México.

Dentro de las inconformidades en las viviendas nuevas encontramos lo siguiente:

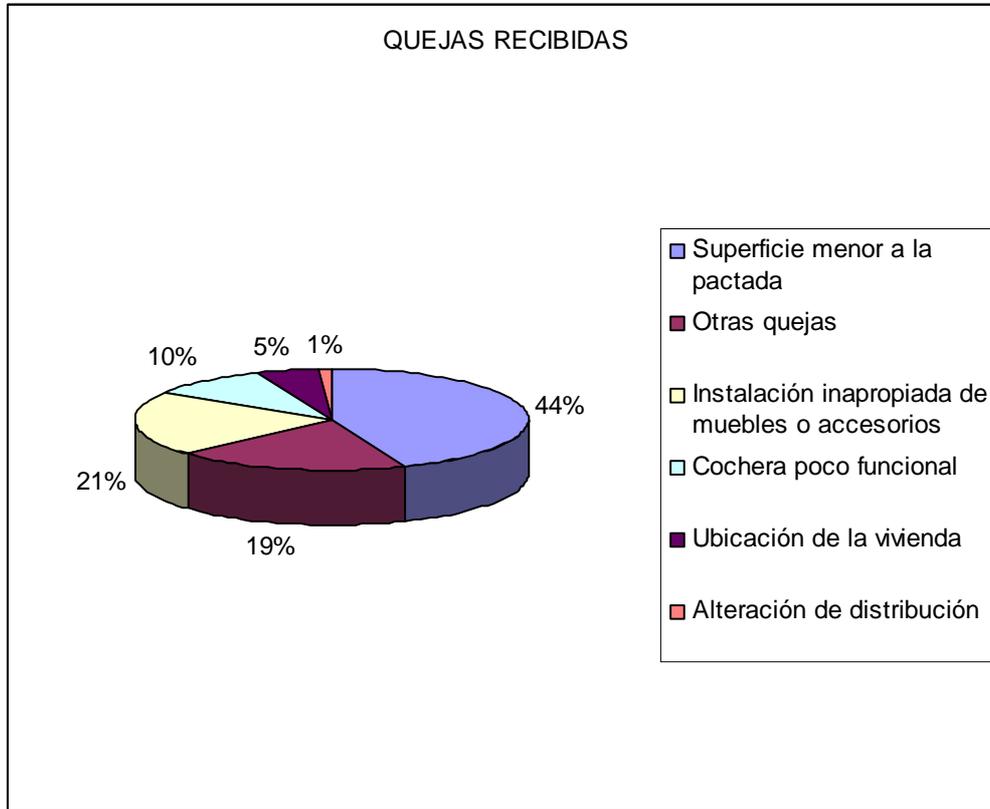
El 44% de las quejas presentadas el año pasado sobre viviendas nuevas denunciaba que la vivienda entregada tenía una superficie menor a la pactada, según un estudio realizado por la procuraduría federal del Consumidor (PROFECO). Además, el 57% de las deficiencias detectadas en las viviendas de nueva construcción se refería a humedades producidas por filtraciones a través del suelo, de fachadas o de cubiertas mal aisladas.

Un 21% de las quejas se refería a una instalación inapropiada de elementos accesorios no móviles (calentadores, sanitarios, por ejemplo) y el 10% denunciaba la imposibilidad de utilizar con normalidad el área destinada al garaje o cochera adquirida por menor tamaño al esperado, o porque las maniobras de estacionamiento eran muy dificultosas cuando no imposibles.

Otro 5% de las quejas hacía referencia a una ubicación de la vivienda en lugar no deseado y un 1% denunciaba una alteración sustancial de la distribución como, por



ejemplo, supresión de un dormitorio o conversión de un espacio cuadrado en otro triangular.



En cuanto a las deficiencias, además de las humedades, el 18% de las quejas estaban motivadas por defectos de los suelos de madera, el 15% por aislamiento deficiente, y el 3% por otras causas como pintura con defectos, puertas arañadas, etc.

Ante estos datos, podemos concluir que las compraventas de viviendas siguen estando deficientemente construidas, y destacar que el aumento en el precio de las casas no ha correspondido con un incremento proporcional en la calidad de las mismas, puesto que las quejas van aumentando año con año.



Por todo lo anterior se ha puesto especial cuidado y atención en fusionar los elementos adecuados para evitar que en nuestra vivienda modelo en estudio llegara a existir alguno de los defectos más comunes que se presentan actualmente en la vivienda media y que tanto provocan disgusto y decepción en el adquiriente.

Las medidas y especificaciones presentadas en los planos arquitectónicos de ambos tipos de casa han sido respetadas al pie de la letra para entregar al comprador una vivienda con las mismas medidas, espacios y acabados presentados en la casa tipo.

Resaltando como especialmente preocupante el tema de las humedades, ya que suele ser un problema de cierta gravedad y de solución costosa. En ocasiones, resulta de entrada bastante difícil tan sólo el averiguar cual es su origen. Para ello, se hace una inversión inicial que aunque resulte costosa, nos ayuda a evitar el tener que dar solución a algún efecto provocado por la humedad que a largo plazo resultaría más caro.

Para evitar la humedad proveniente del subsuelo, se rellena la vivienda con material tepetate obtenido en banco y acarreado a la obra, totalmente seco. Las dalas de desplante son impermeabilizadas con material betuminoso marca Fester Bond. Para evitar humedad en fachadas, al fondear las mismas se les aplica una capa espesa de sellador marca OSSEL en proporción 1:5 con agua, siguiendo al pie de la letra las especificaciones de uso.

Para evitar el problema que se refiere a una instalación inapropiada de elementos no móviles proponemos lo siguiente:



- El calentador se encuentra asentado sobre una base colada y armada de acero.
- Los WC se encuentran no solamente pegados con pasta blanca al piso como indican los procesos constructivos básicos, sino que además se encuentran atornillados al suelo.
- Los lavabos, igualmente se encuentran atornillados mediante el uso de taquetes expansivos a los muros.

El área destinada a la cochera es de amplitud suficiente para estacionar incluso hasta tres vehículos y permite una fácil maniobra de los mismos. La ubicación de estas viviendas no puede ocasionar queja alguna; sino por el contrario es uno de los mayores atractivos de venta. Se ubica al pie de periférico, en camino real a Cholula Momoxpan a un minuto de la recta a Cholula, a dos minutos del Boulevard México (antigua carretera federal a Cholula). Cuenta asimismo con tres distintas formas de acceso y un carril de desaceleración sobre el periférico, para entrar a esta zona residencial. Cuanta con universidades como la UDLA y el Tecnológico de Monterrey a cuatro y diez minutos de distancia respectivamente; centros comerciales, restaurantes, hospitales, zonas arqueológicas, parques, lugares de entretenimiento, etc., a menos de diez minutos de distancia todos ellos.



*Figura 4.8 Localización del proyecto*

Otro tema que genera descontento entre los compradores es la seguridad. Para ello, el fraccionamiento cuenta con una moderna caseta de vigilancia que brindará este servicio las 24 horas del día con al menos tres elementos de seguridad, los cuales serán encargados de llevar un control de acceso de vehículos al fraccionamiento, además de rondines nocturnos.

Para satisfacer las necesidades más básicas, el fraccionamiento cuenta con un pequeño centro comercial que ofrece a los colonos servicios como: peluquería, super, renta de películas, farmacia, spinning, cajero automático y negocios de comida entre otros.

Sin duda alguna, consideramos que los defectos en la vivienda son debidos a la falta de calidad en la ejecución de los trabajos, probablemente, por falta de mano de obra suficientemente calificada (por ejemplo, buenos soladores, yeseros, etc.), por ello, no solo verificamos y vigilamos la calidad de todos los materiales, sino también la de la mano de obra.

Es una realidad que existen muchas deficiencias en la construcción de vivienda, pero también es muy cierto que todas ellas pueden ser evitadas mediante un control y supervisión adecuados durante la ejecución del proyecto.