



COMPRADORES DE CASA NUEVA · HOUSTON, TEXAS

CÓMO CONSTRUIR TU CASA NUEVA SIN SORPRESAS

Todo lo que necesitas saber antes, durante y después del proceso de construcción nueva en Houston. Desde la aprobación hasta el cierre, sin confusiones ni gastos inesperados.

UN MENSAJE DE JHOANA

HOLA, MIS QUERIDOS AMIGOS

¿Están pensando en construir su casa desde cero?
Eso me emociona mucho, porque es una de las
decisiones más hermosas que pueden tomar para
su familia.

Pero también sé que este proceso puede parecer un
laberinto: términos nuevos, decisiones difíciles, y
muchas personas que te dicen cosas diferentes. Por
eso creé esta guía.

Aquí van a encontrar todo lo que necesitan saber,
explicado de la manera más clara posible. Sin
tecnicismos innecesarios. Sin letra pequeña.

Ya saben que siempre hemos creído que una familia
bien informada toma mejores decisiones. Y para eso
estamos nosotros, para acompañarlos en cada
paso.

Acompáñenme a través de estas páginas. Créanme
que después de leer esto, van a ver el proceso de
construcción con otros ojos.

Jhoana Olarte

Team Leader · J Signature Group | PAK Home Realty

UNA FAMILIA BIEN INFORMADA SIEMPRE TOMA MEJORES
DECISIONES. PARA ESO ESTAMOS NOSOTROS.

LO QUE ENCONTRARÁS AQUÍ

CONTENIDO DE LA GUÍA

- 01 Tu Base Financiera: aprobación, presupuesto y pago mensual
- 02 El Área y el Lote: lo más importante antes de elegir una casa
- 03 La Casa Modelo: realidad vs. expectativa y el Feature Sheet
- 04 Upgrades Inteligentes: qué mejorar con tu presupuesto
- 05 El Proceso de Construcción: tiempos, fases y depósitos
- 06 Las 3 Fases de Inspección: cómo proteger tu inversión
- 07 Reglas Financieras de Oro: lo que NO puedes hacer

EL PUNTO DE PARTIDA

TU BASE FINANCIERA

01

Antes de ver cualquier casa, necesitan tener claridad absoluta sobre dos cosas: cuánto pueden invertir y cuánto están cómodos pagando cada mes. Muchos llegan emocionados por el precio de la casa, y eso es un error que puede costar caro.

1

LA APROBACIÓN PRIMERO — SIEMPRE

El número uno siempre va a ser la aprobación. Sin ella, no sabes con qué recursos cuentas realmente. Un lender va a revisar tu crédito, ingresos y deudas para darte un monto máximo de préstamo.

2

ENFÓCATE EN EL PAGO MENSUAL, NO EN EL PRECIO

El precio de lista es engañoso. Los impuestos y el seguro varían de comunidad a comunidad y pueden cambiar tu pago mensual significativamente. Una casa de \$350,000 puede costar \$200 más al mes en otra área.

3

PRESUPUESTO CONSCIENTE: QUE LA CASA NO TE quite EL SUEÑO

Elige un pago con el que te sientas completamente cómodo, uno que te permita disfrutar otras áreas de tu vida. Es fácil enamorarse de casas más grandes, pero terminar en una que no puedes sostener no vale la pena.

4

PLAN A LARGO PLAZO: MÍNIMO 7 AÑOS

Construir es un compromiso de 7 años o más. Si piensas vender en 2 o 3 años, considera que competirás con las constructoras que siguen vendiendo en la misma área. Un plan claro desde el inicio marca toda la diferencia.

ALGO QUE QUIERO QUE TENGAN EN CUENTA

Es fácil enamorarse de casas lindas. Lo que menos queremos es que terminen en una casa con la que no van a estar cómodos. Revisemos juntos qué pago mensual tiene sentido para tu vida real, no solo para el papel.

— ANTES DE ELEGIR LA CASA

EL ÁREA Y EL LOTE

El área es lo más importante de todas tus decisiones. Una casa se puede mejorar, el área no se puede cambiar. Visita las comunidades primero y cuando encuentres una que te guste, buscamos juntos la casa ideal.

EL SURVEY: EL DOCUMENTO MÁS IMPORTANTE DEL LOTE

El survey es el mapa topográfico que muestra exactamente los límites de tu propiedad. Antes de firmar cualquier contrato, estúdialo con cuidado.

- | | |
|--|--|
| ☒ Límites del lote
¿Hasta dónde puedes construir? ¿Cuánto espacio tienes en los lados y parte trasera? | ☒ Postes y cajas eléctricas
Son normales pero muchas familias no las desean. Revisa el lote antes de enamorarte. |
| ☒ Espacio para piscina futura
Si quieres agregar una piscina, verifica que el survey lo permita. Hay restricciones por tipo de lote. | ☒ Premium del lote
Esquina, frente al lago, extra largo: desde \$1,000 hasta \$100,000 adicionales. |
| ☒ Vista trasera y vecinos
¿Hay carretera o comercio detrás? Revisa el plano maestro para saber qué viene en el futuro. | ☒ Máximo 4 comunidades al día
Houston es enorme. Más de 4 en un día es agotador. Ven con plan y con tu agente. |

TIP DE ESTRATEGIA

En una comunidad maestra puede haber hasta 20 o 30 constructoras. Si llegas sin agente, cada representante de ventas te va a querer hablar y perderás horas. Presenta la tarjeta de tu agente desde el primer momento. Así proteges tu tiempo y tus intereses.

— REALIDAD VS. EXPECTATIVA

LA CASA MODELO: LA ILUSIÓN ÓPTICA

03

La casa modelo está diseñada para que te enamores. Y funciona. Pero lo que ves puede incluir entre \$40,000 y \$300,000 en mejoras sobre el precio base. Aquí está la verdad que necesitas conocer antes de firmar.

!

LOS ACABADOS QUE VES NO SON ESTÁNDAR

Las luces decorativas, manijas de diseño, pisos de madera, paredes con textura especial: todo es upgrade. La casa base puede venir con materiales muy diferentes. Pide que te muestren una casa "tal como viene" antes de comprar.

!

PIDE EL FEATURE SHEET ANTES DE CUALQUIER DECISIÓN

El Feature Sheet lista exactamente qué incluye la casa en su precio base. Léelo con cuidado. Es tu protección contra sorpresas costosas al cierre.

!

LA ELEVACIÓN EXTERIOR TAMBIÉN ES UN UPGRADE

¿Quieres ladrillo completo? ¿Más piedra en la fachada? La mayoría de casas base vienen en siding (material de madera). Si deseas cambiar la elevación, es un costo adicional que debes incluir en tu presupuesto desde el principio.

UPGRADES EN CASA MODELO TÍPICA

\$40K - \$300K

Por encima del precio base, dependiendo del rango de la casa

LO QUE DEBES HACER

Pide el Feature Sheet. Visita una casa sin upgrades. Pregunta: ¿Cómo viene la casa en su precio base? Así evitas sorpresas que no estaban en tu presupuesto.

PARA QUE LO TENGAN EN CUENTA

El sprinkler system (sistema de riego) tampoco viene incluido en la mayoría de casas. Si tienes jardín, inclúyelo en tu presupuesto. Lo mismo aplica para el patio cubierto: no siempre es estándar, pero tiene un excelente retorno de inversión en Houston.

— INVIERTE DONDE IMPORTA

UPGRADES INTELIGENTES

04

Si tienes el presupuesto para hacer todo: excelente. Pero si es más limitado, aquí están los upgrades que mayor retorno de inversión te dan al momento de vender o refinanciar. Toma nota porque son los que siempre recomendamos.

UPGRADES QUE RECOMENDAMOS

- ✓ **Encimeras en cuarzo**
Alta durabilidad y muy valoradas en el mercado de reventa
- ✓ **Piso en toda la casa**
Elimina transiciones entre materiales, aspecto uniforme
- ✓ **Dejar al menos una tina**
Los compradores anglosajones la valoran mucho en la reventa
- ✓ **Patio cubierto**
El clima de Houston es cálido casi todo el año, es una gran ventaja
- ✓ **Sistema de riego (Sprinkler)**
Esencial para mantener el jardín verde en el verano

EL CENTRO DE DISEÑO

En el centro de diseño seleccionas todos los acabados. Cada categoría tiene múltiples opciones a precios muy distintos.

El cuarzo, por ejemplo, puede tener 4 o 5 calidades con precios totalmente diferentes.

PREPÁRATE ANTES DE IR

Define tus Top 3 prioridades antes de entrar. Así mantienes el presupuesto bajo control y no te dejas llevar por la emoción.

DEPÓSITO ADICIONAL POR UPGRADES

Muchas constructoras piden un depósito adicional de entre el 20% y el 25% del valor total de los upgrades que elijas. Este se suma al earnest money inicial. Tenlo disponible antes de ir al centro de diseño.

DE LA FIRMA AL CIERRE

EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

05

Una vez que firmas el contrato, empieza el proceso. Puede tomar entre 6 y 8 meses desde cero, dependiendo del clima y la disponibilidad de materiales. Aquí está el recorrido completo.

ETAPAS DE LA CONSTRUCCIÓN

FIRMA + EARNEST MONEY

Se paga el depósito para separar la casa y se firma el contrato con la constructora.

CENTRO DE DISEÑO

Visita para elegir acabados, materiales y upgrades. Ven con tu lista de prioridades.

INICIO DE CONSTRUCCIÓN

Se prepara el terreno y se hace la fundación. Primera fase de inspección recomendada.

FRAMING + INSTALACIONES

Paredes, plomería y sistema eléctrico. Segunda fase de inspección (pre-sheetrock).

ACABADOS INTERIORES

Se instalan los acabados elegidos: pisos, encimeras, gabinetes y accesorios.

FINAL WALKTHROUGH + CIERRE

Revisión final, firma y entrega de llaves. Tercera inspección recomendada.

TIEMPO ESTIMADO

6 - 8 MESES

El clima puede causar retrasos. No planeen la mudanza hasta estar muy cerca de la fecha de cierre.

DOCUMENTA TODO

Las constructoras no entregan blueprints en EE. UU. Toma fotos antes del sheetrock. Son tu mapa permanente de plomería y electricidad.

GARANTÍAS

Cada constructora ofrece garantías distintas. Compara cobertura en estructura, plomería y sistemas mecánicos antes de comprometerte.

PROTEGE TU INVERSIÓN

LAS 3 FASES DE INSPECCIÓN

06

Aunque la constructora hace sus propias inspecciones, siempre recomendamos contratar un inspector independiente. Ellos trabajan para ti, no para la constructora. Un problema detectado a tiempo es mucho más fácil y económico de corregir.

1

LA FUNDACIÓN

Se revisan los cimientos y la plomería subterránea antes de cubrir con concreto. El momento de verificar que todo esté bien instalado.

Cuándo: Antes de verter el concreto de la losa

2

PRE-SHEETROCK

Se inspecciona electricidad y plomería antes de cerrar paredes. Una vez que ponen el sheetrock, no podrás ver nada sin romper una pared. Es el momento más crítico.

Toma fotos de cada pared. Son tu mapa permanente.

3

FINAL WALKTHROUGH

Revisión completa antes de firmar: aires, techo, ventanas, puertas, acabados cosméticos. Cualquier defecto se documenta para corregirlo antes de entregarte las llaves.

Todo por escrito. Los acuerdos verbales no valen.

COSTO ESTIMADO

\$1,000 - \$1,200

Por la inspección completa de 3 fases. Gasto directo al inspector que tú contratas, no al banco.

INSPECTORAS DE CONFIANZA JSG

Tenemos inspectoras verificadas personalmente que trabajan para proteger los intereses del comprador. Pídenos esta lista al iniciar tu proceso.

REGLA DE ORO DE LA DOCUMENTACIÓN

Todo tiene que quedar por escrito: cambios que pides, requerimientos del inspector, acuerdos con la constructora. Una foto, un email, un texto. Los acuerdos verbales desaparecen. Los escritos protegen tu dinero.

— LO QUE NO PUEDES HACER

REGLAS FINANCIERAS DE ORO

07

Durante la construcción, tu situación financiera debe mantenerse estable. Cualquier cambio significativo puede poner en riesgo tu préstamo y hacerte perder el depósito. Esto no es para asustarte: es para prepararte.

1

NO PUEDES BLOQUEAR EL INTERÉS HASTA 45 DÍAS ANTES DEL CIERRE

El "lock rate" solo está disponible 45 días antes de cerrar. Antes de eso, la tasa puede fluctuar. Si sube, tu pago mensual aumenta. Si baja, te beneficia. Planifícalo desde el inicio.

2

CERO CAMBIOS FINANCIEROS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

No abras nuevas tarjetas de crédito. No compres auto con financiamiento. No saques préstamos personales. Cualquier nueva deuda puede comprometer tu aprobación de hipoteca.

3

NO CAMBIOS DE TRABAJO SIN AVISARNOS

Un cambio de empleo, especialmente de empleado a independiente, puede alterar tu calificación para el préstamo. Si algo cambia, comunícanos de inmediato. Somos un equipo y buscamos soluciones juntos.

4

COMPARA SIEMPRE CON AL MENOS 2 PRESTAMISTAS EXTERNOS

El prestamista de la constructora ofrece incentivos, pero a veces vienen con tasas más altas. Compara antes de decidir. Es la mayor inversión de tu vida: merece comparación.

LO MISMO QUE LES DIGO SIEMPRE: LA TRANSPARENCIA ES TU MEJOR ALIADA. SI ALGO CAMBIA EN TU SITUACIÓN, CUÉNTANOS. PARA ESO ESTAMOS AQUÍ, PARA ENCONTRAR SOLUCIONES JUNTOS.



¿LISTO PARA DAR EL SIGUIENTE PASO?

ESTAMOS AQUÍ PARA **GUIARTE**

Sin costo. Sin presión. Solo el acompañamiento experto que tu familia merece.
Escríbenos hoy y comencemos a construir tu plan juntos.



LLÁMANOS O ESCRÍBENOS
832-924-2724



VISITA NUESTRA WEB
jsignaturegroup.com



JHOANA OLARTE
Team Leader

AGENDA TU CONSULTA GRATUITA

KATY · FULSHEAR · CYPRESS · TOMBALL · HOUSTON · TODA EL ÁREA