



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

El techo de una casa de Houston: cuántos años le quedan y por qué el seguro pregunta primero por él

Primero la vida útil, después el seguro: materiales, desgaste, cotizaciones y reemplazo, en una sola guía

Un techo es una capa de desgaste con vida útil: el sol y el calor de Houston lo envejecen más rápido de lo que sugiere su etiqueta, y cuando envejece, la aseguradora pregunta primero por él. Esta guía repasa los materiales y las vidas útiles, cómo se lee el desgaste, por qué el seguro mira primero el techo, el juicio de reparar o reemplazar y sus rangos de referencia: para que, antes de ofertar, el techo sea un número conocido y no un riesgo desconocido.

El techo de una casa de Houston: cuántos años le quedan y por qué el seguro pregunta primero por él

La edad del techo va primero

1. Primero, téngalo claro: el techo es una capa de desgaste con vida útil, no una parte permanente de la casa

Muchos compradores visitan una casa mirando primero la cocina y el dormitorio principal, y solo al final levantan la vista hacia el techo. Pero el techo funciona más como una llanta de auto: es una capa de desgaste, y la cuenta atrás empieza el día en que se instala. La intensidad del sol y el calor del verano en Houston están entre los más altos de Estados Unidos; la radiación ultravioleta y la dilatación y contracción térmica lo desgastan a diario. Los gránulos minerales de la superficie de las tejas de asfalto se desprenden poco a poco, las tejas se adelgazan y se vuelven quebradizas, y su capacidad de repeler el agua baja con ello. Por eso, la misma teja que dura cierta cantidad de años en una región más fresca debe descontarse en Houston: los «25 años» o «30 años» que anuncia el fabricante son una cifra de laboratorio; la vida real local suele ser más corta que la etiqueta, y al hacer las cuentas de una compra, estime según el clima de Houston, no según el número de la publicidad.

Los materiales de techo comunes se dividen en unos pocos tipos. Las tejas de asfalto de tres lengüetas (3-tab) son las más delgadas y baratas, muy usadas en años anteriores, con una vida real local de aproximadamente una década y algo más. Las tejas arquitectónicas (architectural shingle) son más gruesas, con un aspecto en capas más marcado, y hoy son la opción principal en Houston, con una vida real por lo general del orden de unos veinte años. El techo de metal es más duradero, y su costo es claramente de otro nivel. La teja española o de concreto se ve en casas de estilo mediterráneo: la teja en sí dura mucho, pero vigile la membrana impermeable que va debajo: la membrana falla primero, la teja sigue viéndose bien, y la filtración ya empezó.

2. Cómo se determina la edad de un techo

La «edad» de un techo por lo general no se adivina: se contrasta con varias cosas. La declaración del vendedor indica el año aproximado del techo o el año de reemplazo; algunos trabajos de reemplazo dejaron registros de permiso municipal que coinciden con la fecha; y el inspector que sube al techo lee el desgaste y, junto con el tipo de material, da una estimación aproximada de la vida restante. Una advertencia: el año de la declaración a veces no coincide con la realidad: algunos vendedores anotan el año en que se «reparó» como si fuera el año en que se «reemplazó», y otros simplemente no lo saben,

porque lo reemplazó un propietario anterior. Si antes de firmar el año del techo no cuadra, o el vendedor no sabe responder, guarde la opinión escrita del inspector: también sirve para la cotización del seguro.

3. Cómo se lee el desgaste: la forma desde el suelo, la evidencia en el ático

Desde el suelo, mire primero el conjunto: los bordes de las tejas enrollados y levantados, como hojas marchitas al sol, son el aspecto típico del material envejecido; las zonas localmente oscuras, o que han perdido muchos gránulos, ya tienen una capa protectora delgada. Los valles, los costados de las chimeneas y los bordes alrededor de los tragaluces — las juntas de transición llamadas en conjunto flashing (remates metálicos) — son donde las filtraciones son más frecuentes; un remate metálico oxidado o agrietado merece atención aparte. Algunas comprobaciones pequeñas ayudan como referencia: revise si las canaletas y las salidas de las bajantes tienen mucha arenilla negra: eso es el gránulo desprendido de la superficie de la teja, y una cantidad grande significa que las tejas ya están casi desgastadas; unas pocas tejas sueltas o cabezas de clavo levantadas, vistas solas, son una reparación menor, pero si están por todo el techo, es la señal de un techo que llegó a su edad como conjunto.

La evidencia verdaderamente concluyente está en el ático. Entre al ático de día y mire la cara interna del entablado del techo en busca de manchas oscuras de agua y moho, y toque el aislamiento para ver si está húmedo. Las huellas del ático no mienten: qué mancha es vieja y ya secó, y cuál sigue filtrando recientemente, el inspector sabe distinguirlo. Cuando visito una casa con clientes y el techo ya tiene sus años, pido expresamente al inspector que escriba la sección del ático con detalle: cuando trate después con la aseguradora, ese registro será su respaldo.

4. Por qué, en los últimos años, las aseguradoras preguntan primero la edad del techo

Esta es la sección más importante de esta guía. El seguro de vivienda en Texas se ha endurecido en conjunto en los últimos años, y entre las primeras preguntas que hace una aseguradora al suscribir, la edad del techo está muy adelante. La lógica no es difícil de entender: un techo viejo es el rubro con mayor probabilidad de reclamo: una granizada o un viento fuerte, y un techo joven aguanta mientras un techo viejo se convierte en una cadena de reclamos. Por eso hoy es común lo siguiente: cuando el techo llega a cierta edad, la prima sube de forma notable; con más años, la parte del techo pasa a pagarse por valor real en efectivo (actual cash value, con la depreciación descontada, pagando solo el «valor actual») en lugar de por costo de reemplazo: para el mismo reemplazo de techo, el dinero que debe poner usted difiere por un buen tramo; con más años todavía, algunas compañías simplemente no aseguran, o exigen reemplazar el techo antes de renovar. Si nadie lo advierte antes de la oferta, muchos compradores lo descubren recién unos días antes del cierre: la casa sí se puede pagar, pero el seguro o es carísimo o directamente no se puede comprar.

Por eso el orden debería ser este: cuando se decide por una casa de reventa con sus años, haga dos cosas en paralelo durante el período de opción (option period): que el inspector dé al techo una estimación escrita de vida restante, y a la vez que un agente de seguros emita una cotización real con esa edad de techo. Si la cotización sale y el precio es aceptable, siga adelante; si no sale, o es tan cara que cambia el presupuesto, ponga el problema sobre la mesa mientras el período de opción sigue abierto. Si esto se arrastra más allá del cierre, ya no queda ningún margen de maniobra.

Cómo la edad del techo se traslada a las primas, los deducibles y los términos de suscripción está desarrollado en la [Guía de seguro de vivienda](#) de este sitio.

5. Reparar o reemplazar: la lógica de juicio y el costo aproximado

El daño aislado — unas pocas tejas levantadas por el viento, una junta de remate agrietada, una filtración en un punto — suele ser territorio de reparación: el costo es relativamente limitado, se repara primero y luego se observa. Si toda una vertiente llegó al fin de su vida, los gránulos se desprenden en áreas grandes y las manchas viejas y nuevas se superponen en varios puntos del ático, entonces remendar es tirar el dinero al agua: arregla este punto y filtra por el siguiente; debe evaluarse como reemplazo completo. Una línea divisoria en una frase: si el problema está en un punto, se repara; si está en una superficie, se reemplaza.

El costo de un reemplazo completo de techo sigue al área, la pendiente, el número de capas (si hay que retirar las tejas viejas) y el nivel del material. En el mercado de Houston, reemplazar el techo de una casa unifamiliar común por tejas de asfalto arquitectónicas suele moverse en un rango de referencia de aproximadamente ocho mil a veinte mil dólares, y un área grande, una pendiente pronunciada o un material premium como el metal lo suben claramente; esto es solo un rango de referencia de mercado, y cada casa necesita una medición en el sitio antes de una cotización formal. Un recordatorio más: en un rubro mayor como el reemplazo del techo, si el vendedor lo reemplazó en años recientes, pídale que guarde el contrato y

los documentos de garantía de ese trabajo: las cláusulas de transferencia de la garantía del material y de la garantía de mano de obra son algo que usted podrá escribir entre los puntos fuertes cuando venda la casa más adelante.

6. Al comprar: las preguntas sobre el techo que hay que aclarar

El año, y si hay documentos que lo respalden: qué año fue y qué compañía lo reemplazó; la opinión escrita del inspector sobre la vida restante, aproximadamente cuántos años; si una cotización de seguro puede emitirse con normalidad a la edad actual del techo, y si la parte del techo paga a costo de reemplazo o a valor real en efectivo; y si el ático muestra alguna señal de filtración activa. Termine estas cuatro preguntas dentro del período de opción, y el techo pasa de «riesgo desconocido» a «número conocido»: si negociar o no, y cómo, lo tendrá claro.

7. Mantenimiento rutinario: unas pocas cosas pequeñas que alargan mucho la vida

Buena parte de la vida de un techo se logra con mantenimiento. Las ramas apoyadas mucho tiempo sobre la superficie de las tejas a la vez las desgastan y acumulan humedad; las ramas demasiado cerca del techo deben podarse con regularidad. Limpie a tiempo las hojas y los residuos de la superficie del techo y de las canaletas, sobre todo en los valles. La ventilación del ático importa mucho en verano: las temperaturas del ático en Houston son altísimas, y una mala ventilación equivale a «cocer al vapor» las tejas desde la cara posterior, lo que acelera el envejecimiento; no deje que el aislamiento bloquee las entradas y salidas de aire. Y una vez al año, haga que alguien suba al techo para una inspección sencilla, para resolver los problemas pequeños mientras todavía son baratos. Estas acciones no cuestan mucho, y lo que compran es un techo que envejece a su propio ritmo en lugar de fallar antes de tiempo.

8. Para terminar

Al comprar en Houston, el techo es uno de los pocos rubros que «deben calcularse con claridad antes de comprar»: tiene una vida útil clara, un costo de reemplazo claro, y hoy además decide directamente si el seguro se puede comprar o no, y a qué precio. Aclare el año, lea bien el estado y obtenga la cotización temprano: lo que queda son puros números negociables.

Si tiene una casa en mente, envíeme la dirección: primero reviso la zona y la época aproximada para que tenga una idea, y luego agendamos una visita juntos al sitio.

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 opinión de inspección ni de suscripción de seguros. Para una casa específica, apóyese en la evaluación en el sitio de un inspector con licencia y en la cotización formal de una aseguradora.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.