



# LOS 3 ERRORES DEL AVANZADO

---

# ERROR #1 ESTÁ MEJORANDO DEMASIADO SUS PROPIEDADES

---

No te apegues emocionalmente a tus propiedades. Uno de los mayores errores que cometen los inversionistas es mejorar demasiado una propiedad. Mejora las propiedades con tu cabeza, no con tu corazón.

Hay una diferencia entre rehabilitar y mejorar en exceso. Una vez que cruzas la línea entre la rehabilitación y la mejora excesiva, estás reduciendo tus ganancias. Diferentes mercados, e incluso vecindarios, requieren diferentes niveles de reparaciones y materiales cuando se rehabilita una propiedad. Es tu trabajo averiguar cuánto necesitas hacer realmente para poder competir con las demás propiedades en el mercado sin mejorar en exceso.

Hazlo simple. Mantenlo neutral. Mejore con su cabeza, no con su corazón. No mejore una propiedad en función de lo que le gusta, mejórela en función de lo que le gusta al mercado en general. Recuerde, esta propiedad es una inversión, no una extensión de su personalidad.

Conoce tu mercado y no te excedas durante el proceso de rehabilitación. Gasta dinero donde marque la diferencia. Si no estás aumentando directamente el valor de la propiedad o impactando la decisión de compra, ¡no lo hagas!

# ERROR #2 ESTÁS PONIENDO UN PRECIO DEMASIADO ALTO A SUS PROPIEDADES

---

Este es el peor error que puedes cometer y te puede costar MUCHO dinero.

Sobrevalorar tu propiedad significa que la conservarás por más tiempo, lo que aumentará los costos de mantenimiento proyectados y se reducirá sus ganancias.

A continuación, te indicamos cómo evitar los precios excesivos:

## 1. Deshazte del apego emocional.

Cuando los inversionistas están apegados emocionalmente, les cuesta ver la realidad de la situación. Recuerda siempre tener tus 3 mejores comparables y apegate a tus números.

Recuerda que el mercado determina cuánto vale tu propiedad sin importar cuánta sangre, sudor y lágrimas hayas puesto en ella.

## 2. Ignora al agente de bienes raíces que le dice que lo ponga al precio más alto.

Algunos agentes inmobiliarios inflarán demasiado su valoración para obtener su listado. Esto significa que terminará conservando la propiedad por más tiempo y se perderá compradores potenciales. Haga que varios agentes de bienes raíces revisen la casa y le digan para qué la incluirían.

## 3. No aumente el precio para cubrir los gastos adicionales en los que incurrió en la rehabilitación.

El hecho de que haya invertido más dinero en la propiedad durante la fase de rehabilitación de lo que anticipó no significa que deba ajustar su precio de venta para cubrir los gastos adicionales. A menos que haya agregado un garaje adicional o una cantidad significativa de pies cuadrados a la propiedad, las compensaciones son a lo que debe prestar atención al fijar el precio de venta de su propiedad.

Una vez que permanece en el mercado durante demasiado tiempo, los compradores comienzan a pensar que debe haber algo mal, incluso si el precio se ha reducido. Siempre es mejor cotizar a precio de mercado, o por debajo, para una venta rápida.

## **ERROR #3 NO ESTUDIAR CAMBIOS EN EL MERCADO**

---

Un error muy comun que los inversionistas con experiencia tienden a cometer es no estudiar los cambios que suceden en su mercado por creer que ya lo conocen y que cambiara.

Este error puede costarte miles de dolares si no estas prestando atencion a que cambios hay en el mercado, puede que el mercado local baje y tus valores de VDR ya no sean los nuevos y termines por perder dinero o que el area suba y tu vendas a un valor muy por debajo del mercado.

Recuerda que los mercados cambian, nunca se mantendran constantes por siempre. Es tu deber como inversionista estar atento a los cambios ya sea de precio o de requerimientos que los mimos compradores esten buscando en las propiedades.

Siempre habla con los agentes de bienes raices para entender tu mercado y asi reduciras las probabilidades de que pierdas en las inversiones.

