

Preguntas frecuentes sobre:

DEBIDA DILIGENCIA PARA LOS COMPRADORES DE INMUEBLES RESIDENCIALES

La debida diligencia es una parte vital del proceso de la compra de una vivienda. Como comprador, es su oportunidad de recopilar información sobre el inmueble y el área circundante para ayudarlo a tomar una decisión informada acerca de si es la vivienda correcta para sus necesidades. Como comprar una vivienda es una gran inversión para la mayoría de los compradores, es sabio hacer preguntas, revisar documentos y solicitar inspecciones para disminuir el riesgo de comprar una vivienda con defectos serios o costosos o con problemas que podrían afectar su valor y atractivo.

Es muy recomendable realizar distintas inspecciones como parte del proceso de debida diligencia, incluso si no las solicitara el prestamista o si la respuesta del vendedor fuera “No” a cada pregunta en la "Declaración de Divulgación de la Asociación de Propietarios e Inmuebles Residenciales." Como comprador, usted es responsable de pagar el costo de las inspecciones y de otros servicios necesarios para determinar el estado del inmueble y evaluar si cumple con sus necesidades. En general, no es posible recuperar el gasto de la inspección si elige no realizar la compra. **Por otro lado, si elige renunciar a las inspecciones disponibles a fin de ahorrar dinero, podría enfrentarse a reparaciones costosas u otros problemas después de la compra.**

Su contrato de compra puede otorgarle tiempo limitado para recopilar la información y los documentos que necesita. Debe completar su debida diligencia antes del plazo especificado en su contrato, y con tiempo suficiente para que el vendedor responda a cualquier solicitud de reparaciones. También debe contar con tiempo suficiente para decidir si continuará avanzando, intentará renegociar el contrato o no cerrará el contrato. Si desea extender el período de debida diligencia, puede pedirle al vendedor que lo haga, pero el vendedor no tiene la obligación de aceptar.

Recuerde, la mayoría de los contratos de venta indican que el cierre constituye la aceptación del inmueble y en las condiciones existentes al momento a menos que se establezca lo contrario por escrito.” De modo que, debe abordar todos los problemas de las reparaciones y ser absolutamente consciente del estado del inmueble antes del cierre de la transacción. Probablemente, deba hacerse responsable de todas las reparaciones necesarias después del cierre de la transacción.

P: ¿Qué tipo de inspecciones necesito para establecer el estado del inmueble?

R: La inspección más importante en general es la inspección de la vivienda. Debe solicitar una inspección de la vivienda incluso si la vivienda es nueva o se ha renovado recientemente. Si se ha renovado la vivienda o se le ha agregado un cuarto, verifique los permisos de construcción que se puedan haber solicitado y pida las calificaciones de la persona o personas que realizaron las renovaciones. Su corredor de bienes raíces puede ayudarlo con esto.

P: ¿Qué es la inspección de una vivienda?

R: La inspección de una vivienda es una revisión general de los sistemas y componentes de un inmueble (plomería, electricidad, calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC), estructuras, techo, etc.), que realiza una persona con licencia otorgada por la Junta de Otorgamiento de Licencias para los Inspectores de Viviendas de Carolina del Norte (*North Carolina Home Inspector Licensure Board*). Tiene como objetivo que usted se entere del estado de la vivienda, esto incluye si es necesario realizar una reparación o si se recomienda realizar una inspección adicional a cargo de un especialista. Debe solicitarle al inspector de la vivienda que inspeccione todos lo que es importante para usted. Lea atentamente el contrato escrito que le entrega el inspector de viviendas para comprender cuáles son los servicios prestados y su costo. Para obtener más información sobre las inspecciones de viviendas, consulte el folleto de la Comisión de Bienes Raíces, "Preguntas frecuentes sobre: INSPECCIONES DE VIVIENDAS", los videos sobre inspecciones de viviendas en el sitio web de la Comisión visitando <https://www.ncrec.gov/Resources/VideoLibrary>, y el sitio web de la Junta de Otorgamiento de Licencias para los Inspectores de Viviendas visitando https://ncdoi.com/osfm/Engineering_and_Codes/HILB.aspx.

P: ¿Debo estar presente cuando se realiza la inspección?

R: Sí, usted (y su corredor, si contara con uno) deben estar presentes de modo que el inspector pueda mostrarle cualquier problema encontrado y hablar con usted al respecto. El inspector de la vivienda debe entregarle un informe escrito con los resultados de la inspección.

P: ¿Qué hago después de recibir el informe de la inspección de la vivienda?

R: Analice atentamente el informe. Hable sobre sus dudas con el inspector de la vivienda y su corredor de bienes raíces. Es posible que desee pedirle al vendedor que realice reparaciones, renegociar los términos del contrato o ejercer su derecho de no realizar la transacción.

P: ¿Cómo sabré si necesito otras inspecciones?

R: El inspector de su vivienda puede recomendarle una evaluación adicional a cargo de un especialista, por ejemplo un electricista, plomero, técnico en calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC), contratista de techos con licencia, ingeniero estructural u otro profesional. Y, usted puede considerar otras inspecciones y servicios que se describen aquí. **Si decide que desea una inspección especializada, sería prudente que contratara a su propio inspector en lugar de confiar en un inspector contratado por el vendedor.**

P: ¿Cómo hago que se realicen las reparaciones?

R: Con la ayuda de su corredor (si contara con uno), debe decidir qué reparaciones son importantes para usted. Prepare una solicitud por escrito especificando claramente qué reparaciones desea, la forma en que desea que se realicen, si desea que profesionales con licencia realicen las reparaciones y si desea recibir copias de los recibos escritos de las reparaciones en o antes del cierre de la transacción. El vendedor o el corredor del vendedor probablemente le soliciten una copia del informe de la inspección de la vivienda para confirmar las reparaciones que usted solicita antes de aceptar realizarlas. El informe le pertenece y usted puede compartirlo con ellos si así lo desea.

P: Si el vendedor o el corredor del vendedor indica que se han completado las reparaciones acordadas, ¿puedo hacer que un inspector realice una “re-inspección”?

R: Sí. Siempre es buena idea confirmar que se han realizado todas las reparaciones acordadas de manera correcta y completa antes del cierre de la transacción. Debe tener en cuenta que algunos inspectores de viviendas cobran un cargo por las re-inspecciones y que una re-inspección no es garantía de que se han realizado las reparaciones. **Un corredor que carece de calificaciones para evaluar la calidad de una reparación debería abstenerse de evaluar la reparación.**

P: ¿Qué otras inspecciones y servicios debería

considerar? R: Considere cada una de las siguientes.

Inspección de Insectos que Destruyen la Madera (también conocida como “inspección de termitas”)

En general, los insectos que destruyen la madera incluyen a las termitas, escarabajos pulverizadores de la madera y abejas carpinteras. Un operador de control de plagas con licencia puede determinar si existe evidencia de infestación actual o pasada y si el inmueble se ha tratado previamente para eliminar la infestación. Si actualmente hubiera infestación, es probable que una compañía de control de plagas deba realizar el tratamiento. Si ha habido (o hubo) infestación con insectos que destruyen la madera por largo tiempo, podría haber daño estructural en la vivienda que justificaría que un ingeniero o contratista general con licencia realizara una inspección estructural, así como las reparaciones de las estructuras. El operador del control de plagas emitirá un informe por escrito para que usted firme reconociendo que lo ha recibido.

Relevamiento

Un relevamiento es el proceso de ubicar y medir las líneas de los límites del inmueble para determinar sus límites, su área total (es decir, superficie en acres), la ubicación de la construcción y otras mejoras a la propiedad, y toda invasión, servidumbres y violaciones de distancia. Algunos prestamistas solicitan un relevamiento. Los compradores generalmente son responsables de su costo. Si su prestamista no solicita un relevamiento, aún sería prudente solicitar uno antes de que finalice el período de debida diligencia para asegurarse que la superficie en acres y los límites del inmueble coincidan con lo informado, y para que pueda resolver toda invasión, violación de distancia y demás problemas antes del cierre de la transacción. La compañía aseguradora del título puede excluir de cobertura cualquier problema que muestra el relevamiento y que no se resuelva antes del cierre de la transacción.

Tasación

Virtualmente todos los prestamistas solicitarán que usted pague una tasación de la propiedad para determinar si el valor del mercado cumple o supera el precio de compra. [Nota: El monto de su préstamo se basará en el menor de los valores tasados y el precio de venta.] Analice el informe de tasación antes de que finalice el período de debida diligencia para asegurarse de que el valor de la propiedad, su superficie en pies cuadrados y características coincidan con lo informado por el vendedor o los agentes de bienes raíces y lo que indica el contrato de compra. Si su intención es pagar en efectivo un inmueble (es decir, no

obtiene financiamiento), considere solicitar una tasación de todas formas, o pedirle a su corredor que prepare un análisis comparativo del mercado ("CMA") para confirmar que no está pagando demasiado por un inmueble.

Pozos y Sistemas de Eliminación de Aguas Residuales

Si usted está comprando un inmueble con un pozo y/o un sistema de tanque séptico, (sin suministro de agua municipal o alcantarillado), solicite una inspección del pozo y/o del sistema de tanque séptico antes de que finalice el período de debida diligencia. Una inspección del pozo y una prueba independiente de la calidad del agua determinará si cuenta con cantidad de agua y presión de agua suficiente y, si existen contaminantes perjudiciales (es decir, bacterias, metales pesados, pesticidas, etc.,) en el agua. Un examen del sistema de tanque séptico determinará si es adecuado para la cantidad de cuartos del inmueble y si está funcionando de manera correcta. Las reparaciones de estos sistemas pueden ser muy costosos. Asegúrese de revisar una copia del permiso del tanque séptico para confirmar que el número de cuartos especificados en el permiso cumple o excede el número real de cuartos de la casa. Si se publica que el inmueble cuenta con "suministro de agua municipal o alcantarillado", solicite una copia de la factura del servicio más reciente del vendedor y llame al proveedor del servicio o a la ciudad si la factura no indica claramente que la propiedad cuenta con suministro de agua municipal y/o servicios de alcantarillado.

Radón

El radón es un gas incoloro, inodoro, radiactivo, carcinógeno que puede encontrarse en el aire y en el agua de pozo de viviendas en todos los Estados Unidos. Toda vivienda puede tener radón, independientemente de su antigüedad, estado o ubicación. Solicite una prueba en su inmueble para asegurarse que el radón se encuentre en un nivel "aceptable" o inferior según establecen los lineamientos de la Agencia de Protección Ambiental (EPA). Consulte www.ncradon.org para acceder a un mapa y recursos adicionales sobre el radón en Carolina del Norte.

Sistema de Calefacción, Ventilación y Aire Acondicionado (HVAC)

Como comprador, debe considerar seriamente contratar a un técnico en HVAC con licencia para determinar si el sistema de HVAC está funcionando de manera correcta siempre que un inspector de viviendas lo recomiende. Si la compañía de HVAC determina que existe un problema, el comprador debería pedirle al vendedor que contrate a una compañía de HVAC con licencia para realizar todas las reparaciones necesarias antes del cierre de la transacción. Debería considerar una re-inspección por parte de su técnico en HVAC después de realizadas las operaciones para confirmar que se hicieron correctamente.

Inspección Estructural

Si el inspector de la vivienda informa que ha observado defectos estructurales, tales como fisuras en los cimientos, soporte inadecuado en el semisótano o en el techo, daños relacionados con humedad o daños debido a infestación de insectos que destruyen la madera por mucho tiempo, un ingeniero estructural puede determinar la gravedad del problema e indicar si es necesario efectuar reparaciones.

Inspección de Humedad y Moho

Si hubiera exceso de humedad y/o moho en el semisótano u otras partes de la vivienda, un especialista en semisótanos podrá sugerir una solución para la humedad en dicho espacio y un inspector de moho podrá determinar el tipo de grado de moho, y si es perjudicial para las personas.

Zonas Inundables

Los inmuebles ubicados en las márgenes o cerca de extensiones de agua, vías de agua y áreas bajas pueden estar ubicadas en zonas federalmente designadas como zonas inundables. Si usted va a pedir prestado dinero para comprar un inmueble ubicado en ciertas zonas inundables, el prestamista puede pedirle que adquiera un seguro para inundaciones. Si no va a solicitar un préstamo para comprar el inmueble, determinar si el inmueble se encuentra ubicado en una zona inundable y el costo del seguro contra inundaciones son temas importantes a considerar. Tenga en cuenta que los mapas de zonas inundables se actualizan periódicamente, de modo que la ubicación dentro o fuera de una zona inundable puede cambiar. Usted puede buscar la dirección del inmueble en FEMA.gov para visualizar el mapa de inundaciones más relevantes en el área. Si el inmueble se encuentra ubicado en una zona inundable, hable con su agente de seguros sobre el costo del seguro contra inundaciones.

Calles/Caminos Privados

Una calle o camino privado es aquel que no pertenece al sistema de caminos del Estado y no recibe mantenimiento estatal. Puede o no haber sido construido siguiendo los estándares del Departamento de Transporte de Carolina del Norte. Toda la responsabilidad por la reparación, mantenimiento y limpieza de un camino privado recae en las personas que son propietarias del terreno que linda con el camino. Es muy importante contar con un acuerdo de mantenimiento del camino firmado por todos los propietarios de dicho tipo de inmuebles que deje en claro quién tiene la responsabilidad y se hará cargo del costo de mantener, reparar y limpiar el camino (en general, todos los propietarios). El estado del camino se deteriorará con el tiempo, y será menos probable que los prestamistas les presten dinero a los compradores si el camino no recibe el mantenimiento adecuado. Esto puede hacer que los inmuebles sean más difíciles de vender en el futuro. El desarrollador de una nueva subdivisión debe entregarles a los futuros compradores una declaración de divulgación de calles suburbanas indicando si la calle sobre la que se encuentra el lote/vivienda es pública o privada (N.C.G.S. § 136-102.6(f)).

Ruidos/Olores/Tránsito/Usos de las Tierras

Si usted es sensible al ruido, olor o tránsito, asegúrese de investigar la proximidad del inmueble a aeropuertos, autopistas, estaciones de bomberos, comercios, granjas y otros usos de tierras que generan algunos de estos problemas. Buscar información pública, conducir por el área y hablar con los vecinos, son formas de obtener dicha información.

Documentos a Analizar:

Declaración de Divulgación de la Asociación de Propietarios e Inmuebles Residenciales: El vendedor debe entregar este formulario al comprador cuando el comprador realiza una oferta., <https://www.ncrec.gov/Forms/Consumer/rec422.pdf> . El objetivo de este formulario es brindarle al vendedor la oportunidad de declarar todo defecto que presente la vivienda. Como comprador, usted debe analizar en detalle este formulario. Si la respuesta del vendedor es "Sí" a cualquier pregunta o no responde a alguna pregunta, pida una explicación. Tenga en cuenta que los vendedores tienen derecho a

“no hacer ninguna declaración”.

Declaración de Divulgación Obligatoria de Derechos sobre Minerales, Petróleo y Gas: El vendedor debe entregar este formulario cuando un comprador realiza una oferta, <https://www.ncrec.gov/Forms/Consumer/rec425.pdf>. El propósito del formulario es darle al vendedor la oportunidad de revelar si los derechos sobre minerales, petróleo y/o gas son inaplicables en la propiedad. Si el vendedor responde “Sí” a cualquier pregunta, solicite más información. Tenga en cuenta que los vendedores tienen derecho a “no hacer ninguna declaración” sobre algunas declaraciones en el formulario.

Acuerdos de Limitación de la Propiedad Privada y Estatutos de la Asociación de Propietarios de Vivienda: Obtenga y analice todos los acuerdos de limitación de la propiedad privada y los documentos de la asociación de propietarios de viviendas para verificar que el uso que le dará al inmueble se encuentra permitido y que usted comprende otros requisitos y restricciones impuestos en el vecindario. Estos pueden incluir desde operar un negocio desde su casa, arrendar la casa, colores de pintura, estacionamiento o tenencia de animales. Si un inmueble se encuentra sujeto a una asociación de propietarios de viviendas ("HOA"), también es una buena idea preguntar sobre la situación financiera de la HOA y si gastos anticipados podrían llevar a una evaluación.

P: ¿Existen consideraciones especiales para viviendas de mayor antigüedad?

R: Sí, en el caso de viviendas de más antigüedad, debe preguntar sobre los tanques de almacenamiento de combustible subterráneos, pintura a base de plomo y materiales que contengan asbesto. Si los hubiera, pueden generar problemas para la salud y la seguridad, de modo que pídale al vendedor que solucione estos problemas antes de cerrar la transacción. Además, tenga en cuenta que las viviendas históricas pueden estar sujetas a requisitos especiales de la zona.

P: ¿Cuáles son algunos de los pasos en debida diligencia para comprar un lote o terreno sin mejoras realizadas?

R: Si el vendedor (o el corredor del vendedor) indica que el inmueble cuenta con servicio de alcantarillado y/o agua municipal, comuníquese con el departamento de servicios municipales para confirmarlo, preferentemente por escrito. Si no contara con servicio de alcantarillado municipal, comuníquese con el departamento de salud ambiental del condado y solicite una prueba de evaluación del suelo (también se conoce como prueba “perc” o de percolación) para determinar si el suelo puede tolerar un sistema de tanque séptico en el lugar para el número de cuartos con que planea contar. No existe manera de determinar la cantidad ni calidad del agua disponible en la propiedad sin perforar un pozo, pero usted puede preguntarles a los vecinos acerca de la cantidad y calidad del agua, y si utilizan filtros. Considere contratar una compañía de ingeniería para realizar una prueba de compactación del suelo para determinar si puede soportar la(s) estructura(s) que desea construir. También considere realizar un relevamiento, si el inmueble se encuentre ubicado en una zona inundable, e investigar sobre restricciones para la construcción que correspondan al área, tales como protecciones de la línea de cresta en las montañas, restricciones de CAMA (Ley de Manejo de Áreas Costeras) a lo largo de la costa y protección de humedales a lo largo de las vías de agua y áreas bajas. Asegúrese de tener acceso desde un camino público o similar, y que “cuenta con salida”.

P: ¿Qué es una inspección “con recorrido” y por qué es importante?

R: Una inspección “con recorrido” es su última oportunidad de recorrer el inmueble antes de cerrar la transacción para confirmar que se han completado todas las reparaciones y servicios prometidos por el vendedor y que el inmueble se encuentre en iguales condiciones que en el momento de la creación del contrato. Lo ideal sería que esta inspección se realice después de que los vendedores hayan retirado todos sus muebles, electrodomésticos, alfombras, cajas y demás pertenencias para que pueda ver las áreas de la casa que se hayan encontrado ocultas. Solicite copias de todas las facturas de reparación/servicio que no se le hayan entregado. Como ya se ha indicado, usualmente, el cierre de la transacción constituye la aceptación del inmueble por parte del comprador en el estado en que se encuentra en el momento del cierre a menos que usted y el vendedor hayan acordado lo contrario por escrito. Por lo tanto, es importante que esté satisfecho con el estado del inmueble en el momento del cierre de la transacción.

Otros Sitios Web Útiles:

ncdot.gov/projects: contiene información sobre proyectos de caminos planeados por el Departamento de Transporte de Carolina del Norte que pueden afectar el inmueble en el que está interesado.

sexoffender.ncsbi.gov: para buscar información sobre agresores sexuales cerca del inmueble en el que está interesado.

fws.gov/angered/map/state/NC.html: para buscar información sobre especies en peligro que podrían afectar su capacidad de desarrollar una parte de su inmueble.

**THE NORTH CAROLINA
REAL ESTATE COMMISSION
P. O. Box 17100**

Raleigh, North Carolina 27619-7100

Teléfono: 919/875-3700

Sitio web: *www.ncrec.gov*

*40,000 copias de este documento público se
imprimieron a un costo de \$.000 por copia.*