



La decisión de comprar una casa

Tipos de construcciones

La decisión de comprar una casa: Tipos de construcciones

David P. O'Brien, Ph.D.

Si selecciona primero un vecindario, éste determinará el tipo y estilo de casa que va a encontrar allí. No todos los vecindarios ofrecen todos los tipos y estilos de casas.

Además del tipo de casa, quizás el estilo de la casa también sea un aspecto importante para usted. Los estilos y tipos varían según la región del país e incluyen: estilo rancho, colonial, Cape Cod, Santa Fe, Southwestern y victoriano. En Nuevo México, es común ver casas de estilo del suroeste o Southwestern. El estuco se usa en muchas casas nuevas, mientras que algunas de las casas antiguas se construyeron de adobe. Los tejados planos y de teja son comunes en las casas de estilo del suroeste. Hay muchas variaciones en el estilo. En algunas regiones del país, los sótanos son comunes, mientras que en otras partes, hay muy pocas casas con sótanos.

Una vivienda unifamiliar es el tipo de vivienda más común. Las casas con secciones múltiples comparten una pared cuando dos, tres o cuatro unidades están juntas. Algunas de estas viviendas se conocen como duplex, triplex y fourplex y se pueden comprar con un solo préstamo de hipoteca. Otras viviendas multi-seccionales son los condominios y las casas adosadas o estilo "townhouse". Un condominio es un tipo de propiedad que se puede comprar en un edificio multi-seccional; no es un tipo o estilo de edificio. Aunque comúnmente se encuentran en edificios de apartamentos de varios pisos, los condominios también pueden ser unidades residenciales como

un townhouse. Los condominios se pueden comprar y vender individualmente, como con una casa. Un apartamento se puede convertir en un condominio y un condominio se puede volver a cambiar a un apartamento para rentar.

Usted necesita decidir si lo que más le conviene es una casa construida hace poco y seguramente localizada en una urbanización o una casa más antigua en un vecindario bien establecido. Otra decisión que debe tomar es si compra una casa construida en el lote o si compra una casa prefabricada. Si ninguna de estas satisface sus necesidades, quizás decida que le construyan su propia casa.

Tipos de construcciones

Las casas se pueden construir de distintas maneras. Los dos tipos principales son las construidas en el lote y las prefabricadas.

Construidas en el lote

Este tipo de casa se construye en un lote de su propiedad o en uno que compra como parte del proceso de compra de la casa. Las casas construidas de esta manera generalmente emplean pocas o ninguna parte construida en otro lugar. En algunos casos, la armadura del techo y otras partes de uso común son prefabricadas en una fábrica y llevadas en camión al lugar de la obra o construcción. Así puede ocurrir con una urbanización o fraccionamiento grande que sólo ofrecerá unos cuantos modelos de casas a la venta.

Si un urbanizador construye solamente tres o cuatro modelos, algunas partes de la estructura pueden estandarizarse y así su construcción costará menos en una línea de montaje.

Las casas que se construyen en un lote tradicionalmente usan madera para la armazón o estructura. Las casas con armazón de madera siguen siendo las más comunes, pero algunas casas ahora son armadas con acero y también se usan muchas otras técnicas de construcción. Algunos métodos son tradicionales como el uso de adobe en la región del Suroeste del país. Otros son tecnologías nuevas e innovadoras, como la de tierra apisonada (rammed earth) y cemento aislado.

Casas prefabricadas.

Las casas prefabricadas son aquellas en las que la armazón o componentes principales se manufacturaron en una fábrica. Hay muchas clases de casas manufacturadas, pero la que más se conoce es la casa prefabricada.

Casas modulares.

Las casas modulares son construidas en módulos en la fábrica; luego se llevan al lote para armar la vivienda. Los módulos deben satisfacer los códigos de construcción locales y estatales del lugar donde se va a construir la casa.

Casas en paneles.

Para este tipo de casa, los paneles de la pared, con todo y ventanas, puertas, cableado y paredes se manufacturan en la fábrica y luego se llevan al sitio de la obra para ensamblarlos. Las casas deben cumplir con los códigos de construcción locales y estatales del lugar donde se armen.

Casas precortadas.

Los materiales para este tipo de casa se cortan en la fábrica según las especificaciones del diseño y luego se envían al lugar donde se armará la casa. Esta clase de casa se puede obtener como un juego de piezas o kit, como una cabaña (log

y de cúpula (dome). Todas deben cumplir con los códigos de construcción locales y estatales del lugar donde se armen.

Casas móviles.

Las casas móviles son casas manufacturadas en una fábrica hasta antes del 15 de junio de 1976 y las cuales no se han fabricado desde entonces. Sin embargo, puede haber casas móviles existentes a la venta o para rentar. Las casas móviles se construyeron en una armazón o chasis y luego se llevaron a un lote en arrendamiento o de propiedad del dueño para instalarla allí. Debido a su tamaño, no era fácil moverlas, pero se podían mover de ser necesario cuando el dueño se mudaba de lugar. Algunas veces, se usa el nombre casa de remolque (trailer home) para referirse a las casas móviles. Los remolques son vehículos de recreación que no tienen que satisfacer los códigos locales de construcción o el código del HUD.

Casas prefabricadas.

Un código federal de construcción para las casas prefabricadas entró en vigor el 15 de junio de 1976. Este código, Normas de Construcción y Seguridad para Casas Prefabricadas (Manufactured Home Construction and Safety Standards), es administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). Las casas manufacturadas en una fábrica que cumplen con el código del HUD se conocen como casas prefabricadas y se identifican con una etiqueta de certificación metálica roja del HUD. El código desbanca los códigos de construcción locales. Las casas prefabricadas pueden ser menos costosas que las construidas en un lote puesto que se usan métodos de producción en serie. El piso, las paredes y el techo se construyen en un armazón o chasis y una vez que está terminado se remolca al lote rentado o propiedad del dueño para instalarlo. Raras veces se mueve una casa prefabricada después de haberla instalado en un lote.

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: Tipos de construcciones
