



# ***La compra de una casa***

***Si opta por  
construir su casa***

# **La compra de una casa: Si opta por construir su casa**

---

Ivan Hernandez, David P. O'Brien, Ph.D. y Constance Kratzer, Ph.D.

Si quiere construir una casa nueva, necesitará buscar un constructor tan cuidadosamente como buscaría la casa de sus sueños. Ya sea que quiera comprar un condominio, una casa estilo "townhouse", una casa en una urbanización o una casa construida a la medida de sus deseos, usted querrá asegurarse que está comprando una casa de calidad de un constructor con buena reputación. He aquí algunas recomendaciones para escoger a un constructor:

- **Haga una lista de posibles constructores**

La asociación local de constructores le puede proporcionar una lista de constructores en su zona. También puede buscar constructores y sus proyectos en la sección de bienes raíces en su periódico local. Revisar los anuncios y leer los artículos puede ayudarle a saber qué constructores edifican en su zona, el tipo de casas que construyen y los precios que puede esperar pagar. Los agentes de bienes raíces también pueden ayudarle con su búsqueda. Pregunte a amigos y a familiares si le pueden recomendar constructores con quienes hayan trabajado directamente o pida que le den los nombres de conocidos que hayan tenido una buena experiencia con un constructor. Verifique con el *Better Business Bureau* (BBB) para saber si hay quejas o problemas. Después de informarse, haga una lista de constructores o contratistas que construyen el tipo de casa que quiere dentro del margen de precio que puede costear.

- **Infórmese bien**

Una vez que tenga una lista de constructores, averigüe acerca de su reputación y la calidad de su trabajo. La mejor manera de aprender acerca de constructores o contratistas es visitando las casas que construyeron y hablando con los dueños. Pregunte a los contratistas en su lista que le den las direcciones de casas y subdivisiones que hayan construido recientemente. Los constructores podrán proporcionarle los nombres de algunos dueños que estén dispuestos a hablar con usted.

Vaya a ver las casas el sábado por la mañana cuando los dueños quizás estén afuera haciendo quehaceres o mandados. Preséntese y déjeles saber que está pensando en comprar una casa del constructor que les construyó sus casas. Hable con varios dueños y trate de obtener una muestra al azar de opiniones. Si habla con más personas, mejores serán las probabilidades de tener una impresión más acertada de un constructor. Por lo menos, pase por las casas y fíjese si tienen un aspecto atractivo. Cuando converse con constructores y dueños, lleve consigo una libreta o cuaderno para anotar la información que le den y sus impresiones personales respecto a ciertos constructores y casas. Así podrá comparar más tarde.

Algunas de las preguntas que puede hacerle a los dueños son: ¿Está contento con su casa? Si ha tenido problemas ¿se los solucionaron rápida y satisfactoriamente? ¿Compraría otra casa del mismo constructor? Generalmente, los dueños le

---

**La compra de una casa: Si opta por construir su casa**

dejarán saber si están contentos con sus casas y, si no lo están, probablemente le dirán el porqué.

Pase a ver casas nuevas siempre que pueda. Exhibiciones de viviendas patrocinadas por constructores y cuando éstos abren las puertas de sus casas al público (*open houses*) son oportunidades excelentes. Las casas modelo o las exhibiciones en ferias para el hogar a menudo están amobladas para darle ideas sobre el uso del espacio.

- **Busque calidad y valor**

Al inspeccionar una casa, fíjese en la calidad de la construcción. Inspeccione la calidad de los gabinetes y muebles de madera montados en la pared, las alfombras, los rebordes y decoraciones y la pintura. Hágale bastantes preguntas al constructor o a su representante y obtenga toda la información específica que pueda. Si le dan las respuestas verbalmente, y no por escrito, tome apuntes. Nunca tenga temor de hacer preguntas. Lo que podría parecer como una pregunta insignificante, podría sacra a la luz datos importantes. He aquí algunas sugerencias:

- ¿Cuánto tiempo lleva construyendo casas?
- ¿Qué garantías estándar ofrece?
- ¿Qué otras garantías se pueden adquirir?  
¿Cuáles son las diferencias entre las garantías?
- ¿Qué opciones tengo para darle un toque personal a mi casa?
- ¿Cuántas casas ha construido?
- ¿Cuánto tiempo tomará el proceso de construcción?
- ¿Qué productos y electrodomésticos usa en la construcción?
- ¿Ofrece un financiamiento especial para personas que compran casa por primera vez?
- ¿Qué opciones de planos hay?

- ¿Me puede dar nombres de compradores recientes con quienes pueda hablar?
- ¿Cuáles son las ventajas y las desventajas si usted construye mi casa en lugar de que lo haga otro constructor?

**Referencias:**

American Homeowner Education & Counseling Institute. (2000). *Core curriculum: National standards for homeowner educators and housing counselors*. Autor.

Fannie Mae, Customer Education Group. (1994). *A guide to homeownership*. Washington, D.C.: Autor.

Kiplinger's Magazine. (1993). *Kiplinger's buying & selling a home*. Kiplinger Books. Washington, D.C.: Autor.

## ***Esta publicación es parte de la serie La compra de una casa que incluye:***

---

### **Su preparación financiera**

Lo que buscan los acreedores  
En busca de un préstamo hipotecario  
Tipos de instituciones financieras  
Opciones de hipotecas  
El pago inicial y los costos de cierre  
La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial

### **Factores que debe tener en cuenta al seleccionar una vivienda**

Necesidades y deseos personales  
Lugar  
Tipo y estilo de casa  
Tipos de construcción  
El espacio interior y exterior  
Necesidades especiales  
Si opta por construir su casa

### **En busca de una casa**

Para encontrar la casa  
Los agentes de bienes raíces  
Cuando compra directamente del dueño

### **El contrato de venta**

Componentes  
Aceptación

### **Inspecciones de la casa**

Razones para inspeccionar la propiedad  
Para encontrar un inspector  
Lo que incluye una inspección  
Límites de responsabilidad económica

### **El proceso de la hipoteca**

El proceso de solicitud del préstamo  
El proceso de aprobación del préstamo  
El pago de la hipoteca

### **La compra del seguro del propietario**

Estabilidad de la compañía de seguros  
Costos y cobertura  
Servicio al cliente

### **Garantías**

#### **El cierre**

Preparación para el cierre  
Visita y revisión final de la casa  
Trámites el día del cierre

### **Conclusion**

---

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



### **La compra de una casa: Si opta por construir su casa**

---