



Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web owenrealestatetx.com

Correo electrónico owenyerealtor@gmail.com

Atendemos el área metropolitana de Houston

Las casas nuevas también se inspeccionan: los tres pasos del proceso del constructor en los que debe llevar a su propio inspector

Las inspecciones municipales no compran por usted: tres etapas, tres inspecciones de terceros, en una sola guía

Que una casa nueva haya sido inspeccionada no significa que la hayan inspeccionado para el comprador: las inspecciones municipales revisan el código mínimo y el control de calidad del constructor revisa su propio trabajo. Esta guía repasa los tres nodos en los que debe llevar a su propio inspector externo — antes del vertido, antes del panel de yeso y la final —, cómo la revisión con cinta azul crea evidencia, cómo funciona la garantía 1-2-10 y en qué se diferencia el contrato del constructor del de una casa de reventa: revise por usted mismo, antes de que quede cubierto.

Las casas nuevas también se inspeccionan: los tres pasos del proceso del constructor en los que debe llevar a su propio inspector

Revise antes de que quede cubierto

1. Primero, aclare un malentendido: que «alguien la haya revisado» no significa que la hayan revisado para usted

Muchos compradores creen que una casa nueva puede saltarse la inspección: el municipio tiene inspectores, el constructor tiene su propio control de calidad, es totalmente nueva y nadie ha vivido en ella, ¿qué podría estar mal? El problema es la posición de cada uno. La inspección municipal revisa si se cumple el código de construcción mínimo: con pasar la línea basta, y no sale a buscar defectos en nombre de ningún comprador concreto. El control de calidad del constructor revisa si sus propias cuadrillas construyeron según el plano, y cuando el cronograma aprieta, las listas se marcan más rápido que nadie. Ninguna de las dos barreras fue creada para el interés del comprador. A eso se suma que una comunidad grande es trabajo en cadena: decenas de casas avanzan a la vez, los obreros rotan por oficio, y una junta de tubería en un tramo de pared o el tendido de un circuito en una habitación, instalado mal u omitido y luego tapado, puede pasar años sin que nadie lo sepa.

Por eso la lógica de inspeccionar una casa nueva no es «desconfiar del constructor», sino, en los nodos clave, contratar a un inspector externo que responda solo ante usted, para mirar — y fotografiar — lo que pronto quedará cubierto y no se volverá a ver, mientras todavía se puede ver. No es un gasto extra: es hacer la revisión cuando es barata.

2. Las tres etapas: si se pierde una, algunas cosas ya no se podrán ver nunca

La primera etapa es antes de verter los cimientos (pre-pour / pre-slab). El inspector revisa la disposición del acero de refuerzo o los cables de los cimientos, la posición por donde las tuberías salen del suelo, la impermeabilización y el drenaje del terreno. Un error de posición descubierto en esta etapa se corrige como algo menor; descubierto después

de vertido el concreto, es un asunto mayor. La ventana de esta etapa es muy corta: desde que se arma el encofrado de los cimientos hasta el vertido suelen pasar solo unos días, así que hay que avisar con anticipación a las ventas del constructor y al gerente de obra, e insertar la inspección en su cronograma.

La segunda etapa es antes de colocar el panel de yeso (pre-drywall), y es reconocida como el paso más valioso de los tres. En este momento los «huesos, vasos y nervios» de la casa están todos a la vista: la separación y el refuerzo de la estructura de madera, el recorrido y la fijación de las tuberías y los cables, el sellado de los ductos del aire acondicionado, los remates de impermeabilización en los huecos de puertas y ventanas y la barrera contra humedad de las paredes exteriores: todo se puede ver y tocar. Una vez sellado el panel de yeso, estas cosas no se volverán a ver en toda la vida, salvo derribando paredes. Los problemas detectados en esta etapa — refuerzos faltantes en la estructura, tuberías mal fijadas, ductos con fugas — están todavía a la vista, al constructor le cuesta poco corregirlos y por lo general coopera.

La tercera etapa es antes del cierre (final), con la casa terminada, repasándolo todo uno por uno: cada grifo, inodoro, electrodoméstico, la calefacción y la refrigeración del HVAC, puertas y ventanas y la puerta del garaje, probados uno por uno en uso; la calidad de acabado de paredes y pisos, las pendientes de drenaje, y los detalles del ático y del exterior, contrastados una vez más con las fotos de la segunda etapa. La lista de esta etapa se convierte directamente en la base para exigir al constructor que complete las correcciones.

3. La revisión final: la cinta azul no es buscar defectos, es dejar evidencia

En la revisión final antes del cierre (final walkthrough), el representante de ventas le acompaña con cinta azul para marcar: golpes en la pintura, una puerta de gabinete desalineada, un piso que cruje, una marca por punto. La clave de este paso es hacerlo despacio y completo: probar cada interruptor y enchufe, abrir cada grifo y mirar el drenaje, caminar una vuelta por el piso de cada habitación. Los problemas encontrados se ponen en el momento en una lista escrita, firmada por ambas partes, con la fecha de terminación anotada: un «volvemos y lo reparamos» dicho de palabra vale menos que una línea en papel. Guarde la lista junto con las fotos tomadas en la revisión; cuando más tarde tramite la garantía, esto será la evidencia del «estado al momento de la entrega».

4. Cómo se estructura la garantía: qué significa 1-2-10

La garantía de los constructores principales de Houston tiene en líneas generales tres capas, conocidas en el sector como 1-2-10: el primer año, los problemas de mano de obra y materiales (pintura, remates, defectos menores) tienen la cobertura más amplia; al segundo año, lo cubierto son las partes de tuberías y cableado de los sistemas de plomería, electricidad y HVAC; la capa de diez años cubre la estructura: los cimientos, la estructura portante, los rubros grandes. Las cláusulas exactas las escribe distinto cada constructor; al firmar, guarde el manual de garantía por separado y no se fie solo de lo que diga ventas de palabra. Algo que vale la pena marcar en el calendario: hacia los once meses de vivir allí, antes de que venza el primer año, repase usted mismo toda la casa con detalle una vez más, o contrate de nuevo a un inspector para una «inspección de fin de garantía», y reporte al constructor de una sola vez los problemitas acumulados en el año, para repararlos dentro de la ventana gratuita. Los clavos que afloran y las grietas de juntas que aparecen en las paredes durante ese año son a menudo la contracción normal de los materiales, pero igual hay que reportarlos y dejar constancia: si se reparan o no es otra cuestión, el registro va primero.

5. El contrato no es el de una casa de reventa: basta tenerlo claro

Una casa nueva se firma con el texto de contrato propio del constructor, que no es el contrato estándar estatal que se usa en las casas de reventa: la proporción del depósito y las condiciones de reembolso, el precio y los momentos de pago de las selecciones y mejoras, la flexibilidad de la fecha de cierre y cómo se tratan los cambios, todo sigue la versión del constructor. Leerlo línea por línea antes de firmar y poner por escrito lo que el personal de ventas dijo de palabra es sentido común; guarde un original de cada cosa: el plano de la planta, la hoja de selecciones y el plano del sitio. Estos documentos, junto con las fotos y los informes de cada etapa de inspección, forman el expediente completo de la casa desde su nacimiento; y cuando la revenda más adelante, un comprador nuevo que vea ese expediente confiará en la casa de una manera completamente distinta.

Para el proceso completo de compra, de la oferta a las llaves, vea la [Guía de compra de vivienda y préstamos hipotecarios en Houston](#) de este sitio.

6. El orden de magnitud del costo

Las inspecciones por etapas se cobran por visita — una por etapa — y el costo varía con el tamaño de la casa; una sola etapa suele estar en un nivel de referencia del orden de unos pocos cientos de dólares, y las tres etapas juntas son una proporción muy pequeña frente a una reparación mayor única; los detalles siguen la cotización real de la compañía de inspección. En el presupuesto de una casa nueva, sugiero incluir desde el principio estas tres partidas, en lugar de acordarse después: una etapa cuya ventana ya pasó no se puede recuperar con dinero.

7. Para terminar

La pregunta de una casa nueva nunca fue «¿es nueva?», sino «antes de que quedara cubierta, ¿alguien la miró por usted?». Ninguno de los tres momentos de inspección es caro ni difícil de organizar; lo único difícil es saberlo con anticipación y reservar con anticipación. Si guarda los nodos, la certeza de una casa nueva será una certeza de verdad. Si está considerando una casa nueva, envíeme la comunidad y el plano: primero reviso en qué etapa de construcción va aproximadamente, y qué etapa de inspección todavía se alcanza a programar.

Si esto está dentro de su transacción ahora mismo, pregúnteme: consulta gratuita: (347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono	(347) 774-5396
WeChat	Owenyerealtor
Sitio web	owenrealestatetx.com
Correo electrónico	owenyerealtor@gmail.com
Atendemos	el área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general y no es una conclusión de inspección ni asesoría legal. Para una casa específica, apóyese en el informe de un inspector con licencia y en el texto del contrato.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.