MANAGER INMOBILIARIO VALORANDO
Primera Parte

Por Condición del Inmueble

Determinantes por condición:

Todas las determinantes para valorar una propiedad a través de un Análisis Comparativo de Mercado o ACM, son importantes. Sin embargo, en esta Primera Parte de nuestro tutorial Valorando, vamos a enfocarnos en la determinante "**por condición",** que se refiere al estado actual de remodelación en que se encuentra el inmueble, y que en la práctica es una de las determinantes más importante en la que nos enfocamos los profesionales del área inmobiliaria, para realizar estos análisis comparativos. Vamos a enfatizar varios puntos antes de considerar observar, analizar y seleccionar las muestras, para hacer los comparativos de nuestro inmueble según esta importante determinante:

Determinantes por condición:

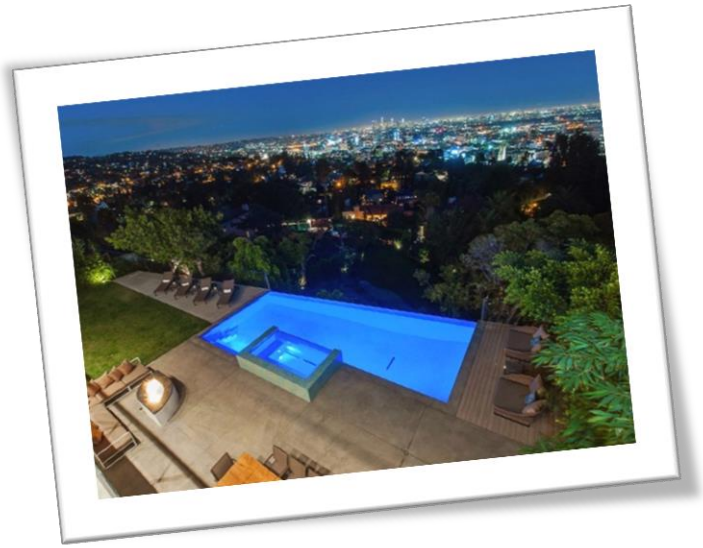
1.- Que la única invariable de un inmueble es su localización. El inmueble objeto de nuestro análisis, solo se puede comparar con inmuebles ubicados en la misma zona. Recuerde la máxima de la comparación "peras con peras manzanas con manzana"

2.-Algunas características del inmueble no son fijas y pueden afectar y variar su condición, de acuerdo como se hagan esas remodelaciones.

Observemos un ejemplo: si el inmueble tiene cuatro (4) cuartos descritos por documento o según los planos de permisos de finalización de obra y esta condición varia a tres (3) habitaciones realizando una disminución en número de espacios según requerimientos personales, y estas remodelaciones no fueron realizadas respetando diseños, normas y determinantes de construcción, estas variaciones en las características del inmueble pueden afectar su condición.

Determinantes por condición:

3.- Que estas remodelaciones o mejoras van a impactar directamente sobre el mejor precio que se pueda obtener en la misma zona de ubicación de la propiedad. Los ACM, nos van arrojar valores mínimos, promedios y máximos, valores estos en donde vamos a ubicar la propiedad objeto de nuestro análisis. Para esto vamos a considerar además de las otras determinantes, las condiciones actuales de los inmuebles y de sus valores agregados o de los pluses que ofrece la propiedad.

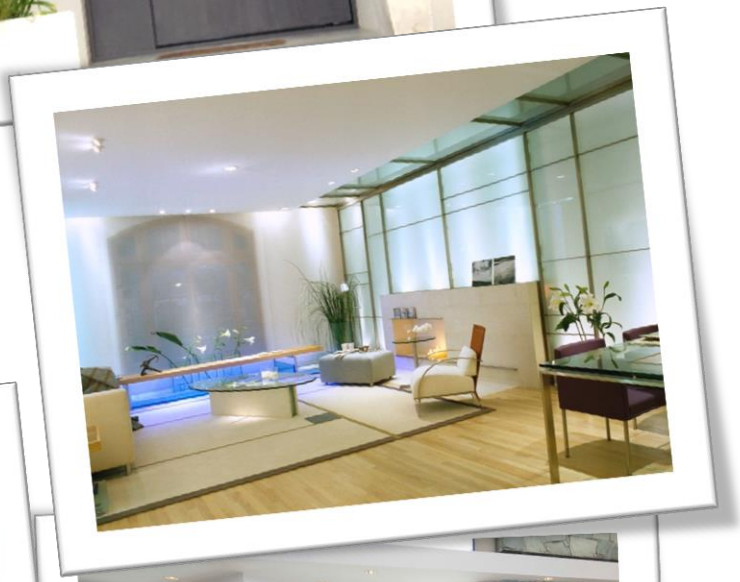


4.- Y que cada zona tiene sus propios valores, aun teniendo un inmueble en "excelente estado de remodelación", debemos entender que estas mejoras se hicieron para el uso y disfrute de su actual propietario y nunca podrá ser determinante comparativa para alcanzar las expectativas de un inmueble parecido pero ubicado en una mejor zona.

Entonces, para analizar las muestras **"por condición"** vamos a clasificar los inmuebles ofertados en la misma zona con los siguientes estados de conservación y remodelación según sus condiciones actuales:

CONDICION ACTUALIZADA:

Esta condición se cumples si y solo si, el inmueble presenta remodelaciones o actualizaciones que son encontrados en el mercado actual en cuanto a tendencias y materiales en los seis (6) componentes más importantes de una propiedad: cocina, baños, pisos, techos, ventanas y puertas. Y observe en este sentido un punto muy importante, hay materiales muy nobles que duran toda la vida como por ejemplo el mármol y el granito. Pero la moda en la construcción es tan severa como la de la ropa o los estilos personales al dictar las tendencias y el cliente comprador de propiedades, no se escapa de este rigor.



CONDICION SEMIACTUALIZADA:

Las propiedades inmobiliarias clasifican en esta condición si y solo si, las remodelaciones o actualizaciones de la propiedad son según al mercado actual en sus tendencias y materiales, en tres (3) de sus componentes. Siendo la combinación más importantes a considerar de estos tres componentes para esta clasificación: cocina, baños y pisos. Sin embargo, también siempre se puede considerar otra combinación como; cocina, baños y ventanas. Pero las fijas para esta clasificación son la cocina y los baños. De no cumplir al menos con estas dos, la clasificación será llevada a desactualizada.

CONDICION DESACTUALIZADAS:

Esta condición solo viene dada, cuando todos los componentes importantes antes mencionados no estando actualizados, cumplen con el estado de "bien mantenido para habitar" de manera inmediata, sin que requiera remodelaciones o reparaciones para que sus nuevos propietarios se muden al adquirir el inmueble producto de la compra. Para cumplir con la condición de bien mantenido para habitar, todos los elementos de los componentes no debe presentar daños como: materiales de las puertas y ventanas rotas o desperfecto en sus sistemas de sus elementos como bisagras o rieles… piezas sanitarias y grifería de los baños rotos o que presenten botes de agua… gabinetes, lavaplatos y grifería en mal estado en la cocina… pisos y techos con filtraciones… ni emparches en revestimientos de pisos o paredes del baño... Si alguno de estos componentes está en mal estado y/o que su propietario decida NO hacer los ajustes y reparaciones para mejorar cualquier de estas condiciones, este inmueble pasara a la clasificación para remodelar.

CONDICION PARA REMODELAR:

Los inmuebles para remodelar son aquellas propiedades que requieren ciertos ajustes en alguno de sus componentes para poder estar en perfecto estado de habitabilidad o en condiciones de bien mantenido. En este punto es muy importante observar, que no se le dará esta clasificación a un inmueble desactualizado, solo porque no obedece a la tendencia actual o porque no nos gusta. A veces, tendemos a observar los inmuebles bajo el criterio de nuestras propias expectativas y si un inmueble tienen un piso que a nuestros gusto personal lo catalogaríamos como "horrible" esto no indica que esté en condiciones para remodelar

CONDICION A EXTRENAR O EN OBRA GRIS:

Estos inmuebles por general son de primer mercado, se compraron directamente al constructor y fue entregado sin remodelaciones, para que estas sean realizadas a gusto de su propietario. También puede ser inmuebles de segundo mercado, que se adquirió como inversión para hacer crecer un capital; a estos inmuebles habrá que hacerle los ajustes por remodelación, en comparación con los inmuebles ya remodelados, según los valores arrojado por la zona. Se estila calcular este ajuste, según el valor/mt2 de construcción que arroje para el momento actual, el ente responsable de esta información a tal fines, para cada país en donde se encuentre el inmueble.

Estrategias

Recuerden que los Análisis Comparativos de Mercado, no son avalúos técnicos, sino una práctica que los profesionales inmobiliarios realizan, sobre ejercicios numéricos de estadísticas simples de las últimas ofertas del mercado, y que el enfoque para la elección de las muestras a comparar va a depender mucho del comportamiento del mercado de la zona en donde se encuentre la propiedad. Hay que tener mucha experiencia en este sentido y por supuesto, siempre recomendamos ponerse en manos de profesionales expertos.