Compra de nueva construcción

UNA GUÍA COMPLETA





COMPRA DE OBRA NUEVA

UNA GUÍA COMPLETA



TABLA DE

CONTENIDO

1	Soy Gina Carranza - Experta en Bienes Raices
2	Acerca de la Guía
3	El nuevo proceso de construcción
4	¿Es la nueva construcción para usted?
5-6	Los pros y los contras
7	Decide el sitio de tu vivienda
8	Consideraciones con su constructor
9-10	Preguntas para su constructor
11	Preaprobación o comprobante de fondos
12	Personalizaciones - Construcción planificada
13	Preparándose para el cierre



Gina Carranza

AGENTE INMOBILIARIO® | AXEN Realty

Gracias por confiar en mí para guiarlo en este momento emocionante: considerar si una nueva construcción es adecuada para usted y su familia.

Mi objetivo es asegurar que usted se sienta seguro e informado en cada paso del camino.

¿Tienes más preguntas? ¡Siempre estoy disponible para ayudarte! Envíame un mensaje o llámame cuando quieras.

Con más de 10 años de experiencia en bienes raíces y formación como ingeniera civil, Gina Carranza combina conocimiento técnico, visión estratégica y una pasión genuina por ayudar a sus clientes a tomar decisiones inmobiliarias inteligentes.

Especializada en compradores internacionales, inversiones inmobiliarias, nuevas construcciones y relocation en Florida, ha dedicado su trayectoria a orientar a familias e inversionistas durante uno de los procesos financieros más importantes de sus vidas.

Su mayor diferenciador es que no se limita a encontrar propiedades: educa, analiza oportunidades y acompaña a sus clientes con transparencia, ayudándolos a entender no solo qué están comprando, sino por qué puede ser una buena decisión para su futuro.

Su filosofía es sencilla: “Convirtiendo transacciones en relaciones”.

Gina Carranza
📞 (561) 307-6936
Convirtiendo Transacciones en Relaciones Duraderas
AXEN Realty



Acerca de esta guía

Comprar o Construir una Casa Nueva: Una Guía para Decidir

Adquirir o edificar una casa nueva es una experiencia emocionante que conlleva muchas interrogantes.

Esta guía ha sido creada para ofrecerte un marco de referencia que considerar al momento de decidir si comprar una casa nueva o embarcarse en la aventura de construir con un contratista.

¡Vamos a comenzar!



El proceso de construcción

01

¿Es la nueva construcción para usted?

PREGUNTAS A CONSIDERAR LISTA DE PROS Y CONTRAS

02

Su sitio y su constructor

ELIGE EL SITIO ELIGE EL CONSTRUCTOR PREGUNTAS PARA HACER A LOS CONSTRUCTORES

03

Financiación y primeros pasos

PREAPROBACIÓN/PRUEBA DE FONDOS CELEBRAR CONTRATO CON EL CONSTRUCTOR SELECCIONAR ACABADOS

04

Prepárese para cerrar

RECORRIDOS INSPECCIÓN OPCIONAL LISTA DE CIERRE DÍA DE CIERRE



¿Qué tan pronto le gustaría mudarse a una nueva casa?

Si necesita mudarse a algo nuevo rápidamente, una construcción nueva puede no ser la mejor opción para usted.

¿Te gusta trabajar en proyectos domésticos y de bricolaje?

Si su respuesta es no, una obra nueva podría ser una buena opción. Con todo nuevo, todas las personalizaciones elegidas y una garantía de vivienda, no necesitará hacer ninguna reparación en el futuro próximo.

¿Buscas algo específico?

Si su respuesta es sí, la obra nueva puede ser una excelente opción. Podría construir algo que se ajuste a sus necesidades y deseos. Además, si encuentra un terreno en la ubicación deseada, ¡la casa de sus sueños le espera!



Beneficios

Puedes personalizar las características.
Dependiendo de la etapa en la que se encuentre la casa al momento de la compra, podrás elegir los acabados, los accesorios y los electrodomésticos. Por supuesto, si la construcción es totalmente personalizada, puedes elegirlo todo.

¡Todo funciona correctamente!
Su dinero puede destinarse a muebles y decoración en lugar de reparaciones y reemplazos. Los costos de mantenimiento de su hogar serán menores durante los primeros años.

Tienes la opción de incluir las últimas funciones de alta tecnología.
Como un sistema de seguridad, sistemas de audio, iluminación automática y grifos, electrodomésticos y termostatos inteligentes.

Artículos de alto valor, como el techo, los electrodomésticos y el sistema de climatización (HVAC), están cubiertos por la garantía. De hecho, la garantía del constructor puede cubrir artículos adicionales como ventanas, puertas y molduras, sistemas eléctricos y de plomería, y la mano de obra en la instalación de azulejos y paneles de yeso.

Disfrute de los últimos estándares de eficiencia energética. Una casa construida hoy será mucho más eficiente energéticamente que una construida hace diez, veinte o treinta años.



Los contras

Es posible que no obtenga las opciones y acabados que esperaba. A menos que esté haciendo una construcción totalmente personalizada, su constructor podría haber seleccionado acabados, accesorios, características y electrodomésticos entre los que puede elegir. La mayoría de los constructores le permitirán elegir opciones fuera de sus opciones, pero las mejoras son caras.

Si vive en una nueva urbanización, tendrá un jardín inmaduro durante un tiempo. A menos que haya comprado un terreno baldío en una comunidad consolidada, tendrá que esperar un tiempo para que los árboles nuevos maduren y den sombra a su casa y jardín.

El precio no suele ser negociable.
El costo es el costo cuando se trata de una nueva construcción. A menos que reduzca las características o su constructor le ofrezca una precio de preconstrucción más bajo, por lo general no podrá negociar el precio de venta.

Deberá cumplir con las restricciones de la escritura de la constructora y, posiblemente, con la asociación de propietarios. Las nuevas urbanizaciones suelen tener ciertas restricciones que los propietarios deben cumplir, y la mayoría de los barrios más nuevos también cuentan con asociaciones de propietarios. Esto no es malo, pero conviene conocer las normas antes de comprar.



Casas de especificaciones

Las casas "construidas sobre especificaciones" significan que el constructor compró un solo lote y construyó una casa en él sin saber quién la comprará. Normalmente, el constructor publica la casa con un agente inmobiliario para comercializarla y venderla. Dado que la casa suele estar terminada o casi terminada, el comprador no tiene la oportunidad de hacerle modificaciones.



Casas en lotes

Las casas prefabricadas son viviendas construidas en una urbanización donde todas las viviendas se construyen al mismo tiempo o por fases, por el mismo constructor. El constructor determina los planos y utiliza características similares en cada modelo. A menudo, los compradores adquieren una casa prefabricada antes de su finalización y pueden realizar modificaciones dentro del presupuesto del constructor o por una tarifa de mejora.



Casas personalizadas

Cuando el comprador adquiere un terreno y contrata a un constructor para que construya la casa de su elección, está construyendo una casa a medida. El comprador elige su plano, o encarga a un arquitecto que lo dibuje, y elige todas las características, a veces con la ayuda del constructor o de un diseñador de interiores.



Consideraciones con su constructor

Si está buscando construir en un desarrollo planificado, averigüe si hay un constructor designado o si el desarrollador le permite contratar al suyo propio.

Si contrata a su propio constructor, es importante elegir uno con buena reputación. Tenga en cuenta estos puntos:

- ✓ Confirmar que no existen quejas registradas contra el constructor
- ✓ Pida referencias de otros propietarios
- ✓ Recorra una casa modelo o recientemente terminada y lleve a alguien que pueda juzgar la calidad de la mano de obra.
- ✓ Identifique a su persona de contacto con quien se comunicará en cada paso de la construcción para que sepa cuándo debe tomar sus decisiones y cuándo se completará cada fase.



¿Esta obligado a utilizar su prestamista preferido?

Muchos constructores trabajan con un prestamista preferente que ofrece atractivos descuentos en los costos de cierre. Es importante saber si el prestamista actúa como referencia o si la compañía hipotecaria es propiedad del constructor. En ese caso, es recomendable que un abogado revise sus contratos como experto independiente. Si no está obligado a usar su prestamista, compare precios para ver quién le ofrece la mejor financiación.

¿Puedes revisar una copia del contrato de venta del constructor?

Los constructores utilizan contratos similares a los contratos de compraventa tradicionales, pero incluyen términos adicionales específicos del proceso de construcción, como el plazo de pago al contratista y las opciones de acabado disponibles. Su agente puede ayudarle a interpretar los términos del contrato de construcción antes de firmarlo.

¿Cuál es el cronograma para su finalización?

Esto variará según el tipo de vivienda (de producción, de construcción a medida, en terreno o a medida). Las viviendas de producción pueden completarse en tres o cuatro meses, mientras que las viviendas a medida suelen tardar un mínimo de seis meses. En cualquier caso, el constructor debería poder proporcionarle un cronograma que describa cada fase de la construcción.

¿Puedes elegir características que no están en el paquete?

¿Le interesa mejorar características como gabinetes, plomería o iluminación? Podría ahorrar dinero comprando sus propios accesorios o electrodomésticos. Asegúrese de que su constructor esté dispuesto a aceptar opciones fuera de las suyas. Generalmente, son flexibles siempre que sus opciones estén disponibles y se puedan instalar sin grandes cambios ni modificaciones en el cronograma.



¿Qué incluye el paquete de paisajismo?

Mucha gente asume que su casa terminada se verá igual que la maqueta o los gráficos del folleto, solo para descubrir que el paquete de paisajismo del constructor es mínimo, o incluso inexistente. Puede optar por mejorarla o planificar su propio paisajismo.

¿Puede el constructor cobrar por aumentos de costos inesperados?

Haga que un abogado revise cuidadosamente el contrato del constructor y observe si hay una cláusula de aumento que le permita al constructor trasladarle los aumentos de costos en caso de que los costos de los materiales o la mano de obra aumenten durante la construcción.

¿Qué garantías se proporcionan?

Comprenda qué cubre la garantía del constructor y por cuánto tiempo (generalmente entre 6 meses y 2 años). Generalmente, cubre todos los elementos estructurales y sistemas mecánicos principales. No cubre los electrodomésticos, los daños causados por el clima, la contracción o expansión de la vivienda o los cimientos, ni los problemas derivados de la falta de mantenimiento por parte del propietario.

¿Cuáles son las restricciones de escritura, HOA y comodidades?

Los promotores inmobiliarios suelen presentar las cláusulas restrictivas de una subdivisión al solicitar la aprobación para construir el desarrollo. Toda persona que adquiera una propiedad en el desarrollo está obligada a cumplir estas restricciones. ¿Existe una asociación de propietarios? ¿Cuáles son las cuotas y qué servicios cubren?

¿Puedes hacer un recorrido final antes de cerrar?

Por lo general, habrá una lista de tareas pendientes que el constructor debe completar al final de la obra. Esto podría incluir limpieza, retoques de pintura, reparación de paneles de yeso, molduras y cambio de cerraduras. Recorra la casa antes del cierre para asegurarse de que se haya abordado cada punto antes de firmar los documentos de cierre.



Obtener financiamiento o mostrar prueba de fondos

Los constructores o desarrollos a menudo trabajan con compañías hipotecarias específicas y ofrecerán descuentos en los costos de cierre por utilizar su prestamista "preferido".

Ya sea que utilice el prestamista de la constructora o de otra entidad, deberá obtener una preaprobación para el financiamiento. Si no está financiando, solicite un comprobante de fondos a su institución financiera.

Prestamistas recomendados

Daniela Cueva
(571) 245-1149
dcueva@afncorp.com
danielacueva.net

Jorge Ceballos
(908) 943-2708
Mortgage Consultant
jorge@mcqfunding.com

Luis Colon
(908) 943-2708
Luis.colon@rate.com

Preguntas para los prestamistas

- ✓ ¿Qué tasa de interés puedes ofrecer?
- ✓ ¿Es fijo o ajustable?
- ✓ ¿Cuándo puedes bloquear mi tarifa?
- ✓ ¿Qué honorarios puedo esperar de usted?
- ✓ ¿Qué tipo de préstamo es adecuado para mí?
- ✓ ¿Califico para algún programa de asistencia para el pago inicial?



Decisiones de personalización

A lo largo de la construcción, tendrás que tomar muchas decisiones. Estar preparado con tus decisiones en cada etapa te ayudará a mantener la construcción según lo previsto.

La mayoría de los constructores le asignarán un gerente de proyecto que le informará sobre la etapa de construcción y las decisiones que se deben tomar.

Si su construcción es personalizada, trabaje con un diseñador de interiores o comience a investigar acabados, accesorios, colores, electrodomésticos y plazos de entrega.

Personalizaciones en una casa personalizada

- ✓ Plano de planta y diseño general de la
- ✓ casa Acabado y color exterior Tipo y
- ✓ color de techo Estilos y colores de
- ✓ ventanas Herrajes para puertas y
- ✓ ventanas Plano de paisajismo Texturas y
- ✓ colores de paredes interiores Zócalos y
- ✓ molduras de corona Cocina, baño y
- ✓ lavadero Diseño y acabados de
- ✓ gabinetes Diseño y material de
- ✓ salpicadero
- ✓ Encimeras
- ✓

- ✓ Estilos de ducha y baño Lavabos y
- ✓ accesorios de plomería de ducha
- ✓ Inodoros Pisos (habitaciones,
- ✓ pasillos, garaje) Electrodomésticos
- ✓ Puerta de garaje Diseño de
- ✓ armario Material y diseño de
- ✓ estanterías Materiales y diseño de
- ✓ chimeneas Diseño y materiales de
- ✓ porche o patio Diseño y
- ✓ distribución de entradas para autos
- ✓ Piscina y servicios al aire libre
- ✓



Decisiones de personalización

En un desarrollo urbanístico planificado, generalmente existen niveles de opciones para elegir, cuyo alcance depende del precio de la vivienda o el desarrollo. Es posible que pueda aumentar o reducir cualquiera de estos elementos.
Hable con su constructor sobre cómo los cambios en sus paquetes de opciones afectarán su precio de venta.

Generalmente se ofrecen varias opciones para los artículos que se enumeran a continuación. Consulte con su constructor para obtener una lista completa.

Personalizaciones en una casa de desarrollo planificado

- ✓ Colores exteriores
- ✓ Colores interiores
- ✓ Opciones de suelos
- ✓ Gabinetes
- ✓ Herrajes para puertas Encimeras
- ✓ Artefactos de iluminación
- ✓ accesorios de plomería
- ✓ Puertas de Azulejos
- ✓ Electrodomésticos
- ✓ Paisajismo
- ✓

NOTA: CONSULTE CON SU CONSTRUCTOR PARA OBTENER UNA LISTA EXHAUSTIVA



Tutoriales

Revise cada fase de la construcción para garantizar que siga el plan. Incluso los mejores constructores tienen problemas de comunicación, errores en los pedidos o problemas con la instalación. Planifique visitar la casa varias veces por semana una vez que se haya secado.



Inspección opcional

Aunque su casa sea nueva, podría considerar realizar una inspección. A veces, un inspector detecta algo que se le escapó al contratista y a las autoridades competentes.



¡Día de cierre!

El día del cierre de una obra nueva implica una lista de tareas pendientes que el constructor debe completar. Esto puede incluir limpieza, pintura, paisajismo o cambio de cerraduras. Revise la casa con el constructor antes del cierre para agregar tareas a la lista de tareas pendientes.

Gracias

Espero que esta guía te haya sido útil. Si tienes alguna pregunta, ¡no dudes en ponerte en contacto!



Gina Carranza
REALTOR®
AXEN Realty
561.3076936
sofloluxuryliving@gmail.com

