

# Consejos al comprar Cuando esté viendo una casa, deje las emociones en su hogar



Randy Watson  
Mission Realty  
7272 Wurzbach Rd., Bldg 1003  
San Antonio, TX 78240

Visit Online: [www.satxproperty.com](http://www.satxproperty.com)

**210-744-4514**

Frecuentemente, los compradores de casas se dejan llevar por una corazonada, y tal vez deban seguir haciéndolo, porque muchas veces, la intuición es la mejor guía. Pero a la hora de hacer la inspección, es importante apartar las emociones y darle paso al buen juicio analítico de las condiciones de la propiedad. No hacerlo, puede convertir la casa de sus sueños en una hemorragia económica.

Aunque siempre es aconsejable adquirir los servicios de un inspector profesional antes de completar sus tramites de compra/venta, usted puede darse cuenta de los problemas más obvios, si sabe donde buscar. Hay cinco áreas claves que usted debe revisar para darse cuenta si la propiedad tiene problemas serios.

**Tejado.** Un tejado nuevo puede costar de \$5,000 a \$15,000 dependiendo del tipo de tejado.

- Una manera rápida de detectar si un tejado tiene goteras es mirando en el ático. Peligro, no suba al ático a menos que sepa caminar por las vigas, ya que el tejado puede ceder al pisarlo y provocarle una caída o lesión. Simplemente, abra el panel de acceso al ático y mire el interior.
- Con una linterna revise las alfardas. No debe haber evidencia o manchas de agua, lo que indica goteras.
- Con la linterna apagada mire el tejado. No debe haber agujeros o puntos por donde pasa la luz ya que esto indica un tejado en deterioro.

**Cimientos.** Cimientos con grietas es un problema serio. El arreglarlo puede llegar a costarle decenas de miles de dólares y en casos severo, imposible de arreglar. Esté pendiente a las siguientes señales:

- Grietas en forma de V (anchas en la parte superior y más estrecha en la parte inferior) en el perímetro de la casa.
- Grietas en las paredes interiores cerca de las esquinas de las puertas y ventanas. Revise las esquinas de puertas y ventanas y mire las coyunturas de pared con pared, techos y puertas. Busque señales de desprendimiento o de paredes separándose.
- Puertas que se pegan y que rechinan
- Filtraciones y grietas alrededor de la chimenea
- Grietas obvias en ladrillos y bloques

**Tuberías.** Las tuberías de cobre rara vez se enmohecen y hoy son las preferidas, pero las construcciones más antiguas suelen tener tuberías galvanizadas.

Después de unos 30 años, esta clase de tuberías tienden a enmohecer y gotear. Reemplazarlas puede costar \$5,000 o más, de manera que esto es algo que usted debe revisar con cuidado y si tiene dudas llame a un plomero profesional. Inundaciones. Si la casa está mal ubicada en el terreno, pueden ocurrir inundaciones debajo de la casa, cosa que puede dañar seriamente la construcción.

- En el sótano, busque marcas o manchas de agua en los cimientos. Esto puede indicar inundaciones durante períodos de lluvia. De tener esta evidencia, consulte con un ingeniero para confirmar el problema y obtener sugerencias para su solución.

**Trabajos sin aprobación.** Toda mejora a la propiedad debe de haberse hecho con los permisos del departamento de construcción local. Los trabajos hechos sin permiso pueden ser de calidad inferior y de descubrirse luego, puede que sea necesario deshacerlos o demolerlos.

- Vaya a la oficina local de permisos para la construcción y solicite copias de todos los permisos de construcción otorgados a la dirección de la propiedad. Compárelos con cualquier trabajo de adición o remodelación hechos por el vendedor. Si el trabajo fue hecho sin el permiso, usted puede pedirle al vendedor que obtenga los permisos necesarios y que cumpla con los códigos de construcción antes de que usted realice la compra.

Para más información sobre Agentes de Bienes Raíces Texas REALTORS® o para comprar o vender una casa en Texas, visite [TexasRealEstate.com](http://TexasRealEstate.com).



Esta información es traída a usted gracias a su orgulloso miembro de la asociación de REALTORS® de Texas (Texas Association of REALTORS®). Cuando usted compre, venda o rente bienes raíces, asegúrese que su agente sea un REALTOR®.

©2004 de la asociación de REALTORS® de Texas. Todos los derechos reservados.