



La decisión de comprar una casa

***Si piensa escoger
entre casas
prefabricadas***

La decisión de comprar una casa: Si piensa escoger entre casas prefabricadas

David P. O'Brien, Ph.D.

Si decide comprar una casa prefabricada, necesitará escoger entre una casa que ya esté instalada en un lote o una que todavía esté en la fábrica de donde es necesario transportarla hasta su destino. En cualquier caso, necesitará estar listo financieramente para la compra, inclusive ser elegible para un préstamo y obtener un seguro de cobertura.

Si tiene en mente una casa ya instalada, necesitará decidir qué clase de casa prefabricada desea y el mejor lugar, negociar el precio y hacer que una persona competente la inspeccione. El proceso para comprar una casa prefabricada instalada es similar al de compra de una casa construida en un lote. Usted puede escoger entre trabajar con un agente de bienes raíces o comprar la casa directamente del dueño.

Antes de iniciar su búsqueda para comprar una casa prefabricada directamente de la fábrica, usted necesitará encontrar un lugar para su casa y pedir que hagan la agrimensura si piensa comprar el terreno para la casa. También debe escoger el tipo de cimentación y conseguir contratistas que preparen el terreno y se encarguen de la instalación de la casa. Inspeccione la casa en los terrenos de la fábrica, antes de que la transporten a donde va a ser instalada; luego, inspecciónela al llegar a su destino y nuevamente después de la instalación y antes de mudarse. Probablemente es una buena idea contratar a una persona que conozca de casas prefabricadas para pedirle que se encargue de las inspecciones.

Hay dos tipos básicos de casas prefabricadas: las casas de una sola sección y las casas multi-seccionales. Las de una sección lo incluyen todo, y su tamaño fluctúa entre 900 y 1,300 pies cuadrados. Las casas multiseccionales están construidas en secciones dobles o triples que se unen al instalarlas. Su tamaño varía entre 1,500 a 2,500 pies cuadrados. Alrededor del 75 por ciento de las casas prefabricadas nuevas a la venta son multi-seccionales.

Una diferencia entre las casas que se construyen en el lote y las casas prefabricadas es que en algunas zonas tienden a haber restricciones de zonificación o de escritura de la propiedad para las casas prefabricadas. Esto ocurre particularmente en ciudades, suburbios y pueblos. Puede haber menos restricciones en áreas rurales.

Hay cuatro tipos diferentes de localizaciones y de arreglos de propiedad para las casas prefabricadas: propiedad privada, subdivisión, comunidad de arrendamiento de terrenos y una cooperativa.

- **Propiedad privada.** En este tipo de arreglo, usted es dueño del terreno y de la casa. A menos que sea dueño de un terreno que ha sido zonificado para una casa prefabricada, tendrá que tomar varias medidas. Una vez que encuentre un terreno apropiado, investigue los reglamentos de construcción de la zona para saber si el terreno en cuestión se puede usar para una casa prefabricada. Luego, determine si los servicios públicos necesarios están disponibles en el lugar o si hay que traerlos

La decisión de comprar una casa: Si piensa escoger entre casas prefabricadas

hasta allí y el costo es razonable. De no ser así, tendrá que buscar una alternativa para los servicios, tales como usar gas propano en vez de gas natural para la calefacción y para cocinar.

Tan pronto se establezca la zonificación adecuada y tenga acceso a los servicios necesarios, usted puede comprar el terreno. Si planea colocar la casa prefabricada en un terreno propiedad de la familia, necesita, de todas maneras, asegurarse de que el lote está zonificado para este fin y que hay servicios disponibles. Después de que compre el terreno, llegó el momento de iniciar la búsqueda de la casa prefabricada. El proceso general de búsqueda y sus obligaciones como propietario serán muy parecidos a los que tendría si comprara una casa construida en un lote. El arreglo de propiedad privada puede ser o no ser parte de una subdivisión de casas prefabricadas.

- **Subdivisión.** Usted es dueño del lote y la casa en una subdivisión de casas prefabricadas. La subdivisión ha sido zonificada para casas prefabricadas y el constructor usualmente instala las casas en los lotes. Quizás tenga opciones en cuanto al tamaño y características de las casas. Usted y los demás dueños son miembros de la asociación de propietarios y pagan una cuota para el mantenimiento de las áreas comunitarias. También tendrá que cumplir con las cláusulas, condiciones y restricciones de la asociación.

- **Comunidades de arrendamiento de terrenos.** Las comunidades de arrendamiento de terrenos son diseñadas específicamente para casas prefabricadas. Usted es dueño de la casa, pero alquila el terreno. Asegúrese de entender el acuerdo de arrendamiento del lote, las reglas, restricciones y regulaciones. Investigue si ha habido problemas entre los inquilinos y el dueño o la compañía que administra la comunidad. Averigüe con el Better Business Bureau si hay un historial de problemas. Puesto que puede resultar costoso y difícil

mover casas prefabricadas, el desalojo es una preocupación si alquila el terreno. Se deben indicar claramente las razones para el desalojo en el contrato de arrendamiento. Si deja de cumplir las reglas estipuladas en el contrato, lo pueden desalojar.

- **Cooperativa de casas prefabricadas.** Una cooperativa de viviendas prefabricadas es una corporación sin fines de lucro constituida por residentes quienes son accionistas de la corporación. La corporación es dueña de la tierra en común, pero usted es dueño de su propia casa. Los miembros de la cooperativa deben ser residentes. La junta de directores de la cooperativa se encarga de la administración, inclusive de la hipoteca y el mantenimiento de zonas comunitarias. Usted tiene que pagar cuotas mensuales y cumplir con los reglamentos y restricciones que establezcan los miembros.

La decisión de comprar una casa: TSi piensa escoger entre casas prefabricadas

Esta publicación es parte de la serie La decisión de comprar una casa que incluye:

Consideraciones para el propietario

La decisión de convertirse en dueño de casa

Necesidades y deseos

En búsqueda de su hogar

Cuánto puede pagar por una casa

El costo de una casa

En búsqueda de su hogar

Tipos de vivienda y construcción

Tipos de construcciones

Si piensa escoger de entre casas construidas en un lote

Si piensa escoger entre casas prefabricadas

Tipos de propiedad

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 Mexico (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 decisión de comprar una casa: Si piensa escoger entre casas prefabricadas
