



La compra de una casa

Lo que incluye una inspección

La compra de una casa: Lo que incluye una inspección

Ivan Hernandez y David P. O'Brien Ph.D.

Cuando encuentre una posible casa y se decida a hacer una oferta, piense en presentar su oferta dependiendo de los resultados de la inspección de la propiedad, hecha por un inspector de casas profesional. Al inspeccionar a fondo la casa, el inspector le proporcionará información sobre la propiedad que usted quizás no notó al examinarla por primera vez.

Durante la inspección, el inspector se asegurará de que los componentes principales, como los sistemas mecánicos, la estructura y el techo estén en buenas condiciones. Si después de la

inspección el comprador decide que hay muchas reparaciones o que el costo de reparación es muy alto, él o ella, puede decidir no comprar la casa o renegociar el contrato.

El reporte de inspección le da al comprador una idea del tipo de reparaciones necesarias y los costos involucrados. Siendo el comprador, usted debe estar presente durante la inspección, tomar apuntes durante el proceso de inspección y hacer preguntas para asegurarse de que entiende cómo leer el reporte.

Algunas de las cosas a las que debe prestar atención especial son:

- El terreno y el jardín
- Las aceras o andenes y los caminos de entrada
- El techo, la chimenea y las canaletas
- Los cimientos y los sistemas estructurales de soporte

- Las puertas y ventanas
- El aislamiento y la ventilación
- La calefacción, la plomería y el aire acondicionado
- Los sistemas eléctricos
- Los dispositivos de seguridad

Las termitas

Una inspección de termitas es una inspección visual de todo el interior y exterior de la casa en busca de evidencia de insectos y organismos que destruyen la madera. Un inspector de pesticidas con licencia estatal debe realizar la inspección de termitas. El propósito de la inspección es ofrecer un nivel de tranquilidad razonable de que la seguridad física de la propiedad no está amenazada o ha sido dañada por termitas u otros insectos devoradores de madera. Si el inspector de control de plagas o el tasador precisan que hay daño de termitas, se debe tratar la infestación. Un inspector que cumpla con las tarifas, un inspector de construcción de casas competente o un ingeniero con conocimientos en asuntos estructurales debe determinar qué tan extensos son los daños y recomendar los pasos a tomar para corregir la situación, de ser necesario.

Plomo

El plomo es un metal muy tóxico que se ha usado por años en productos de uso casero. Muchas casas y apartamentos construidos antes de 1978 tienen pintura que contiene plomo. El plomo

La compra de una casa: Lo que incluye una inspección

de la pintura que se pela y en el polvo puede presentar serios riesgos para la salud si no se toman las precauciones necesarias. La pintura a base de plomo puede ser peligrosa cuando se encuentra en superficies en las que los niños pueden poner sus bocas o en lugares con mucho uso o desgaste, como ventanas, puertas, escaleras, porches y cercas. Si planea comprar y remodelar una casa, el plomo puede ser un peligro durante el proceso de demolición.

Cuando compra una casa, el Reglamento Federal de Divulgación de Pintura a Base de Plomo y de Peligros Asociados con la Pintura a Base de Plomo requiere que el arrendatario o el vendedor de una vivienda residencial construida antes de 1978 le proporcionen al comprador lo siguiente:

- El folleto “Protect Your Family From Lead in Your Home” (Proteja a su familia del plomo en el hogar) y
- Toda información disponible sobre pintura a base de plomo o riesgos asociados con esta pintura en la casa.

Se le debe permitir al comprador que haga pruebas para determinar si hay pintura a base de plomo o riesgos relacionados con esta pintura. Aunque la ley no exige que haga una prueba de plomo, es recomendable si va a tener (o planea tener) niños pequeños en la casa.

Hay tres maneras distintas de detectar el plomo: una inspección de pintura a base de plomo, una evaluación de riesgos y un análisis de peligros relacionados con el plomo o una combinación de una inspección y una evaluación de riesgos. La selección del método depende de sus razones para hacer la prueba.

Una inspección de pintura a base de plomo es una investigación de las superficies de la casa para saber si hay pintura a base de plomo en la vivienda y dónde se encuentra. Una inspección puede ser bastante útil antes de una remodelación,

de volver a pintar la casa o de quitarle la pintura que tiene.

Una inspección consta de:

- Un inventario de todas las superficies pintadas, inclusive afuera y adentro de la casa. Una superficie pintada se refiere a toda superficie pintada con pintura, goma laca, barniz, colorante, acabado especial o hasta pintura cubierta con papel tapizado.
- Seleccionar y hacerle una prueba en cada tipo de superficie pintada.

Usted debe recibir un reporte que indique las superficies pintadas en la casa y si cada una de esas superficies contiene pintura a base de plomo. Una inspección generalmente no le hace pruebas a muebles pintados, a menos que sean parte permanente de la vivienda, como gabinetes en la cocina o el baño o repisas y libreros adheridos a la pared. A la tierra, polvo y agua usualmente no se le hace una prueba durante una inspección. La presencia de pintura a base de plomo en una vivienda no significa necesariamente que haya un peligro a causa de esta pintura para los ocupantes. Para asegurarse de que el plomo que represente una amenaza para los ocupantes, considere que hagan una evaluación de riesgos o un análisis de peligros.

El radón

A toda casa se le debe hacer la prueba del radón, un gas inodoro, incoloro y radiactivo que ocurre de manera natural. Se calcula que el radón es la segunda causa principal de cáncer del pulmón en los EE.UU. Sin embargo, con el equipo adecuado, es fácil detectar y sacar de las viviendas el radón, aunque sus niveles sean muy altos. El radón se produce cuando el uranio se desintegra naturalmente en el suelo, piedras y agua. Usualmente se desplaza por el suelo y se mezcla con el aire que respiramos. El radón entra a una casa a través de las grietas o fisuras y otros agujeros en los cimientos y también en el agua de pozos.

La compra de una casa: Lo que incluye una inspección

Una vez dentro, el radón puede quedar atrapado en una casa.

La cantidad de radón que se acumula en el interior de una casa depende de factores relacionados con la estructura y ubicación geográfica de la vivienda. Puesto que la concentración de radón varía mucho aun en casas del mismo vecindario, se le debe hacer la prueba a cada casa para determinar el nivel de radón. La Agencia de Protección del Medioambiente de los EE.UU. (EPA por sus siglas en inglés) recomienda que las personas le hagan la prueba de radón a sus casas sin importar si tienen o no un sótano.

Si usted reside en Nuevo México y le gustaría recibir gratis un paquete para hacer la prueba del radón y/o una copia de la Encuesta de Radón para Nuevo México, póngase en contacto con el Programa de Educación Comunitario Respecto a la Presencia de Radón en el Interior de Viviendas en Nuevo México, llamando al (505) 287-1093 o visite su sitio, <http://www.nmenv.state.nm.us/nmrcb/radon.html>. Si vive en otro estado o desea obtener información adicional, visite el sitio del radón de la EPA, <http://epa.gov/iaq/radon/>.

La compra de una casa: Lo que incluye una inspección

Esta publicación es parte de la serie La compra de una casa que incluye:

Su preparación financiera

Lo que buscan los acreedores
En busca de un préstamo hipotecario
Tipos de instituciones financieras
Opciones de hipotecas
El pago inicial y los costos de cierre
La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial

Factores que debe tener en cuenta al seleccionar una vivienda

Necesidades y deseos personales
Lugar
Tipo y estilo de casa
Tipos de construcción
El espacio interior y exterior
Necesidades especiales
Si opta por construir su casa

En busca de una casa

Para encontrar la casa
Los agentes de bienes raíces
Cuando compra directamente del dueño

El contrato de venta

Componentes
Aceptación

Inspecciones de la casa

Razones para inspeccionar la propiedad
Para encontrar un inspector
Lo que incluye una inspección
Límites de responsabilidad económica

El proceso de la hipoteca

El proceso de solicitud del préstamo
El proceso de aprobación del préstamo
El pago de la hipoteca

La compra del seguro del propietario

Estabilidad de la compañía de seguros
Costos y cobertura
Servicio al cliente

Garantías

El cierre

Preparación para el cierre
Visita y revisión final de la casa
Trámites el día del cierre

Conclusion

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



La compra de una casa: Lo que incluye una inspección
