

HE AQUÍ LA CUESTIÓN

# Construir o comprar: ¿qué conviene más?

Cada una de estas opciones tiene sus beneficios y desventajas, las cuales **deben conocerse a detalle para tomar la decisión más adecuada**

CRISTIAN ARCINIEGA  
suplimentosespecialism@gmail.com

Tener una casa propia se ha convertido en un objetivo difícil de alcanzar, sobre todo por el desequilibrio entre los elevados precios de vivienda y el salario promedio en nuestro país. Es por ello que, para lograr esta meta de vida, se deben considerar todas las alternativas posibles, entre ellas, construir por cuenta propia.

De acuerdo con información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) de 2022, la autoproducción representaba el 62.8% del parque habitacional de México. Dicho concepto se refiere al proceso de construcción de vivienda por obra de los mismos usuarios o empleando la ayuda de contratistas.

Este esquema tiene una larga tradición en nuestra cultura debido a que permite a las familias hacerse de un patrimonio que cubra sus necesidades y, al mismo tiempo, se ajuste a sus posibilidades económicas. No obstante, antes de inclinarse por esta opción, deben valorarse tanto beneficios como desventajas, además de conocer a detalle los requisitos legales y especificaciones técnicas para edificar un hogar seguro.

**POR EL LADO BUENO...**

"Una de las mayores ventajas de autoproducir tu vivienda es que puedes diseñarla según tus necesidades, contrario a cuando compras un inmueble ya hecho o en proceso, pues debes adaptarte al proyecto realizado por el desarrollador. De este modo, puedes tener tres o cinco recámaras si tu familia es grande, o bien, si requieres un espacio más amplio en la cocina", señala Oscar Montoya, gerente general de Materiales San Cayetano. Dicho esquema permite contar con una propiedad de mayores dimensiones. En los centros de las ciudades, el espacio suele ser muy limitado, por lo que mucha gente prefiere adquirir terrenos más grandes en las afueras. En lugar de tener un departamento de metros cuadrados limitados, se puede tener una casa del doble o triple de tamaño.

Un aspecto que se presenta como ventajoso, pero que puede convertirse en un obstáculo, es construir la vivienda a un ritmo propio. No es obligatorio terminar todo el proyecto en una sola etapa, ya que se puede trabajar poco a poco, así como cambiar o mejorar la apariencia del inmueble en función de las preferencias de los habitantes.

También existe mayor flexibilidad en cuanto a los recursos económicos. En caso de no tener el dinero suficiente para edificar por completo, se puede dividir en etapas conforme se retira el presupuesto. Sin embargo, estos dos últimos factores pueden prolongar mucho la autoproducción si no se cuenta con un plan definido.

**...Y POR EL NO TAN BUENO**

Antes de optar por construir una propiedad, hay que tener en cuenta las desventajas de este modelo. "Es un hecho que va a haber un sobrecosto cuando se autoproduce una vivienda, ya que en nuestro país no suele haber mucha planeación ni asesoría profesional. Es bastante común que primero se compren los materiales y luego se vea que se va a hacer. En varios casos, no hay ningún estudio previo ni proyecto estructural."

"La autoproducción cuesta desde un 20 hasta un 50% más que el de una construcción industrial. Algunos análisis señalan que la gente puede tardar hasta 20 años en finalizar sus viviendas, debido a que lo hacen de manera paulatina y con la cantidad de recursos que van teniendo año con año", aclara el especialista en materiales.

Contrario a cuando se opta por comprar una casa o departamento terminado, el lapso de espera para poder usar la vivienda suele ser mucho mayor. A la búsqueda del terreno, hay que sumar el tiempo que toma la construcción, la instalación de servicios y afinar cada uno de los detalles para que pueda ser habitada de manera óptima.

Los usuarios tampoco suelen contemplar otras situaciones como retrasos en la entrega de los planos arquitectónicos o los permisos de construcción. En caso de necesitar con urgencia dónde vivir, lo mejor es considerar la adquisición de una propiedad, que si bien no es un trámite inmediato, no demora tanto tiempo.

**CON TODAS LAS DE LA LEY**

"Antes de dar cualquier paso, lo ideal es contar con estudios y proyectos previos. Lo primero es tramitar un permiso de uso de suelo, algo así como el acta de nacimiento del terreno, con el cual se conoce si se puede construir un nivel, dos niveles o en qué áreas se puede edificar. Hay que acercarse a un despacho arquitectónico para que se encarguen del diseño de la vivienda."

"De igual manera, deben solicitarse tanto los permisos como las licencias de obra, y a la par, comenzar a trabajar un presupuesto con base en los planos y el proyecto. Una vez cumpliendo estos requisitos, se pueden empezar a comprar los materiales, ya que de esta forma se tiene una idea de las cantidades necesarias", indica Oscar Montoya.

Los despachos arquitectónicos se encargan de proporcionar tanto un presupuesto como las volúmetras de lo que se va a utilizar. Lo ideal es adquirir los materiales conforme a la etapa del proyecto, pues de nada sirve tener todo lo necesario para construir el segundo piso de la vivienda si aún no se ha comenzado con el primero.

"Contar con todos los componentes desde un inicio no representa un beneficio real. La volatilidad de los materiales en nuestro país se ubica alrededor del cinco por ciento anual."

"Es muy importante realizar una combinación asertiva de los recursos con los que se cuenta para que la obra en cuestión pueda fluir de la manera adecuada", finaliza el gerente general de Materiales San Cayetano. ●



Al construir, tendrás más flexibilidad en cuanto a tus recursos.

**La autoproducción permite a las familias tomar decisiones sobre:**

- El diseño.
- La ubicación del terreno.
- El tipo de solución: construcción, ampliación o mejoramiento.

- Los materiales.
  - Los responsables de la mano de obra y supervisión.
- Fuente: Autoproducción de vivienda asociada en México, por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatru)



Antes de construir por cuenta propia, debes tramitar un permiso de uso de suelo.

Si no hay un diseño estructural, así sea el más básico, se pone en riesgo la seguridad de la familia. Además, no se puede tener la propiedad del inmueble como tal si no se cumple con el marco legal previo: escritura del predio, licencia de construcción y terminación, impuesto predial, entre otros requisitos",

Oscar Montoya, gerente general de Materiales San Cayetano.

**AL ÚLTIMO GRITO DE LA CONSTRUCCIÓN**

Los nuevos materiales ofrecen ventajas como:

**Mezclas listas:**

Materiales que no requieren comprar viajes de arena y grava por aparte. De esta manera, se adquieren solo los bultos que se van necesitando y únicamente se les debe agregar agua.

**Tabiques Industrializados:**

Además de que su fabricación es enteramente industrial, son térmicos acústicos y tienen un mejor comportamiento estructural, lo que ayuda a que la estructura sea más ligera.

**Biohormigón:**

Nace de la misma mezcla que el hormigón clásico, pero se le suman bacterias, las cuales permanecen inactivas en el interior y se activan cuando el material se agrieta, lo que permite que se autorepare.



Una ventaja de construir tu vivienda es que puedes hacerla según tus necesidades.