



## Otras partes que participan en una transacción de depósito en garantía



Además del comprador, el vendedor, la entidad crediticia y los agentes de bienes raíces, en el trámite del depósito en garantía podrían participar otras partes. Por ejemplo: los encargados de la valoración, la garantía de la vivienda, la inspección de la misma, la inspección de termitas y otras plagas, y el informe de divulgación.

### Valoración

Si el comprador va a recibir un nuevo préstamo para efectuar la compra, entonces la entidad crediticia solicitará que se haga una valoración de la vivienda. El tasador hará lo siguiente:

- Realizar una investigación en cuanto al año en que se construyó la vivienda, el número de dormitorios y baños que tiene, el tamaño del lote y el total de pies cuadrados del área.
- Comparar datos de ventas recientes de casas en el mismo vecindario, normalmente dentro de un radio de una milla. El tasador habitualmente ubica por lo menos tres casas, las cuales, de preferencia, sean semejantes a la vivienda en cuestión y que se hayan vendido dentro de los últimos seis meses. Esas casas se consideran propiedades comparables.
- La inspección de campo se realiza en dos partes: (1) la inspección de la propiedad en cuestión y (2) la inspección exterior de las propiedades comparables.

La inspección de la propiedad en cuestión consiste en tomar fotos del frente y de la parte posterior de la vivienda (lo cual podría incluir partes del patio) y fotos de la calle donde se ubica. El tasador también realiza una inspección interior para ver si hay características o condiciones que pudieran restar o aumentar valor al inmueble. También se dibuja un plano de la vivienda y se incluye mientras se realiza la inspección.

### Garantía de la vivienda

Una garantía ofrece ventajas tanto al comprador como al vendedor. Esa póliza protege al comprador al pagar por ciertas reparaciones y cubrir gastos de sistemas mecánicos y aparatos de tamaño considerable, tal como el sistema de calefacción y aire acondicionado. Se ofrece toda una variedad de planes.

### Beneficios que ofrece la cobertura de garantía de la vivienda al vendedor:

- La vivienda podría venderse con más rapidez y a un precio más alto
- La cobertura es opcional mientras la vivienda figure en las listas
- La protección contra disputas legales que surgen después de que se efectúa la venta aumenta la negociabilidad de la vivienda

### Beneficios que ofrece la cobertura de garantía de la vivienda al comprador:

- Cobertura de garantía de sistemas de tamaño considerable y aparatos electrodomésticos incorporados
- Protege el flujo de efectivo
- Pone al servicio del comprador una red completa de técnicos de servicio calificados
- Deducible bajo

La mayoría de los planes de garantía de viviendas se pueden pagar al momento del cierre del depósito en garantía. Se presenta una copia de la factura a la compañía encargada del depósito en garantía y esta pasa a formar parte de los gastos de cierre del vendedor. FNF ofrece cobertura de garantía de viviendas en el sitio [www.HomeWarranty.com](http://www.HomeWarranty.com), o bien, llame al 1.800.862.6837.

### Inspección de la vivienda

Una inspección es otro aspecto del trámite del depósito en garantía. Se trata de una inspección física que se realiza con el fin de identificar fallas en los sistemas y defectos en las partes de un inmueble, tales como los cimientos, el sótano y otras áreas que haya debajo del piso, el exterior, el techo, el ático, la estructura del techo, la plomería, los sistemas eléctricos, de calefacción y de refrigeración, y las chimeneas.

### ¿Tiene seguro el inspector de su vivienda?

El inspector debe tener: cobertura de seguro contra terceros, seguro contra terceros general y protección de indemnización por accidentes laborales.

### ¿Cómo se debe preparar el vendedor para la inspección?

El vendedor debe preparar la vivienda para que se encuentre plenamente accesible, incluso debe sacar los artículos que se mantengan guardados y que pudieran estorbarle al inspector para hacer su tarea. Los lugares de particular interés son el ático, los entretechos, los paneles eléctricos, los armarios, la cochera, las puertas, los patios, los aparatos eléctricos y el calentador de agua. Todos los aparatos deben estar encendidos.

### Responsabilidades del inspector para con el dueño de la vivienda

Respetar la propiedad. Dejar la propiedad tal y como la haya encontrado. Responder preguntas que haya sobre el informe después de que se termine la inspección. Proporcionar una copia del informe ahí mismo.

### Inspección de termitas y plagas

Este informe lo prepara un inspector certificado del estado como prueba de que hay o no hay organismos o plagas que destruyan la madera, los cuales se hayan visto en la fecha de la inspección. En casi todos los casos en los que se pide que se haga una inspección, la persona que llama se refiere a ella como inspección de termitas. Además de buscar termitas en lugares subterráneos, el inspector también se fija en señales de actividad de otros organismos que dañen la madera, tales como hormigas carpinteras, abejas carpinteras, hongos que destruyan la madera o termitas de madera seca.

Esos casos se detectan con facilidad y en la mayoría de ellos el remedio no es costoso. Si tiene dudas en cuanto a las condiciones en las que se encuentra su propiedad, busque la ayuda de un inspector de termitas certificado por el estado.