CAPÍTULO 01

Los $65,000 de diferencia

01



DOS ESTIMACIONES PARA LA MISMA PROPIEDAD

Me acuerdo muy bien de una propiedad que agarré en Murrieta, California. Quería saber en cuánto podía venderla una vez terminada la rehabilitación. Si me guiaba por una de las casas que estaba usando como referencia, la mía podía valer $550,000. Si me guiaba por otra, podía valer $615,000. Eran $65,000 de diferencia en la misma decisión. ¿Con cuál de las dos tenía sentido comparar mi casa?

Lo primero que quise saber fue de qué año era cada casa. Ese dato no aparecía en la comparación que tenía enfrente. También importaba cuánto terreno tenía cada una. Y había un detalle que para mí pesaba mucho: una casa estaba completamente rehabilitada y la otra la vendía su dueño tal como estaba. Yo estaba calculando el valor de la mía después de arreglarla. Tenía que tomar eso en cuenta antes de confiar en cualquiera de los dos números.

Empecé por Zillow. Quería ver qué otras casas se habían vendido a media milla de la propiedad, pero en Zillow no encontraba todas las que necesitaba revisar. Llamé a un amigo que es agente de bienes raíces y le pedí ayuda para consultar la MLS, el sistema de listados que usan los agentes. También revisé Realtor.com y Redfin. Después de ir de un sitio a otro, todavía me tocaba decidir qué casa se parecía más a la que yo iba a vender.

Sacar un precio de reventa que me diera confianza podía tomarme de una a dos horas. Y eso era para una sola propiedad. Ahí se me ocurrió la idea. ¿Por qué no reunir ese trabajo en un solo sitio? Yo quería poner una dirección y ver, lado a lado, el año de construcción, el tamaño del terreno y el estado de las casas cercanas. Así podría entender por qué un comparable me servía más que otro. De ese trabajo que hacía en Flip UR House nació la idea de crear ARV Robot.



Ambas cifras son estimaciones del valor de la propiedad de Murrieta después de rehabilitarla. Para elegir la referencia más útil, Carlos necesitaba comparar el año de construcción, el tamaño del terreno y el estado de cada casa.