

**Invertir en bienes raíces es uno de los negocios más atractivos actualmente. Y no sólo lo es para quien se dedica a la compra-venta, sino para los propietarios finales, pues su valor como patrimonio es de los más preciados. Por eso, metroscubicos.com te expone las recomendaciones de un experto en el sector para conocer los puntos clave a la hora de comprar una casa o departamento, y muy específicamente, una propiedad en el mercado secundario o de vivienda usada.**



Lo anterior no te exige de contratar un asesor de cabecera a quien le puedas plantear dudas e inquietudes de acuerdo a tus necesidades, este es el principal consejo de Ricardo Albrecht Junghanns, asesor senior de Grupo Tecnocasa Inmobiliario.

Y es que, acercarse a empresas inmobiliarias serias –financieras, desarrolladoras o inmobiliarias y corredores—, que cuenten con licencias y permisos, al comprar un inmueble de segundo uso te dará mayor certeza de que todos los trámites y la documentación se encuentran legalmente en orden, además de constatar que el costo valuado del inmueble es el real.

Los especialistas verificarán, a través de su departamento legal y de la opinión de algún abogado vinculado a una notaría, el estado de todos y cada uno de los documentos proporcionados por el ofertante del inmueble. Ellos (los abogados) son los especialistas y detectarán cualquier problema que pueda presentarse con los papeles, para encontrarle solución, o bien, para determinar si no es una propiedad comercializable.

Junghanns recomienda cuidar los siguientes puntos al adquirir una casa del mercado secundario:

- El propietario ofertante debe presentar copias de escritura, predial, agua y una identificación.
- En caso de existir los dos casos especiales, que puede ser un testamento o una hipoteca, también hay que verificar los documentos que amparen que es factible de venta.
- Para ello, debe verificarse la información proporcionada por el dueño de la propiedad, al momento de promocionarla, en el Registro Público de la Propiedad. Se saca un Folio Real del inmueble, en donde están retratados los antecedentes de la vivienda, lo que nos dirá si tiene, o no, algún embargo o [gravamen](#).
- Con esto claro, es importante revisar la estructura del inmueble, es decir, si tiene su instalación hidráulica y eléctrica en orden, si el gas es estacionario o no. Esto garantizará que no habrá problemas de servicios de este tipo a la hora de habitar el inmueble.
- Las áreas comunes –pasillos, azotea, mezanines del edificio, etcétera— deben tomarse muy en cuenta, pues eso indicará cómo están organizados los vecinos. “Siempre será mucho mejor un edificio de cinco o seis departamentos, que uno de 38 o 46, donde es más complicado ponerse de acuerdo”, ejemplifica Albrecht.
- Asimismo, verificar las columnas, que no haya cuarteaduras, que no esté afectado el edificio, etcétera.
- Otro punto que no debe pasarse por alto es verificar que, en caso de que el departamento cuente con estacionamiento, área de servicio o cuarto de servicio, es que los metros cuadrados de estas áreas consten en la escritura. Porque muchas veces vienen determinados cierta superficie, pero

sólo se refieren al departamento, “y en la escritura deben constar todos los metros que el cliente está pagando”.

- Hay algunos edificios que tienen [administración externa](#), y seguramente hay un reglamento de condóminos. Es importante conocerlo antes de adquirir el inmueble, pues también las notarías lo piden.
- Debe realizarse un [avalúo](#) solicitado por la notaría, así como por el banco, cuando se trata de un crédito bancario.

Toda inversión vale, cuando se trata de ahorrarse problemas y hacerse de un bien patrimonial libre de problemas.