

Las maquillan y las venden

► Invertir en ciertos arreglos de la vivienda repercute en el precio en que se realice la transacción

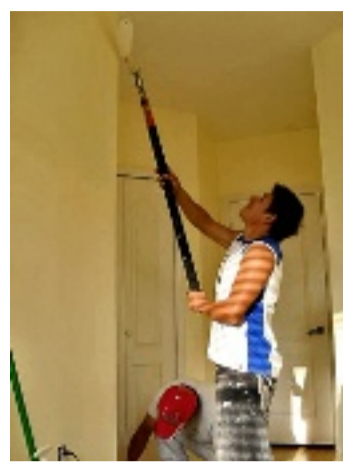
Francisco Cepeda

Al momento de querer vender su casa, el precio y el tiempo en que se cierre la operación dependerá del "cariño" que le ponga, es decir, los desperfectos que le arregle.

Sin embargo, hacer presentable la vivienda tiene un límite, coinciden expertos.

Por ejemplo, dicen, no deben hacerse remodelaciones totales, ya que se corre el riesgo de convertirse en un gasto inútil, porque el mercado puede no pagarlo.

El gasto destinado a arreglar los detalles no debe pasar de un 5 por ciento del precio de venta, consideran Julio César González Bravo y Alberto Huidobro Llabrés, de Ginsa Grupo Inmobili-



Póngale cariño

Para poner "guapa" su casa para venderla, hay aspectos en los que sí conviene invertir.

Púlase en:

- Pintura y limpieza.
- Corrección de humedad.
- Chapas y closets.
- Cajones y puertas de la cocina integral.
- Llaves de lavabos y regaderas.
- Impermeabilización.
- Jardín.
- Ventanas.

Olvídense de:

- Baños.
- Pisos.
- Alfombras.
- Cambio de la fachada.
- Puertas.
- Azulejos de la cocina.

Fuente: Los mismos entrevistados.

rio y Huidobro y Asociados, respectivamente.

"Entre mejor esté presentada una propiedad, es más fácil para su venta, obviamente sin superar el valor de mercado de la zona", coincide Jaime González Galindo, de J.G. Bienes Raíces.

Como consejo práctico, González Bravo señala que es preferible quitar el abanico o el clima de ventana que estén en mal estado,

o raspar la pintura que está cayéndose, ya que eso ayuda a mejorar el aspecto de la vivienda.

"Hay tanta oferta que si la casa está muy caída no se vende, porque los compradores tienen muchas alternativas de adquirir una vivienda, a menos que el precio esté muy castigado", advierte Alberto Huidobro.

González Bravo dice que no arreglar los detalles implica que el

comprador haga un presupuesto de lo que se va a llevar de dinero para repararlos y esa cantidad se la tumba al precio de venta.

Actualmente, los especialistas coinciden en que es época de compradores, por lo que conviene tener un buen producto que ofrecer.

"Hay mucho crédito Infonavit y mucha facilidad de los (créditos) bancarios", dice Guillermo Martínez Meza, de Viterra Grupo Inmobiliario.

Los especialistas recomiendan invertir en pintura, aunque no necesariamente en toda la casa.

También aconsejan poner atención a la limpieza del inmueble, corregir humedades, arreglar los cajones de la cocina, las chapas de las puertas y las llaves de lavabos y regaderas.

"Traemos el 'vuelito' de todas las casas que estaban en construcción antes de la crisis.

"Si la casa estaba casi lista, pues se terminó de construir, aunque no se podía vender, y ahora todo ese inventario se tiene que absorber", explica David Budnik, directivo de Rentero.com.mx.

Para Isaías Aguirre Reséndez, de Valuación Profesional IAR, la mayor incidencia de los arreglos pequeños repercute en el tiempo de venta, el cual se hace menor.

Si la vivienda por alguna razón es puesta en venta sin arreglar los detalles, además de dificultar la transacción, el precio del inmueble tiende a ser castigado.

En firme

ARMANDO K'SAS
armando.kasas@elnorte.com

La 'Petrona' regia

¿A qué viene lo de la "Petrona" regia? (está bien, exagero, aunque ni crean que tanto).

Me explico. Como saben, desde hace tiempo se viene gestando (con mucho sigilo) la construcción de la Torre Santander.

Bueno, pues en esta obra (que se planea edificar en el predio ubicado en la manzana comprendida entre las avenidas Pino Suárez, Cuauhtémoc, Hidalgo y Ocampo) ha entrado en escena un nuevo protagonista: César Pelli.

A mí no me lo crean, pero surgió el rumor de que el arquitecto argentino (autor de las Torres Petronas, de Kuala Lumpur) podría ser el encargado del diseño del edificio.

Ya veremos. Por lo pronto la gente de Santander ha externado su deseo de construir ahí un inmueble de unos 40 pisos.

Por permisos no paramos, pues ya les había comentado que las autoridades regias dieron su venia para que en este predio se puedan hacer departamentos, oficinas, comercios y hasta el giro de alimentos y bebidas.

► Pasando a proyectos que ya son un hecho (aunque apenas se van a construir), les cuento de un desarrollo de cuatro torres que surgirá dentro de poco en las faldas del Cerro de Las Mitras.

Se trata de Los Elementos, un complejo que comprende dos edificios de 11 niveles y dos de 13, que se ubicará por la Calle Camino de las Águilas (cerquita de Anillo Periférico, en la zona de San Jerónimo).

Aquí los desarrolladores (que son los de PLS) pretenden hacer un departamento por piso (de unos 176 metros cuadrados, cada uno) que saldrá al mercado en poco más de 2 millones y medio de pesos.

El diseño del inmueble, que pertenece a Jorge Cor-

cuera y Enrique Yáñez, contempla unos 54 cajones de estacionamiento por torre.



► Los Elementos

► En La Colonia también se hacen habas (y se hacen departamentos).

Por la Calle Río Guadalupe (casi con Río Tamazunchale) se acaba de arrancar la construcción de un desarrollo de siete niveles con 6 depas (más un penthouse) que costarán algo así como 3 millones y medio de pesos.

Guadalquivir 134 es como llaman a este proyecto que comprende unidades que van de los 175 a los 180 metros cuadrados.

► El Instituto de la Vivienda de Nuevo León se puso novadoso.

Supo que acaba de abrir una oficina de Investigación e Innovación en Vivienda que dirigirá Rubén Sepúlveda, del despacho Dear Architects.

El objetivo de este ente será seguir desarrollando y estudiando modelos alternos para la vivienda social en serie.

► Los de la Academia Nacional de Arquitectura, Capítulo Monterrey, andan internacionales.

En su sesión de mañana tendrán como invitado a Roberto García Ortega, quien les hablará del "Urbanismo Social en Medellín, Colombia".

La cita es en el auditorio del Museo de Historia Mexicana a las 19:30 horas.

¡Aguir!

IARRIBA... LAS CASAS DE JUÁREZ!

Los precios de las casas de tipo económico de Nuevo León subieron, en promedio, 5.2 por ciento en el 2009. Según la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), las viviendas de Juárez aumentaron 5.9 por ciento en el tercer trimestre del 2009, con respecto al mismo periodo del año anterior, ubicándose como las de mayor incremento.

Alicia Díaz



Más espacio para sus aventuras

CUMBRES

San Agustín

- ▲ Residencias de 3 Recámaras, la principal con Baño Vestidor
- ▲ Hermosas y grandes áreas verdes para el sano esparcimiento de los niños.
- ▲ Servicios subterráneos para evitar la contaminación visual y cuidar la belleza del entorno.
- ▲ En una magnífica ubicación en la nueva Zona Cumbres.

Tels. 8150-3670, 71 y 66

Aceptamos créditos:

SHF

Cofinavit

Infonavit

Ingresos Familiares desde \$33,000

Deja que la música te guíe a tu nueva casa.

Ven este domingo 28 de Febrero al Parque Fundidora "Plaza Maquinaria" y encuentra la casa de tus sueños.

Grupo

PESADO

te invita.

Las mejores opciones de vivienda reunidas en el mismo lugar.

8150 3679

ENTRADA GRATIS

www.buscandomicasa.com.mx