

Casos Reales Inmobiliarios No 1

Guía Práctica del Consumidor Inmobiliario

Que no te pase esto al comprar tu vivienda...

Historia 1:

Andrea y la Publicidad Emocional



Andrea estaba emocionada por comprar su primer departamento. Había visto un anuncio en redes sociales con imágenes hermosas: un parque lleno de árboles, piscina y gimnasio. Todo parecía perfecto. Cuando fue a ver el lugar, se llevó una sorpresa: el parque quedaba a dos cuadras, el gimnasio no tenía máquinas, y solo había una piscina pequeña, no como en las fotos.



Consejo: Siempre pide una visita al proyecto o solicita planos reales. Verifica que lo que te ofrecen en la publicidad se indique también en el contrato. Y si hay un "disclaimer" en los folletos (esa letra pequeña que casi no se lee), presta atención porque puede cambiar detalles importantes.

Historia 2:

Carlos y su banco



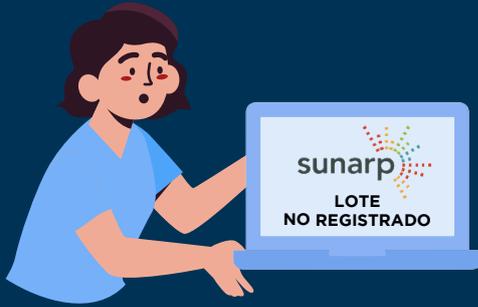
Carlos encontró la casa de sus sueños, pero todavía necesitaba obtener la aprobación de su Banco para el préstamo. Decidió firmar un contrato de separación, entregando un monto para que la propiedad no fuera vendida a otra persona mientras él tramitaba su crédito. Desafortunadamente, el banco le aprobó el crédito, pero por un monto mucho menor al que necesitaba. No pudo comprar esa propiedad y, para su sorpresa, perdió el dinero de la reserva.

Problema Común:
Mucha gente busca primero la propiedad sin saber cuál es su capacidad real de endeudamiento con los bancos.

Consejo: Antes de firmar un contrato de separación, asegúrate de entender las condiciones. Pregunta si es posible recuperar el dinero si no consigues el crédito o si lo consigues por un monto menor. Algunos contratos permiten la devolución si no te aprueban el préstamo.



Historia 3: Laura y su lotecito



Laura ya escogido comprar su primer lotecito donde después construiría su casita. Estaba lista para firmar el contrato de compraventa cuando su abogado notó que faltaba precisión en identificar el lote en Sunarp, porque no tenía habilitación urbana y no estaba independizado registralmente. Al final, por esta incertidumbre dejó de comprar.

Problema Común: Los contratos de compraventa de lotes deben contar por lo menos con las autorizaciones municipales, y especificar su real condición registral.

Consejo: Siempre revisa el contrato con un abogado antes de firmar. Asegúrate de que todo esté detallado y sobre todo las obligaciones de saneamiento del lote a cargo del vendedor.

Historia 4: Ana y las garantías



Ana estaba feliz con su nuevo departamento, pero seis meses después, notó filtraciones de agua en el techo. Se contactó con la inmobiliaria, pero le dijeron que no cubrían ese tipo de problemas porque eran responsabilidad del vecino del piso superior. Ana no sabía que existían garantías de postventa que podían protegerla.

Consejo: Infórmate sobre las garantías que ofrece la inmobiliaria y las condiciones para hacerlas valer, que están descritas en el Manual del propietario. Los acabados suelen tener garantías cortas, pero la estructura de la vivienda tiene garantía de hasta 10 años. Asegúrate de cuidar tu inmueble según el Manual del propietario y solicitar las reparaciones de postventa, cuando corresponda.

Historia 5: Pedro y el seguro



Pedro y su esposa habían comprado hace algunos años su lote financiado por el Banco. En un lamentable accidente de carretera, Pedro falleció y su esposa quedó muy preocupada por su pérdida y las deudas del crédito hipotecario.

Sin embargo, recordó que dentro del crédito pagaba todos los meses una cuota por el seguro de desgravamen del inmueble.

Asesorada por un abogado, revisó la Póliza y solicitó a la compañía de Seguros que pague el total del crédito hipotecario al Banco por el fallecimiento del titular.

Consejo: Contrata un Seguro a través del Banco o de forma directa, para que estes coberturado ante eventos fortuitos, y hazlos valer como consumidor, mediante asesoría especializada.



ADCIP es una entidad sin fines de lucro que busca asesorar, educar y defender a los consumidores inmobiliarios para elevar los estándares del mercado inmobiliario y lograr una sociedad de consumo más justa. Si deseas colaborar o ser parte de ADCIP, contáctanos a: www.adcip.pe