

# Volver a estrenar

**Remodelar te cuesta cerca de 10% de lo que gastarías en una casa nueva. O te sirve para aumentar el valor de tu bien raíz.**

POR GEORGINA NAVARRETE

**L**a práctica hace al maestro. Hace ya ocho años que hizo su primera remodelación. Hoy, con dos experiencias más, tres o cuatro decepciones y cinco o seis peleas por sus derechos, Jorge Maciel al fin sabe el camino para llevar a buen puerto una empresa de esta magnitud: contratar profesionales, pero con referencias.

Cantante de profesión, la primera vez Maciel no tenía idea de por dónde empezar. Envalentonado por la inexperiencia, eligió los mejores acabados, pues “eran para disfrutarlos” y planeó la remodelación sobre las rodillas: primero el baño, luego la recámara, la estancia y, al final, la cocina: “Tenía que desocupar de un cuarto a la vez”, dice.

Tienes que decidir qué zonas remodelar primero en función de cuánto las utilizas en la vida diaria. La cocina y la recámara son, comúnmente, los primeros pasos, tanto por presupuesto como para tenerlas listas primero. Luego los baños y las áreas de uso común, como la estancia, el comedor, patios, azotea y jardín, señala Sergio Suilo, director de Operaciones de Onis Vida.

A Maciel el proceso le llevó un año, porque el dinero salía de sus ingresos cotidianos, y “porque ocupé de todo: albañil, plomero, carpintero, colocador de pisos... y a cada uno lo contraté por separado. Todos incumplieron en tiempo y calidad, menos el del piso, que lo dejó hermoso”, cuenta.

Cada trabajo, una pelea nueva. Suilo, de la empresa de remodelaciones Onis Vida, dice que en México, “el trabajador incumple en tiempos, en calidad, o en ambos, y el dueño del inmueble no paga en tiempo o, de plano, se niega a pagar porque está insatisfecho”.

En aquella ocasión, la remodelación de la casa de Maciel fue para ganar funcionalidad y comodidad. “No tengo idea de la inversión total ni de la plusvalía que pudo generar, no era lo que me importaba. Algunas cosas quedaron mal y hubo que rehacerlas o componerlas tiempo después, así que es difícil cuantificar el gasto total”.

La remodelación de una casa para habitarla brinda seguridad y confort al inquilino, y contribuye a controlar

gastos hormiga de mantenimiento, como los problemas eléctricos, de plomería o de las instalaciones de gas, así como las goteras, la humedad o la generación de hongos.

Si cada tres semanas o cada mes sale un detalle, al final del año habrás gastado dinero que debiste haber ahorrado. Si en vez de arreglar hoy una humedad en una pared y en tres meses hacer lo mismo en otra zona, cambias la instalación hidráulica, puedes olvidarte de ese tipo de problemas por años. “Una casa requiere revisiones de mantenimiento cada cinco años, pero los arreglos serán mínimos”, indica Suilo.

## UNA INVERSIÓN SEGURA

A principios de 2010, Maciel enfrentó su segundo reto: remodelar la planta alta de la casa, para homogenizar la apariencia y venderla “rápido y bien”. Un amigo le recomendó invertirle para elevar su valor y venderla más pronto. “Funcionó perfecto, se vendió muy rápido y en la cantidad que el avalúo marcó. Hubo regateo, pero no cedí”.

La remodelación pasó por cada habitación de esa planta y fue una “verdadera pesadilla”. Maciel había aprendido de su anterior experiencia. Esta vez dejó el trabajo en manos de un contratista que le recomendaron los encargados de mantenimiento en la telefónica donde trabajaba.

“Todo pintó bien, desde el trato hasta el presupuesto y el tiempo de entrega; digamos que no me ocupé de nada, ellos tienen todo tipo de trabajadores... pero el gusto me duró dos meses, con las lluvias llegaron los problemas”.

Una coladera clausurada en el patio central y una entrada desnivelada le echaron a perder el piso laminado y eso lo convenció de buscar ayuda profesional: “Busqué en internet un arquitecto interiorista. Fue caro, pero me salvó, porque el contratista no se hizo cargo, pues nuestro contrato era de palabra”.

Con todo y los gastos extra, incluido el cambio de laminado, el levantamiento del piso para rescatar la coladera y el pequeño domo transparente que salva la entrada

*Puedes lograr que tu propiedad aumente en 30 o 40% su valor, si le pones los acabados correctos. Tal vez es hora de que te animes.*

## » EXTERIOR

A final y a principio de año se aprovecha para darle mantenimiento a los exteriores de las casas, porque hay más dinero. Lo importante es que estén listos antes de las lluvias.

## » ALCOBA

Tienes que decidir por dónde empiezas la remodelación en función de cuánto utilizas un cuarto en la vida diaria. Sería bueno empezar por la alcoba y la cocina.

## » BAÑO

Un baño se lleva cerca de 10 o 15% del presupuesto total de una remodelación. Una casa de clase media mexicana tiene 2.5 baños, en promedio.

## » COCINA

Es la que te puede llegar a costar más. Una remodelación puede salir en 100,000 pesos: ahí convergen instalaciones de todo tipo. Se recomienda empezar por esa zona.

## » SALA

Las áreas de uso común las puedes dejar para el final, porque es donde menos tiempo se pasa. Requieren menos gasto porque no tienen tantas instalaciones.



GETTY IMAGES

**TODO SE VE.** Parece que los posibles compradores desarrollan vista de rayos X al analizar una propiedad.

## Quién te presta

Por regla general, una remodelación es cara. El capital para hacerla puede salir del ahorro o de los ingresos corrientes, aunque esta última opción no es la más conveniente, debido a que pueden surgir imprevistos que, además de lesionar nuestro presupuesto cotidiano, nos obliguen a dejar inconclusos los trabajos. De este modo, y en función del presupuesto de remodelación que necesitemos cubrir, tal vez sea necesario pedir un crédito hipotecario. Actualmente, 90% de las hipotecas públicas, privadas y mixtas que se otorgan en México son para adquisición de vivienda nueva o usada, pero eso no significa que no haya productos financieros orientados a la remodelación. Además del Infonavit, Hipotecaria Nacional, Santander e Inbursa son algunas de las entidades financieras privadas que ofrecen este tipo de créditos. Las condiciones son distintas a las que contempla una hipoteca para compra de casa, pues los montos a financiar varían de 50 a 80% del presupuesto de remodelación, y van de 150,000 a 5 millones de pesos; además de que los plazos dependen de la cantidad prestada.

desnivelada, Maciel considera que invertir para vender fue un buen negocio. “Según el avalúo previo, el precio de la casa fue alrededor de 35% más alto de lo que podía haber obtenido en las condiciones en que estaba”.

Existen varios niveles de remodelación, y aunque la estructural (recimentación y reforzamiento de castillos y losas) puede darle a un inmueble el valor de una construcción nueva –de características similares–, el cambio y el mejoramiento de acabados realmente pueden hacer la diferencia, señala Eliseo de la Vega, director de Avalúos de Avalúos México.

“Cuando no se requiere remodelación estructural, es importante poner atención a los acabados. El incremento

en el valor de la casa o departamento depende del tipo de acabados que se le pongan y puede ir de 30 a 40% sin problema”, agrega De la Vega y apunta que **la plusvalía también depende de la zona remodelada**: “Las cocinas son las más apreciadas”.

Hay que tomar en cuenta, explica el valuador, que una cocina puede llevarse una inversión hasta de 100,000 pesos, debido a que ahí convergen todas las instalaciones de la casa (hidráulica, eléctrica y de gas), además de que los acabados y el equipo generalmente son costosos.

El director de Operaciones de Onis Vida señala que “una cocina puede consumir entre 25 y 30% del costo de una remodelación total de una vivienda. Los baños, 10 o 15%, depende de cuántos haya en la casa –el promedio en México es de 2.5–, y el resto del presupuesto se reparte entre problemas estructurales y las otras áreas de la casa”.

De tal suerte, si lo que se necesita es hacer crecer una inversión, es importante atender la seguridad y los daños estructurales, pero sin descuidar el aspecto final del lugar. La clave, asegura el especialista, es remodelar como si fuera para nosotros mismos, de modo que el resultado sea cómodo, funcional y agradable a la vista. Si nos sirve, servirá para alguien más”.

## TODOS CONTENTOS

Hace apenas un par de meses, Jorge Maciel emprendió su tercer reto, ahora con el departamento que compró para vivir en una colonia tradicional del centro del DF. Es una construcción de más de 70 años, con los pros y contras que eso significa. “Es pequeño y acogedor, con techos altos y pisos de madera. Lo adoro, pero necesitaba trabajos mayores, creo que las instalaciones eran las originales”.

**Debido a la escasez de inventarios y a los altos precios de la vivienda nueva, la venta de casas y departamentos usados se ha incrementado aceleradamente en los últimos tres años.** En 2010, 33% de las acciones de compraventa inmobiliaria en México fueron en el mercado de segundo uso, crecimiento que, aunque menos abultado, comparte con la industria de la remodelación

No existen cifras que echen luz sobre el valor total del mercado de la remodelación en México, pero hay datos parciales que sirven para darse una idea. Por ejemplo, durante 2010, el Instituto Nacional del Fondo de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) otorgó aproximadamente 10,000 créditos sólo para este rubro, de los cuales más de 3,000 recayeron en el Distrito Federal.

Las entidades financieras privadas también han vislumbrado varios años de ‘vacas gordas’ para el subsector y han comenzado a impulsar sus productos crediticios destinados a la remodelación, ampliación y mejoramiento de vivienda en todos los segmentos. Onis Vida, empresa que administra los procesos de remodelación de todos los

*Se espera que la quinta parte de los créditos del sector público vaya a proyectos de remodelación.*



GETTY IMAGES

**TEMPORADA DE MEJORAS.** Te conviene pintar, porque así tu casa será más atractiva en caso de que la quieras vender.

créditos que Infonavit otorga para este fin, estima que tan sólo para el DF el negocio de la remodelación de casas asciende a 5,000 millones de dólares, y que en los próximos años al menos 20% de los créditos otorgados por el sector público –Infonavit y Fovissste– estarán destinados a esta actividad.

Prácticamente cualquiera puede remodelar: “Un inversionista que compre para revender; un propietario que quiera sacarle jugo a su casa al venderla para comprarse una nueva, alguien que adquiera un departamento de segundo uso a buen precio y desee acondicionarlo, o el dueño de un inmueble que no quiere vender, pero necesita recuperar comodidad, seguridad y amor por su vivienda”, considera Sergio Suilo, de Onis Vida.

Según datos de esta empresa, aunque el monto máximo a financiar para una remodelación por parte del Infonavit es de casi 400,000 pesos, el promedio de los créditos es de 322,000 pesos, y corresponden a viviendas de segmentos medio y residencial.

“Una casa se lleva entre 10 y 30% de su valor en una remodelación integral, depende del valor del inmueble. Por ejemplo, para una vivienda de 3 millones de pesos, 10% es suficiente para ponerla en forma. Un departamento de 1,500,000, requerirá alrededor de 20%... Son los mismos 300,000 pesos, porque los materiales y los acabados cuestan lo mismo”.

En su tercer intento, Jorge Maciel no lo hará por su cuenta, ni con un contratista o un interiorista por internet. Ahora contactó a un arquitecto que le recomendó un ami-

go en común. “Fuimos compañeros en la secundaria y la suerte es que se trata de un arquitecto hecho y derecho, formal y que me conoce, así que fue la solución perfecta”.

Respetuoso de las necesidades de Jorge, de sus gustos y obsesiones, pero profesional y dispuesto a ofrecer opiniones y soluciones a problemas específicos que Maciel ni siquiera había pensado. “Fue magnífico porque uno sabe lo que quiere, pero no tenemos idea si es funcional, si se puede lograr. Para eso es necesario contar con un experto”.

“Esta vez, el arquitecto me acompañó a elegir materiales, trajo a los trabajadores, los supervisó y tuvo todo en tiempo y forma. Espero no tener que remodelar más en mi vida, pero si surgiera la necesidad, ya me sé el camino”, afirma el tenor, quien hoy sólo espera que llegue su nueva cocina integral, pues “me encargué de buscar al proveedor yo mismo y nada más no tiene para cuándo entregar”.

Claro, no todo el mundo tiene un amigo arquitecto o un ingeniero de confianza, pero puede buscar empresas que dan el servicio profesionalmente.

Aunque Onis Vida tiene una gran cartera que atender en el Infonavit, también brinda el servicio a todo público, y con las mismas condiciones que con la institución pública: el arquitecto no podrá cobrar por su trabajo más de 15% del presupuesto de remodelación, y en ese porcentaje se incluye 3% de administración de Onis Vida, y 1% de la fianza que les garantiza a todos obtener lo que buscaban.

El dinero del crédito o del ahorro del particular se deposita en un fideicomiso operado por Onis Vida y susceptible de ser monitoreado por internet. **di**

*Puedes aprovechar tu cuenta del Infonavit para conseguir un crédito y remodelar tu casa. Los de Onis Vida se ofrecen a ayudarte con el trámite: <http://www.onisvida.com/tu-credito-infonavit>*