SISU
DEVELOPMENT, LLC

UNA GUÍA DE SISU DEVELOPMENT · VALLE DEL RÍO GRANDE · EDICIÓN 2026

Guía para planear tu *casa a la medida.*

Los pasos, las preguntas y las listas de revisión que recorremos con cada familia del Valle, de la primera idea a las llaves.

Por Daniel Estrada, Fundador · Sisu Development · McAllen, TX

sisudevelopment.com

POR QUÉ ESCRIBIMOS ESTA GUÍA

Planea bien, y *los números se acomodan.*

La mayoría de las familias del Valle pasan meses leyendo antes de llamar a un constructor. Eso es inteligente. El problema es que casi todo lo que encuentras en línea es un promedio nacional o un discurso de venta, y ninguno de los dos conoce tu terreno.

Esta guía es la planeación que recorremos con cada familia de Sisu: el orden en que pasan las cosas, lo que sube o baja un presupuesto, las preguntas que debes hacerle a cualquier constructor y lo que hay que revisar en un terreno antes de comprarlo. Es lo que le diríamos a un amigo tomando un café.

POR QUÉ AQUÍ NO HAY PRECIOS

Un precio en una guía no puede ver tu terreno, tu plano ni tus acabados. El número real de tu casa sale de un presupuesto hecho partida por partida sobre tu plano, y con gusto lo armamos contigo.

Lo que vas a encontrar

- El camino de la primera junta a las llaves, etapa por etapa
- Las 12 cosas que mueven el presupuesto de una casa a la medida
- Lo que debe incluir un paquete base completo
- Los costos que quedan fuera de la cotización de construcción
- 12 preguntas para cualquier constructor antes de firmar
- Una lista para revisar terrenos hecha para el Valle
- Cómo se compara una casa a la medida con una de fraccionamiento
- Una hoja de planeación para llevar a tu primera junta

DE LA PRIMERA JUNTA A LAS LLAVES

De 10 a 16 meses, *de principio a fin.*

La obra en sí toma de 6 a 10 meses del contrato a las llaves, según el tamaño de la casa. Antes van el terreno, el diseño y los permisos, normalmente de 4 a 6 meses. Casi todo lo que decide tu calendario y tu presupuesto pasa en esos primeros meses, en papel, donde los cambios son baratos.

01 **Primera junta y revisión del terreno**
Platicamos lo que quieres y caminamos el terreno contigo, o te ayudamos a encontrar uno: uso de suelo, restricciones, servidumbres, servicios en la calle, drenaje y suelo.

02 **Habla con un prestamista**
Averigua cuánto te respalda un préstamo de construcción antes de enamorarte de un plano. Te van a pedir talones de pago, estados de cuenta y la lista de tus deudas, así que empieza ese archivo desde temprano.

03 **Diseño**
Diseño esquemático, luego desarrollo del diseño, luego planos de construcción. Mover un muro en los primeros dibujos toma una tarde. Moverlo después de que el ingeniero sella los planos significa rehacer trabajo.

04 **Presupuesto y contrato**
Tu presupuesto se arma sobre el plano, partida por partida, y lo lees antes de firmar nada.

05 **Permisos**
Dentro de la ciudad, la ciudad da el permiso; fuera de ella, el condado de Hidalgo. En nuestros calendarios contamos de cuatro a ocho semanas de la entrega al permiso en mano. Usa esas semanas para cerrar el préstamo de construcción.

06 **Construcción**
Terreno y losa, estructura, casa cerrada, plomería, electricidad y A/C, aislamiento, tablaroca, acabados. Casi cada etapa termina con una inspección que debe pasar antes de que entre la siguiente cuadrilla.

07 **Inspección final y llaves**
Certificado de ocupación, lista de pendientes, recorrido final y llaves. Tu garantía por escrito empieza ese mismo día.

DÓNDE SE PIERDE EL TIEMPO

Decisiones tardías, un préstamo que se abre después del permiso y planos que llegan a la ciudad incompletos. Cada uno cuesta semanas, y los tres se evitan en papel.

LAS PALANCAS

Las 12 cosas que *deciden el costo final.*

7 COSAS QUE SUBEN EL COSTO

01 Tu terreno.

Terrenos chicos en la ciudad, zonas de inundación, suelo malo o un terreno que hay que nivelar agregan trabajo antes de la cimentación.

02 Los pies cuadrados.

Más casa es más cimentación, más techo y más A/C, así que el costo no crece en línea recta.

03 Cocinas y baños.

Ahí están la mayoría de las decisiones, y el mayor espacio para que un presupuesto crezca.

04 Ventanas y puertas.

Ventanales, puertas corredizas y puertas de entrada especiales suman rápido.

05 Espacios exteriores.

Patios techados, cocinas exteriores, albercas y jardinería completa son partidas reales. Planéalas desde el principio.

06 Prisa.

Las cuadrillas cobran más por apretar un calendario. La paciencia ahorra dinero.

07 Intereses del préstamo.

Los intereses durante la obra son parte de lo que de verdad cuesta la casa.

5 COSAS QUE BAJAN EL COSTO

01 Una planta más sencilla.

Los rectángulos limpios cuestan menos que las formas complicadas, y son más fáciles de mantener frescos.

02 Un mejor terreno.

Terreno plano, buen suelo y servicios en la calle ahorran trabajo de terreno y de cimentación.

03 Acabados que se ven de lujo.

Cuarzo, porcelanato de formato grande y piso vinílico se ven muy bien y cuestan mucho menos que el mármol.

04 Un calendario con aire.

Las cuadrillas a ritmo normal cuestan menos que las que trabajan con prisa.

05 Decidir antes de empezar.

Las órdenes de cambio son el enemigo silencioso del presupuesto. Elige todo temprano, ciérralo y luego construye.

LA PALANCA QUE MÁS IMPORTA

Cierra tus decisiones antes de la losa. Un plano terminado le gana a diez órdenes de cambio, siempre.

LEE LA BASE ANTES QUE EL PRECIO

Lo que un paquete base *debe incluir.*

Aquí empiezan los juegos con los precios: un precio base bajo, y luego los extras se acumulan después de firmar. Contrates a quien contrates, pide que el paquete base incluya por lo menos esto, y pide la lista por escrito.

- [ ] Una cimentación diseñada con tu estudio de suelo (la arcilla del Valle cambia lo que necesita una losa)
- [ ] Estructura, techo y cubierta
- [ ] Ventanas y puertas exteriores
- [ ] Aislamiento que aguante el calor del Valle
- [ ] Un A/C eficiente del tamaño correcto para los veranos del Valle
- [ ] Encimeras, azulejo, pisos y gabinetes
- [ ] Electricidad y plomería, instalación y accesorios
- [ ] Tablaroca, sellador, pintura, molduras y zoclos
- [ ] Una persona que te conteste durante toda la obra

Vale la pena decidirlo antes de cerrar muros

- Contactos donde de verdad los vas a usar, incluyendo la isla de la cocina y la cochera
- Refuerzos dentro de los muros para pantallas, barras de apoyo y repisas pesadas
- Tubería para paneles solares o un cargador de auto eléctrico en el futuro
- Cableado para cámaras, timbre con video y puntos de WiFi
- Una salida de plomería para una cocina exterior o un baño en el futuro
- Un acceso al ático por el que de verdad quepas

PARA QUE NO TE ENGAÑEN

Un precio base que deja fuera aislamiento, pintura o molduras es un número de mercadeo, y los extras son el precio real.

LO QUE CASI NADIE MENCIONA

Los costos que *no vienen en la cotización.*

Antes de firmar con cualquier constructor del Valle, asegúrate de que cada uno de estos aparezca en tu presupuesto o en una lista de lo que vas a pagar por tu cuenta. Si nadie los menciona, te los vas a encontrar después.

PARTIDA	¿SUELE VENIR EN LA COTIZACIÓN?
El terreno	No
Levantamiento y estudio de suelo	No
Permisos y cuotas de impacto	A veces
Entrada de cochera, banqueta y conexiones de servicios	Casi nunca
Nivelación final y jardinería	Normalmente no
Comisiones e intereses del préstamo	No
Electrodomésticos	Depende
Cortinas y persianas	Casi nunca
Mudanza y bodega	No

Pregunta cómo funcionan las asignaciones

Una asignación (allowance) es la cantidad que una cotización aparta para algo que todavía no escoges, como gabinetes, encimeras, iluminación, pisos o electrodomésticos. Pide cada asignación por escrito, qué alcanza a cubrir y qué pasa si lo que escoges cuesta más.

CÓMO USAR ESTA PÁGINA

Pregúntale a cada constructor cuáles de estas entran en su número, y pide la respuesta por escrito. Dos cotizaciones solo se comparan cuando cubren la misma lista.

ANTES DE FIRMAR CUALQUIER COSA

12 preguntas para *cualquier constructor.*

Imprime esta página y llévala a cada junta con un constructor. Si alguno titubea con estas respuestas, ya te está diciendo algo.

01 **¿Puedo ver un presupuesto partida por partida antes de firmar?**
Es la única forma de comparar dos constructores sobre la misma casa.

02 **¿Qué incluye exactamente tu precio base, y qué no?**
Una base que deja cosas fuera es un número hecho para verse bajo.

03 **¿Cómo manejas las órdenes de cambio y cómo se cobran?**
Toda familia cambia algo. Conoce el costo de un cambio antes de hacerlo.

04 **¿Quién lleva mi obra día a día: el dueño o un vendedor?**
Quien te contesta debería ser quien decide.

05 **¿Puedo recorrer 3 casas que hayas terminado?**
Una casa terminada muestra los detalles que las fotos esconden.

06 **¿Puedo hablar directamente con 3 clientes anteriores?**
Pregúntales qué harían distinto.

07 **¿Cuánto tarda normalmente una obra y qué pasa si se atrasa?**
Un constructor con calendario real te puede decir dónde se atrasa.

08 **¿Qué garantía das por escrito y qué cubre?**
Una promesa de palabra termina en la firma final.

09 **¿Qué oficios en mi casa tienen licencia, y qué seguro cubre la obra mientras se construye?**
La electricidad, la plomería y el A/C necesitan oficios con licencia, y la casa necesita cobertura hasta que recibes las llaves.

10 **¿Trabajas con los mismos oficios en cada obra?**
Las cuadrillas que trabajan juntas cada semana se equivocan menos.

11 **¿Cómo funcionan los pagos: antes o después de las inspecciones?**
El dinero debe seguir al trabajo que ya pasó inspección.

12 **Si el costo final pasa del presupuesto, ¿quién cubre la diferencia?**
La respuesta te dice quién carga el riesgo.

CÓMO USAR ESTA PÁGINA

Anota las respuestas. El constructor cuyas respuestas más te convenzan es tu constructor.

LA LISTA PARA REVISAR TERRENOS EN EL RGV

Escoge bien el terreno y *todo se facilita.*

Revisa esto antes de comprar un terreno en el Valle, o antes de comprometerte a construir en uno que ya tienes. Un mal terreno es la forma más rápida de reventar el presupuesto de una casa a la medida.

UBICACIÓN Y USO DE SUELO

- [ ] ¿Tiene uso residencial para la casa que planeas?
- [ ] ¿Está dentro de la ciudad? Eso decide quién da el permiso, tus servicios y tus impuestos.
- [ ] ¿Hay reglas de HOA o restricciones de estilo, altura o materiales?
- [ ] ¿Cuáles son los retiros al frente, atrás y a los lados?
- [ ] ¿Una servidumbre cruza el área donde se puede construir?
- [ ] ¿Tiene acceso legal a la calle?

SERVICIOS

- [ ] ¿Hay agua de la ciudad en la calle, o necesitas pozo?
- [ ] ¿Hay drenaje de la ciudad, o necesitas fosa séptica?
- [ ] ¿La electricidad está cerca, o se necesita un transformador nuevo?
- [ ] ¿Hay gas natural en la calle?
- [ ] ¿Hay internet de fibra?
- [ ] ¿Cuánto cuestan las conexiones de agua, drenaje y luz?

SUELO Y TERRENO

- [ ] ¿Ya tiene estudio de suelo? Si no, pídelo antes de cerrar.
- [ ] ¿Está en zona de inundación de FEMA? Eso afecta el seguro y la cimentación.
- [ ] ¿El agua escurre, o se encharca después de una lluvia fuerte?
- [ ] ¿Hay que nivelar o rellenar para construir?
- [ ] ¿Hay árboles que quitar o proteger?
- [ ] ¿La forma es irregular? Eso limita los planos.

EL VECINDARIO

- [ ] ¿En cuánto se venden las casas cercanas?
- [ ] ¿Tu casa sería la más cara de la calle? Eso puede afectar la reventa.
- [ ] ¿La zona escolar le sirve a tu familia y a futuros compradores?
- [ ] ¿Hay comercios planeados cerca?
- [ ] ¿Cómo se siente la calle de noche?
- [ ] ¿Qué tan tranquila es: tráfico, tren, carreteras, aeropuerto?

¿YA TIENES TERRENO?

Camínalo con nosotros antes de cerrar los planos. Los retiros, las servidumbres y el drenaje deciden lo que cabe, y es más barato saberlo en papel.

LADO A LADO

A la medida o de fraccionamiento: *lo que de verdad cambia.*

Muchas familias del Valle dan por hecho que una casa de fraccionamiento es el único camino realista. Esto es lo que de verdad cambia cuando construyes a la medida.

	CONSTRUCTOR DE FRACCIONAMIENTO	SISU A LA MEDIDA
PLANOS	Un menú corto de modelos	**Tu diseño**
ACABADOS	Paquetes ya armados	**Cada selección es tuya**
CON QUIÉN HABLAS	Un vendedor	**Daniel, el constructor**
TERRENO	Un lote en su fraccionamiento	**Tu terreno, en cualquier parte del Valle**
CALENDARIO	El del constructor	**Planeado contigo**
AL REVENDER	Igual que las vecinas	**Única**

Preguntas para hacerte primero

- ¿Cuántos años piensas vivir en la casa?
- ¿Ya tienes terreno, o necesitas encontrarlo?
- ¿Qué espacios usas más, y cuáles casi no usas?
- ¿Qué le cambiarías a la casa donde vives hoy?
- ¿Qué tan pronto te necesitas mudar?

LA PREGUNTA DE FONDO

¿Quieres una casa, o tu casa? Si es lo segundo, vale la pena platicarlo.

LLÉNALA ANTES DE TU PRIMERA JUNTA

Tu hoja de *planeación.*

Llévala a tu primera junta con cualquier constructor, aunque vaya a medias. Convierte la primera plática en un plan de verdad.

TU TERRENO

Ya es mío · Bajo contrato · Todavía buscando

Ciudad, o condado fuera de la ciudad

Tamaño del terreno

TU CASA

Recámaras · Baños · Pisos · Cochera

Tamaño aproximado (pies cuadrados)

Estilo que te gusta

LO QUE NO PUEDE FALTAR

1

2

3

LO QUE ESTARÍA BIEN TENER

1

2

3

TIEMPOS Y FINANCIAMIENTO

¿Cuándo te quieres mudar?

¿Ya hablaste con un prestamista? · ¿Preaprobado?

TUS 3 PREGUNTAS PRINCIPALES PARA EL CONSTRUCTOR

1

2

3

CONSEJO DE DANIEL

Las fotos ayudan más que las palabras. Guarda imágenes de casas, cocinas y detalles que te gusten y tráelas.

CONOCE A DANIEL

El constructor *detrás de esta guía.*

Soy Daniel Estrada, fundador de Sisu Development. Diseñamos y construimos casas a la medida en todo el Valle del Río Grande, y Sisu tiene siete lotes en Pecan Heights, en McAllen.

Hablas conmigo, el constructor, en español o en inglés. Sisu está asegurada, con seguro de riesgo de construcción en cada obra. Nuestros oficios de electricidad, plomería y A/C tienen licencia, y cada casa lleva garantía por escrito: 1 año en mano de obra, 2 años en sistemas y 6 años en estructura.

Sisu es miembro de NAHB, la Texas Association of Builders y la RGVBA.

Qué pasa en la llamada

- Vemos tu terreno, o te ayudamos a encontrar uno
- Platicamos el plano que tienes en mente, o uno de los nuestros
- Repasamos el camino a las llaves y los meses que toma
- Te vas con el siguiente paso: un presupuesto hecho partida por partida sobre tu plano

¿LISTO PARA NÚMEROS REALES SOBRE TU PLANO?

Veinte minutos *con Daniel.*

Trae tu terreno, tu plano o nada más tus preguntas. Te decimos lo que se necesita para construirlo.

Llama o manda texto al (956) 414 8777

sisudevelopment.com/es/contactanos