

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: COMPRAR UNA PROPIEDAD HISTÓRICA

Tanto por sus particulares características arquitectónicas como por sus terminaciones artesanales, las viviendas históricas poseen un encanto indiscutible, pero, a la vez, presentan responsabilidades específicas que sus propietarios deben asumir. Aquí detallamos algunas cuestiones que sugerimos tener en cuenta antes de comprar una propiedad histórica:

¿Qué califica como propiedad histórica? En general, se considera que una vivienda es de carácter histórico si tiene una antigüedad de como mínimo 50 años y ha mantenido su integridad arquitectónica o importancia cultural, si bien la definición exacta dependerá del lugar donde se encuentre la propiedad. Una vivienda de estas características podría estar incluida en el listado de este tipo de bienes que lleva el NRHP ([Registro Nacional de Lugares Históricos](#)) o dentro de un distrito designado localmente como histórico. Estas clasificaciones podrían afectar la naturaleza de las refacciones permitidas e influir en la clase de mantenimiento o de comercialización que es posible hacer de la propiedad.

¿Hay restricciones en cuanto al tipo de refacciones que pueden realizarse en una vivienda histórica? Sí. Las ordenanzas locales en materia de preservación podrían restringir las modificaciones que pueden hacerse en el exterior de la vivienda y, en algunos casos, en los detalles arquitectónico del interior. Tal como ocurre en el caso de propiedades administradas por una [asociación de propietarios](#), puede ser necesario tramitar un permiso ante el consejo de preservación histórico, un organismo gubernamental local que se encarga de identificar y proteger las propiedades históricas; por ejemplo, este permiso podría exigirse para reemplazar ventanas, volver a pintar el frente, instalar paneles solares o ampliar los pies cuadrados de la superficie del bien. Es importante conocer qué requisitos son aplicables con anticipación, preferentemente antes de firmar un contrato o durante el período de contingencia, a fin de evitar demoras o restricciones imprevistas.

¿A qué se debe prestar atención durante una inspección? Estas viviendas suelen tener problemas vinculados con su antigüedad. Algunos aspectos que será conveniente revisar especialmente son las instalaciones eléctricas anticuadas, las cañerías viejas, los sistemas de aislación ineficientes, los problemas de cimientos y la posible presencia de pintura con plomo o de amianto. Recomendamos contratar un inspector especializado en propiedades antiguas o históricas, ya que estarán capacitados para identificar las refacciones y reformas de seguridad que la vivienda necesite. Se trata de uno de los pasos fundamentales que debe tomarse a la hora de [prepararse para adquirir una vivienda](#) histórica.

¿Pueden introducirse reformas que modernicen una vivienda histórica? Sí, pero deben encararse con cuidado y podrían requerir una revisión por parte del organismo de control local. Si bien no suele haber inconvenientes para introducir mejoras en el interior de la propiedad, por ejemplo, a fin de incorporar sistemas HVAC, termostatos inteligentes o artefactos de iluminación de consumo energético eficiente, para hacer cambios en el exterior sí es posible que deba pedirse un permiso. Debe tenerse en cuenta, además, que este tipo de reformas suelen ser costosas, en especial si requieren materiales específicos de restauración o la intervención de mano de obra especializada. Para quienes cumplan con los requisitos correspondientes, hay programas para el [financiamiento de refacciones](#) que permiten cubrir este tipo de gastos.

¿Existen incentivos financieros para encarar la restauración de una vivienda histórica? Muchas ciudades y estados ofrecen incentivos financieros para la preservación de esta clase de propiedades; por ejemplo, créditos fiscales, subsidios o préstamos a bajas tasas de interés con el objetivo de afrontar los costos de restauración. Algunas propiedades que estén enumeradas en el listado del NRHP podrían, asimismo, acceder a ciertos beneficios impositivos a nivel federal. Para más detalles, recomendamos ponerse en contacto con la [oficina de preservación histórica del estado](#) que corresponda o con el departamento de planificación local.

¿Qué consideraciones respecto del mantenimiento deben tenerse presentes? Las viviendas históricas exigen un mantenimiento más frecuente y la utilización de materiales adecuados según la época de que se trate, como, por ejemplo, revestimientos de madera, morteros de cal o tejados de pizarra. Como en el caso de las refacciones, las reparaciones pueden llevar más tiempo o ser más costosas, dada la necesidad de contar con contratistas o materiales especializados. Además, es aconsejable conservar registros detallados de las mejoras y reparaciones introducidas para dar cumplimiento a los requisitos oficiales y, por otro lado, será información útil a la hora de poner en venta la propiedad.

¿De qué modo se ve afectado el seguro de una propiedad histórica? Podría ocurrir que las compañías de seguros consideren que las viviendas históricas se encuentren expuestas a un riesgo mayor debido a su antigüedad, características singulares o requerimientos especiales para su refacción. Existen pólizas que cubren los costos totales de restauración mediante el uso de los materiales adecuados según la época de la propiedad. Es recomendable comparar cotizaciones y asesorarse con un agente de seguros que posea experiencia en la cobertura de viviendas históricas.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite [facts.realtor](#) para más información y recursos.