



Lo que debe saber para adquirir una vivienda nueva (II)

Por Luis Miyashiro Kuba

Profesor de Post Grado
Universidad ESAN, Gerente
General MSN International
Corporation, empresa dedicada
a la consultoría inmobiliaria e
hipotecaria, acompañamiento
social inmobiliario, Facility
Management y capacitación
empresarial.
E-mail: lmiyashiro@msncorp.pe
T: (01) 241 2879.
www.msncorp.pe

II. LA VIVIENDA NUEVA

1. Cómo elegir la vivienda

Para elegir una vivienda, no solo se debe considerar el precio y la cuota mensual a pagar, recomendamos tener las siguientes consideraciones:

- **La ubicación.** La zona que elijas, de preferencia, debería ser una zona residencial, es decir que no esté cerca de fábricas/industrias que puedan contaminar el ambiente, ocasionar ruidos que perturben, tránsito continuo de maquinaria pesada, entre otros.
- **Acceso a servicios comerciales/salud/entretenimiento.** Procura que la vivienda a elegir pueda tener un acceso relativamente cercano a tiendas, supermercados, colegios, farmacias, hospitales, iglesias, parques, entre otros.
- **Acceso a medios de transporte.** Debe estar cerca de avenidas donde exista transporte público que permitan movilizarte a ti, tu familia y los que te visiten.
- **Distancia y tráfico al centro de trabajo, colegios o universidades.** Se debe considerar el tiempo de traslado de cada uno de los integrantes de la familia.
- **Seguridad.** Recorrer los alrededores externos al proyecto y fórmate una opinión sobre la seguridad en la zona; consulta sobre el servicio de serenazgo y vigilancia particular en el condominio.
- **Características de la vivienda.** Revisa si se adecua a tus requerimientos familiares:
 - Cantidad de dormitorios y baños, en relación al número de miembros de la familia.
 - Si cuenta con baño y cuarto de servicio.
 - Si cuenta con lavandería.
 - Si tiene jardín, considerar que existe un costo por su mantenimiento.
- Si requiere estacionamientos.
- Calidad de materiales y acabados.
- Sistema constructivo.
- **Garantías:** Consultar si te van a entregar las siguientes garantías:
 - De los acabados.
 - De la construcción.
 - De los accesorios/equipamiento.
- **Convivencia armónica.** Consultar por la convivencia en el proyecto:
 - Cuánto es la cuota de mantenimiento mensual y qué servicios incluye.
 - La entrega del manual del propietario y el reglamento interno.
 - La constitución de la Junta de Propietarios.
- **Si compras una vivienda en planos.** Debes conocer la experiencia de la empresa promotora/constructora, consultar qué proyectos han desarrollado, pide referencias de la empresa, si puedes visitar algún proyecto y conversar con los vecinos que adquirieron los departamentos.
 - Considera como está avanzando la obra y la fecha probable de entrega de la vivienda.
 - Verifica que el proyecto cuenta con el respaldo de una entidad financiera
 - Programarte que si estás pagando actualmente un alquiler, habrá meses en que tendrás que pagar el alquiler y la cuota mensual del crédito hipotecario por la vivienda nueva que aún no te la han entregado; existen entidades financieras que ofrecen períodos de gracia.
 - Al comprar en planos, tienes el beneficio de ser uno de los primeros compradores y así poder elegir la mejor ubicación de la vivienda.
 - En el caso de una vivienda en proyecto o en construcción, te aconsejamos conocer la condición legal del terreno
 - Verificar si la inmobiliaria tiene denuncias fundadas ante la Comisión de Protección al Consumidor del Indecopi. 