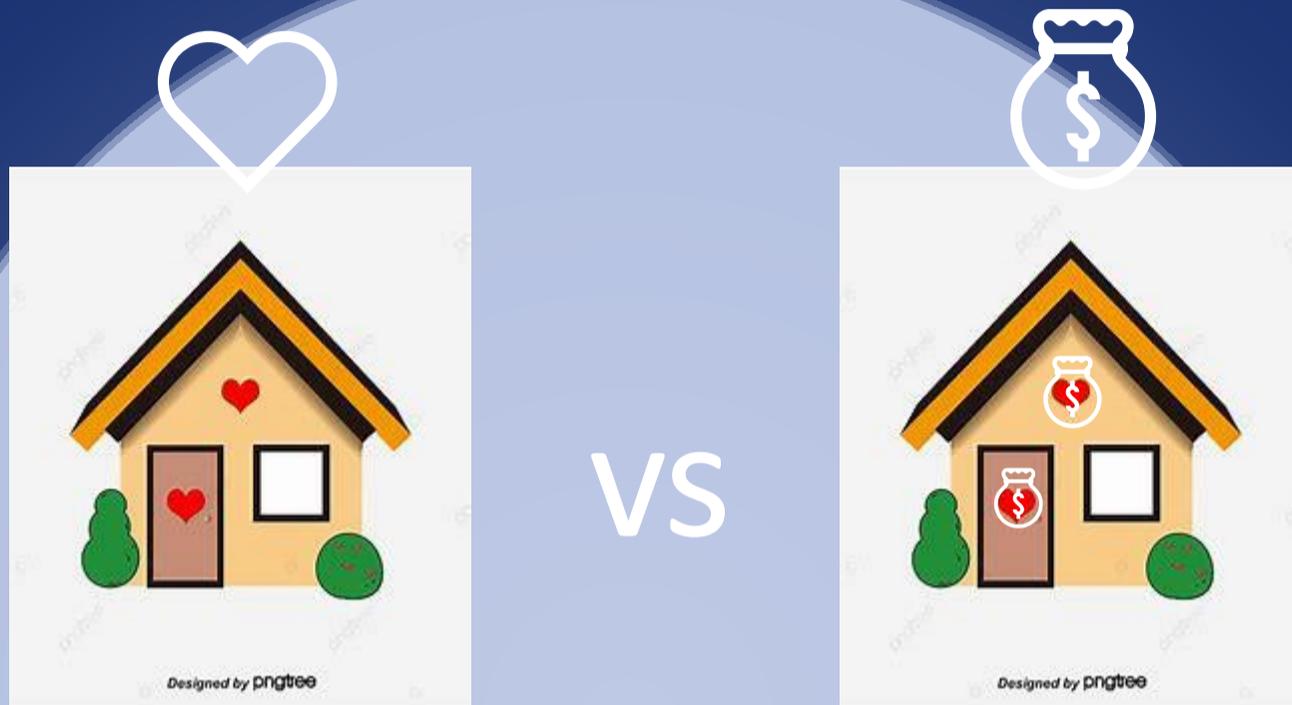




¿Qué evaluar en la compra de una propiedad?

¿Será para vivir o será para invertir?



El primer paso es saber si el destino de la propiedad es para vivir en ella o para invertir.

¿Será para vivir o será para invertir?



Si adoptas los mismos criterios para elegir una vivienda para inversión que para vivir en ella, estás dejando de ver varios aspectos relevantes para tener buenos rendimientos por rentas y plusvalía y estás poniendo atención en aspectos que no necesariamente son importantes para personas que buscan un inmueble en arrendamiento. Para tomar la mejor decisión al momento de invertir en una casa, se deben priorizar los aspectos técnicos de la propiedad por encima de los gustos personales.

Aspectos emocionales tales como preferir la zona cerca de los padres, o ciertos acabados en los inmuebles, así como algunas características que van más con el gusto que con la funcionalidad, son criterios adecuados para cuando vas a comprar una vivienda para vivir en ella y éstos criterios no son necesariamente importantes para cuando vas a comprar una vivienda para inversión, sin embargo no debes dejarlos de lado cuando tú vas a habitarla.



¿Será para vivir o será para invertir?

A continuación te presentamos un cuadro comparativo que te ayudará a diferenciar qué criterio es relevante en un uno y otro caso

Adquirir una vivienda para habitarla	Adquirir una vivienda para inversión
Cimientos y estructura	Cimientos y estructura
Tiempo de vida útil	Tiempo de vida útil
Cercanía con familiares	Ubicación con buena conectividad
Lugares de estacionamiento	Red de transporte
Red de transporte	Lugares de estacionamiento
Precio por m2 en venta	Precio por m2 en renta
Admite mascotas	Admite mascotas
Número de habitaciones	Número de habitaciones
Diseño y acabados	Funcionalidad
Sentirse satisfecho en el inmueble	Que esté presentable y seguro
Costos de mantenimiento e impuestos	Costos de mantenimiento e impuestos

Cimientos y estructura

Una vez que se ha determinado si la vivienda se destinará como inversión y se va a habitar, te recomendamos hacer la evaluación de cada aspecto.

1. Cimientos y estructura

Los cimientos y la estructura son la base de la vivienda, es aquellos que no puedes modificar con remodelaciones o acabados y por consiguiente éstos deben ser sólidos y estar bien construidos para garantizar la estabilidad y seguridad del inmueble. En el caso de una vivienda nueva tu Asesor Inmobiliario solicitará al constructor la licencia de construcción y en el caso de la vivienda usada él solicitará al propietario el dictamen técnico; ambos documentos: la licencia de construcción o el dictamen técnico son documentos que podrás consultar en la visita a las viviendas de tu interés.

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y FINANZAS
GERENCIA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

**FORMATO PARA LA EVALUACIÓN DEL DICTAMEN TÉCNICO
VIVIENDA RECUPERADA**

El dictamen técnico es un instrumento que permite verificar el estado en que se encuentra la vivienda adjudicada, este procedimiento consta de dos apartados: el primero tiene como objetivo el evaluar el rubro de seguridad del inmueble, mismo que deberá garantizar satisfactoriamente su estabilidad, servicios públicos básicos y durabilidad, similar al tiempo de amortización del crédito; y como segundo: el elaborar un inventario detallado y preciso de las condiciones físicas actuales en que se encuentra la vivienda, lo anterior apoyándose en la documentación oficial disponible y la inspección técnica minuciosa del inmueble.

1.- ZONAS DE RIESGO

Identificar y evaluar si existen afectaciones a la vivienda, generados por factores externos como son: Antecedentes de inundaciones (Inmuebles que colindan con presas, lechos de río, etc.), asentamientos colindantes en el terreno y/o construcciones, deslaves(s) de laderas, fallas geológicas, subsuelo inestable, zonas de afectaciones por riesgo establecidas por las autoridades (E), Ductos de PEMEX, torres de alta tensión, etc.).
Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

Afectaciones externas	Identificar tipo de afectación e impacto que afecta al inmueble. Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:
A	El terreno no colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas.
B	El terreno colinda con zonas de riesgo y presenta obras de protección adecuadas.
C	El terreno colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas y no presenta obras de protección. América descalificación automática. (Se recomienda realizar un peritaje especializado)
CALIFICACIÓN PARCIAL	

2.- CONDICIONES ESTRUCTURALES DEL INMUEBLE O EDIFICIO

Evaluar las condiciones actuales de la estructura de la vivienda, identificando, en su caso, si el daño estructural que presenta, requiere de un dictamen especializado por un perito en Estructuras, Mecánica de Suelos e Instalaciones.
Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

Cimentación	Identificar tipo de cimentación según planos estructurales.
A	No presenta desplomes fisuras o humedades.
B	Presenta humedad o salitre que requiere mínima reparación.
C	Presenta asentamientos, humedad o salitre que no garantizan la seguridad estructural. América descalificación automática. (Se recomienda realizar un peritaje especializado)
Estructura	Identificar tipo de elementos de la estructura y materiales empleados.
A	No presenta desplomes, grietas o fisuras.
B	Presenta fisuras superficiales que requieren mínima reparación.
C	Presenta desplomes, grietas o fisuras que no garantizan la seguridad estructural. América descalificación automática. (Se recomienda realizar un peritaje especializado)
Muros	Indicar el tipo de elementos y materiales empleados.
A	No presenta desplomes, grietas, fisuras o zonas afectadas por humedad o salitre.
B	Presentan fisuras o zonas afectadas por humedad o salitre que requieren mínima reparación.
C	Presentan desplomes, grietas o fisuras que no garantizan la seguridad estructural. América descalificación automática. (Se recomienda realizar un peritaje especializado)
Losa de entrepiso y/o azotea	Identificar tipo de elementos y materiales empleados.
A	No presenta fisuras, grietas, o zonas afectadas por humedad o salitre.
B	Presenta zonas afectadas por humedad o salitre que requieren mínima reparación.
C	Presenta fisuras, grietas o zonas afectadas por asentamientos, humedad o salitre que no garantizan la seguridad estructural. América descalificación automática. (Se recomienda realizar un peritaje especializado)
CALIFICACIÓN PARCIAL	

* PRESENTA MODIFICACIONES VISIBLES (CONSTRUCCIÓN O DEMOLICIÓN) DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES (MUROS O LOSAS) QUE AFECTAN LA ESTRUCTURA: () SI () NO. SI MARCA SI REQUIERE REVISIÓN DE ESPECIALISTA EN ESTRUCTURA.

* EVALUACIÓN OCULAR DE TIPOS DE GRIETA O FISURA: () SUPERFICIAL () EXPUESTA. SI MARCA EXPUESTA REQUIERE REVISIÓN DE ESPECIALISTA EN ESTRUCTURA.

VIVIENDA RECUPERADA DTIC PERITAJES/06/2018/001 1 de 5

Este aspecto tiene la misma relevancia si la compra que harás será para habitarla o como inversión.

Vida útil



Este aspecto tiene la misma relevancia si la compra que harás será para habitarla o como inversión.

2. Tiempo de vida útil

En general, el tiempo de vida útil de una construcción se determina evaluando las condiciones en las que se encuentra, así como de los materiales empleados. De acuerdo con el método físico de valuación de construcciones en México, el periodo promedio del inmueble, tomando en cuenta el tipo de construcción es como sigue:

Tipo de construcción y calidad

- Residencial: 70 años
- Medio: 60 años
- Interés social-popular 50 años

Es importante señalar que no es lo mismo la edad de un inmueble que la vida útil y esta última depende mucho del mantenimiento y del entorno del inmueble, La mayoría de las instituciones que otorgan financiamientos, piden que el inmueble en garantía tenga una vida útil de mínimo 30 años

Ubicación



3.Ubicación

La ubicación es un factor muy importante a la hora de considerar la compra o alquiler de un inmueble, ya que puede influir en su valor y en su accesibilidad a servicios y comodidades cercanas, como transporte público, tiendas, escuelas, hospitales, parques, entre otros.

Cuando vas a habitar un inmueble además de la ubicación toman peso otros aspectos como cercanía con el trabajo, con familiares o con los colegios, mientras que cuando vas a destinarlo para renta, la disponibilidad de servicios de transporte es de gran relevancia.

Si vas a rentar el inmueble por cortas temporadas, te conviene elegir un lugar cuya ubicación ya sea un destino preferido por viajeros, evitando lugares que prometen plusvalías en el mediano o largo plazo

Cuando vas a habitar el inmueble sugerimos privilegiar la cercanía de tus lugares de interés por encima de una buena red de transporte y por el contrario si el objetivo de la compra es para inversión, dale mayor peso a la red y diversidad de medios de transporte disponibles.

Lugares de estacionamiento vs red de transporte

Estacionamiento vs transporte.

Como Asesores Inmobiliarios sabemos muy bien que los inmuebles en renta que en un radio de 1.5 km cuentan con una red variada y disponible de medios de transporte se rentan en mucho menor tiempo que aquellos que están en ubicaciones donde necesariamente se requiere de automóvil para llegar y para satisfacer las actividades cotidianas.



Esto suele ocurrir principalmente en zonas de interés medio o social debido a que no todos los miembros de una familia cuentan con automóvil, pero todos necesitan llegar en el menor tiempo y de forma segura a sus hogares.

Si tienes automóvil y vas a habitar el inmueble da preferencia a la disponibilidad de lugares de estacionamiento, pero si el inmueble lo destinarás a la renta, da preferencia a la disponibilidad de una buena red de transporte cercana y segura.

Precio x m2 en venta vs precio x m2 en renta



Nadie queremos comprar a un precio alto, por ello es importante conocer el precio por m2 de la zona, tu Asesor Inmobiliario podrá darte dicho dato para saber si el precio que pagarás por el inmueble es lo justo.

En el caso de que el inmueble se destine como inversión además del dato del precio por m2 de venta es importante conocer el precio por m2 para renta, éste será un factor decisivo en este caso.

Si el objetivo de la compra del inmueble es para inversión te conviene priorizar el precio por m2 de renta sobre el precio por m2 sobre venta.

Admisión de mascotas



Como Asesores Inmobiliarios podemos atestiguar que del total de personas que buscan inmuebles en renta, el 85% tiene mascotas y de ellos ninguno está dispuesto a dejar a su mascota para ser aceptado como arrendatario, por este motivo si comprarás un inmueble para inversión lo ideal es que sea en un condominio en el que acepten mascotas y que tu permitas el acceso con mascotas.

Por otro lado si tu tienes mascotas y destinarás el inmueble para habitarlo, asegúrate que el reglamento condominal aceptará mascotas.

Si el inmueble será para arrendarlo, te recomendamos priorizar la aceptación de mascotas

Número de habitaciones

El número de habitaciones y su distribución es uno de los aspectos más importantes al elegir una vivienda, ya que debe responder a las necesidades acordes al número de integrantes de la familia y sus edades.

Si la vivienda la habitarás, es prioritario analizar cuántas habitaciones requieres y tal vez sea mejor tener más recámaras o baños vs un sala-comedor amplia.



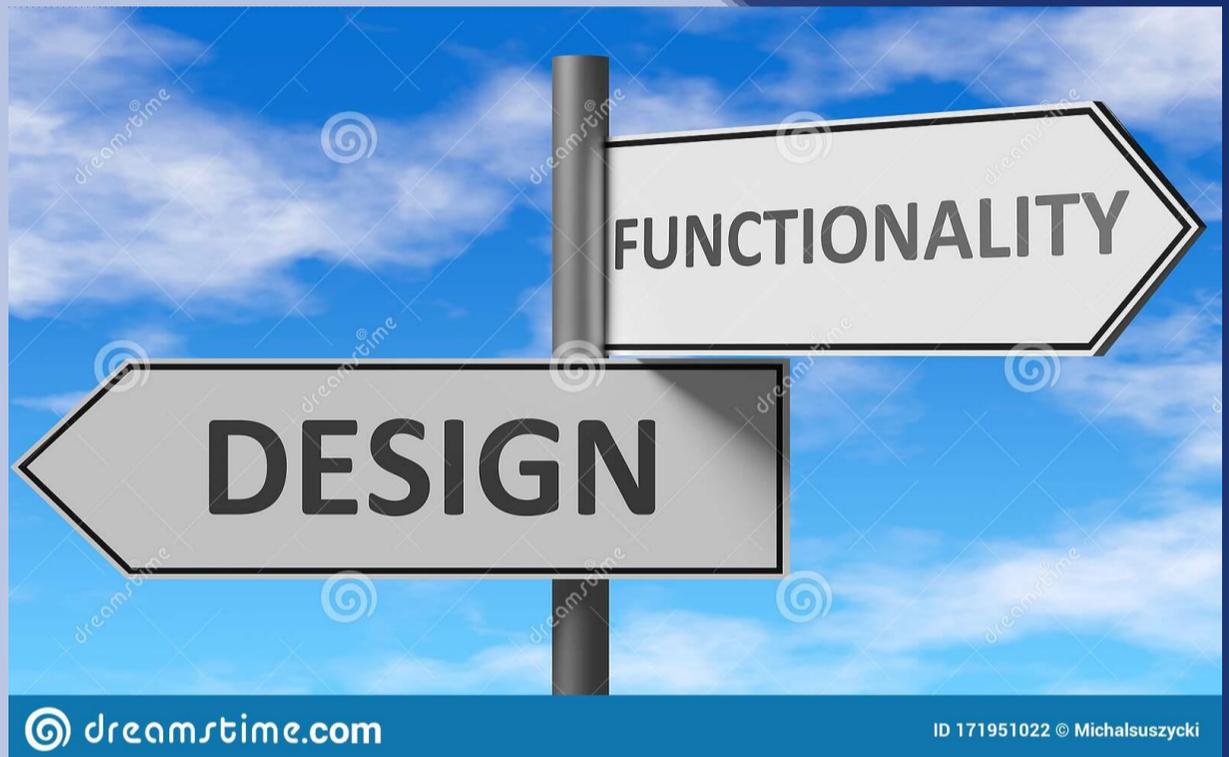
Como Asesores Inmobiliarios atestiguamos que las parejas pueden requerir departamentos de 1 o 2 recámaras, los compañeros que comparten departamento requieren de 2 recámaras, mientras que las familias con hijos requieren 3 recámaras y que la oferta de 3 recámaras suele ser mucho menor, por otro lado los inmuebles que se destinan a rentas temporales que son de una sola recámara suelen tener mayor demanda por que el precio de renta puede ser menor que uno de 2 habitaciones.

Si el inmueble será para arrendarlo, te recomendamos elegir inmuebles de 3 recámaras.

Diseño y acabados vs funcionalidad

Si vas a rentar el departamento, la funcionalidad es más importante que el diseño. La funcionalidad se refiere a cómo se organiza el espacio para que sea fácil de vivir y trabajar, mientras que el diseño se refiere a cómo se ve el espacio y cómo se siente.

La preferencia por algún diseño es algo subjetivo y no necesariamente lo que te gusta como inversionista será del agrado de los arrendatarios.



Si vas a habitar el inmueble da prioridad al diseño, después de todo tu lo vas a disfrutar, pero si el inmueble lo destinarás como inversión, da preferencia a la funcionalidad.

Comodidad vs Seguridad

La comodidad es un atributo subjetivo, mientras que una persona puede sentirse cómoda en un condominio de muchos edificios, otra puede sentirse cómoda en un condominio de pocos vecinos, he conocido a personas que no quisieran vivir en lugares demasiados tranquilos, les parece aburrido, mientras que otras son capaces de mudarse de ciudad por tener tranquilidad; por otro lado la seguridad es un atributo más objetivo de percibir mediante la existencia de cámaras, sistemas de vigilancia, detectores de humo, detectores de monóxido de carbono, cerraduras y puertas de buena calidad.



Si el inmueble lo destinarás para arrendamiento, tienes responsabilidad y obligación de ofrecer un inmueble seguro, por lo que deberás dar prioridad a este aspecto.

Costos de mantenimiento e impuestos

La adquisición de un inmueble implica obligaciones fiscales y tener disponible cierto presupuesto para darle mantenimiento físico y para pagar las cuotas de gastos de administración.

Ten muy claros estos datos: monto de cuota predial anual, monto de las cuotas de administración y el gasto que implican los acabados para darles mantenimiento, algunos acabados que van sobre la fachada o grandes ventanales pueden requerir de servicios especializados de mantenimiento.

Si vas a habitar el inmueble y tu presupuesto te lo permite este aspecto no debe preocuparte, pero si la vivienda la ofrecerás en arrendamiento pide a tu Asesor Inmobiliario que te indique el monto posible en el que podrías rentarlo, así como los impuestos que pagarías por concepto de ingreso sobre la renta.



Si el inmueble lo destinarás para arrendamiento, pon especial énfasis en los gastos de mantenimiento y del impuesto predial.

Calculadoras ROI

Calculadora ISR

Calculadora ROI
(Para invertir y con recursos propios)

Calculadora ROI
(Para habitarla y con recursos propios)

Calculadora ROI
(Para invertir y con financiamiento)

Calculadora ROI
(Para habitarla y con financiamiento)

CAPITIA
Asesor Patrimonial

Bienvenido a la plataforma que te asesora paso a paso
para que saques el mayor provecho de tu inmueble.

En Capitia Asesor Patrimonial hemos desarrollado varias calculadoras que te ayudarán a tomar una buena decisión para realizar la compra de un inmueble.

Utilízalas y apóyate en tu Asesor Inmobiliario para que te ayude a resolver cualquier duda.

<https://www.capitia.com.mx>