



# ***La compra de una casa***

## ***Visita y revisión final de la casa***

# ***La compra de una casa: Visita y revisión final de la casa***

---

Ivan Hernandez, Constance Kratzer, Ph.D. y David O'Brien, Ph.D.

## **Una casa existente**

Al visitar y revisar la casa por última vez, usted podrá regresar y mirar la casa una última vez antes de firmar y convertirse en propietario. Generalmente esta última visita se programa 24 horas antes del cierre. Usualmente el nuevo propietario querrá verificar lo siguiente.:

- La casa está vacía.
- El dueño anterior dejó en la casa los electrodomésticos y otros artículos como acordaron en el contrato.
- Todas las reparaciones indicadas en el contrato han sido hechas.

Si observa desviaciones mayores de lo estipulado en el contrato de compra, asegúrese de tener esto por escrito. Si estas desviaciones y problemas no han sido corregidos para cuando llegue el momento del cierre, usted está en su derecho de posponer el cierre hasta que los problemas se resuelvan y usted quede satisfecho.

Usted también debe tratar de dar un recorrido por la casa con el vendedor. Esto será útil porque será una oportunidad excelente de ver dónde están localizadas distintas cosas. Prepare una lista de preguntas con anticipación, por ejemplo:

- ¿Dónde está el interruptor principal de electricidad?
- ¿Dónde está la caja de fusibles o el interruptor de circuito y están marcados?

- ¿Dónde está el calentador del agua?
- ¿Dónde están las válvulas de desconexión para el agua y el gas?
- ¿Dónde están el calefactor y la unidad central de calefacción?
- ¿¿Cómo se puede subir al ático?
- ¿Tienen los electrodomésticos garantías extendidas?
- ¿Cuándo fue la última vez que se reemplazo el techo?
- ¿A quién llama cuando es necesario hacer una reparación general?
- ¿En qué día pasan a recoger la basura?
- ¿Qué clase de mantenimiento según la estación es necesario y cuándo debe efectuarse?
- ¿Hay planos originales de la casa o esquemas de conexiones?
- ¿Qué contratistas y otros profesionales han trabajado en la casa?
- ¿Qué me puede contar acerca de los vecinos?

Cuando haga la última revisión de la casa, use la Hoja de trabajo: Recorrido final por una casa existente.

[Hoja de trabajo: Recorrido final por una casa existente.](#)

---

## **La compra de una casa: Visita y revisión final de la casa**

## Casas recién construidas

Si va a comprar una casa nueva, su constructor puede acompañarle varias veces para hacer un recorrido por la casa antes del cierre. La primera vez se puede programar semanas antes de cerrar el trato. Durante este recorrido, preste mucha atención a todos los detalles que pueda. Si encuentra algunas cosas que quisiera que su constructor haga o cambie, asegúrese de pedirlo por escrito. Esta lista será usada como una lista de cotejo durante su recorrido final por la casa.

A continuación una lista de las cosas en que debe fijarse:

### Nivelación del terreno

- ¿El terreno alrededor de los cimientos tiene una pendiente más baja que la casa?
- ¿Se acumula el agua en las partes bajas? Para darse cuenta, riegue agua con una manguera, si le es posible.
- ¿Hay señales de erosión?
- ¿Está la vegetación sembrada a por lo menos 2-3 pies de distancia de los cimientos?
- Si la casa tiene un sótano, ¿están la rendijas de las ventanas del sótano limpias y cubiertas de grava?

### El techo y las canaletas o canales de desagüe

- ¿Están las tejas colocadas bien y no están flojas?
- ¿Están los tapajuntas asegurados debidamente?
- ¿Las canaletas, los canales de bajada de agua y los protectores para que no salpique el agua dirigen el agua lejos de la casa? (Muchas casas en Nuevo México no tienen canaletas)

### Aspecto exterior

- ¿Son las ventanas y puertas herméticas y están protegidas con burletes?
- ¿Están ajustados las molduras y accesorios? ¿No hay ninguna grieta o fisura?

- ¿Cubre bien la pintura las paredes y las molduras?
- ¿Se han sembrado plantas y vegetación según lo estipulado en el contrato?

### Puertas y ventanas

- ¿Cierran las puertas y ventanas herméticamente?
- ¿Se pueden abrir y cerrar fácilmente?
- ¿Están los vidrios instalados debidamente? ¿Está algún cristal roto, rajado o flojo?

### Acabados

- ¿Está la pintura en buenas condiciones en todos los cuartos, clósets y escaleras?
- ¿Se le pasó por alto algunos lugares a los pintores?
- ¿Están las molduras bien instaladas?

### Pisos

- ¿Están las alfombras tirantes? ¿Hacen juego las costuras o bordes?
- ¿Hay alguna protuberancia o espacios entre los bordes o juntas en el vinilo, baldosas o azulejos?
- ¿Es satisfactorio el acabado de los pisos de madera?

### Electrodomésticos, accesorios, superficies, etc.

- ¿Funcionan debidamente todos los electrodomésticos?
- ¿Los electrodomésticos son del modelo y color que pidió?
- ¿Funcionan bien todos los grifos y artefactos de plomería, inclusive los inodoros y las regaderas?
- ¿Funcionan debidamente todos los accesorios eléctricos y tomacorrientes? Lleve una secadora de cabello para asegurarse.
- ¿Funcionan bien las unidades de

**La compra de una casa: Visita y revisión final de la casa**

calefacción, aire acondicionado y para calentar agua? Pruébelas para asegurarse.

- Si la casa tiene una chimenea, ¿funcionan bien la válvula de toma de aire exterior y el regulador de tiro?
- ¿Tienen las superficies, inclusive los gabinetes y superficies de los muebles de cocina y mostradores, hendiduras o muescas, rayones, rajaduras o quemaduras?
- ¿Funciona el timbre? Pruebe también el intercomunicador, el control para abrir las puertas del garaje y cualquier otro dispositivo opcional.

### **El sótano y el ático**

- ¿Hay evidencia de humedad o goteo?
- ¿Hay evidencia de moho?
- ¿Hay una cantidad de grietas significantes en los pisos o paredes de los cimientos?
- ¿Hay defectos obvios en partes expuestas como las juntas del piso, vigas, columnas de soporte, aislamiento, conductos de calefacción, la plomería, sistemas eléctricos, etc.?

### **Certificado de Ocupación**

- ¿Ha sido aprobado la casa la municipalidad local?

Al igual que con la compra de una casa ocupada anteriormente, usted va a tener un recorrido o revisión final de su casa recién construida por lo menos 24 horas antes del cierre. Durante esta visita, se le entregará una lista de cotejo de cualquier detalle menor que deberá corregirse antes de la fecha del cierre. Algunas de estas cosas pueden ser: luces, molduras, perillas o pomos, y cosas similares. Fíjese en cada cosa en la lista y asegúrese de que está de acuerdo con sus deseos. Este también es el momento adecuado para preguntarle al constructor acerca de:

- El funcionamiento de los sistemas mecánicos de la casa.
- Las responsabilidades del comprador en cuanto al mantenimiento.
- Cobertura de la garantía y procedimientos.

Esta es probablemente la última vez que caminará por la casa como comprador. La próxima vez que lo haga, la casa será oficialmente suya y cualquier reparación necesaria será su responsabilidad, a menos que esté bajo garantía.

Cuando haga su evaluación final, algunos problemas no serán obvios. Algunos de estos pueden pasar desapercibidos hasta para un inspector profesional. La mayoría de las garantías cubren problemas que son el resultado de mano de obra defectuosa, pero generalmente excluyen problemas causados por negligencia del dueño o por mantenimiento inadecuado. Para obtener más información acerca de construcción de casas nuevas, visite el sitio de la Asociación Nacional de Constructores de Casas (*National Association of Home Builders*), [www.nahb.org](http://www.nahb.org).

Durante su último recorrido por la casa, use la Hoja de trabajo: Recorrido final por una casa nueva para anotar sus observaciones.

[Hoja de trabajo: Recorrido final por una casa nueva](#)

---

## **La compra de una casa: Visita y revisión final de la casa**

## Hoja de trabajo: Recorrido final por una casa existente.

Generalmente la visita final debe hacerse 24 horas antes del cierre de la compraventa.

He aquí una lista de las cosas que debe verificar durante este último recorrido de la casa:

- La casa está vacía.
- El dueño anterior dejó en la casa los electrodomésticos y otros artículos como acordaron en el contrato.
- Todas las reparaciones indicadas en el contrato han sido hechas.

Si observa desviaciones mayores de lo estipulado en el contrato de compra, asegúrese de tener esto por escrito. Si estas desviaciones y problemas no han sido corregidos para cuando llegue el momento del cierre, usted está en su derecho de posponer el cierre hasta que los problemas se resuelvan y usted quede satisfecho.

Algunos ejemplos de preguntas para hacerle al vendedor:

- ¿Dónde está el interruptor principal de la electricidad?
- ¿Dónde está la caja de fusibles o el interruptor de circuito y están marcados?
- ¿Dónde está el calentador del agua?
- ¿Dónde están las válvulas de desconexión para el agua y el gas?
- ¿Dónde están el calefactor y la unidad central de calefacción?
- ¿¿Cómo se puede subir al ático?
- ¿Tienen los electrodomésticos garantías extendidas?
- ¿Cuándo fue la última vez que se reemplazo el techo?
- ¿A quién llama cuando es necesario hacer una reparación general?
- ¿En qué día pasan a recoger la basura?
- ¿Qué clase de mantenimiento según la estación es necesario y cuándo debe efectuarse?
- ¿Hay planos originales de la casa o esquemas de conexiones?
- ¿Qué contratistas y otros profesionales han trabajado en la casa?
- ¿Qué me puede contar acerca de los vecinos?

## Hoja de trabajo: Recorrido final por una casa nueva

Si va a comprar una casa nueva, su constructor puede acompañarle más de una vez para hacer un recorrido por la casa antes del cierre. Al recorrer la casa, preste mucha atención a todos los detalles que pueda. Si encuentra algunas cosas que quisiera que su constructor haga o cambie, asegúrese de hacerlo por escrito. Esta lista será usada como una guía durante su recorrido final por la casa. A continuación una lista de las cosas en que debe fijarse:

### Nivelación del terreno

- ¿El terreno alrededor de los cimientos tiene una pendiente más baja que la casa?
- ¿Se acumula el agua en las partes bajas? Para darse cuenta, riegue agua con una manguera, si le es posible.
- ¿Hay señales de erosión?
- ¿Está la vegetación sembrada a por lo menos 2-3 pies de distancia de los cimientos?
- Si la casa tiene un sótano, ¿están las rendijas de las ventanas del sótano limpias y cubiertas e grava?

### El techo y las canaletas o canales de desagüe

- ¿Están las tejas colocadas bien y no están flojas?
- ¿Están los tapajuntas asegurados debidamente?
- ¿Las canaletas, los canales de bajada de agua y los protectores para que no salpique el agua dirigen el agua lejos de la casa? (Muchas casas en Nuevo México no tienen canaletas)

### Aspecto exterior

- ¿Son las ventanas y puertas herméticas y están protegidas con burletes?
- ¿Están ajustados las molduras y accesorios? ¿No hay ninguna grieta o fisura?
- ¿Cubre bien la pintura las paredes y las molduras?
- ¿Se han sembrado plantas y vegetación según lo estipulado en el contrato?

### Puertas y ventanas

- ¿Cierran las puertas y ventanas herméticamente?
- ¿Se pueden abrir y cerrar fácilmente?
- ¿Están los vidrios instalados debidamente? ¿Está algún cristal roto, rajado o flojo?

### Acabados

- ¿Está la pintura en buenas condiciones en todos los cuartos, clósets y escaleras?
- ¿Se les pasó por alto algunos lugares a los pintores?
- ¿Están las molduras bien instaladas?

### La compra de una casa: Visita y revisión final de la casa

---

## **Hoja de trabajo: Recorrido final por una casa nueva (Cont.)**

### **Pisos**

- ¿Está la alfombra tirante? ¿Hacen juego las costuras o bordes?
- ¿Hay alguna protuberancia o espacios entre los bordes o juntas en el vinilo, baldosas o azulejos?
- ¿Es satisfactorio el acabado de los pisos de madera?

### **Electrodomésticos, accesorios, superficies, etc.**

- ¿Funcionan debidamente todos los electrodomésticos?
- ¿Los electrodomésticos son el modelo y color que pidió?
- ¿Funcionan bien todos los grifos y artefactos de plomería, inclusive los inodoros y las regaderas?
- ¿Funcionan debidamente todos los accesorios eléctricos y tomacorrientes? Lleve una secadora de cabello para asegurarse.
- ¿Funcionan bien las unidades de calefacción, aire acondicionado y para calentar agua? Pruébelas para asegurarse.
- Si la casa tiene una chimenea, ¿funcionan bien la válvula de toma de aire exterior y el regulador de tiro?
- ¿Tienen las superficies, inclusive los gabinetes y superficies de los muebles de cocina y mostradores, hendiduras o muescas, rayones, rajaduras o quemaduras?
- ¿Funciona el timbre? Pruebe también el intercomunicador, el control abrepuestas del garaje y cualquier otro dispositivo opcional?

### **El sótano y el ático**

- ¿Hay evidencia de humedad o goteo?
- ¿Hay evidencia de moho?
- ¿Hay una cantidad de grietas significantes en los pisos o paredes de los cimientos?
- ¿Hay defectos obvios en partes expuestas como las juntas del piso, vigas, columnas de soporte, aislamiento, conductos de calefacción, la plomería, sistemas eléctricos, etc.?

### **Certificado de Ocupación**

- ¿Ha sido aprobado la casa la municipalidad local?

## ***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: Visita y revisión final de la casa**

---