6 claves para detectar problemas ocultos en un inmueble

Muchas gracias a Diario Clarín por consultarme sobre la actualidad del mercado inmobiliario. Aquí compartimos la nota publicada por Victoria Aranda en el portal con mi opinión y la de otros colegas.

A la hora de comprar o alquilar un departamento muchas veces se cuenta con un presupuesto ajustado y los **precios bajos** son los que resultan más tentadores. Pero al mismo tiempo es ese precio el que lo hace a uno **desconfiar**.

Puede haber muchas razones por las que una propiedad sea económica, la ubicación y la distribución de la misma son algunos de los aspectos que se podrán apreciar a simple vista, pero existen otros, como el deterioro del inmueble que pueden estar ocultos.

De no advertirlos a tiempo, habrá muchos pequeños defectos que se podrán reparar con una inversión baja, pero otros pueden demandar un gasto mayor. Para evitar esos inconvenientes, a continuación se detallan algunas claves que pueden ayudar a reconocer los problemas escondidos.



«Si la idea es comprar una vivienda en uso, solicitar el asesoramiento de un profesional para chequear los problemas significativos puede ser de gran ayuda»

Fernando Pozzi, socio gerente de Pozzi Inmobiliaria.

Y aclara: «Algunos de esos problemas pueden ser la existencia de humedad de cimientos, pérdidas de agua por cañerías obsoletas y en mal estado y todo aquello que requiera de un presupuesto que habrá que analizar al tomar la decisión de compra o alquiler».

Por otro lado, también aconseja hacer varias visitas al inmueble en distintas horas del día. De esta forma, se puede observar si la casa es luminosa u oscura, que es uno de los factores importantes que afectan el contexto del departamento en materia de humedades, etc.

1. Cañerías:

Abrir todas las canillas para comprobar que corra bien el agua fría y caliente. Hay que recordar que los departamentos de los pisos altos suelen tener menos presión que los bajos.

No olvidar chequear la ducha porque puede haber presión en la

cocina y no en el baño. También es útil preguntarle al dueño si se hicieron refacciones, en qué año y pedir la factura si es que la tiene.



2. Aberturas:

Es importante abrir y cerrar ventanas y, en el caso que hubiese, subir y bajar persianas para comprobar su estado. Alrededor de los marcos es otro lugar donde puede haber humedad.

«Una casa de buena calidad de construcción perdura en el tiempo, buenas aberturas y ventanas, si son de aluminio o PVC mejor ya que no tendrán mantenimiento y su material aísla mejor el frío y el calor como también así los ruidos» detalló Pozzi.

3. Humedad:

La humedad es el principal problema oculto de un inmueble. Normalmente los propietarios pintan el departamento antes de ponerlo en venta o alquiler, incluso para tapar

momentáneamente manchas de humedad que puedan resultar negativas para acordar una transacción.

En este sentido, el mejor indicador de humedad son los zócalos, que suelen desprenderse o mostrar signos de deterioro, así como la pintura descascarada de las paredes (conviene mirar en lugares que no estén a la vista). Si el techo de los baños muestran evidencia de hongos, entonces hay problemas de humedad.

También será importante revisar bien el interior de bajo mesadas y armarios tanto para ver su estado interno y comprobar además de si hay manchas de humedad, si existe la presencia de insectos.



Muchos propietarios pintan el departamento antes de ponerlo en venta o alquiler para tapar manchas de humedad . Foto: Archivo

4. Cerraduras:

Muchas veces cuando los interesados visitan un departamento es el representante de la inmobiliaria el que abre la puerta, o

quizás ya está abierta por el constante flujo de visitantes.

En este sentido no está de más comprobar por uno mismo el estado de la cerradura y chequear la solidez de la puerta de entrada.

5. Gas:

En principio habría que corroborar que funcionen todas las hornallas correctamente. Además, en los últimos años las compañías proveedoras clausuran el servicio por instalaciones que no cumplen el reglamento.

Antes de sufrir seis meses sin gas, es útil chequear las ventilaciones con las que cuenta la cocina y preguntarle al dueño si ya han tenido que adecuarse a las normas actuales. Si queda alguna duda se puede llamar a un profesional.

6. Documentación:

Chequear que las superficies que figuran en los documentos oficiales (como la escritura) coincidan efectivamente con lo que se ve en el departamento. O sea, que no haya superficies antirreglamentarias o modificaciones fuera de lo que está establecido en la escritura o en los planos.

Según explicó el socio gerente de Migliorisi Propiedades, Diego Migliorisi, «alguna de esas modificaciones, si no las ha hecho un profesional, pueden causar algún tipo de deterioro a la estructura. Y si se hicieron, hay que chequear con un arquitecto para ver si no fue afectada».

También aconsejó chequear la zona, por ejemplo, si en el terreno de al lado se va a poder construir un edificio que tape la luz.

«Son tips que hay que tener en cuenta a la hora de comprar o de alquilar un departamento y hay que ver claramente que todo tiene su precio. Algunas de estas cuestiones, un comprador las puede asumir, si está de acuerdo (siempre y cuando las

conozca), y hacer una oferta en referencia a ese tema y conseguir un precio más justo», concluyó Migliorisi.

Leer la nota completa desde el portal del **Diario Clarín**

