

## GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: COMPRA DE UN TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA NUEVA

A la hora de comprar una propiedad, es posible considerar adquirir un terreno o una construcción nueva en vez de una vivienda ya existente. Estos son los principales puntos de interés sobre este tema para los potenciales compradores:

**¿Por qué querría evaluar construir su propia vivienda?** Las necesidades de los compradores son distintas según cada caso en particular. Algunos podrán estar interesados en remodelar una vivienda ya existente para personalizarla según su gusto, mientras que otros quizá prefieran diseñar el hogar de sus sueños desde cero. Comprar un terreno para construir la vivienda permite a los compradores personalizar cada uno de los aspectos de su hogar.

**¿Cuáles son las ventajas y desventajas de construir una vivienda de cero?** Los principales beneficios de construir una vivienda de cero se relacionan con la posibilidad de personalizar cada uno de los aspectos de la propiedad según las preferencias del comprador. Sin embargo, es importante considerar que los tiempos de obra suelen ser largos. La etapa de diseño —el período durante el cual un arquitecto o constructor preparará los planos y las especificaciones— suele durar de tres a seis meses; transcurrido ese plazo, deben obtenerse todos los permisos y habilitaciones correspondientes. Luego, la etapa de construcción propiamente dicha por lo general lleva de 12 a 16 meses, en función del tamaño de la vivienda y de sus características, si bien es posible que haya otras demoras. Construir una casa a medida también puede implicar costos adicionales que no existen si se compra una vivienda ya construida, como los honorarios de los arquitectos y el costo de los materiales.

**¿Cómo encuentro terrenos en venta?** Ya sea que considere construir una casa a medida, comprar un hogar ya existente o se centre exclusivamente en adquirir un terreno, un agente [REALTOR®](#) está preparado para brindarle asistencia a fin de que encuentre la propiedad que cumpla con sus necesidades. Del mismo modo que las viviendas ya construidas, los terrenos en venta suelen aparecer en los [Servicios de Listados Múltiples](#), que son plataformas en línea que recopilan información sobre propiedades en venta publicada por agentes de bienes raíces de un mercado determinado. Además, los agentes y los corredores que se especializan en la compraventa de terrenos podrán asesorarlo acerca de las cuestiones específicas vinculadas con la adquisición de este tipo de propiedades sobre las que necesite más información.

**¿Qué es un préstamo para la construcción?** Los préstamos para la construcción, también llamados para la autoconstrucción, son préstamos de corto plazo cuyos fondos se destinan a construir una vivienda y que abarcan rubros como el terreno, la mano de obra, los permisos de edificación y los materiales. Se pagan en una serie de desembolsos para cubrir los costos de la obra a medida que avanzan sus etapas, a diferencia de lo que ocurre en un [crédito hipotecario](#) para la adquisición de una vivienda ya construida, que se desembolsa en su totalidad en el momento de la compra. Los propietarios que desean renovar su vivienda también pueden hacer uso de este tipo de préstamos si no es suficiente el financiamiento que tienen disponible a través de un nuevo préstamo con respaldo hipotecario o de un crédito para la refacción del hogar.

**¿Qué diferencia hay entre un préstamo para la construcción y una hipoteca?** Los préstamos para la construcción son crédito de plazo determinado y corto —por lo general de un año— que cubren el período de la construcción, mientras que las hipotecas típicamente son de un plazo mayor, con períodos de amortización de la deuda de 15 a 30 años. Asimismo, si bien los deudores hipotecarios suelen realizar pagos mensuales que comprenden tanto el capital como los intereses del préstamo, los deudores de préstamos para la construcción por lo general solo pagan los intereses durante el período de la obra y luego optan por cancelar el monto total del saldo pendiente o convertir ese crédito en un préstamo hipotecario una vez finalizada la obra. Las tasas de interés de los préstamos para la construcción suelen ser más altas y varían en función del mercado, en contraste con las tasas fijas o ajustables de las hipotecas. Por último, las entidades que otorgan este tipo de préstamos solicitan otros requisitos para su

aprobación —por ejemplo, planos constructivos detallados, presupuestos y plazos de obra— adicionalmente a los que en general se piden al solicitar una hipoteca.

**¿Cuál es la definición de “construcción nueva”?** Además de comprar un terreno para construir una vivienda de cero, hay otras alternativas que se encuadran dentro de la categoría de construcción nueva. Los compradores que deseen acortar los plazos de la obra pueden, en la etapa de diseño, optar por un plano de vivienda prediseñado (*stock building plan*) que permite la personalización de determinados elementos, como la distribución de los espacios, la cantidad de pisos, el tipo de exterior y otras características. Otra opción son las viviendas de diseño estándar que se construyen sin un comprador previo (*spec homes*), que pueden estar aún en la etapa de construcción o ya terminadas. La posibilidad de personalizar este tipo de viviendas dependerá del avance de la obra. Por ejemplo, está en las primeras etapas de la construcción, el comprador podría estar a tiempo de elegir algunos elementos, como los pisos, la iluminación, los azulejos, las encimeras, los gabinetes y los tocadores.

***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](https://www.factsrealtor.com) para más información y recursos.***