

¿Cómo calcular el precio de venta de una casa o departamento?

By segundamano - febrero 25, 2021

Time to Read: 3 min - 692 words



Comprar o vender una **casa o departamento** se puede sentir como una montaña gigante de tareas por hacer y es posible que no tengas idea de por dónde empezar.

La peor pesadilla de un propietario es vender muy por debajo del valor y perder dinero; el peor escenario para el comprador es adquirir un inmueble a un precio más alto. ¿Pero cuál es el precio correcto? Esa es la gran pregunta.

Si no sabes cómo determinar el valor de su casa, no estás solo. En **Segundamano** entrevistamos a **Jesús Ramón Orozco de la Fuente, director general de la empresa de valuación y consultoría inmobiliaria Tinsa México**, para saber cómo puedes hacer el cálculo tú mismo y cómo lo hace una empresa de prestigio para que tengas claro cómo funcionan ambas opciones.

1. Cómo puedes hacer la estimación tú mismo

En caso de que te interese determinada colonia, investiga cuántos inmuebles hay en oferta en la zona. Llamar por teléfono o acudir personalmente para saber sus precios te dará una idea general. Esto aplica para vivienda usada o nueva, en el segundo caso necesitarás visitar algunos desarrollos inmobiliarios de tu interés.

Si ves que hay muchas casas o departamentos en venta en la misma área, ojo, es señal de que ahí puede estar pasando algo y por alguna razón la gente se quiere mudar. Y, por el contrario, una escasa oferta, habla de lo peleados que pueden estar los inmuebles en esa colonia.

“Una vez que tienes las ofertas, lo ideal es que hables por teléfono y muestres interés en **comprar esa casa o comprar ese departamento**, averigua también si sería posible negociar el precio. Con eso de alguna manera puedes tener un piso y un techo, un rango del costo de los inmuebles. Aunque cabe señalar que esto sería solo en términos de valor general”, afirma el especialista.

Para analizar si el inmueble está caro o barato, no solamente es importante ver cuánto vale uno y otro, sino hacer una revisión de cuál es el valor por metro cuadrado. Si divides el valor total en que te venden el inmueble, entre la superficie en metros cuadrados que tiene esa propiedad, te va a dar un valor por metro cuadrado.

2. Y aquí entra el rol de un valuador profesional...

Cuando un potencial comprador visita las casas o departamentos de su interés, es poco probable que mida a detalle la propiedad para comprobar que, en efecto, mide el metraje indicado.

“Hay ocasiones en los que te dicen que la casa mide 100 m² y resulta que cuando mides solo eran 90 m², ahí ya te quitaron 10 m²; si hicieras esa relación de 20 mil pesos por cada metro cuadrado, ya estás perdiendo 200 mil pesos en la compraventa de ese inmueble. ¿Y si la diferencia fuera mayor? El 80% de los inmuebles están correctos, pero sí hay gran cantidad de inmuebles que pueden tener diferencias, incluso defectos en las escrituras”, explica **Jesús Ramón Orozco de la Fuente**.

Frente a un escenario como este, es que el rol de un valuador profesional es de suma importancia.

Un valuador realiza un levantamiento preventivo, lo cual no significa que haga un plano de un proyecto ejecutivo como si se fuera a construir la casa, pero sí mide algunos ejes para comprobar que las áreas son las correctas, en ciertos casos, incluso lo comprueba contra la escritura o la boleta predial. El proceso es más meticuloso y, por tanto, más confiable.

“Para determinar el valor de un inmueble la misma normativa te pide que este sea un valor justo de mercado, es decir, debe haber un pacto entre las partes donde estén debidamente informados, sin ningún tipo de presiones, en un mercado que tenga suficiente oferta. En teoría, si no se cumple alguna de estas máximas, estarías presionando el valor de la propiedad o la decisión de adquirirla”, finalizó el directivo.

En **Segundamano** te brindamos la información que necesitas para comprar casa o departamento a la segura, además de que te brindamos la oferta más amplia de inmuebles en todo México. ¡Visítanos hoy, que no te ganen el hogar de tus sueños!