



GUÍA PARA COMPRADORES

Casas Nuevas en *Clermont y alrededores*

Comunidades, rangos de precio, incentivos del constructor
y los pasos para comprar — explicado en español, sin letras
chiquitas.

2026



Eliseo Hernández

REALTOR® · KINGDOM KEY GROUP

407-866-9980 · eliseohRealtor@gmail.com · eliseohrealtor.com



LO PRIMERO

¿Por qué casa nueva?

Comprar casa nueva no es solo “que huela a nuevo”. Hay razones concretas de dinero:

01 Garantía del constructor

Techo, estructura y sistemas quedan cubiertos por años. Si algo falla, **no sale de tu bolsillo**. Una casa usada de 20 años no te da eso — ahí el aire, el techo o la plomería son tuyos desde el día uno.

02 Cero remodelaciones

Cocina, baños, aire, pisos: todo nuevo. Te mudas y disfrutas. En una casa usada es normal gastar **\$10,000 a \$30,000** el primer año en arreglos.

03 Incentivos que un usado no da

Los constructores compiten entre ellos y ofrecen cosas que un vendedor particular no puede:

- **Ayuda con los costos de cierre** (a veces varios miles)
- **Tasa de interés más baja** (rate buydown) — baja tu pago mensual
- **Upgrades incluidos** — electrodomésticos, pisos, encimeras
- Créditos de diseño para escoger acabados

Importante y honesto: los incentivos **cambian cada mes** y casi siempre piden que uses el **prestamista del constructor**. No siempre conviene — hay que comparar el paquete completo (tasa + costos + incentivo), no solo el descuento. Eso lo revisamos juntos.

04 Eficiencia = recibo más bajo

Las casas nuevas de Florida se construyen con mejores ventanas, aislamiento y aires modernos. La diferencia en la luz frente a una casa de los 90 es real.



DÓNDE

Las zonas y comunidades

CLERMONT

Lake County

Lagos, colinas, buenas escuelas y a 30 minutos de Orlando. Es donde yo vivo.

COMUNIDAD	CONSTRUCTOR	NOTA
Waterbrooke	Mattamy Homes	Amenidades, cerca de la 27
Ridgeview	Landsea / Trinity	Zona 34714, cerca de los parques
Heritage Hills	Lennar	Comunidad establecida
Del Webb Lakehaven	Del Webb / Pulte	55+ — estilo resort
Lakehaven Estates	Pulte	Familiar
Wellness Ridge	varios	Enfoque en bienestar

MINNEOLA

Justo al norte

COMUNIDAD	CONSTRUCTOR	NOTA
Hills of Minneola	Dream Finders	Master plan grande, varios constructores
Park View at The Hills	Beazer / Landsea	Dentro del master plan
Villages at Minneola Hills	varios	En crecimiento

TAMBIÉN

Groveland • Winter Garden • Horizon West

Groveland es la opción de más casa por tu dinero. Winter Garden y Horizon West están más cerca de Disney y de los trabajos del oeste de Orlando — suben de precio pero tienen mucha demanda.

El mercado en números (2026): en Clermont hay alrededor de **17 constructores activos** y **más de 200 comunidades** nuevas. Hay opciones desde los \$300 mil hasta más de un millón.

Los precios y la disponibilidad cambian cada semana. Escíbeme y te mando lo que hay **hoy** en tu rango.



Del pre-approval a las llaves

- 1 Saca tu pre-aprobación.** Antes de mirar casas. Te dice tu presupuesto real y el constructor te toma en serio. No cuesta nada y no afecta mucho tu crédito.
- 2 Regístrate como tu agente ANTES de visitar el primer modelo.** ← **El paso que la gente se salta.** Si entras solo y firmas su registro, el constructor ya no puede pagar mi representación — y te quedas sin nadie de tu lado.
- 3 Escogemos comunidad y modelo.** Según tu presupuesto, las escuelas, tu trabajo y tu estilo de vida. Vemos varias, no una.
- 4 Negociamos los incentivos.** Sí se piden: ayuda con el closing, tasa más baja, upgrades. Aquí es donde tener agente te ahorra dinero de verdad.
- 5 Contrato y selecciones.** Firmas, das el depósito y escoges acabados, pisos y colores. La parte divertida.
- 6 Construcción e inspección.** Le doy seguimiento a la obra y coordinamos una **inspección independiente** antes del cierre — no solo la del constructor.
- 7 Cierre y llaves.** Revisamos los números finales, firmas, y la casa es tuya.

¿Cuánto me cuesta tener un agente?

En la mayoría de las compras de construcción nueva, **la comisión del agente la cubre el constructor** — no sale de tu bolsillo ni sube el precio de la casa. Los términos varían por constructor y proyecto, y te los explico antes de empezar.

El error más caro: ir solo al modelo pensando que te van a dar mejor precio. **No funciona así** — el precio es el mismo, pero pierdes a alguien que te represente a ti en vez de al constructor.



LO QUE MÁS ME PREGUNTAN

Dudas comunes

? ¿Cuánto necesito de enganche?

Menos de lo que crees. Con **FHA desde 3.5%**, con algunos convencionales desde **3%**, y hay programas de ayuda para primer comprador. En una casa de \$400,000 el enganche puede empezar en unos **\$12,000–\$14,000**, más los costos de cierre.

? ¿Cuánto se tarda?

Si compras **casa ya terminada** (spec/inventory): 30–45 días. Si la construyen desde cero: **6 a 10 meses** normalmente.

? ¿Me conviene el prestamista del constructor?

A veces sí, a veces no. Ellos dan el incentivo **solo** si usas el suyo. Hay que comparar el paquete completo: tasa, costos de cierre y el valor real del incentivo. **Siempre pide una segunda cotización** para comparar.

? ¿Y si estoy rentando?

Es la mejor razón para hacer los números. Muchas familias descubren que el pago de una casa nueva se parece a lo que ya pagan de renta — con la diferencia de que **ese dinero se queda contigo**.

EL SIGUIENTE PASO

Hablemos — sin compromiso

Te mando las comunidades disponibles hoy en tu rango, con los incentivos activos de este mes.

Te atiendo en español, con calma y sin presión.

407-866-9980 · WhatsApp

eliseohRealtor@gmail.com · eliseohrealtor.com

Esta guía es informativa y no constituye asesoría legal, financiera ni fiscal. Los precios, disponibilidad, incentivos y términos de los constructores cambian sin aviso y deben confirmarse directamente con cada constructor. Los programas de préstamo están sujetos a calificación. Eliseo Hernández, REALTOR®, Kingdom Key Group. Igualdad de Oportunidad de Vivienda.