

Aseor

Tu consejero patrimonial



EDUCACIÓN FINANCIERA
especializada en soluciones de vivienda
y su financiamiento

SHF

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



9

CONSERVANDO MI PATRIMONIO DESDE EL PRIMER DÍA

¿Cómo mantengo el rumbo?



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
¿CÓMO HAY QUE LEER EL MANUAL?	7
PUNTOS A REVISAR CUANDO NOS ENTREGAN NUESTRA CASA O DEPARTAMENTO	8
INSTALACIONES	8
A) INSTALACIÓN HIDRÁULICA (AGUA)	9
B) INSTALACIÓN SANITARIA (DRENAJE)	9
C) INSTALACIÓN PLUVIAL (LLUVIA)	9
D) INSTALACIÓN ELÉCTRICA (LUZ)	9
E) INSTALACIÓN DE GAS	10
ESTRUCTURA	10
ACABADOS	11
ADMINISTRATIVOS	12
A) ESCRITURAS	12
B) ENTREVISTA CON EL ADMINISTRADOR Y/O COMITÉ VECINAL	12
C) ADEUDOS DE PREDIAL	12
D) ADEUDOS DE OTROS SERVICIOS	13
ACTIVIDAD 1: LISTA DE ASPECTOS A VERIFICAR ANTES DE RECIBIR UN INMUEBLE O PROPIEDAD QUE VAMOS A RENTAR O COMPRAR	14

INTRODUCCIÓN

El Manual que hoy revisaremos nos ayudará a reconocer los puntos más importantes que debemos observar al momento que nos entreguen nuestra casa, identificar que tenga o no un funcionamiento correcto y que sea cómoda.

Es importante que prestemos atención y leamos cuidadosamente el Manual para poder identificar correctamente los puntos en los cuales debemos poner mayor cuidado.

¿CÓMO HAY QUE LEER el manual?

El Manual tiene algunas palabras que algunas veces nos sonarán extrañas, pero en el propio Manual nos las explican para que las entendamos. También hay ejercicios para que apliquemos lo aprendido y así ir avanzando paso a paso.

Vamos a encontrar unas figuras que nos ayudarán a saber cuándo hay que prestar más atención.

Las que encontraremos son:



 Ejercicios o actividades

Cuando hemos tomado una decisión respecto de una nueva vivienda, ya sea para comprar o rentar, antes de firmar cualquier contrato, dar algún anticipo o firmar de recibido, es muy importante que verifiquemos cuidadosamente el estado físico y administrativo de la vivienda.

PUNTOS A REVISAR ANTES DE RECIBIR NUESTRA CASA O DEPARTAMENTO AL RENTAR O COMPRAR

Los puntos principales que vamos a revisar cuando nos entreguen nuestro inmueble, deben ser los siguientes:

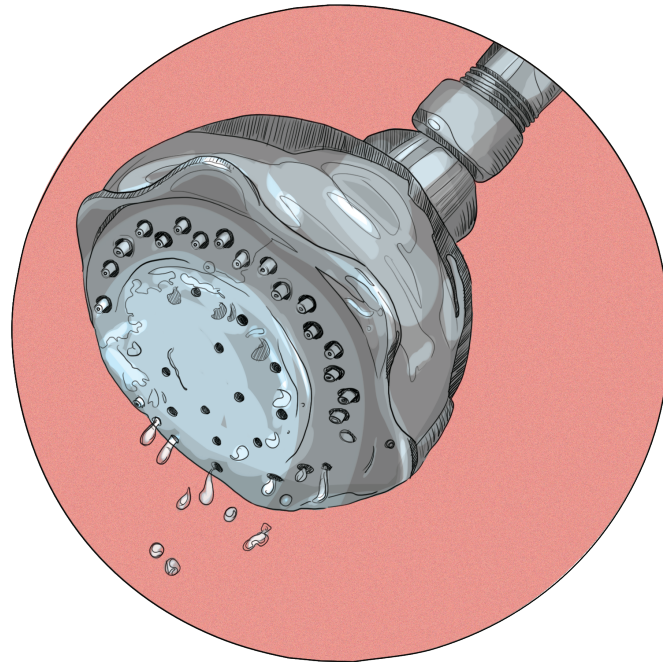
INSTALACIONES	ESTRUCTURA	ACABADOS	ADMINISTRATIVOS
HIDRÁULICAS	COLUMNAS	APLANADOS	ESCRITURAS
SANITARIAS	VIGAS (TRABES)	PINTURA	MANTENIMIENTO
PLUVIAL	LOSAS	PUERTAS	PREDIAL
ELÉCTRICAS	MUROS	VENTANAS	ADEUDOS DE SERVICIOS
GAS			

INSTALACIONES

Tenemos que comprobar el buen funcionamiento de las principales instalaciones que son: agua (hidráulica), drenaje (sanitario y pluvial), luz (eléctrica) y gas.

a) Instalación hidráulica (Agua)

Para probar la instalación del agua (hidráulica), abriremos todas las llaves del inmueble, comenzando por la que encontraremos en el medidor, posteriormente probaremos las del baño incluyendo la del W.C., cocina y regaderas, asegurándonos que no tengan fugas o goteen al cerrarlas.



b) Instalación sanitaria (Drenaje)

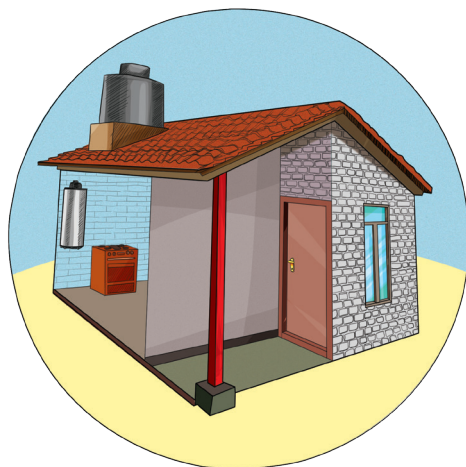
Continuaremos por el drenaje sanitario: revisaremos que el agua corra correctamente, que no estén tapadas las coladeras y que las tuberías de los lavabos y fregaderos no tengan fuga.

c) Instalación pluvial (Lluvia)

También es importante revisar que en la azotea, las coladeras de bajada de agua de lluvia no se encuentren tapadas y el agua baje por las tuberías con facilidad, esto lo podemos probar vaciando una cubeta de agua por dichas tuberías. Es muy importante verificar que la azotea se encuentre impermeabilizada y que el impermeabilizante se encuentre bien aplicado y en buen estado; toda la superficie cubierta y que no tenga grietas.

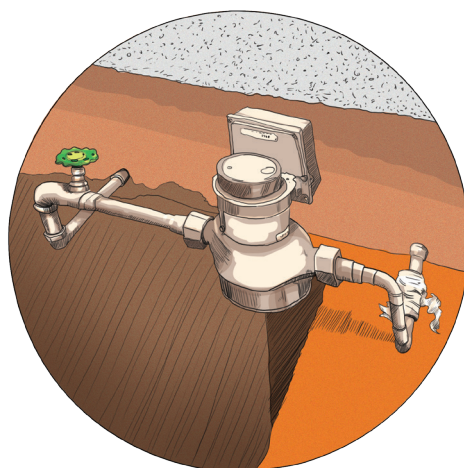
d) Instalación eléctrica (Luz)

Revisaremos que los interruptores (*breaks*) estén en buenas condiciones (o bien que sean nuevos, en caso de que la vivienda también los sea). Que los cables que están a la vista no se encuentren rotos o dañados, que nuestros contactos y apagadores funcionen correctamente, prendiéndolos y apagándolos varias veces.



e) Instalación de gas

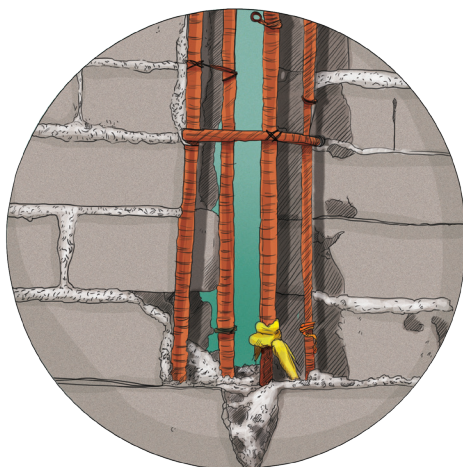
Comprobaremos que la instalación de gas no esté dañada a simple vista y que no tenga fugas. Cuando revises la instalación de gas, es muy importante verificar que las conexiones de gas que lleguen al calentador de agua y a la estufa se encuentren bien realizadas y no presenten fugas. Las fugas las podemos revisar poniendo agua con jabón en las conexiones, si hacen burbujas significa que existe una fuga.



ESTRUCTURA

La estructura es la base de la casa, pues ésta incluye las columnas, las vigas (trabes), las losas y los muros. Hay que verificar que las columnas, vigas, losas y muros no tengan grietas o se encuentren golpeadas o rotas (fracturadas).

Es muy importante que la estructura no esté deforme, que las vigas y losas tengan forma regular (cuadrada o rectangular), que no tengan flecha (pandeos) y que las columnas y muros tengan formas regulares también.



ACABADOS

Los principales acabados que tenemos que revisar son los aplanados, la pintura, las puertas y las ventanas. La pintura debe tener una apariencia limpia, no debe estar pelada o con rastros de humedad. Los aplanados en muros y techos, no deben de estar agrietados, húmedos o botados.

Debemos verificar que las puertas y las ventanas abran y cierren correctamente sin forzarlas y revisar que las chapas cierren con facilidad; las puertas y ventanas no deben tener los vidrios rotos. Si contamos con pisos en la casa y/o azulejos en los baños, debemos revisar que se encuentren completos, que no estén rotos, botados o abombados.

En caso de que la casa cuente con muebles de baño y/o cocina, estos deben de estar bien colocados, fijos, y no deben estar rotos; además, deben estar completos, es decir, que tengan llaves, puertas, entrepaños, etc.



ADMINISTRATIVOS

Cuando vayamos a ocupar una propiedad por renta o compra de la misma, es importante verificar antes de realizar cualquier anticipo, enganche o contrato, que el actual propietario de la vivienda sea la misma persona que nos la ofrece en venta o renta y que se encuentre al corriente en diversas obligaciones de carácter administrativo.

a) Escrituras

Antes que nada debemos verificar que las escrituras tienen el sello del registro Público de la Propiedad. En las escrituras podemos constatar que la persona con la que estamos celebrando el contrato, ya sea de renta o de compra/venta, sea el legítimo propietario. De no ser así, la persona con la que tratamos debe demostrar que ha recibido el poder legal (el permiso) del propietario para los actos de arrendamiento o enajenación que va a celebrar.

b) Entrevista con el administrador y/o comité vecinal

Si la propiedad que vamos a rentar o comprar se encuentra bajo el régimen de propiedad condominal, debe existir un administrador que se ocupe del mantenimiento de las áreas comunes. Debemos solicitar una entrevista con dicho administrador para verificar que el propietario actual de la casa o departamento que vamos a ocupar se encuentre al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento.

De no ser así, no necesariamente adquirimos la obligación del propietario, pero podemos heredar los efectos que tiene dicho incumplimiento, ya que el administrador está en todo su derecho de negarnos servicios comunes como jardinería, recolección de basura o ayuda de acceso vehicular si no se han realizado los pagos de mantenimiento. Es muy importante que investigues con el administrador del condominio si está permitido tener mascotas y, en caso de que estén permitidas, cuáles son las reglas para las mismas.

Si se trata de una casa sola, nueva o usada, podemos presentarnos con la mesa directiva o el presidente del comité vecinal quien puede informarnos sobre adeudos de cuotas de vigilancia; además nos conviene que nos identifique como nuevos miembros de la comunidad para brindarnos apoyo cuando lo lleguemos a necesitar.

c) Adeudos de predial

En caso de que el propietario anterior no se encuentre al corriente en el pago del impuesto predial, es posible que la autoridad no tenga los recursos ni la intención de brindarnos servicios públicos como

agua potable, alcantarillado, alumbrado público, mantenimiento de calles y aceras (o banquetas). Por ello conviene verificar que no haya adeudos de dicho impuesto.

d) Adeudos de otros servicios

Al igual que ocurre con las cuotas de mantenimiento o el impuesto predial, otros prestadores de servicios públicos tales como luz, agua, gas o teléfono, podrían negarse a prestar el servicio si existen adeudos por estos conceptos generados por el propietario o personas que hayan ocupado con anterioridad la propiedad.

En caso de una compra/venta, el notario deberá constatar que entablamos la relación con el propietario o con una persona legalmente designada por él, así como que no existan adeudos como los que se acaban de describir. Sin embargo, al ser el contrato de arrendamiento un contrato privado que no requiere la intervención de un fedatario público, nosotros debemos poner el debido cuidado los puntos anteriores, preguntarle a la persona que está haciendo el trato, y si no nos sentimos tranquilos con las respuestas o explicaciones, mejor buscar otra propiedad.

Del cuidado de estos puntos depende que no heredemos problemas “de dinero” por adeudos de terceras personas con los prestadores de servicios.

ACTIVIDAD 1: LISTA DE ASPECTOS A VERIFICAR ANTES DE RECIBIR UN INMUEBLE O PROPIEDAD QUE VAMOS A RENTAR O COMPRAR



Ejercicio

Marca con una "X" los puntos que hayas verificado cuando recibiste la propiedad que actualmente habitas. Si hay algunos puntos que no verificaste, acude a verificarlos con el notario, con el propietario o a las oficinas de los prestadores de servicios. Si estás por recibir una propiedad utiliza esta lista para asegurarte de que estás recibiendo una propiedad libre de problemas.

Instalaciones

- Las llaves del agua no tienen fugas o goteos.
- El agua corre libremente por coladeras, sanitarios, lavabos, lavadero y fregadero.
- Los desagües de lavabos, lavadero y fregadero no tienen fugas o goteos.
- El agua corre libremente por las bajadas de agua de lluvia de la azotea.
- Los interruptores de circuito (*breaks*) son nuevos o están en buenas condiciones.
- No hay cables a la vista y si los hay no presentan daños.
- Los contactos y apagadores funcionen bien y no tienen "chispazos".
- Las conexiones de la instalación de gas no presentan fugas.

Estructura

- Las columnas, vigas, losas y muros no presentan grietas, golpes o fracturas.
- Las vigas y losas no presentan "flecha" (pandeos).
- Las columnas y muros no están inclinados o curvos.

Acabados

- La pintura está limpia, sin peladuras ni humedades.
- Los aplanados en muros y techos no presentan grietas o humedades ni están botados.
- Las puertas y sus chapas abren y cierran bien.
- Las ventanas abren y cierran bien y no presentan vidrios rotos.
- Los pisos y azulejos están completos, no están rotos ni abombados.
- Los muebles de baño están bien colocados, con sus llaves y no están rotos.
- Los muebles de cocina están bien colocados, con sus llaves, puertas y entrepaños.

- Las escrituras están inscritas antes el Registro Público de la Propiedad.
- La propiedad se encuentra libre de todo gravamen.
- La persona con la que tratamos es el propietario o apoderado legal, conforme a escrituras y otros documentos tales como un poder notarial.

El propietario se encuentra al corriente en el pago de:

- Predial
- Mantenimiento
- Teléfono
- Agua
- Luz
- Gas
- El administrador y/o comité vecinal nos identifica como nuevos miembros de la comunidad.

El saber recibir nuestro patrimonio en las condiciones correctas e ideales para su buen funcionamiento, nos evitará problemas de reparaciones o reclamos al momento de comenzar a habitar nuestro nuevo hogar.

En los siguientes Manuales del Programa **Asesor**, aprenderemos juntos muchas cosas, entre ellas, como asegurar el buen estado de mi propiedad y como mantener una sana relación con la comunidad en la que decidimos vivir, así como aspectos importantes de los contratos relacionados con soluciones de vivienda.



Asesor

Tu consejero patrimonial

Para más información sobre **Asesor**, tu consejero patrimonial, comunícate a Sociedad Hipotecaria Federal: del D.F. y Área Metropolitana al 52 63 45 00

educacionfinanciera@shf.gob.mx

Material de distribución gratuita. Prohibida su venta



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL