

COMO INVERTIR EN FINCA RAIZ

Por: Eduardo A. Lara López



Hay variables de mercado y condiciones del inmueble que los inversionistas deben tener en cuenta al momento de invertir.

El segundo, es aquel que mira la ubicación en términos de negocio, el tamaño en términos de demanda y el precio en términos de rentabilidad.

Aunque cada uno de estos inversionistas valora las características de un inmueble de manera diferente, hay variables de mercado y condiciones del inmueble que deben tener en cuenta al momento de invertir.

SEGURIDAD

Una inversión en un inmueble es una inversión segura. El riesgo asociado a este tipo de inversiones es un riesgo de mercado y no de producto. La finca raíz no es perecedera,

Existen dos clases de inversionistas en finca raíz. En lo que comúnmente se conoce como usuario final y el rentista.

El primero, es aquel que busca un inmueble para su uso personal o empresarial. Este sujeto tiene como interés primordial su comodidad, la cercanía a su zona de trabajo o de residencia y está dispuesto a pagar mas por satisfacer su necesidad propia inmediata.

El segundo, es aquel que mira la ubicación en



La finca raíz no es perecedera, los terrenos disponibles para construir son cada vez menos y la demanda cada vez mayor.



La Finca Raíz es la inversión más segura que un inversionista puede hacer, especialmente en momentos de incertidumbre económica.

los terrenos disponibles para construir son cada vez menos y la demanda cada vez mayor. Los contratos de arriendo elaborados por un buen consultor, los seguros o fianzas de arrendamiento, los estudios de arrendatarios y los estudios de títulos, cuando utilizados de manera complementaria y en forma adecuada contribuyen a mitigar los riesgos de operación de los inmuebles. El riesgo de mercado, el cual está asociado al precio y la liquidez que puede tener un inmueble en un momento determinado, usualmente es de corto plazo 1 a 5 años y lo que

ha demostrado el mercado de finca raíz es que siempre mantiene una tendencia estable que está directamente correlacionada con la inflación.

Los impuestos en finca raíz influyen sobre el precio. Los inmuebles son los únicos activos que suben de precio en la medida en que los gravan. Las ciudades de mayor tasa impositiva tienen el metro cuadrado más costoso. Tal es el caso de Nueva York, Tokio y Londres.



[Considerando que la tendencia de la finca raíz está íntimamente correlacionada con la inflación y que los impuestos contribuyen al aumento en los precios, podemos concluir que es la inversión más segura que un inversionista puede hacer, especialmente en momentos de incertidumbre económica.

A veces es mejor pagar más si lo que busca es un arriendo estable. Si lo que busca es valorización, el precio de compra es el factor más importante.

CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA

No importa que clase de inversionista sea, estas son algunas de las consideraciones a tener en cuenta antes de hacer la inversión:

Objetivo de la inversión

Cuando haga una inversión en un bien inmueble tenga muy claro porqué la está haciendo. Si es para su uso, tome en cuenta todo lo que está buscando y establezca prioridades en cuanto a sus necesidades. Si es por inversión debe tener claro que busca con esa inversión. A veces es mejor pagar mas si lo que busca es un arriendo estable. Si lo que busca es valorización, el precio de compra es el factor mas importante.



En muchos casos el inmueble es una solución de transición. Puede que en un mediano plazo usted busque un inmueble mas grande o mas pequeño.

Plazo de la Inversión

Si es para su uso, tome en cuenta que papel juega el inmueble que está comprando. En muchos casos el inmueble es una solución de transición. Puede que en un mediano plazo usted busque un inmueble mas grande o mas pequeño. El inmueble tiene posibilidades de expansión? Si usted lo desocupa es fácil de vender o de alquilar?

Si es para inversión, debe tener en cuenta que clase de arrendatario va a ocupar el inmueble. Las inversiones de largo plazo, deben tener o un gran potencial de valorización en el tiempo o un componente de estabilidad en la renta. Sin embargo, el potencial de valorización implica una gran cantidad de imponderables que hacen que la inversión requiera en algún momento desembolsos adicionales de capital.

Monto de la Inversión

Nunca invierta mas del 70% de sus recursos. Todas las inversiones en finca raíz tienen imprevistos. A veces para realizar una inversión se requiere pagar valorizaciones y prediales que no estaban dentro del presupuesto. Otras veces hay que hacer mejoras y



Un mal vecino, un vecindario desagradable afectan mucho la inversión.

reparaciones que necesitan disponibilidad de recursos y no tenerlos afecta el desempeño de la inversión.

Vecindario

Una de las cosas mas importantes es sentirse cómodo con el vecindario en donde se compra el inmueble. Sea usted usuario final o inversionista, tome en cuenta que va a tener que convivir, ya sea de manera permanente

o de manera periódica con sus vecinos. Un mal vecino, un vecindario desagradable afectan mucho la inversión.

Documentación

Siempre que vaya a adquirir un inmueble haga un estudio de títulos. El costo es bajo pero los problemas que se evita son altos. Un estudio de títulos protege al comprador potencial de actos de mala fe, como falsificaciones, estafas, mala procedencia de los bienes, etc. Además una persona entrenada en títulos detecta inconsistencias y errores que pueden salir muy costosos. Actualmente hay una serie de leyes vigentes que afectan la finca raíz de manera silenciosa y pueden entrar a afectar el inmueble independientemente de quien sea el dueño. Tal es el caso de la 975 del año 2005, mas conocida como Justicia y Paz y La Ley DE Víctimas Y Restitución De Tierras.

Clientes Potenciales

Compre para vender. Siempre que adquiera un inmueble tome en cuenta que dicho inmueble será objeto de venta o de alquiler. Si el inmueble que está pensando adquirir,

por sus características de ubicación, tamaño, número de parqueos, accesorios o cualquier otra característica, reduce sus posibilidades de venta o arriendo, usted como comprador potencial debe valorar estas limitaciones en el precio considerando el impacto que van a tener en la liquidez y rentabilidad del inmueble. En la mayoría de los casos es mejor no comprarlo independientemente de las bondades que ofrece porque sacarle provecho después no será fácil.

Tiempo En El Mercado

Siempre que vaya a comprar un inmueble revise cuanto tiempo lleva en el mercado y cuantas personas lo han ofrecido. Cuando varios vendedores ofrecen el mismo inmueble, quiere decir que lleva tiempo en el mercado. Esto no necesariamente implica algo malo, pero si le permite al comprador potencial saber que tan fuerte es su posición negociadora. Entre mas tiempo lleve el inmueble en el mercado mas abierto está el vendedor a rebajar su precio. No obstante lo anterior, si un inmueble lleva mucho tiempo ofrecido, hay que revisar muy bien las razones por las cuales no se ha transado.

Calidad Del Inmueble

La calidad de la construcción, edad, estado actual y uso son muy importantes porque están directamente relacionadas con los costos en que tendrá que incurrir para remodelar y/o poner a punto. Bajo la reglamentación actual, toda remodelación debe contar, dependiendo del caso, con reforzamiento estructural. Entonces, cuando se va adquirir un inmueble usado, se deben tener en cuenta ese tipo de situaciones para negociar un precio justo.



La calidad de la construcción, edad, estado actual y uso son muy importantes porque están directamente relacionadas con los costos en que tendrá que incurrir para remodelar y/o poner a punto.

RECOMENDACION FINAL:

Nunca compre de afán

Siempre habrá oportunidades y siempre hay mejores inmuebles. A veces por pensar en la oportunidad, el comprador deja de lado elementos que destruyen valor en vez de crearlo. ●



A veces por pensar en la oportunidad, el comprador deja de lado elementos que destruyen valor en vez de crearlo.