

Mejoras

Mejoras y precio de venta

Héctor L. Colón - Lic. #7765
787-317-5771 / 787-281-6338
propiedadeshc@gmail.com



Un error frecuente de los dueños de propiedades inmobiliarias, es no saber distinguir entre las mejoras que pueden producir un aumento en el valor del inmueble y aquellas que no lo harán. He tenido conocimiento de muchos que han empleado pequeñas fortunas en mejoras realizadas a propiedades, y luego se ven frustrados al tratar de vender las mismas y comprender que nadie está dispuesto a pagar por lo que ellos hicieron. Y lo que es peor aún, que sus gustos son diametralmente opuestos al de los compradores, y lo que estaba supuesto a ser una ventaja, se convierte, de inmediato, en un problema.

Lo primero a considerar, cuando de hacer mejoras a una propiedad inmobiliaria se trata, es el precio de venta promedio en el vecindario. Debe tenerse muy en cuenta que las mejoras realizadas ayudarán a la venta de una propiedad, comparada con otras de su tipo, estilo, condiciones, dimensiones y ubicación; pero que jamás le añadirán un valor por encima del precio del mercado del área.

La razón es muy sencilla. Aunque usted consiga un comprador dispuesto a pagar más por su propiedad, a menos que la transacción se realice de contado o usted lleve el financiamiento, la operación no podrá cerrarse, puesto que la valorización del inmueble, exigida por los bancos, no alcanzará el precio requerido, producto de las ventas comparadas en el área. Lo aconsejable, al momento de realizar las mejoras en propiedades

inmobiliarias, es guiarse por el instinto práctico. Si decide que va a cambiar el piso de su casa, considere cual se ajusta mejor al vecindario en que está ubicada su residencia. Recuerde que un piso de losas de cerámica cumple el mismo objetivo de uno de mármol y cuesta mucho menos. Las terrazas exageradamente grandes restan gracia, privan de espacio posterior y restan claridad al inmueble. Con las piscinas pasa algo parecido. He visto piscinas que no han dejado espacio en el patio ni para la casa del perro.

Las rejas, cercas y demás trabajos de herrería son muy elegantes; pero no a todos los compradores les gusta la presencia de las mismas en las propiedades, y hay quienes las juzgan de trampa mortal en caso de incendio.

Las facilidades de estacionamiento son otro tópico conflictivo. Existen casas en que el espacio dedicado para estacionamiento abarca tanto terreno, que no hay espacio ni para sembrar un arbusto.

Los baños quizá, sean el centro de este dilema. He visto cuartos de baño con llaves enchapadas en oro, espejos enormes, bañera romana con jacuzzi, pisos de mármol, paredes de mármol, alfombras lujosas en el descanso y piezas sanitarias de la más alta calidad, en casas de menos de mil doscientos pies cuadrados de fabricación, con cuartos minúsculos y techos de cartón asfalto.