

Consejos para mejorar su propiedad y aumentar su valor

Comprar una casa puede ser su sueño, pero la compra es sólo el paso inicial de ese sueño. Su casa siempre tendrá algo que usted querrá mejorar, para que sea casi perfecta. Con un poco de planificación, usted podrá hacer que su casa se aproxime más a su sueño de la casa perfecta.

Razonamiento de su proyecto

Muchos proyectos de mejora de propiedades comienzan cuando alguien de la casa dice: "¿No sería lindo...?". Lo que falta en la oración podría ser el deseo de remodelar la cocina o de agregar un cuarto, con espacio suficiente para acomodar las necesidades de cada miembro de la familia. Sin embargo, normalmente la realidad oscurece nuestros sueños: tanto el dinero como el espacio físico son limitados. El truco es, entonces, cómo hacer realidad su sueño a pesar de estas limitaciones. Comience evaluando sus necesidades. La mayoría de los propietarios consideran mejorar sus casas por una de las siguientes razones:

- Quieren actualizar elementos viejos. Si su cocina todavía tiene aparatos electrodomésticos y una decoración de décadas pasadas, quizás sea tiempo de renovarla.
- Necesitan reemplazar artefactos o electrodomésticos. A veces un proyecto de mejora surge por la necesidad inmediata de reemplazar artefactos rotos o ineficientes. Si la pileta, la bañera o el inodoro tienen que ser reemplazados, muchas personas aprovechan la oportunidad para remodelar todo el baño.
- Venden sus casas. En este caso, usted querrá asegurarse de que venderá su casa por el mayor precio posible, para lo cual quizás deba emprender algunos proyectos de mejora.
- Deciden no mudarse. Aunque usted pensó en mudarse, ahora se da cuenta que mejorar su casa es una mejor opción.
- Su familia creció y necesitan más espacio.

Mejorar para mudarse o mejorar para quedarse

Usted necesita evaluar cuidadosamente sus planes, si ha de mejorar su casa para ponerla en venta. Hacer mejoras rápidas de mala calidad puede perjudicarlo, en vez de ayudarlo, pero tampoco es bueno que se exceda. Los compradores potenciales quizás no quieran pagar por los elementos adicionales que usted piensa incluir, como un jacuzzi o una piscina. Lo mejor es introducir cambios sencillos.

También tenga en mente que los compradores potenciales que visitarán su casa quizás no compartirán su gusto y, por lo tanto, no apreciarán el tiempo y el esfuerzo que usted pueda llegar a poner en encontrar el tono correcto de color verde para las paredes.

La tarea de mejorar una propiedad para venderla se torna más fácil si usted, mentalmente, se coloca en el lugar de la otra persona: ¿Qué es importante para el comprador? Aquí le presentamos una lista de proyectos de remodelación que los compradores pueden considerar

valiosos:

- Agregar o remodelar un baño
- Mejorar la cocina
- Agregar un nuevo cuarto
- Diseño del jardín
- Agregar un dormitorio
- Agregar o cerrar un garaje

Si ha de remodelar para quedarse en su casa, igualmente debería evitar excederse en las mejoras que haga, ya que algún día la venderá y, aunque su casa sea la mejor de la cuadra, puede llegar a tener dificultades en convencer a los compradores de que paguen por cosas que usted creyó que eran importantes. Cuando considere las mejoras, tenga presente el valor de otras casas de su área. El valor de su casa no debería exceder un 20% el valor promedio de las casas de su área. Esto significa que un proyecto de mejora de su cocina por un valor de \$10,000 sería una mejor idea que invertir \$10,000 en un jacuzzi, especialmente si las otras casas de su barrio no tienen jacuzzis.

Mantenimiento de su casa

Desafortunadamente, algunos proyectos de mejora de propiedades se inician porque algo se rompe. Un artefacto de plomería que pierde puede ser el primer paso de una remodelación total del baño. Después de todo, si es necesario reemplazar la bañera, ¿Porqué no remodelar el baño completo?

Aunque ésta puede ser una razón valedera para emprender un proyecto de remodelación, es aconsejable que evite basar sus proyectos de mejora en las necesidades inmediatas que se le presenten. El mantenimiento apropiado de su casa le ayudará a minimizar problemas. Revise cada parte de su casa por lo menos una vez al año. Examine el techo, la plomería, los cables eléctricos, etc. En cuanto note un problema, arréglole. Se realiza las reparaciones necesarias en su debido momento, evitará gastar más dinero en el futuro. Recuerde que mantener su casa no le agrega valor a ésta. Las reparaciones, en general, no son mejoras, sino necesidades.

Contratar ayuda

Seamos sinceros, los proyectos de mejora de propiedades son caros. Usted quizás se siente a hacerlos por su cuenta, para ahorrar dinero, lo cual puede ser inteligente para proyectos pequeños. Así, no tendrá que esperar que el contratista pueda incluir su proyecto en su ocupada agenda y, también, usted se sentirá orgulloso de haber hecho el trabajo usted mismo. Sin embargo, a menos que usted sea particularmente habilidoso, es mejor que deje los proyectos de mejora de gran envergadura en manos de un profesional. Si quiere remodelar su cocina, pregúntese si usted tiene el conocimiento necesario en las áreas de plomería, electricidad y carpintería. Y no olvide que tiene que terminar el proyecto rápido, ya que en el ínterin no podrá utilizar su cocina, y comer afuera puede resultar caro. Recuerde, los trabajos que usted emprenda por su propia cuenta le llevarán más tiempo que si los hiciera un profesional, y también será responsable de obtener los permisos y las inspecciones necesarias.

Contratar a personas con la experiencia apropiada puede ahorrarle tiempo y dinero. Por ejemplo, estos profesionales pueden ayudarle a lograr el diseño que usted desea utilizando productos estándares del mercado, y eso puede representar ahorros significativos para usted. Hacer algo bien, en el primer intento, le proporcionará valor que durará por años.

Las recomendaciones de profesionales que le puedan dar otras personas es una buena manera

de comenzar a buscar especialistas para las mejoras que desee hacer en su casa. Pregunte a sus amigos, sus socios comerciales y vecinos si conocen a alguien que le puedan recomendar. Siempre pida, por lo menos, tres referencias, y verifíquelas. Verifique también en la Oficina de Mejores Negocios (Better Business Bureau) o la Cámara de Comercio, cuyos números telefónicos podrá encontrar en la sección de servicios para la comunidad de la guía telefónica. Asegúrese de que tanto el especialista como usted acuerdan en lo referente a diseño, tiempo en que se realizará el trabajo y presupuesto. Ponga los detalles por escrito en un contrato, firmado por ambas partes. También sería sabio que verifique las certificaciones y licencias profesionales, cuando éstas se requieran, y que insista en que cada contratista que usted contrate tenga el seguro correspondiente para su profesión. Contacte al Departamento de Construcción de su pueblo o ciudad y pida información. En particular, asegúrese de que los contratistas tengan seguro de indemnización de sus trabajadores, de manera que si alguno de sus trabajadores se lastima haciendo el trabajo, la responsabilidad no recaerá sobre usted. Pídeles una copia de sus certificados de seguro. También asegúrese de que usted o el contratista obtenga los permisos necesarios antes de comenzar el trabajo. Contacte a la Comisión de Planificación y Zonificación y pida información al respecto.

A continuación mencionamos algunos de los profesionales con quienes puede llegar a trabajar en un proyecto de remodelación:

Arquitecto: Estos profesionales diseñan viviendas o secciones a agregar a una propiedad ya existente. Si planea cambios estructurales, como agregar un cuarto o bajar paredes, o si anticipa un diseño complejo, probablemente quiera contratar a un arquitecto. Los honorarios de este profesional pueden consistir en una tarifa horaria o un precio fijo por el proyecto. Asegúrese de obtener una cotización del costo total. Dibujar planos para un proyecto grande de remodelación puede tomar 80 horas o más.

Contratista: Esta persona supervisa los aspectos mecánicos de su proyecto de mejora, como contratación y supervisión de los trabajadores, obtención de permisos, asegurarse de que se hagan las inspecciones requeridas, y proveer seguro para la cuadrilla de trabajadores. Se aconseja obtener propuestas de uno o más contratistas de buena reputación, basadas en detalles específicos del trabajo a realizar. Asegúrese de que cada contratista cotice exactamente el mismo plan, para que usted pueda luego realizar una comparación. Una vez que elija al contratista, asegúrese de que su contrato especifique que usted le pagará en distintas etapas. Lo usual es pagar un tercio del precio total cuando se firma el contrato, así el contratista tiene dinero para comprar los elementos que necesita para el proyecto. La cantidad y el momento de los otros pagos depende del tamaño del trabajo, pero nunca haga el pago final hasta que el contratista termine bien el trabajo, y éste haya sido inspeccionado y aprobado.

Diseñador de interiores: Este especialista ofrece consejo sobre muebles, revestimiento de paredes, colores, estilos y otros aspectos de decoración. Puede ayudarle a ahorrar tiempo (ayudándole a tomar decisiones con respecto a las innumerables opciones) y dinero (por los descuentos que pueda obtener como profesional). Cuando se reúna con un diseñador de interiores, asegúrese de informarle sobre su estilo y preferencias personales. Sus honorarios pueden variar entre \$50 a \$150 por hora, o usted puede negociar una tarifa fija de, quizás, el 25% del costo total del proyecto.

Financiación de reparaciones

Dependiendo del alcance de su plan de mejora, encontrar los fondos para hacer realidad su plan puede ser un proyecto en sí mismo. Si el proyecto es pequeño, quizás pueda ahorrar el dinero necesario acomodando su presupuesto regular familiar. Para proyectos grandes, quizás necesite pedir un préstamo. Si en su trabajo usted participa en un plan 401(k) ó 403(b),

posiblemente pueda obtener un préstamo a corto plazo de su cuenta. Para saber si tiene acceso a esta opción y conocer cualquier implicancia impositiva, hable con administrador de beneficios laborales. Otra opción es pedir un préstamo contra el valor de efectivo de su póliza de seguro de vida. Si tiene interés en saber más sobre este tipo de préstamo, converse con su agente de seguro de vida.

Para averiguar sobre otros tipos de préstamos para mejoras de propiedades, vaya a su banco local, o a su cooperativa de crédito, ahorros y préstamos. Compare las tasas de interés, las opciones de repago del préstamo y las penalidades, que le ofrecen las distintas instituciones prestamistas, antes de decidirse a tomar alguno de los siguientes tipos de préstamos:

Segunda hipoteca: Éste es un préstamo que se otorga contra el capital (equity) que usted tiene en su casa. Es, en esencia, una hipoteca adicional. Normalmente, las instituciones financieras le permitirán tomar un préstamo por hasta el 80% del valor tasado de su casa, menos el saldo a pagar de su hipoteca original. Por ejemplo, si su casa es tasada a \$100,000 y el saldo de su hipoteca actual es de \$70,000, quizás pueda obtener un préstamo por \$10,000 a manera de segunda hipoteca. También puede incurrir en todos los honorarios generalmente asociados con una hipoteca (costos de cierre, seguro del título de propiedad y honorarios de procesamiento). Hable con su asesor en materia de impuestos y averigüe si el interés pagadero sobre su segunda hipoteca sería deducible de impuestos.

Refinanciación: Esto involucra pagar por completo su hipoteca original y tomar una segunda hipoteca sobre su casa. Para refinanciar, en general necesitará tener capital (equity) en su casa, un puntaje crediticio sólido e ingresos monetarios estables. Deberá pagar todos los costos de cierre inherentes de una hipoteca nueva. Por lo tanto, a menos que emprenda un proyecto de remodelación grande y pueda obtener una tasa de interés de, por lo menos, dos puntos menos que la que paga actualmente, este tipo de préstamo quizás no sea el indicado para usted.

Línea de crédito basada en el capital de su vivienda: Al igual que en el caso de una segunda hipoteca, un préstamo basado en el capital de su vivienda le permite obtener hasta el 80% del valor tasado de su casa, menos el saldo de su hipoteca actual. Como este tipo de préstamo consiste en una línea de crédito, usted no deberá pagar interés hasta que utilice los fondos del préstamo, pero sí deberá pagar costos de cierre. Podrá sacar dinero de su línea de crédito en forma gradual, cuando comience a pagarles a los contratistas y proveedores. La tasa de interés que se carga generalmente es variable y puede estar basada en el saldo a pagar. Asegúrese de que entiende bien los términos del préstamo. Si, por ejemplo, su préstamo estipula que durante el período de validez del préstamo debe pagar los intereses únicamente, tendrá que devolver la suma total del préstamo que tomó al vencimiento del período de vigencia de su préstamo, de lo contrario, podrá perder su casa. El interés pagadero por los préstamos basados en el capital de viviendas puede ser deducible. Averigüe con su asesor en materia de impuestos.

Préstamo sin garantía: Aunque las tasas de interés pagaderas sobre estos préstamos son generalmente más altas, y a pesar de normalmente no se beneficiará de una deducción impositiva por los intereses pagaderos sobre el préstamo, los costos de obtener un préstamo sin garantía generalmente son menores. La relativa facilidad de obtener este tipo de préstamo, le da su popularidad para proyectos pequeños de \$10,000 o menos. El prestamista evaluará su solicitud, basándose en su historia crediticia e ingresos monetarios.

Sea inteligente: Estará mucho más satisfecho con el resultado de cualquier proyecto de mejora de su casa si lo planea con cuidado y hace sus tareas. Armado con la información aquí proporcionada y una idea realista de sus necesidades y su presupuesto, verá que su casa se acercará más a su sueño de perfección.