



La decisión de comprar una casa

Si piensa escoger de entre casas construidas en un lote

La decisión de comprar una casa: Si piensa escoger de entre casas construidas en un lote

David P. O'Brien, Ph.D.

Usted tiene muchas opciones para encontrar su casa. Quizás prefiera una casa antigua o una de las casas más nuevas en una urbanización o fraccionamiento. Ya sea que elija una antigua o una nueva, examine la calidad de los materiales y de la construcción, tanto de la casa como del equipo o aparatos instalados. Fíjese en la calidad y condición de los gabinetes, la alfombra, los ribetes o rebordes y la pintura. Preste atención a la marca y modelo de los sistemas, equipo y electrodomésticos que estén incluidas con la compra de la casa. Más tarde puede informarse acerca de su calidad.

Casas más antiguas

La condición de las casas que ya tienen algunos años de construidas varía. La cantidad de tiempo que puede dedicarle a la casa y sus destrezas de remodelación influirán en su decisión de seleccionar una casa que necesite arreglos o una que esté en buenas condiciones y que esté al alcance de su bolsillo. Si se decide por una de estas casas, puede evaluar su condición prestando atención a las manchas, goteras o escapes, óxido, pintura pelada y mugre o suciedad acumulada. Descarte de su lista aquellas casas muy desgastadas o acabadas. Las respuestas a las siguientes preguntas generales le ayudarán a decidir cuáles son buenas opciones de compra:

- ¿Tiene la casa buena apariencia? ¿Es bonita?
- ¿Armoniza con las otras casas en el vecindario?

- ¿Está en buen estado o es obvio que hay que hacer algunas reparaciones?
- ¿Qué tan viejos son la caldera o calentador, el sistema de aire acondicionado y el calentador de agua?
- ¿Qué tan antiguos son los electrodomésticos grandes incluidos en la compra de la casa?
- ¿Esta el tejado en buenas condiciones o necesita reparación o reemplazo?
- ¿Cuántos pies cuadrados de espacio interior tiene la casa?
- ¿Qué tan grandes son las recámaras y los baños?
- ¿Hay suficientes clósets y espacio para almacenamiento?
- ¿Es el tamaño del garaje o del sótano adecuado?
- ¿Qué tan grande es el lote?
- ¿Es atractivo el jardín y está usted dispuesto a mantenerlo bien cuidado?

Inspección de la casa

Si está interesado en hacer una oferta por una casa, hay varias clases de inspecciones que pueden ayudarle a tomar una decisión acertada. El tipo de inspección más común es la inspección de la casa. Se deben tomar en cuenta las termitas o comején, el plomo, el gas radón, asbestos y una inspección de la piscina, especialmente cuando la casa que va a comprar es vieja. El tipo de hipoteca que obtenga determinará también cuáles inspecciones

La decisión de comprar una casa: Si piensa escoger de entre casas construidas en un lote

son obligatorias. Aunque éstas pueden ser costosas, el gasto inicial puede ahorrarle gastos exorbitantes de reparación más tarde.

Cuando encuentre una casa que considere comprar y desee iniciar los trámites de compra, piense en hacer una oferta basado en los resultados de la inspección de la casa. La persona que lleva a cabo la inspección es un inspector de casas. Al inspeccionar detalladamente la casa, el inspector puede reportar aspectos acerca de la propiedad de los que usted no se percató cuando miró la casa por primera vez. ¡No sería nada agradable encontrarse con problemas serios más tarde!

Durante la inspección, el inspector se asegurará que todos los componentes estén en buenas condiciones. Algunos de los componentes que revisará son los sistemas mecánicos, fallas estructurales, las condiciones de los materiales acabados de construcción y el techo. El reporte de la inspección le dará una buena idea de las posibles reparaciones y su costo si decide comprar la casa. Si determina que son necesarios muchos arreglos y que su costo es muy elevado, usted puede optar por no comprar la casa o renegociar el contrato de compra.

Como comprador, usted debe estar presente durante la inspección de la casa, tomar apuntes, hacer preguntas y asegurarse que entiende cómo leer el reporte de inspección. He aquí algunas cosas que debe tener en cuenta:

- La propiedad y el jardín
- Las aceras y los caminos de entrada
- El techo, la chimenea y los canalones
- Los cimientos y los soportes de la estructura
- Las puertas y ventanas
- El asilamiento y la ventilación
- La calefacción, la plomería o fontanería y el

acondicionador de aire

- Los sistemas de electricidad
- Los dispositivos de seguridad

Si la inspección es satisfactoria y usted decide comprar la casa, usted y el vendedor deberán ponerse de acuerdo acerca de los límites de responsabilidad financiera. Un límite de responsabilidad financiera indica la cantidad en dólares que el vendedor acepta pagar para hacer reparaciones antes de realizarse la compra. Su reporte de inspección indicará qué reparaciones son necesarias y el costo. El vendedor pagará por los arreglos hasta alcanzar el límite de responsabilidad acordado. Si el costo de las reparaciones necesarias sobrepasa el límite de responsabilidad financiera, el vendedor no está obligado a pagar por las reparaciones. De la misma manera, usted, siendo el comprador, tampoco está obligado a comprar la casa. Por eso es tan importante que haga una buena elección al escoger a un inspector de casas y que esté bien informado respecto a todos los gastos que conllevan las reparaciones. Además, asegúrese de que todas las preguntas o dudas relacionadas con “¿Qué ocurre si...?” estén incluidas en el contrato de venta.

Para encontrar un buen inspector

Una vez que haya decidido qué clase de inspección desea, es esencial que encuentre inspectores con experiencia y de confianza. Los agentes de bienes raíces puede proporcionarle una lista de inspectores con quienes han trabajado. Otra opción es buscar en las páginas amarillas de la guía telefónica. Hay algunos negocios que se especializan en más de una cosa. En el estado de Nuevo México es importante saber que para algunas inspecciones no se requiere que el inspector tenga una licencia. Cualquier persona puede ofrecer sus servicios para realizar inspecciones de casas. Por eso es importante que pregunte por referencias y que hable con personas

La decisión de comprar una casa: Si piensa escoger de entre casas construidas en un lote

que han trabajado recientemente con el inspector que usted tiene en mente. Considere contratar a un inspector que sea miembro de la Sociedad Americana de Inspectores de Casas (American Society of Home Inspectors). El sitio web de esta sociedad se menciona al final de este módulo.

Una casa recién construida Si la casa fue construida recientemente en una urbanización, usted puede hacerle preguntas al constructor o a un representante de la constructora. Las casas nuevas no necesitan inspecciones para determinar problemas de desgaste como las casas viejas. Pero usted necesita informarse acerca de la calidad de la construcción y durabilidad de los materiales, electrodomésticos y sistemas mecánicos. Los inspectores locales o estatales revisarán la casa para asegurarse de que cumpla con los códigos de construcción, pero estos códigos proveen estándares mínimos. Obtenga los detalles y especificaciones y, si lo hace verbalmente, tome apuntes. Nunca tenga temor de hacer preguntas. He aquí algunas sugerencias:

- ¿Cuánto tiempo lleva construyendo casas?
- ¿Qué garantías estándar ofrece?
- ¿Qué otras garantías se pueden adquirir?
- ¿Qué opciones tengo para darle un toque personal a mi casa?
- ¿Cuántas casas ha construido?
- ¿Cuánto tiempo tomará el proceso de construcción?
- ¿Qué productos y electrodomésticos usa en la construcción?
- ¿Ofrece un financiamiento especial para personas que compren casa por primera vez?
- ¿Qué opciones de planos hay?
- ¿Nombres de compradores recientes con quienes pueda hablar?
- ¿Qué ventajas obtengo si usted construye mi casa?

Si decide construir su propia casa

Una alternativa a comprar una casa vieja o una construida recientemente es hacer que le diseñen y construyan una según sus necesidades. Si quiere construir una casa nueva, necesita buscar un constructor tan cuidadosamente como si buscara una casa para terminar teniendo una casa de calidad.

Haga una lista de posibles constructores

Una vez que sepa la clase de casa que quiere, el siguiente paso es encontrar un constructor o contratista de construcción. La asociación local de constructores le puede proporcionar una lista de constructores certificados en su zona. También puede buscar constructores y proyectos en la sección de bienes raíces en su periódico local. Revisar los anuncios y leer los artículos puede ayudarle a saber qué constructores edifican en su zona, el tipo de casas que construyen y los precios que piden. Pregunte a amigos y a familiares si le pueden recomendar constructores, en particular constructores con quienes hayan trabajado directamente o pida que le den los nombres de conocidos que hayan tenido una buena experiencia con un constructor. Verifique con el Better Business Bureau (BBB) para saber si hay quejas o problemas. Después de llevar a cabo su investigación, haga una lista de constructores o contratistas que construyen el tipo de casa que quiere por el precio que puede pagar. Los agentes de bienes raíces también pueden ayudarle con su búsqueda.

Infórmese bien

Una vez que tenga una lista de constructores, averigüe acerca de su reputación y la calidad de su trabajo. La mejor manera de aprender acerca de constructores o contratistas es visitando las casas que construyeron y hablando con los dueños. Pregunte a los contratistas en su lista que le den las direcciones de casas y subdivisiones que hayan

La decisión de comprar una casa: Si piensa escoger de entre casas construidas en un lote

construido recientemente. Los constructores confiables podrán proporcionarle los nombres de algunos dueños que estén dispuestos a hablar con usted.

Vaya a ver las casas el sábado por la mañana cuando los dueños quizás estén afuera haciendo quehaceres o mandados. Preséntese y déjeles saber que está pensando en comprar una casa del constructor que les construyó sus casas. Hable con varios dueños y trate de obtener una muestra al azar de opiniones. Si habla con más personas, mejores serán las probabilidades de tener una impresión más certera de un constructor. Por lo menos, pase por las casas y fíjese si brindan un aspecto atractivo. Cuando converse con constructores y dueños, lleve consigo una libreta o cuaderno para anotar la información que le den y sus impresiones personales respecto a ciertos constructores y casas. Así podrá comparar más tarde.

Algunas de las preguntas que puede hacer son: ¿Está contento con su casa? Si ha tenido problemas ¿se los solucionaron rápida y satisfactoriamente? ¿Compraría otra casa del mismo constructor? Generalmente, los dueños le dejarán saber si están contentos con sus casas y, si no lo están, probablemente le contarán el porqué.

Al diseñar su casa piense en sus necesidades actuales y del futuro

Al construir su propia casa, puede incluir aspectos o características que satisfagan sus necesidades de hoy así como cambios en la familia y necesidades especiales que puedan presentarse mañana, tales como una discapacidad física. Esto es válido si piensa vivir en la casa por muchos años o si alguien en su hogar usa actualmente una silla de ruedas, tiene una discapacidad visual o auditiva o cualquier otra discapacidad. Usted puede hacer que le construyan una casa accesible que provea la privacidad y seguridad que desea.

Los constructores o contratistas profesionales tratan de tomar en cuenta las necesidades de sus clientes, especialmente si estos se comunican con ellos antes de iniciar la construcción o poco tiempo después. El constructor puede cambiar los planos e instalar aparatos o muebles como los siguientes:

- Una rampa para la silla de ruedas
- Pasamanos y agarraderas especiales
- Inodoros y aparatos en el baño diseñados teniendo en cuenta las necesidades especiales
- Cerraduras y dispositivos para ver en las puertas exteriores
- Gabinetes y repisas especiales en la cocina
- Cableado especial
- Umbrales más anchos
- Acceso y facilidad de uso para personas que usan la mano derecha o la izquierda

Dependiendo de lo que pida y cuando haga su pedido, el constructor quizás pueda incluir lo que usted le indique sin ningún costo adicional o a un costo reducido. Cuando la construcción va muy avanzada, cualquier artículo por encargo del cliente se considerará un cambio por el cual le pueden cobrar una cuota por hacer un cambio, además del costo de los materiales.

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

Consideraciones para el propietario

La decisión de convertirse en dueño de casa

Necesidades y deseos

En búsqueda de su hogar

Cuánto puede pagar por una casa

El costo de una casa

En búsqueda de su hogar

Tipos de vivienda y construcción

Tipos de construcciones

Si piensa escoger de entre casas construidas en un lote

Si piensa escoger entre casas prefabricadas

Tipos de propiedad

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 Mexico (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 decisión de comprar una casa: Si piensa escoger de entre casas construidas en un lote
