

RADIOGRAFÍA INMOBILIARIA

Una lupa por favor

●● SURI ATRI

Muchos inmuebles son anunciados todos los días en diversos medios. Ubicaciones, metrajes y calidades de inmuebles distintos se encuentran en el mercado. Distinguir y encontrar lo mejor dentro de las propiedades existentes es el objetivo de toda aquella persona que desea concretar una operación inmobiliaria.

SELECCIONANDO

Una de las más grandes ilusiones de toda familia mexicana es la adquisición de una casa propia, por tal motivo inferimos que la compra de una casa es una inversión a largo plazo con la que se busca certidumbre y aumentar el patrimonio familiar, por lo que es una decisión que no debe tomarse a la ligera, sino buscando el mayor beneficio posible.

Por tal motivo, el primer paso a considerar y definir es la cantidad de dinero que se tiene disponible para dicha adquisición, ya sea que fuera de contado o mediante un crédito hipotecario.

En el segundo de los casos es muy importante acercarse con algún experto inmobiliario o en las páginas de Internet de la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco), en donde se realizan periódicamente tablas comparativas respecto de los créditos hipotecarios que los bancos otorgan y sus características de costo, apertura, prepagos y mensualidades.

La importancia del párrafo anterior radica en que se va a hacer un compromiso a largo plazo, hasta 30 años, en donde el banco o la institución financiera va a fungir como el prestamista y el cliente tiene que portarse bien en toda la vida útil del crédito porque, como todo mundo sabe, los bancos son un negocio y lo que se firma se cumple.

Por tal motivo, para llevar una

buena y sana relación con el prestamista es importante hacer los cálculos bien, respecto de en cuanto debe de quedar una mensualidad y no insistirle a los agentes hipotecarios que den una línea de crédito mayor a la autorizada, debido a que por algo se hicieron estudios de hasta donde prestar y las características

personales y familiares de los interesados.

Bajo ningún motivo pongas en riesgo tu inversión inmobiliaria, recuerda en todo momento lo que significa el tener un inmueble en el patrimonio familiar, lo permanente que es una propiedad y lo pasajero que son los gastos de diversión, entretenimiento, viajes o fiestas. No dejar que lo superficial supere lo realmente importante.

DE CARNE Y HUESO

Sin duda alguna las emociones tienen un papel preponderante y protagonista en esta historia, por lo que el dejarse llevar por las emociones es uno de los aspectos que todo comprador pasa. Ilusiones y metas por alcanzar se conjugan para alentar al futuro comprador a realizar la adquisición de un bien inmueble, lo cual es bueno y humano.

A pesar de lo anterior, el interesado no debe de adquirir una propiedad sólo por su aspecto exterior, sino que debe de inspeccionar en lo personal o con algún profesional el inmueble y checar detalle a detalle cada parte de la propiedad, debido a que todos aquellos detalles de que se percate los puede llegar a negociar o a reducir de la oferta inicial, debido a que ya adquirido el inmueble el único responsable y beneficiado de los arreglos, es el adquiriente mismo.

Es importante no idealizar un inmueble, debido a que si se han visto varios en la semana o incluso en el

mismo día, no se acaban teniendo frescos todos los detalles de la propiedad, por lo que se recomienda ir al menos de tres a cuatro ocasiones para poder tener una mayor certeza de los detalles, del contexto general de la construcción, acabados, características y de la zona en general.

Asimismo, asistir en diferentes horarios y días de la semana para verificar alumbrado público, seguridad, tráfico, por mencionar algunos. En el mismo sentido, ya dentro del inmueble, cheque todos los detalles por más increíbles que parezcan: contactos, lavabos, puertas, cerrojos, jaladeras, chapas, pintura, humedades, pisos, cocina, acabados, ventanas, herrería, estacionamientos, bodegas, por mencionar los más importantes. Todo lo anterior hay que cuantificarlo, todo es dinero, lo correcto es que lo arreglen o que lo descuenten del precio.

La colonia es uno de los factores más importantes para generar plusvalía en los inmuebles de la zona. Asimismo, que mantenga un uso de suelo homogéneo y no que existan diversos usos de suelo en la misma cuadra, lo anterior excluye

a los proyectos mixtos que integran diversos conceptos, pero sobre un mismo edificio.

Verificar que existan servicios en la zona, tales como parques, supermercados, escuelas, centros comerciales, gasolineras, restaurantes, etcétera, es importante para la complementación de la zona, debido a que es muy importante que tenga esparcimiento.

DOCUMENTACIÓN

Es indispensable cerciorarse de que la documentación del inmueble este completamente en orden, a continuación se enlistan los más



Continúa en siguiente hoja

Fecha 08.12.2010	Sección Plusvalía	Página 14
----------------------------	-----------------------------	---------------------

importantes documentos, mismos que recomendamos verificarlos con un notario para que nos dé su visto bueno, sobre todo en lo referente a la investigación de libertad de gravamen, es decir, que no cuente con una hipoteca o se encuentre en un problema legal.

Documentos indispensables a solicitar al propietario: copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, copia de la identificación del titular, copia del último predial pagado, copia de la última boleta de agua, si está en un conjunto su reglamento y carta de no adeudo de mantenimiento.

Asimismo, de contratar un crédito con alguna institución financiera lea el contrato, si hay partes que no se entiendan bien hay que preguntarlas, si no está satisfecho acérquese a su asesor inmobiliario. No se precipite a casarse con una

institución, si no está convencido y no conoce a qué se compromete.

ES MEJOR CHECAR

Todo se vale preguntar, más vale antes que llevarse una sorpresa, verifique cuanto se paga de predial, si está dentro de un edificio, conocer cuál es la cuota de mantenimiento y si tienen programadas aportaciones extraordinarias; como son los vecinos; no se quede con la duda de nada, aclare todo.

Lo que llegue a firmar es un compromiso serio y legal, lo que queda de palabra es un albur.

Lupa de bolsillo 35 pesos, lupa tamaño media carta 130 pesos, lupa científica 1,200 pesos; ver, preguntar y entender lo que se firma y lo que se adquiere no tiene precio y sí mucho sentido.

Suri Atri Ambar Consultora Inmobiliaria
satri@ambarmexico.com



NO CORRA RIESGOS, acérquese a los expertos.