

11 CONSIDERACIONES FUNDAMENTALES QUE TODO POSIBLE COMPRADOR SENSATO DEBE TENER EN CUENTA AL ADQUIRIR DE UNA RESIDENCIA DE LUJO

Por Enrique Hernández-Pulido Socio de Procopio y Todd E. Leigh, Of Counsel
May 21, 2018

El momento ha llegado para comprar el inmueble de sus sueños, una residencia de lujo. Es fácil imaginarse a sí mismo relajándose confortablemente en su nueva casa mientras disfruta de una vista espectacular, sin embargo ese estado de tranquilidad venidero será difícilmente alcanzable si usted no sigue ciertos pasos que son esenciales en el proceso de identificación y adquisición de una propiedad de lujo. Cuando se trata de una propiedad exclusiva, los riesgos asociados con su adquisición pueden ser mayores, ya que involucran una mayor cantidad de dinero, y las complicaciones que pueden surgir con respecto a la inspección del inmueble, la medición del terreno, el financiamiento y las implicaciones fiscales pueden resultar muy costosas.

El adherirse a ciertos procedimientos cuya eficacia ha sido comprobada y el trabajar de cerca con un asesor legal especializado en la materia, le garantizarán el poder mudarse a la casa de sus sueños, liberado de preocupaciones y futuros dolores de cabeza. A continuación le presentamos los 11 pasos que usted debe seguir con atención durante este proceso:

1. Selección de la ubicación:

Ésta, probablemente, es la consideración más obvia. Tómese el tiempo necesario para explorar las áreas residenciales que le interesan. Reduzca sus opciones, dedique todo el tiempo que le sea posible a peinar la zona en auto y a pie, hable con los residentes e investigue en línea acerca de la seguridad de la zona, las viales y la capacidad de respuesta del gobierno local y, si tiene hijos en edad escolar, la calidad de las escuelas del vecindario. Para darse una mejor idea del rumbo, considere alquilar por algunos meses una casa en la zona.

2. Asegurando el financiamiento:

No se espere hasta llevar mucho camino andado para obtener un aprobación previa para un crédito por una cantidad suficiente para comprar la propiedad de sus sueños. El contar con un crédito previamente aprobado le ayudará a evitar sorpresas durante el período del escrow o depósito de custodia, ya que en sus manos tendrá asegurada una carta de pre-aprobación por parte del prestamista. Esto le dará tranquilidad a su vendedor y, a usted, una ventaja sobre otros compradores potenciales interesado en el mismo inmueble. Aún y cuando no tenga planeado solicitar un préstamo, prepárese mentalmente para saber cuánto está dispuesto a pagar.

3. Selección de un agente de bienes raíces:

Una vez que haya determinado la cantidad que está dispuesto a gastar e identificado una región geográfica general en la que le gustaría comprar, seleccione a un agente de bienes raíces que tenga

experiencia e implantación específicamente en esa área. Observe a su alrededor y vea quién es el agente de bienes raíces más listado en los carteles de venta ubicados en la zona, o bien, solicite a sus amigos una recomendación. Es importante encontrar a un agente que conozca el mercado y comprenda sus necesidades, con ello garantizará una experiencia agradable y exitosa. Su asesor legal desempeña un papel fundamental en este proceso, ya que debe ser él o ella quien revise el contrato entre usted y el agente inmobiliario antes de formalizar la relación.

4. Selección del inmueble:

Nuevamente, no se precipite en este proceso. Su agente de bienes raíces y su vendedor podrán intentar presionarlo en la toma de su decisión, pero usted debe de estar plenamente convencido de que el inmueble en cuestión es el indicado para usted. Visite todas las propiedades que estime pertinentes y, de ser necesario, vaya a verlas en ocasiones repetidas. Esté preparado en todo momento para abandonar cualquier trato.

5. Realización de una inspección de la casa:

¡Felicidades! Ya que usted ha seleccionado la casa de sus sueños, es momento de trabajar con su agente y abogado para contratar a un inspector de viviendas quien estará encargado de revisar el inmueble exhaustivamente y evitarle sorpresas. El inspector revisará la casa desde el techo hasta los cimientos, revisando la estructura física, los suelos; las instalaciones de agua, luz y gas; la existencia de moho, plagas, así como las adiciones y la remodelaciones permitidas y no permitidas. Al finalizar la inspección, le proporcionará una informe completo, incluyendo una lista con las cosas que deben ser reparadas. Este informe es una herramienta clave para solicitar reparaciones o un crédito por el costo de las mismas. Antes de que se realice cualquier inspección, haga que su abogado revise el contrato a celebrarse con el inspector, es indispensable que usted reciba los servicios y protección que necesita.

6. Medición del terreno :

Usted no solo está comprando una residencia, sino que también la tierra sobre la cual está construida y el terreno que la circunda. No se deje sorprender por algún detalle que no le haya sido compartido por el vendedor. Lo último que usted desea es comprar una propiedad solo para descubrir más adelante que parte de su casa o de su alberca, no se ubica dentro de su terreno sino en la propiedad adyacente. Una medición de la propiedad ubicará todas las mejoras en la propiedad y demarcará con claridad las medidas y linderos. Su abogado puede ayudarlo a interpretar y comprender este estudio.

7. La contratación de un arquitecto o contratista:

Usted está dispuesto a invertir su dinero en una residencia de lujo, pero es poco probable que una propiedad satisfaga por completo todas y cada una de sus necesidades y gustos. Si tiene planeado hacer alguna obra o remodelación importante en la casa o terreno inmediatamente después de la compra, es recomendable contratar, antes del cierre de la operación, los servicios de un arquitecto o contratista con el fin de determinar si la remodelación de sus sueños es posible y, de ser así, el costo de la misma.

8. **Obtención de un avalúo:**

Si está financiando la compra del inmueble, su prestamista requerirá un avalúo del mismo. Incluso, aún si no solicita un préstamo para la compra, usted deberá obtener un avalúo para asegurarse de que no está pagando de más por la residencia. El valor que arroje el avalúo será un punto de negociación para determinar el precio final de la venta del inmueble.

9. **Bienes muebles:**

Si usted desea que el vendedor deje ciertos artículos muebles en la propiedad, establézcalo de forma explícita en el contrato de compraventa. No asuma que el hermoso candelabro de cristal se quedará con la casa solo porque está colgado y conectado. Indique con claridad en el contrato que el mismo será transmitido junto con la propiedad de la casa.

10. **Obtención de un reporte del título de propiedad:**

Se le proporcionará un reporte preliminar del título de propiedad para su revisión y aprobación. En esta etapa, es vital que su abogado revise dicho reporte. Él o ella considerará las excepciones al título y le aconsejará sobre cualquier problema futuro que esas excepciones puedan desencadenar. Además, la forma en que usted adquiere el título es muy importante, y su abogado puede ayudarlo a evitar cualquier error.

11. **Determinación de los costos “escondidos”:**

Durante el proceso de escrituración, su abogado podrá asesorarlo igualmente respecto a los impuestos prediales, cuotas y cargas adicionales asociados con la propiedad. Esto garantizará el que usted conozca todos los impuestos anuales a los que estará sujeto como propietario de la propiedad. Su abogado le aconsejará sobre los efectos de cualquier convenio, condición y restricción (CC & R) que le pueda aplicar insospechadamente a usted o a su propiedad.

Si sigue todos estos pasos -con la ayuda de su abogado- encontrará que el cierre de la operación será pan comido. Tomará posesión de las llaves de su nueva residencia con gran emoción e ilusión, precisamente lo que debe sentir en un momento tan satisfactorio de la vida.



Enrique Hernández-Pulido es socio de Procopio. Está autorizado para ejercer en México y en California, su práctica incluye la representación de clientes en la planeación fiscal internacional y asuntos internacionales relacionados, en particular asuntos legales mexicanos y México-americanos. Enrique representa a clientes en la estructuración y desarrollo de operaciones comerciales, estructuras de inversión y financiamiento, planeación de ingresos, patrimonio e impuestos sucesorios a nivel mundial.



Todd E. Leigh es *Of Counsel* en Procopio con especialidad en bienes raíces. Su práctica se centra en la representación de propietarios, inquilinos, compradores, vendedores y desarrolladores de propiedades inmobiliarias. También tiene experiencia en operaciones garantizadas con bienes raíces, entre los que se incluyen centros comerciales, edificios de oficinas, parques industriales, sitios comerciales y propiedades similares.