

■ Guía práctica para Dummies: Los 11 pasos a seguir antes de comprar una propiedad de segundo uso (para no arrepentirte después)

Comprar una casa o departamento de segundo uso puede ser una gran decisión. Muchas veces tienen mejor ubicación, espacios más amplios, pero sobre todo precios más accesibles que una propiedad nueva.

Pero también existen muchos detalles que no se ven a simple vista y que podrían convertirse en un verdadero dolor de cabeza si no sabes detectarlos a tiempo.

Por eso aquí te dejo una guía clara con los once pasos a seguir para tomar una buena decisión de compra. Pensada para quienes por primera vez están en el proceso de comprarse algo propio y han elegido una vivienda de segundo uso. Ideal para leer con calma, tomar nota y evitar errores costosos.

◆ Paso 1: Define tu presupuesto real

Antes de enamorarte de una propiedad, asegúrate de tener clara tu capacidad de pago. Incluye:

- Cuota inicial
- Gastos notariales y registrales
- Impuestos
- Comisiones bancarias o de crédito hipotecario

✦ **Tip:** Si compras al contado o al crédito, considera también un fondo para reparaciones, modificaciones o remodelaciones. Siempre hay detalles por ajustar.

◆ Paso 2: Elige zona y tipo de propiedad

No se trata solo de comprar una casa enorme en la periferia o un Depa minúsculo en el distrito de moda.

Pregúntate: *¿esa elección se adapta realmente a tu forma de vivir, trabajar y desplazarte cada día?*

También considera:

- *¿Te conviene más un depa o una casa?*
- *¿Prefieres zona tranquila o cerca de comercio?*
- *¿Qué servicios y accesos hay cerca?*

✦ **Tip:** Usa Maps en línea, investiga en internet y visita en distintos horarios para conocer bien el entorno.

📌 Paso 3: Verifica minuciosamente la documentación legal del inmueble

Pide:

- HR y PU (de la municipalidad)
- Partida registral SUNARP (que esté a nombre del vendedor)
- Confirmación de que no tiene hipotecas, embargos ni juicios en proceso

💡 **Tip:** Si algo no cuadra, no firmes nada. Mejor asesorarse antes que lamentarse.

📌 Paso 4: Evalúa el estado físico según la antigüedad

Aquí entra la parte más importante: revisar con lupa lo que no siempre se ve.

🏠 Menos de 10 años:

- Verifica que no haya humedad en esquinas, techos o detrás de muebles
- Abre grifos y ducha: comprueba presión de agua
- Revisa luces, enchufes y el tablero eléctrico

💡 **Tip:** Mira si el tablero tiene llaves termo - magnéticas modernas. Pregunta por la última revisión técnica y el técnico que la hizo.

🏠 Entre 10 y 20 años:

- Pregunta si el cableado fue renovado
- Verifica si las cañerías son de PVC o aún de fierro
- Si cuenta con sistema de gas natural instalado, verifica que la instalación sea segura, que haya ventilación adecuada para posibles escapes y que haya recibido mantenimiento reciente
- Mira puertas y ventanas: *¿filtraciones, señales de polillas, etc?*

💡 **Tip:** Si hay enchufes antiguos junto a otros nuevos, puede que la renovación eléctrica haya sido parcial. Para identificar cañerías de fierro, revisa bajo lavaderos o si el agua sale turbia o rojiza. En cuanto al gas, cuidado con instalaciones viejas o improvisadas: asegúrate de que sean seguras, con ventilación y mantenimiento reciente. Puedes pedir planos, boletas o llevar a tu especialista a revisar.

🏠 Más de 20 años:

Examina vigas, techos y columnas: busca rajaduras o parches

Pregunta si el techo ha sido impermeabilizado

- *¿Ha sido reforzada según normas antisísmicas?*
- *¿Remodelaciones registradas en SUNARP o municipalidad?*

✦ **Tip:** Pregunta directamente mirándolo a los ojos: *¿Cuándo se hizo la remodelación?, ¿Tienes planos, registros, facturas o los datos de contacto del técnico o especialista que hizo los cambios?*

Si no es claro en las respuestas, no te muestra los documentos, o no permiten revisión técnica externa, entonces desconfía y busca otras opciones.

🎯 **Bonus Track:** Lo nuevo no siempre es garantía de perfecto y lo antiguo no siempre está mal. Por eso, más que fijarte en los años de antigüedad, mejor revisa con ojo crítico cada detalle.

🏠 Paso 5: Agenda una inspección técnica

Una inspección profesional puede detectar fallas ocultas: columnas debilitadas, filtraciones internas, instalaciones eléctricas peligrosas o modificaciones mal hechas.

✦ **Tip:** Este paso es indispensable, sobre todo si el inmueble tiene más de 20 años o si algo no te cuadra desde la visita. No lo veas como un gasto, sino como una inversión para evitar errores caros. Y si el vendedor se niega, mejor retrocede. Quien vende con seguridad, no oculta nada.

🏠 Paso 6: Confirma los servicios básicos

Verifica que:

- Agua y luz estén activos y a nombre del propietario actual
- No haya deudas acumuladas
- En edificios, que los medidores sean independientes

✦ **Tip:** Pide los últimos recibos y revisa si el suministro es constante y con buena presión. Un servicio irregular puede ser un gran problema.

🏠 Paso 7: Verifica antecedentes del vendedor

No basta con que diga que es el dueño. Confirma que:

- Sea el propietario inscrito en SUNARP
- Si está casado(a): se requiere la firma de ambos
- Si es herencia: que esté debidamente saneada, con anticipo de legítima si corresponde, y registrada

✦ **Tip:** Si notas evasivas o documentos incompletos, no sigas adelante. Todo debe estar claro desde el principio. En este momento, tu instinto también juega un rol importante para continuar o no.

📌 Paso 8: Consulta la zonificación y uso permitido

Esto es crucial si planeas:

- Remodelar, ampliar o construir en los aires
- Alquilar total o parcialmente el inmueble
- Usar como local comercial u oficina a puerta cerrada

💡 **Tip:** Algunas zonas tienen restricciones estrictas (como zonas residenciales exclusivas o áreas con valor monumental). Consulta en la municipalidad y asegúrate de que lo que planeas está permitido.

📌 Paso 9: Evalúa gastos de remodelación

Lo barato puede salir caro si hay mucho por hacer. Antes de comprar:

- Cotiza con arquitectos o maestros de obra
- Revisa techos, pisos, baños y cocina
- Calcula cuánto costará dejarlo como lo imaginas

💡 **Tip:** No te dejes llevar por frases como “solo necesita pintura”. A veces hay problemas estructurales o instalaciones obsoletas. Cotiza todo antes de decidir.

📌 Paso 10: Cierra con asesoría legal y registra la compra

- Contrata un abogado de confianza para la elaboración de la minuta y trabaja con una notaría de buena reputación
- Acompáñate durante todo este proceso de un agente inmobiliario certificado
- Ten un dinero reservado para cualquier contingencia
- Realiza el pago de Alcabala
- Guarda copias de todos los documentos firmados

💡 **Tip:** Un buen cierre legal previene problemas futuros. No escatimes aquí. Asegúrate de que todo quede debidamente registrado.

📌 Paso 11: Mejor llama a Vero Bouroncle 😊

Si descargaste esta guía y la leíste, entonces ya sabes que comprar un inmueble de segundo uso va más allá de amor a primera vista. Se trata de verificar, contrastar y de asesorarse efectivamente.

Soy Vero Bouroncle, Agente Inmobiliario certificada (PN 14128), y acompaño a compradores como tú a tomar decisiones informadas y seguras.

Desde la búsqueda hasta la firma final, puedo ayudarte a que tu compra no sea una apuesta, sino una inversión certera.

✨ **Tip:** Llámame al 📞 Cel: 983 336 924 - 🔗 www.verobouroncle.com