

Compare sus necesidades de vivienda con sus deseos de vivienda para prepararse a buscar una casa. De esta forma sabrá dónde buscar, qué decirle al agente de bienes raíces y qué compromisos podrá aceptar su familia. Una casa es una compra muy importante. Por lo tanto, querrá estar seguro de que cualquier casa que compre satisfará sus necesidades de vivienda y hará realidad sus deseos de vivienda tanto como sea posible, basado en su presupuesto.

“El primer paso indispensable para obtener las cosas que quieres en esta vida es éste: decide qué es lo que quieres.” — Ben Stein

Sección 1: Buscando una casa

Antes de iniciar la búsqueda de su casa, tome un tiempo para hacer una evaluación de “necesidades contra deseos”. Esto le permitirá concentrar su búsqueda y evitar ver casas poco apropiadas o inasequibles. Además, estará más propenso a encontrar la casa que es adecuada para su estilo de vida y presupuesto.

¿Qué características necesita en su nueva casa?

La mayoría de las personas necesita características económicas que proporcionen seguridad y comodidad. Por ejemplo, una familia con hijos pequeños podría necesitar un patio con cerca, mientras que un propietario rural podría necesitar complementar su sistema de calefacción con una estufa de leña. Una persona que utiliza una silla de ruedas podría necesitar rampas de acceso y entradas amplias al interior. O un propietario rural podría necesitar espacio para su propia lavadora, mientras que el dueño de un apartamento en condominio podría necesitar el ahorro de espacio compartiendo un cuarto común de lavado con otros. Cuando determine sus propias necesidades de vivienda, deberá considerar diversos factores tales como sus circunstancias financieras actuales, planes futuros y el número, salud y edad de los miembros de su familia.

¿Qué características desea en su nueva casa?

Una vez que decida que una casa satisface sus necesidades, podrá buscar las comodidades que ofrece para hacer realidad sus deseos. Las comodidades son artículos que mejoran la apariencia, comodidad y conveniencia de una casa por un costo adicional. Los vendedores de casas quieren que crea que muchas comodidades son requisitos para una vida confortable. Por ejemplo, el piso de contrachapado en una nueva casa normalmente está cubierto con alfombras de pared a pared, y una mejor alfombra o pisos de madera se ofrecen como características especiales a un precio mayor. O una familia de cinco miembros podría necesitar dos baños, y encuentra que se podrían instalar dos lavabos en el baño principal y una tina spa por un costo adicional. Antes de comenzar a buscar la casa, una buena forma de decidir entre las necesidades e ideales es elaborar una lista de deseos que describa el tipo de casa que necesita y las características que le gustaría que tuviera. A medida que la escribe, usted y los miembros de su familia pueden determinar si la característica es “indispensable” o “sería bueno que tuviera”. Con esta información, usted y su agente de bienes raíces pueden basar la búsqueda en encontrar una casa con las características que usted debe tener para sentirse seguro y cómodo. También evitará casas que están muy por encima o debajo de su nivel de precios. A continuación encontrará una lista de ejemplo de “necesidades contra deseos”.

Tabla 6-1: “Necesidades” Vs. “Deseos” de la vivienda

Tipo de vivienda	Plano de la planta	Nivel de precios
Casa existente _____	Un solo nivel _____	Desde \$ _____
Casa nueva _____		
Casa aislada _____	Varios niveles _____	Hasta \$ _____
Apartamento de condominio _____		
Vivienda en serie _____		
Casa pre-fabricada _____		
Características Interiores		
Necesitamos...		Nos gustaría que tuviera...
Cuartos: <ul style="list-style-type: none"> • 3 recamaras. 		<ul style="list-style-type: none"> • 4 recamaras.
Baños: <ul style="list-style-type: none"> • 2 baños completos. 		<ul style="list-style-type: none"> • 2½ baños. • Tina spa en el baño principal.
Sala y Comedor: <ul style="list-style-type: none"> • Sala y comedor combinados. 		<ul style="list-style-type: none"> • Cocina-comedor.
Sala familiar y/o sótano con sala familiar: <ul style="list-style-type: none"> • Sala familiar. 		<ul style="list-style-type: none"> • Sótano terminado . • Porche cerrado.
Cocina: <ul style="list-style-type: none"> • Cocina con estufa, fregadero, refrigerador, lavaplatos y triturador de basura. 		<ul style="list-style-type: none"> • Gabinetes a la medida. • Purificador de agua incluido. • Isla de cocina. • Encimeras (topes) de mármol.
Calefacción y aire acondicionado: <ul style="list-style-type: none"> • Calefacción central. 		<ul style="list-style-type: none"> • Aire acondicionado central. • Chimenea en cada nivel.
Espacio de almacenamiento: <ul style="list-style-type: none"> • Armarios y despensa. 		<ul style="list-style-type: none"> • Armario vestidor en cada recamara. • Espacio para mesa de planchar.
Lavandería: <ul style="list-style-type: none"> • Lavadora y secadora. 		<ul style="list-style-type: none"> • Lavadero.
Oficina / Entretenimiento: <ul style="list-style-type: none"> • Cableado para computadora. 		<ul style="list-style-type: none"> • Sala para televisión. • Espacio para oficina.
Estacionamiento. <ul style="list-style-type: none"> • Estacionamiento fuera de la vía publica. 		<ul style="list-style-type: none"> • Garaje incorporado.
<ul style="list-style-type: none"> • Porche y patio. 		<ul style="list-style-type: none"> • Garaje para dos autos.
Características del exterior		
Porche / Patio: <ul style="list-style-type: none"> • Porche trasero o patio: • Jardín cercado. • Cubierto para el equipo del césped y jardín. 		<ul style="list-style-type: none"> • Porche y patio. • Terraza cubierta. • Loto de ½ acre. • Cobertizo de almacenamiento.

¿Es esta casa una buena ganga?

Las casas a precios de ganga podrían estar disponibles cuando los vendedores necesitan hacer una venta rápida. Pida asesoramiento a su agente de bienes raíces sobre la subasta de inmuebles hipotecados, ventas rápidas, venta de patrimonio sucesorio o reparaciones mayores (fixer-upper). Sin embargo, a menos que tenga experiencia en la compra y venta de casas, sea prudente debido a que el dinero que ahorra en la compra podría ser superado fácilmente por el monto que gastará en honorarios legales y reparaciones. He aquí algunos posibles recursos para encontrar casas a precios de ganga:

- Puede encontrar subastas de inmuebles hipotecados en la sección de anuncios legales del periódico local o en los sitios Web de FHA y VA <http://www.hud.gov/homesale.html> y <http://www.homeloans.va.gov/homes.htm>. Estas subastas tienen lugar cuando los propietarios no hacen los pagos y las entidades crediticias emprenden una ejecución hipotecaria o revenden la casa. Los principales obstáculos de buscar una subasta de inmuebles hipotecados son las ventas en efectivo que requieren que pague el costo total en una suma global, las ventas “tal cual” que requieren que acepte la casa sin que el vendedor pague las reparaciones, o incluso la necesidad de desalojar al propietario cuya vivienda está siendo recuperada. En una subasta de inmuebles hipotecados, es fundamental una inspección exhaustiva de la vivienda antes de convenir en comprar.
- Una venta rápida es una variación de una ejecución hipotecaria. Si el propietario está teniendo dificultades para pagar los pagos mensuales de la hipoteca, la entidad crediticia podría reducir el saldo del préstamo para evitar la ejecución hipotecaria y permitirle al propietario efectuar una venta rápida. Antes de comprar una casa en tales circunstancias, obtenga una declaración por escrito de la entidad crediticia en la que se acuerde la venta, y también una inspección exhaustiva de la vivienda que identifique cualquier defecto importante.
- En una venta de patrimonio sucesorio, la casa del propietario fallecido se venderá para resolver el patrimonio sucesorio. El albacea del patrimonio sucesorio buscará el mejor precio posible, así que podría no tratarse de una ganga. Si los herederos del patrimonio sucesorio están disputando los derechos de sucesión, es posible que no pueda tomar posesión de la casa hasta que todos los juicios se hayan arreglado.
- Una venta fixer-upper es una casa que necesita reparaciones. Este podría ser un buen trato si el costo de las reparaciones o renovación no excede el dinero que podría ahorrar comprando una casa en mejores condiciones. Cuando los problemas son estéticos como decoración o limpieza exhaustiva, la casa podría ser una ganga, en especial si puede hacer el trabajo usted mismo. Sin embargo, si los problemas son estructurales, como tuberías o sistemas eléctricos deficientes, o cimientos con filtraciones, necesitará contratar los servicios de un contratista para que la casa cumpla con los códigos de vivienda. Los costos de estas reparaciones rápidamente transforman una aparente ganga en una casa de precio exorbitante. Al igual que con otros tipos de ventas a precios de ganga, deberá hacer que la vivienda sea inspeccionada detenidamente antes de comprarla.

Ninguna casa es una ganga si no puede pagar las reparaciones. Antes de solicitar un préstamo para las reparaciones, haga cuentas para ver la forma en que un nuevo préstamo afectará su presupuesto y planes de ahorro. Asegúrese de que podrá pagar los pagarés mensuales de la hipoteca, otras cuentas acreedores y gastos antes de comprar una de estas casas a precios de ganga. Además, si planea vivir en una casa mientras la están reparando, cerciórese de que los miembros de su familia están preparados para lidiar con las incomodidades.

¿Por qué es importante la ubicación?

Los centros comerciales, el transporte, la comodidad, seguridad y las escuelas son factores importantes a considerar al comprar una casa. Dé una caminata por el área y hable con los residentes para averiguar lo que piensan del vecindario. Comuníquese con la junta escolar y pregunte cómo son las escuelas del vecindario en comparación con otras escuelas en el distrito. Haga visitas durante el día, la noche y los fines de semana para juzgar su cordialidad, limpieza, seguridad y tráfico. Averigüe cuáles serán las rutas que utilizará para ir y regresar del trabajo. Averigüe también qué tan cerca están las tiendas de comestibles, centros comerciales y de entretenimiento. Consulte a su agente de bienes raíces sobre la construcción de cualquier camino o vivienda o cambios de zonificación que afectarán el área.

¿Qué es un condominio? ¿Y un co-op?

En el caso de un condominio o co-op, usted compartirá la titularidad de la propiedad con otro grupo de propietarios. Sin embargo, hay una gran diferencia entre poseer una casa y un condominio o co-op. La palabra condominio describe una forma de propiedad que le da el uso y propiedad exclusivas del espacio dentro de su vivienda, así como el uso y propiedad conjuntas de áreas comunes de la propiedad en condominio. Su condominio podría ser un apartamento individual en un edificio más grande, una casa sola en una hilera de viviendas unifamiliares, o la mitad de una casa dúplex. Como propietario de un condominio, todos los meses hará un pago a la entidad crediticia que otorgó su hipoteca. Usted podrá vender o alquilar su condominio a quien quiere y cuando quiera. Los dueños de condominios son miembros de una asociación que maneja las operaciones cotidianas. Cada miembro paga una cuota mensual establecida a la asociación que rige el condominio a fin de pagar el mantenimiento y reparaciones de la propiedad común. La propiedad en una co-operativa le da el uso exclusivo de un apartamento y la titularidad compartida del edificio de apartamentos y todas las áreas compartidas de la propiedad en cooperativa. A cambio de los pagos mensuales a la corporación que posee la propiedad, usted tendrá un contrato de arrendamiento para el uso exclusivo del apartamento en el que vive. Debido a que no es dueño del apartamento, usted no podrá venderlo ni alquilarlo o subarrendarlo sin la aprobación de la corporación. Los propietarios en co-op son accionistas de una corporación que maneja las operaciones de toda la propiedad en co-op.

¿Qué es una asociación de propietarios de vivienda y cómo funciona?

Una asociación de propietarios de vivienda es una forma de gobierno que maneja la propiedad común y hace cumplir los reglamentos denominados estatutos con respecto a muchas actividades públicas de los propietarios. Una junta directiva electa por los miembros de la asociación dirige la asociación. Estos directores determinan cuándo y cómo deberá limpiarse, repararse o sustituirse la propiedad común. Para pagar por estos servicios, la asociación cobra una cuota mensual llamada contribución de cada propietario en el grupo. Deberá considerar detenidamente las ventajas y desventajas de vivir en una comunidad

controlada por una asociación de propietarios antes de comprar. ¿Le agrada la coherencia de un vecindario en el que el estacionamiento se asigna cuidadosamente y todos los arbustos se cortan a una altura precisa? ¿O prefiere un vecindario en el que usted puede pintar los postigos de las ventanas usando su color favorito y construir una casa para tres perros y una casita en el árbol para sus hijos en el jardín trasero? Si le interesa vivir en una comunidad en asociación, lea detenidamente los estatutos y haga su oferta de compra en base a la aceptación de las normas de la asociación.

¿Cuáles son las ventajas y desventajas de vivir en una asociación?

El propósito de la asociación es conservar un estilo de vida que mantenga el valor y apariencia de la propiedad. Esto se logra aplicando normas que afectan la forma en que se comporta como miembro de una asociación. Estas normas pueden afectar cualquier cosa, desde el color en que pinta su casa hasta el número de mascotas que tiene. Algunos propietarios encuentran cómodo el estar en un entorno en el que se mantienen normas específicas, mientras que otros se irritan ante la idea de estar bajo el control de sus vecinos. Por lo tanto, antes de comprar una casa en un vecindario que se rige por una asociación, deberá leer todos los estatutos, convenios y restricciones. También ponga especial atención al presupuesto de la asociación. Muestra cuánto dinero se cobra y utiliza para el bien de los propietarios. Usted querrá estar seguro de que la asociación tiene un equilibrio financiero sólido, de forma que pueda evitar el pago de cuotas especiales si se necesitan reparaciones de emergencia en la propiedad común.

A menos que entren en conflicto con las leyes estatales o locales, los estatutos, convenios y restricciones por lo general son exigibles en un tribunal. Por lo tanto, es necesario que comprenda estas normas debido a que infringirlas podría costarle tiempo, dinero y la buena voluntad de sus vecinos. También es necesario que comprenda cómo trabajar con sus vecinos a fin de cambiar normas que son ineficaces, innecesarias o perjudiciales para sus deseos comunes.

Si elige ser miembro de una asociación, piense un poco en el hecho de volverse activo asistiendo a las reuniones de la asociación y votando en las elecciones de la junta. Una manera de asegurarse de que las cosas están funcionando con eficacia es trabajar con la junta directiva o los comités operativos de la asociación.

¿Qué es una vivienda prefabricada?

Una vivienda prefabricada es una vivienda parcial o totalmente construida en una fábrica, y después transportada al sitio de la vivienda. Hace algunas décadas, estas casas se denominaban casas móviles o rodantes, pero hoy en día ya no se aplican esos términos debido a que estas casas rara vez se mueven del sitio original. En la actualidad, un comprador puede elegir entre casas modulares, casas en paneles y casas prediseñadas. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos fija normas para la tubería, calefacción y aire acondicionado, sistemas eléctricos, diseño y construcción estructural, seguridad contra incendios y transporte. Sin embargo, las adiciones en el sitio como garajes y terrazas deberán cumplir con los códigos de vivienda locales o estatales. Más de 19 millones de personas viven en casas prefabricadas y éstas representan cerca del 20 por ciento de todas las viviendas nuevas en los Estados Unidos. Aunque muchas casas prefabricadas se colocan en comunidades agrupadas, la mayoría se encuentra en lotes privados.

El principal beneficio de una vivienda prefabricada es su bajo costo. En 1998, el precio promedio de una casa prefabricada era de \$43,800, sin incluir el costo del terreno en el que se sitúa la casa. Debido a que los componentes se fabrican en serie y a que el ensamblaje tiene lugar en una ubicación central, el costo por pie cuadrado es menor y usted puede encontrar las mismas comodidades que encontrará en casas construidas en el sitio. Puede encontrar una amplia gama de tamaños, planos de planta y acabados exteriores. Además, para una nueva casa, no hay costos asociados con demoras en la construcción a causa del clima. También recibirá los mismos beneficios fiscales que los propietarios de viviendas tradicionales.

Una casa prefabricada podría ser financiada como propiedad personal si arrienda el terreno en el que se sitúa. Si compra el terreno junto con la casa puede usar un préstamo hipotecario tradicional. Si ya es dueño del terreno, puede usarlo como garantía para garantizar un préstamo hipotecario. Las condiciones típicas para una casa nueva prefabricada son un 5 a 10 por ciento de pago inicial sobre un préstamo a 30 años con un saldo de hasta \$150,000. Y tratándose de casas no nuevas prefabricadas, las condiciones típicas son del 5 al 10 por ciento de pago inicial sobre un préstamo a 25 años con un saldo de hasta \$60,000. Si está considerando la compra de una casa prefabricada, el sitio Web de AARP, www.aarp.org, le suministra una lista de verificación exhaustiva de factores a considerar sobre la distribución, tamaño, construcción y durabilidad de la casa. La Asociación Estadounidense de Propietarios de Vivienda (www.ahahome.com) también ofrece a los posibles compradores una lista de verificación con las diez principales recomendaciones para la compra de una casa prefabricada. En cualquier caso, haga que inspeccionen la vivienda antes de mudarse. El fabricante podría suministrarle una “lista de inspección” de artículos a verificar, pero no pase por alto los servicios de un inspector de vivienda independiente que pueda proteger su inversión al identificar problemas o defectos de construcción.

¿De qué forma afecta el vecindario el valor de mi casa?

La ubicación, la ubicación, la ubicación, es la consigna del agente de bienes raíces cuando se trata de vender una casa. Cuando encuentra una casa que le gusta, será necesario que conozca lo esencial — escuelas, centros comerciales, el recorrido al trabajo y cuestiones de seguridad.

Pero también necesitará saber sobre:

- La planificación de cambios en la zonificación.
- Una construcción importante.
- Qué ocurre en los vecindarios cercanos.

Por ejemplo, las tarifas de los seguros de automóvil y vivienda pueden variar de vecindario a vecindario dependiendo de los patrones de tráfico y actividad policial. El valor de las propiedades en un desarrollo habitacional suburbano podría bajar drásticamente si está programada la construcción de una autopista de ocho carriles en los próximos dos años. O una casa situada frente a un río podría tener un precio bajo debido a que está construida sobre un terreno que se inunda durante la crecida del mismo. Y usted podría reconsiderar la compra de una vivienda unifamiliar si sabe que la ciudad está vendiendo bonos de construcción para la edificación de un casino o instalaciones deportivas a dos calles de distancia. Por otro lado, averiguar que un complejo de apartamentos en decadencia será reemplazado por condominios lujosos podría ser un incentivo para que usted comprara en el vecindario.

Recuerde, usted no está comprando la casa solamente; está comprando el vecindario. Averigüe todo lo que pueda sobre la actividad comercial, restricciones en el uso del terreno y la receptividad del gobierno local a las actividades en el vecindario antes de comprar. De esta forma reducirá al mínimo las sorpresas y desilusiones una vez que haya firmado la hipoteca.

¿Por qué escoger a un agente de bienes raíces sobre otro?

En cualquier parte que viva encontrará agentes de bienes raíces ansiosos de venderle una casa. Una hipótesis segura es que estos agentes trabajan para los vendedores de casas. Por lo tanto, ¿cómo encontrar a un agente que trabaje para usted y proteja sus intereses? Para una compra tan importante como ésta, usted querrá ser tratado con imparcialidad e informado de todas las normas y reglamentos que le afectan. También querrá estar seguro de que obtiene un precio justo por la casa que adquiere.

Comience pidiendo recomendaciones a amigos y familiares que hayan comprado una casa. No se deje influenciar por los años de experiencia de un agente, o por el alto volumen de ventas. En su lugar, pida recomendaciones a amigos y familiares que hayan comprado una casa. Pídale a los agentes recomendados las listas de sus clientes en el pasado y hable con ellos para saber qué tan bien fueron atendidos. Pida una declaración por escrito que indique a quién representa el agente — usted, el comprador o un vendedor. Discuta las comisiones, de manera que entienda con claridad cómo y cuánto ganará su agente. Informe a su agente si tiene una fecha límite para comprar la casa. También aclárele al agente que desea que él, y no sus asistentes, le represente.

Presente una lista de lo que desea y necesita en la vivienda, de manera que su agente pueda limitar la búsqueda de la casa perfecta. Hable sobre el precio de la casa que desea para evitar perder tiempo en casas con precios muy por encima de su nivel de precios. Si aún no ha sido pre-aprobado para un préstamo hipotecario, pídale al agente que identifique a posibles entidades crediticias. Esté preparado para responder preguntas personales sobre sus finanzas.

Sección 2: Oferta para comprar una casa

Una vez que haya encontrado la casa apropiada, querrá hacer una oferta para comprarla. Se involucrará con diversos profesionales en bienes raíces a lo largo del proceso de negociación. Su objetivo será comprar una casa que satisface sus necesidades y deseos al precio más justo posible.

¿Qué es una oferta? ¿Quiénes la hacen?

Después de haber encontrado la casa que desea en un vecindario que le agrada y a un precio que puede pagar, la oferta es el primer paso hacia la compra real. Es aquí cuando los servicios del agente del comprador se vuelven realmente valiosos debido a que su agente tiene experiencia y puede guiarle para vencer las posibles dificultades y riesgos que implica la compra de una casa.

El precio de venta anunciado es el precio sugerido del vendedor solamente. Su agente preparará una oferta por escrito que describe con precisión lo que desea comprar, cuándo tiene planeado comprarlo y cuánto desea pagar. Una oferta escrita tradicional incluirá:

- Su nombre.
- Una descripción de la propiedad.
- La cantidad que desea pagar.
- Un plazo para que el vendedor acepte, rechace o haga una contraoferta.
- Una lista de contingencias o declaraciones que le protegen si las cosas salen mal.

Si hay más de un comprador, se anotarán los nombres de todos los compradores. Se deberán anotar todos los artículos que desea que el vendedor incluya en la venta tales como dispositivos, aparatos y decoraciones. Su agente puede buscar los registros de ventas recientes de casas similares en la misma área, para ayudarle a decidir el monto de una oferta razonable. Son importantes la fecha y hora de su oferta y una fecha límite para que los vendedores se decidan. Usted querrá dar suficiente tiempo para que se tome una decisión razonable, pero no demasiado para que los vendedores le mantengan a la espera mientras aguardan mejores ofertas.

La lista de contingencia le permitirá inspeccionar la casa y cerciorarse de que el vendedor tiene un título de propiedad sin gravámenes antes de la venta definitiva. Si la inspección revela la necesidad de reparaciones costosas, usted querrá probablemente reducir el precio de la oferta o hacer que el vendedor complete el trabajo antes de la compra. La búsqueda del título de propiedad le garantizará que el vendedor puede entregar la propiedad libre de gravámenes. Si está involucrada una asociación de propietarios, incluya una contingencia para la revisión y aceptación de sus estatutos y convenios. Una contingencia sobre el préstamo anulará la oferta y le devolverá el depósito si no puede conseguir una hipoteca. Asegúrese de que su agente comprende sus inquietudes y que la oferta protege sus intereses.

Si el vendedor hace una contraoferta deberá hacerlo por escrito. Deberá indicar claramente cualquier diferencia en el precio o artículos incluidos en la venta. Usted puede aceptar, rechazar o negociar más. El punto más importante sobre su oferta es que todo deberá ser por escrito. Si no entiende alguna parte del proceso, no dude en preguntarle a su agente de bienes raíces.

¿Qué es un depósito en garantía?

Cuando usted hace una oferta, tendrá que depositar dinero como muestra de buena fe. De ese modo el vendedor sabrá que su oferta es seria. El dinero que usted entrega en garantía formará parte del pago inicial si se acepta su oferta. Si se rechaza su oferta, le devolverán el depósito en garantía. Sin embargo, si cambia de opinión sobre la compra después de que se ha aceptado su oferta, los vendedores podrían tener derecho legalmente a quedarse con el depósito en garantía. Nunca haga una oferta a menos que esté seguro sobre la compra.

¿Cuál es la diferencia entre una inspección y una tasación?

Antes de convenir en comprar una casa, deberá ordenar una inspección y una tasación. La inspección de la vivienda le da información sobre la condición de la casa. Una tasación le dice cuánto vale la casa. Podrían parecer similares, pero la siguiente tabla resume brevemente las diferencias:

Tabla 6-2: Inspección contra avalúo

El inspector de vivienda	El tasador de vivienda
<ul style="list-style-type: none"> • Representa al comprador. • Hace una inspección practica de toda la casa. • Califica el estado físico de la casa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Representa a la entidad crediticia. • Compara los precios de venta de casas similares vendidas en el vecindario. • Califica el valor de mercadeo de la casa.

La inspección ayuda a proteger sus intereses y la tasación ayuda a proteger a la entidad crediticia. Sin embargo, no olvide que las inspecciones y tasaciones son inspecciones profesionales solamente, no garantías.

¿Por qué es necesaria una inspección de la vivienda?

Usted no puede depender siempre del vendedor o agente de bienes raíces para descubrir todos los problemas de una casa específica, especialmente si no son conscientes de que existen los problemas. Para cualquier casa que esté considerando comprar, asegúrese de examinar detenidamente los artículos de la siguiente tabla:

Tabla 6-3: Inspección por cuenta del comprador

Artículo	Lo que hay que examinar
Defectos estructurales	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Los pisos están nivelados? • En el sótano, ¿hay grietas o marcas de nivel de agua? • ¿El techo está caído?
Daños por agua	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Hay olor a moho en el sótano? • ¿La pintura en las paredes y techos es dispareja?
Presión de agua	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Qué ocurre cuando deja correr el agua del excusado y abre las llaves de agua fría y caliente al mismo tiempo?
Tuberías de agua	<ul style="list-style-type: none"> • Pregunte qué clase de tuberías están instaladas y qué tan viejas son. ¿Son de PVC? ¿De cobre? ¿De plomo (un riesgo para la salud)?
Cableado eléctrico	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Es suficiente para sus aparatos (220 voltios)?
Problemas eléctricos	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Alguna luz parpadea? • ¿Hay por lo menos 2 tomacorrientes en cada habitación?
Eficiencia eléctrica	<ul style="list-style-type: none"> • Pida que le muestren las facturas de calefacción y aire acondicionado del año anterior. • ¿Qué tan grueso es el aislamiento en las paredes, debajo del piso y el techo?
Plagas	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Ve alguna pequeña pila de aserrín (termitas)? • ¿Ve excremento o trampas para roedores, cucarachas u hormigas?
Pintura	<ul style="list-style-type: none"> • Si la casa se construyó antes de 1978, pregunte si tiene pintura de plomo.
Asbestos	<ul style="list-style-type: none"> • Las casas más viejas podrían tener aislamiento o pisos que contienen asbesto.
Gas radón	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Se han hecho pruebas para detectar gas radón en la casa?

Cuando lleva una lista como ésta al visitar una casa, puede hacerle preguntas al vendedor o agente de bienes raíces sobre estos temas y tomar notas de lo que le informen. Esta información le ayudará a limitar la lista de posibles compras. Sin embargo, no olvide que incluso sus mejores observaciones no sustituirán la inspección exhaustiva de un inspector de vivienda profesional.

Una inspección de la vivienda realizada por un profesional calificado le proporciona una evaluación objetiva de las condiciones de una casa. Dependiendo del tamaño de la propiedad, puede tomarle al inspector una o dos horas el examinar una casa completamente. El inspector preparará entonces un informe por escrito con información detallada sobre los componentes estructurales de la casa, dispositivos y electrodomésticos. Esta información puede influir en su decisión de comprar, así como en el precio de su oferta de compra. Si una inspección revela un defecto importante o muestra que los techos, revestimientos exteriores o tuberías de una casa se construyeron con materiales que han mostrado un deterioro mayor al normal, es posible que no desee comprar la casa. Si la inspección descubre que el cableado eléctrico infringe los códigos de vivienda residencial, su decisión de comprar podría depender de que el vendedor pague la reparación del cableado. O podría bajar el precio de su oferta en un monto suficiente para pagar por las reparaciones.

Además, la inspección de la vivienda puede juzgar qué tan bien se ha mantenido la vivienda y calcular cuándo sería necesario hacer reparaciones y sustituciones. Por ejemplo, si sabe que el calentador de agua caliente está en buenas condiciones, pero no es suficientemente grande para servir cómodamente a su familia de cinco miembros, puede considerar reemplazarlo. Un informe de inspección que le calcula a los aparatos de la cocina una vida útil de 10 años le dejará saber que crear un fondo de reserva para sustituirlos no es una prioridad, si planea mudarse en cinco años.

También puede usar el informe de inspección como guía para establecer programas de mantenimiento periódico en interiores y exteriores. Los residentes de toda la vida en apartamentos podrían no darse cuenta de cuánto mantenimiento exterior requiere una casa aislada hasta que ven un informe de inspección que incluye canaletas, tubos de bajada, aleros, nivelación de pendientes, zanjas de drenaje, sistemas sépticos y entradas.

Si la inspección de la propiedad no incluye terminas y gas radón, considere obtener inspecciones por separado. Las termitas pueden causar daños ocultos que será costoso reparar, y el radón, un gas que se crea de forma natural y se conoce provoca ciertos cánceres, puede poner en peligro la salud de todos los miembros de su familia. Las termitas pueden exterminarse y el gas radón puede ventilarse con seguridad, pero ambos procedimientos son costosos. Si algunos de los dos se encuentra, es posible que elija no comprar la casa, reducir el precio ofertado, o retrasar la venta hasta que los propietarios actuales corrijan el problema.

¿Por qué es una tasación necesaria?

La entidad crediticia contratará a un tasador para determinar el precio de venta apropiado de la casa. La entidad crediticia usará este valor estimado para determinar cuánto dinero ofrecerle en un préstamo hipotecario. El avalúo garantiza que el monto del préstamo no excederá el valor de la casa.

La garantía que asegura el préstamo hipotecario es la casa. La entidad crediticia rara vez otorgará créditos hipotecarios que excedan el valor estimado de una casa. Si no paga el préstamo, la entidad crediticia quiere saber que la ejecución hipotecaria y reventa de la casa le devolverán el préstamo. Las entidades crediticias no quieren darle más dinero del que esperan obtener si se requiere una ejecución hipotecaria.

Resumen

Saber lo que necesita y espera en una casa harán más fácil, rápida y eficaz la búsqueda de una casa. Anote sus necesidades y deseos y comparta esta información con su agente de bienes raíces.

- Las gangas existen, pero examine detenidamente las casas a precios de ganga antes de comprar.
- Recuerde que cuando usted compra una casa, también compra un interés en el vecindario en el que se encuentra.
- Los condominios, co-ops y asociaciones comunitarias pueden imponer normas obligatorias legalmente que afectan el comportamiento de un propietario.
- Cuando se decida a comprar una casa, asegúrese de que su oferta contiene declaraciones de contingencia que le protegen si la venta no se concreta.
- Haga que un inspector profesional examine cualquier casa que pretenda comprar.