

# bienes raíces

Domingo. 14 de Febrero del 2010. bienesraices@elnorte.com / Tel. 8150-8103 / Editor: Rogelio de la Rosa

## Una torre de 100 metros

Un edificio de 41 departamentos se acaba de empezar a construir en la Loma Larga. **Armando K'sas** le cuenta los detalles. **2**

## Abren la llave al ahorro

Estudiantes del Tec diseñan grifos que reducen la cantidad de agua que se utiliza, pero con una sensación de abundancia. **2**

## ¡Aguas con los remates!

Si quiere comprar una casa en remate, expertos le recomiendan qué hacer para que no lo vayan a defraudar. **4**

Recomiendan remozar la vivienda por lo menos cada 10 años

# Remodele de pies a cabeza

➤ Algunas instituciones financieras dan crédito especialmente para restaurar

Alicia Díaz

¿Necesita más espacio en su casa?, ¿desea modernizarla o simplemente quiere darle mantenimiento? Es tiempo de remodelar su vivienda.

Las instituciones de crédito tienen productos que permiten lograr este objetivo.

Y es que al remozar su propiedad no sólo impacta la estética del inmueble, sino también su valía.

Para que un bien raíz conserve su valor, conviene hacerle labores de remodelación y mantenimiento por lo menos cada 10 ó 15 años, advierte Ricardo Cantú, del Colegio Mexicano de Valuación.

En caso contrario, dice, se afecta su plusvalía.

Más aun, si la casa ya cumplió tres décadas y no se le ha metido mano, se aconseja darle una reparación general y modernizar los sistemas obsoletos.

En lo que concierne a la inversión que requerirán estos trabajos, ésta no debe rebasar el 20 por ciento de lo que cuesta la casa, considerando su ubicación, antigüedad y posibilidad de venta.

Si el propietario va a invertir más del 50 por ciento del valor de la vivienda, es recomendable ver otras opciones, como comprar otra propiedad, menciona Humberto Maldonado, presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León.

Ampliar una habitación, construir una segunda planta, cambiar acabados, como los pisos, baños y hasta el cambio total de la fachada, son los principales cambios que se hacen a un inmueble cuando se remodela.

Sin embargo, cada vez es más frecuente que los propietarios incluyan la construcción de una alberca, gimnasio, un cuarto de juegos o una palapa, dice Ramón Salazar, experto en remodelaciones.

En ocasiones la remodelación es por necesidad, para corregir grietas causadas por asentamientos.

Actualmente Scotiabank, Bancomer, Santander y el Infonavit cuentan con esquemas crediticios especiales para quienes quieren remodelar su hogar.

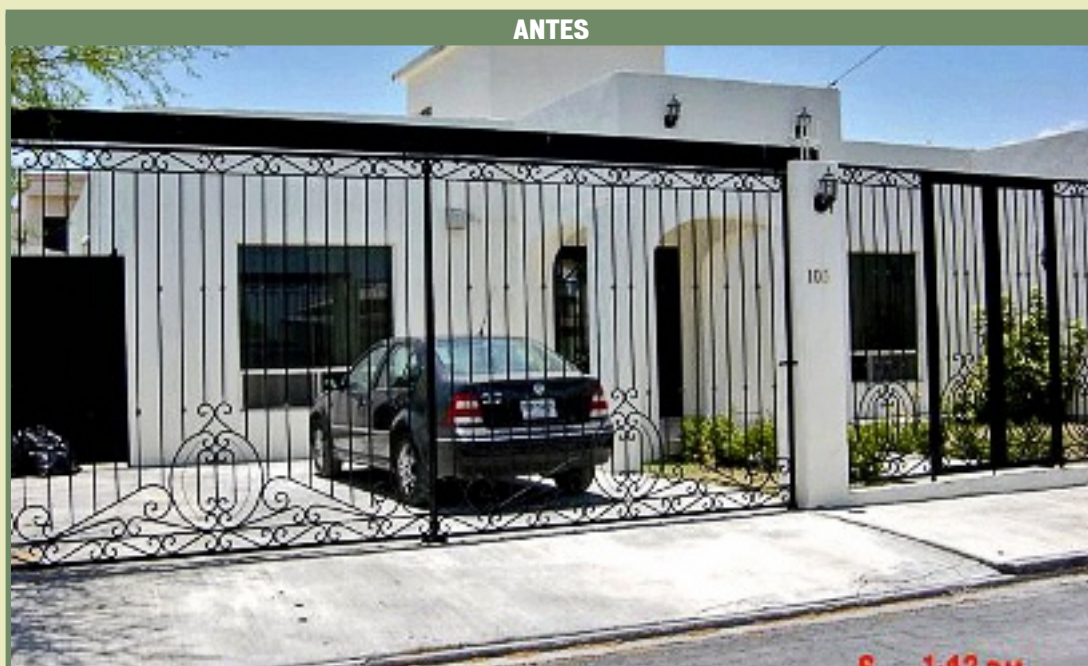
Los préstamos que se otorgan para la remodelación de viviendas son de los más seguros, porque la gente que restaura su casa es difícil que deje de pagar, pues es donde vive, señala Luis Martín

## ¡Adelante!

Si planea remodelar, considere las obras que no requieren permiso del municipio para hacerse:

- Reposición y reparación de piso.
- Pintura y revestimientos interiores o exteriores.
- Reparación dentro del predio de tuberías, equipo, instalaciones eléctricas, etc.
- Divisiones interiores.
- Impermeabilización y reparación de azoteas.
- Obras urgentes para prevenir accidentes.
- Cambio y colocación de puertas, ventanas o vidrios.
- Demoliciones parciales de no más del 20 por ciento de la construcción existente.
- Construcciones provisionales para uso de oficinas de venta, bodega, caseta de construcción y los servicios sanitarios portátiles.
- Remodelación de fachadas menores de 6 metros de altura, con remetimiento de 2 metros o más del alineamiento.
- En todos los casos se exigirá la protección necesaria para las personas, ya sean trabajadores o transeúntes.

Fuente: Reglamentos de Construcción de los Municipios.



**SÓLO EL AUTO QUEDÓ IGUAL.** La transformación que se logra con una remodelación puede cambiar completamente una vivienda.

## Aquí le prestan

Instituciones de crédito que tienen productos para remodelar. Como requisito para dar el préstamo, la casa no debe estar hipotecada.

### SCOTIABANK

➤ Crédito para ampliar, remodelar y renovar la casa actual o la que se quiera comprar.

➤ Financiamiento máximo del 50 por ciento del valor actual de la vivienda.

➤ Plazo a 20 años.

➤ Tasa de interés del 11.00 al 13.50 por ciento fija por los primeros 3 años. Al mantener al corriente los pagos, baja a partir del cuarto año 0.25 puntos anual hasta llegar al 11 por ciento; si hay retrasos sube 0.25 puntos por año hasta llegar al 13.50.

### BANCOMER

➤ Crédito para ampliación, mejoras y terminación de obra.

➤ Financiamiento del 40 por ciento del valor de la vivienda.

➤ Plazo a 20 años.

➤ Tasa de interés fija del 13.99 por ciento.

### SANTANDER

➤ Ofrece financiamiento para terminación y remodelación de su vivienda.

➤ El crédito es del 85 por ciento del valor de la casa.

➤ Plazos a 7, 10, 15 y 20 años.

➤ Tasas fijas de 13.20 y 12.95 por ciento a 10 y 15 años, y del 13.40 por ciento a 20 años.

### INFONAVIT

➤ Crédito para ampliar, reparar o mejorar la vivienda.

➤ Monto máximo del crédito 220 veces el salario mínimo (\$384,292). Incluye el monto de la subcuenta más un préstamo del Instituto.

➤ Plazo hasta 30 años.

➤ Tasa de interés del 4 al 10 por ciento, dependiendo del salario del trabajador.

Fuente: EL NORTE, con información de las instituciones financieras y el Infonavit.

del Campo Covarrubias.

“Generalmente cuando haces una remodelación, tu casa está en mejor estado, y si la vas a vender en un futuro va a valer más”, comenta el gerente de colocación de crédito del Infonavit.

Aunque el producto para remodelar siempre ha existido, denominado Línea IV, pocos acreditados acuden a él, precisa Imelda González, delegada del Infonavit en Nuevo León.

El crédito incluye el monto de la subcuenta más un crédito con un tope de 220 veces el salario mínimo, que son 384 mil 292 pesos, el cual depende de la edad y salario del trabajador.

El año pasado el organismo otorgó en la entidad sólo 214 créditos para remodelar y construir

en terreno propio, cifra muy baja si se compara con los 56 mil 895 créditos totales que colocó en el Estado.

El Infonavit entrega el 100 por ciento del crédito en una sola exhibición (llamada ministración) cuando no se afecta la estructura de la casa y el valor del préstamo es menor al 50 por ciento del valor de la vivienda.

Si el monto del financiamiento sobrepasa el 50 por ciento de lo que cuesta el inmueble, se entrega en cuatro pagos.

“Cuando mandamos el último pago un verificador chequea que todo esté puesto en la casa y que haya satisfacción del trabajo hecho”, comenta la delegada del Infonavit.

Si hay afectación estructural,

por ejemplo si se va a edificar un piso más, un cuarto adicional, o se va a construir en el terreno, el crédito se otorga en 5 partes con un pago de fianza.

Scotiabank, por su parte, tiene un producto diseñado específicamente para ampliar, remodelar y renovar su casa actual o la que quiera comprar.

Si lo que quiere es adquirir una vivienda nueva o usada, le ofrece financiamiento para comprarla y al mismo tiempo remodelarla.

Si la casa tiene una hipoteca de otro banco, Scotiabank ofrece un crédito para pagar ese pasivo y uno más para remodelación, pero no acepta una casa ya hipotecada con otro banco.

Bancomer, en su caso, otorga

un préstamo simple con garantía hipotecaria destinado a mejorar la vivienda o para terminación de obra.

El producto de Santander es para terminación y remodelación de la casa y financia hasta el 85 por ciento del valor de la propiedad.

Banamex, como otros bancos, no tiene en específico un financiamiento para remodelar, ampliar o construir, lo que ofrece para estos casos es el “Pago de Pasivos y liquidez”.

A través de este instrumento, la persona hipoteca su casa a una tasa fija a un plazo de 10 ó 15 años, permitiendo la posibilidad de obtener dinero adicional para los gastos que se consideren necesarios.

EN ESTE DIA DEL AMOR... SEPARA TU CASA CON \$400.00

**Vistas**  
VISTA ESPECTACULAR  
**TE REGALAMOS**  
VALE POR \$60,000 PARA EQUIPAR COCINA Y CLOSETS  
8059.2222

Valle Poniente  
ALFONSO REYES

**Punta Esmeralda**  
ACABADOS DE LUJO  
**TE REGALAMOS**  
TINA DE HIDROMASAJE\*  
TV PLANA 19"\*\*\*  
INGRESOS \$21,000  
www.misionobispado.com  
8282.1212

**Esméralda Sur**  
INGRESOS \$12,500  
NATURALEZA | DISEÑO | SEGURIDAD  
**TE REGALAMOS**  
8861.4499