



Better Business Bureau Consejos



Entregar su vivienda como parte del pago de una nueva

2008-10-06 – Con tantas viviendas en el mercado, las empresas constructoras están recurriendo a tácticas creativas para atraer a los potenciales compradores de casas. Una de las tácticas que utilizan al momento es la oferta de una nueva casa entregando su vivienda como parte del pago.

Los constructores tuvieron que esperar aproximadamente 8.4 meses para vender una casa nueva en junio, la espera de ventas más larga en los Estados Unidos en los últimos 25 años, de acuerdo con el Buró de Censos de los Estados Unidos. Pero no solamente los constructores continúan teniendo problemas para vender casas, también los propietarios les está costando mucho trabajo encontrar compradores con los requisitos necesarios para adquirir su vivienda. Según la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios, 3.9 millones de casas estaban sin ser vendidas en el mercado en agosto, el mayor índice desde 1982.

“Mientras que entregando un carro usado como parte del pago de otro es una práctica común, el concepto de hacer lo mismo al comprar una casa es algo nuevo para muchas personas” comentó Doug Broten, el presidente del BBB sirviendo el centro de California. “El proceso puede ser benéfico tanto para el propietario como para el constructor de la vivienda, pero ya que una casa es una inversión considerable, cualquiera que desee aprovechar esta oportunidad debe estar consciente de los riesgos que implica el proceso”.

BBB ofrece los siguientes consejos para evitar que aquellos propietarios de casas que piensan entregar su casa como pago para una nueva, no cometan algunos errores comunes.

Acuda a un constructor reconocido

Propietarios de viviendas que estén considerando entregar su casa como parte del pago de una nueva, siempre deben revisar el reporte del constructor con su BBB. Los Reportes de Confiabilidad están disponibles llamando al 1.800.675.8118 o en inglés por Internet en el sitio www.bbb.org. También es importante que los propietarios de una vivienda se aseguren que el constructor cumpla con las licencias estatales requeridas y para saber que puede acudir a las oficinas estatales correspondientes, como la unta estatal licencias a contratistas y las comisiones de asuntos regulatorios.

Evalúe el Mercado

Es importante que los propietarios de casas evalúen las condiciones actuales y futuras del mercado de las áreas alrededor de su vivienda actual y en la que tiene interés, para determinar si será un buen trato y que la inversión que está haciendo sea buena en el futuro. Esto implica investigar los precios de las casas, la tasa de impuestos y otros factores como escuelas, cuestiones de transporte y los planes de construcción y de crecimiento de la comunidad. Existen muchos recursos disponibles para ayudar a los propietarios de casas en este proceso de investigación, incluyendo los sitios de Internet de la ciudad y del condado, los sitios de agentes

BBB

1601 H Street Suite 101
Bakersfield CA 93711
1.800.675.8118

bbb.org

BBB

4201 W. Shaw Suite 107
Fresno CA 93722
1.800.675.8118

Asegúrese de saber cómo funciona el financiamiento

Los propietarios de casas necesitan considerar el costo total de su nueva vivienda - incluyendo tarifas e intereses adicionales – para evitar dejarse llevar por lo que parece una gran oferta. De igual manera, aunque las empresas constructoras no pueden pedir que use un determinado agente o prestamista para comprar su casa, sí pueden requerir que el comprador use un agente o prestamista en especial para recibir los incentivos asociados con el trato a realizar. Esto significa que si usa el prestamista preferido por el constructor no va a poder negociar un mejor trato o tasa financiera que si lo hubiera hecho a través de otra persona.

¿Vale la pena esperar?

Al igual que cuando se entrega un carro como parte del pago de otro, hacer esto con una casa puede ser una manera rápida de vender, pero el propietario tendrá que aceptar probablemente menos de lo que originalmente pedía por ella, lo que podría significar cientos de miles de dólares dependiendo en las condiciones del mercado. Si el propietario se puede dar el lujo de esperar, puede resultarle más productivo esperar a que mejore el mercado.

Dudas sobre el contrato

Se pone mucho dinero en juego cuando se trata de comprar y vender una casa y lo mejor es que dos o tres personas más lean el contrato antes de firmarlo. Un abogado de bienes raíces o un consejero en vivienda pueden ayudarle. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. ofrece una lista de consejeros de vivienda en la página de Internet: <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>

###