

La compra de una casa representa una de las inversiones más importantes en la vida de la mayoría de los consumidores. Protéjase con:

- ◆ Una inspección independiente de la vivienda
- ◆ Un informe sobre peligros naturales
- ◆ Un informe sobre peligros ambientales
- ◆ Un estudio de todos los permisos de construcción necesarios para el domicilio.

Las inspecciones y los informes de peligros detallan problemas existentes y potenciales de la vivienda o propiedad que usted está considerando adquirir. También pueden ayudarle a decidir si es necesario hacer reparaciones o mitigaciones (curas o prevenciones). Usted, o en ciertos casos, el vendedor, puede adquirir estos informes durante el plazo de plica, después de que se le acepte la oferta y antes de que se finalice la venta. El profesional de bienes raíces con el que trate le puede dar los nombres de las empresas que preparan estos informes.

En la inspección de la vivienda se buscan defectos que usted o un inspector capacitado puede ver. Los informes sobre peligros naturales investigan aquellos que no siempre se pueden ver, entre otros, fallas geológicas y contaminación de suelo. Aunque con frecuencia estos factores son invisibles al ojo humano, podrían afectar a usted y su familia ahora y en el futuro.

Estos informes lo pueden ayudar a decidir si la vivienda es la adecuada para usted. Ciertos resultados pueden corregirse fácilmente y hasta sin mucho costo, y otros son caros para arreglar o mitigar. Aunque el informe encuentre motivos de preocupación, no es necesario que cancele el contrato. Los informes de inspección son herramientas para ayudarle a estar bien informado cuando tome una de las decisiones más importantes de su vida.

Inspecciones de la vivienda

Las inspecciones de la vivienda le pueden dar tranquilidad al comprador a un costo razonable de \$250-\$500 por informe. Los inspectores de vivienda profesionales identifican defectos que usted como comprador potencial debe conocer y están capacitados para encontrar “defectos materiales”, que afectan mucho el valor, atractivo, seguridad y habitabilidad de la propiedad. Aunque no se puede esperar que identifiquen defectos ocultos si no hubiera síntomas de los mismos.

Según la American Society of Home Inspectors (ASHI), el informe de inspección de la vivienda es

un resumen de los resultados de la inspección visual de los sistemas de calefacción, de aire acondicionado central, de plomería y eléctricos; del techo, el altillo y el aislamiento visible; paredes, cielos rasos, pisos, ventanas y puertas; cimientos, sótano y demás estructuras visibles de la vivienda.

Hay muy pocas viviendas perfectas. Si el vendedor se siente motivado, usted podría negociar el arreglo de los principales defectos. O puede aceptar la situación y hacer los arreglos usted mismo después del cierre. Si el contrato permite que usted pida una inspección de la vivienda, contingencia común en contratos de bienes raíces, está en libertad de cancelar la compra si la inspección revela problemas que usted no desea arreglar.

Peligros naturales

En todas partes existen peligros naturales de algún tipo. Por ejemplo, California puede tener muchos peligros naturales que le deben importar al comprador. En California es importante saber si la vivienda está en una zona designada por el gobierno como de inundación, de incendio, de derrumbes o de una falla sísmica o cerca de ellas. En las regiones costeras del país, o cerca de ríos, el comprador debe conocer el potencial de inundación o derrumbes. Muchas regiones de las costas del Este o del Golfo están sujetas a los daños causados por huracanes. El acceso a información sobre peligros naturales puede ayudarlo a tomar pasos para proteger su hogar y su familia. Los siguientes son algunos de los peligros naturales: huracanes, inundaciones, roturas de diques o presas, tsunamis, flujos de lava, zonas de grave peligro de incendio, zonas de fallas sísmicas, Zonas de Estudio Especial en las que se prohíbe o restringe toda construcción o reparación nueva a la estructura existente, licuefacción (fuerte movimiento vibratorio y falla del terreno), derrumbes.

Mejor dejársela al profesional

Hay muchas cosas que el dueño de casa puede hacer por sí mismo, pero la investigación de los peligros potenciales es mejor dejársela al profesional. Los organismos de gobierno a nivel local, estatal y federal tienen mapas de peligros. Obtener esta información requiere mucho tiempo y es difícil de completar antes del cierre de la plica. La mayoría de los compradores no tienen los conocimientos necesarios para comprender la información que encuentran. En cambio, muchos compradores y vendedores obtienen los servicios de una compa-

ñía de información sobre peligros naturales, la que a menudo ofrece seguro para proteger al comprador contra errores u omisiones en los informes que proporciona.

Costo y calidad de los informes

El sector de peligros naturales está virtualmente sin regulaciones. Existen grandes diferencias entre la calidad de información, prácticas y cobertura de seguros entre ellas. En California solamente hay docenas de empresas que ofrecen informes sobre peligros naturales que cuestan entre \$50 y \$100. Algunos informes no abarcan más allá de los requisitos mínimos requeridos por el estado y omiten peligros claves existentes en mapas locales. Otros no investigan todos los mapas locales, estatales y federales y pueden no ser muy completos. Algunos informes hasta podrían contener información errónea.

No compare únicamente los precios de los informes de peligros naturales. En cambio, compare los servicios de diferentes compañías para obtener de esa forma el informe más completo y preciso. Pida muestras de informes completos. Si tiene alguna pregunta, llame y pida hablar con el departamento de asuntos legales. Si le contestan con evasivas, es mala señal. Los buenos proveedores de informes sobre peligros naturales:

- ◆ Basan su investigación en la información más actualizada y detallada.
- ◆ Preparan el informe a la medida exacta de los límites de la propiedad y no únicamente a una zona generalizada que no refleja con exactitud la propiedad de usted.
- ◆ Basan su investigación en los límites singulares de la propiedad de usted y no en un ícono computarizado al azar (por ejemplo, la caricatura de una casa, una estrella o un punto, ya que nada de eso refleja la propiedad suya).
- ◆ Evitan adjuntar mapas coloridos que representan la información ya que tienden a ser una representación imprecisa del mundo real y por lo tanto también de la propiedad suya.
- ◆ Detallan con claridad si la propiedad en cuestión está en una zona de peligro.
- ◆ Dan detalles sobre la fuente de la información que contiene el informe.
- ◆ Garantizan sus informes.
- ◆ Cuentan con cobertura suficiente por errores u omisiones.

Cuando revise las muestras de los informes, esté alerta sobre avisos en letra pequeña o palabrerío legal que protege a la compañía en caso de información incorrecta o incompleta en los informes. Puede ser una señal de que la compañía no respalda los informes que prepara.

En California, algunas de las firmas más importantes en información sobre peligros fueron vendidas a los pocos meses de haberse entablado demandas de acción popular que las exponían a grandes responsabilidades por errores de investigación. Algunas de estas mismas empresas están operando en la actualidad con nombres diferentes. Para protegerse de comprar un informe incompleto, impreciso o sin seguro de una compañía con la que no ha tenido tratos anteriormente, pregunte cuánto tiempo ha estado operando con ese mismo nombre y/o propietario. Es posible que pueda verificar esta información con la agencia de su estado que regula corporaciones.

Los fallos judiciales han puesto en los corredores de bienes raíces y vendedores la responsabilidad de informar sobre hechos materiales (situaciones que afectan el valor y atractivo de la propiedad) y usar “diligencia razonable” en cuanto a las fuentes de información que utilizan. En California, que está al frente de requisitos sobre información en asuntos de bienes raíces, la Declaración de Información sobre Peligros Naturales (NHDS, por sus siglas en inglés) requiere que el vendedor o sus agentes informen a los compradores de bienes raíces sobre peligros de potencial inquietud en todo el estado. La ley también dispone que se comunique la existencia de mapas de peligros locales que afectan el valor o atractivo de la vivienda.

Sólo porque la propiedad no está en una de estas zonas, no está necesariamente exenta de dicho peligro ya que los informes sobre peligros buenos le notifican hasta si está a un cuarto de milla de distancia de cierta zona de peligro. Por ejemplo, los propietarios que compraron fuera, aunque cerca, de zonas de derrumbes indicadas en mapas han sufrido serios daños en derrumbes.

Peligros ambientales

Comunidades de todo el país sufren contaminación ambiental que podría tener efectos nocivos en la salud de los residentes de la zona. Los informes sobre peligros ambientales que proporcionan información para el comprador sobre contaminantes están disponibles para los propietarios. No siempre

se requiere que el vendedor entregue al comprador potencial informes sobre peligros ambientales. Usted los tiene que solicitar; si lo hace antes del cierre podrá obtener importante información sobre contaminantes en la zona que pueden tener efectos nocivos para la salud humana y el valor de la propiedad. Un buen informe puede costar \$50. Si el vendedor o su agente no están dispuestos a comprar un informe, cómprelo usted.

En todo el país, muchos propietarios descubrieron demasiado tarde que la casa estaba en una zona contaminada o cerca de ella. La contaminación ambiental por lo general se extiende y su limpieza puede tomar muchos años. Existen medidas que usted puede tomar para protegerse de la contaminación ambiental, pero el costo de la reconversión, de los materiales ignífugos, de la instalación de filtros y sistemas de ventilación, etc., podría resultar demasiado alto para muchas familias. El conocer por adelantado los peligros le da la oportunidad de renegociar el precio de la vivienda o hacer las renovaciones necesarias para proteger la salud de su familia.

Existen muchos peligros ambientales potenciales que se deben considerar al comprar una vivienda; la mayoría de la gente conoce los siguientes: asbesto, pintura con base de plomo, tanques de almacenamiento enterrados que pierden, moho tóxico y gas radón. Asbesto, carcinógeno (agente que causa cáncer) se encuentra en los laminados, coberturas de piso y tuberías. Asimismo, el asbesto puede ocurrir naturalmente en rocas y suelo. A los compradores de vivienda de todo el país se les debe entregar una notificación obligatoria alertándolos del predominio de pintura con base de plomo en las viviendas construidas antes de 1978. La pintura con base de plomo puede ser peligrosa si se ingiere, y los niños corren particular peligro. El gas radón, otro carcinógeno, predomina en ciertas partes del país.

Los compradores también deben tener presente los:

- ◆ Sitios de contaminación identificados por la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA). (Vea “Para más información”.) Comprenden sitios existentes y propuestos de la “Lista de Prioridad Nacional” que contienen polución tóxica.
- ◆ Sitios de relleno de desperdicios sólidos.
- ◆ Sitios donde hubiera tanques de

almacenamiento enterrados que pueden causar polución en el agua subterránea o tener potencial para hacerlo.

- ◆ Sitios y establecimientos que hayan sido anteriormente para usos militares que podrían haber sido afectados por polución con sustancias peligrosas y productos derivados de la producción de armamentos.
- ◆ Zonas de protección de la flora y fauna silvestre sujetas a las leyes de conservación que limitan lo que el propietario puede hacer con su propiedad.

Reportes ‘CLUE’

Las transacciones de bienes raíces frecuentemente fallan cuando los nuevos compradores se encuentran con que no pueden asegurarse un seguro para propietarios de vivienda. Aquellas propiedades que podrían ser difíciles de asegurar típicamente han tenido muchas reclamaciones de seguro (o simplemente una sola reclamación por daño de agua).

Las compañías de seguro utilizan unos reportes que les proveen un historial de cinco años de pérdidas en el proceso de aseguramiento para determinar la cantidad que usted, como nuevo dueño, deberá pagar por las primas del seguro de propietario. Estos documentos—llamados reportes “CLUE”, por sus siglas en inglés (Intercambio Comprensivo de Pérdidas en el Proceso de Aseguramiento)—están diseñados para reflejar el historial de pérdida de una dirección de propiedad específica, no de individuos. A veces, aseguradores podrían negarse a emitir una póliza para una propiedad específica en base a reclamaciones previas que se encuentran en un reporte CLUE.

Para protegerse a usted mismo, puede obtener un reporte comprensivo de historial de pérdida en el proceso de aseguramiento de la propiedad que usted desea comprar. La ley federal dispone que solo el dueño, asegurador o prestamista de una propiedad puede acceder los reportes CLUE. Sin embargo, cuando usted entra en una relación contractual para comprar una propiedad puede solicitarle a su agente de bienes raíces que obtenga un reporte del dueño actual de la propiedad. Pídale a su agente que se asegure de obtener un reporte CLUE de la compañía con la mayor información registrada pertinente a un asegurador local. El reporte deberá ser preparado para una dirección de propiedad específica y no deberá obtener la información personal del vendedor, como fecha de nacimiento, número de Seguro Social o puntaje crediticio.

Permisos para edificar

Los compradores pueden, por su cuenta o a través de un profesional, consultar con el departamento local de construcción y zonificación para asegurarse que todos los arreglos y renovaciones de la vivienda que desean comprar fueron realizados legalmente. La mayoría de las agencias, por un cargo mínimo, le proporcionará un historial de los permisos de edificación de la propiedad. Este es un paso importante, ya que muchos compradores han descubierto demasiado tarde que la ciudad o el condado podría obligar la demolición de mejoras construidas anteriormente de forma ilegal, antes de que pueda comenzar cualquier construcción futura. No es raro que se hayan edificado garajes, apartamentos para suegros, baños adicionales y hogares o cocinas de leña sin sus respectivos permisos legales.

Derechos y responsabilidades

En virtualmente todos los estados, los vendedores y los agentes de bienes raíces que los representan, están obligados por la ley a comunicar todos los hechos materiales que afecten el valor y el atractivo de la propiedad, como así toda la información que el gobierno requiera ser comunicada. Los compradores tienen el derecho de examinar detenidamente la vivienda con un inspector de vivienda calificado y solicitar informes de peligros naturales y ambientales. Su contrato debe indicar que la compra depende de estos informes.

Conclusión

Sin embargo, antes de que cierre la venta, el comprador tiene el derecho de estipular contingencias en el contrato de venta, llevar a cabo inspecciones independientes, hacer preguntas y tomar todas las medidas posibles para protegerse a sí mismos, sus familias y sus inversiones.

Los peligros naturales y la contaminación ambiental no siempre pueden corregirse, pero el comprador informado puede tomar medidas activas para proteger y resguardar a su familia.

Consumer Action (www.consumer-action.org) Publica encuestas y distribuye materiales educativos bilingües, tanto de forma impresa como por Internet. CA ofrece consejo de carácter no legal y recomendaciones sobre problemas del consumidor en el 415-777-9635 ó 213-624-8327. Por correo electrónico, escriba a: hotline@consumer-action.org. Se habla español.



Informes de inspección

Lo que usted debe saber antes de comprar una vivienda

Una publicación de Consumer Action
www.consumer-action.org