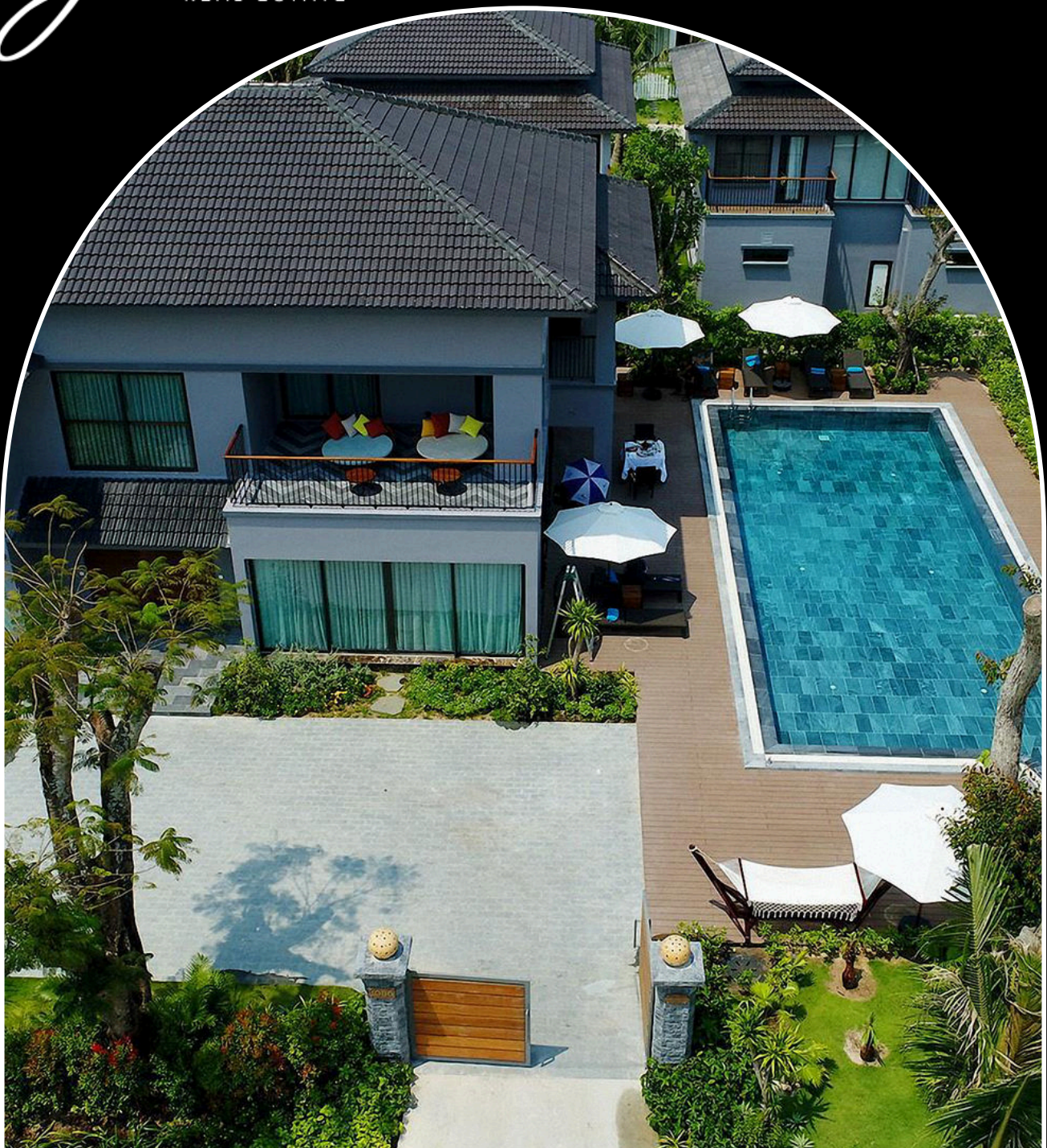


Comprador

Jennifer
REAL ESTATE

GUÍA





Hola, Soy Jennifer!

Como agente licenciada en bienes raíces, me especializo en ayudar a los compradores como usted en el proceso (a veces difícil) de la compra de su vivienda. ¡Si esta va a ser su primera casa, su casa para siempre, o su casa de vacaciones, estaré emocionada en encontrar una propiedad de la que se enamore!

Y, lo que es igualmente importante, me entusiasma ofrecerle una experiencia de compra agradable. Sé que el proceso de compra puede ser abrumador. Hay un montón de partes móviles y muchas preguntas. Hay mucho en juego. No sólo se trata de un logro financiero importante, sino que su casa será el marco de años de recuerdos felices. Quiere conseguir la casa adecuada, quiere llegar a un buen acuerdo y quiere que el proceso sea lo más agradable posible.

Para empezar con el pie derecho en la búsqueda de su casa, le he preparado esta Guía para Compradores de Vivienda. Está llena de información útil sobre el proceso de compra.

Y si tiene alguna pregunta, ¡estoy aquí para ayudarle! puede llamar, enviar un correo electrónico, texto estoy a un clic de distancia. ¡Estoy para servirle y encontrar su nuevo hogar!

Visión General del

PROCESO DE COMPRA

1.

Pre-Aprobación

- Contactar a un asesor financiero
- Abordar cualquier problema crediticio
- Determinar la hipoteca adecuada

2.

Cotizar la vivienda

- Discutir sus gustos con el agente de compra
- Visite los inmuebles en su rango de precio
- Ajuste sus criterios de ser necesarios

3.

Oferta & Negociación

- Investigar comparativas con el agente
- Presentar una oferta de compra
- Negociar y firmar el contrato

4.

Gestiones necesarias

- Inspección de la vivienda
- Tasación
- Encuestas
- Negociar reparaciones
- Iniciar el examen del título
- Finalizar el proceso del préstamo

5.

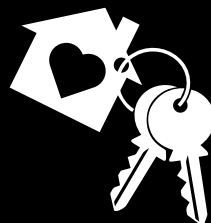
Pre-Cierre & Título

- Confirmar que las reparaciones estén completas
- Recorrido previo al cierre
- Envío de fondos a la compañía de títulos

6.

Cierre

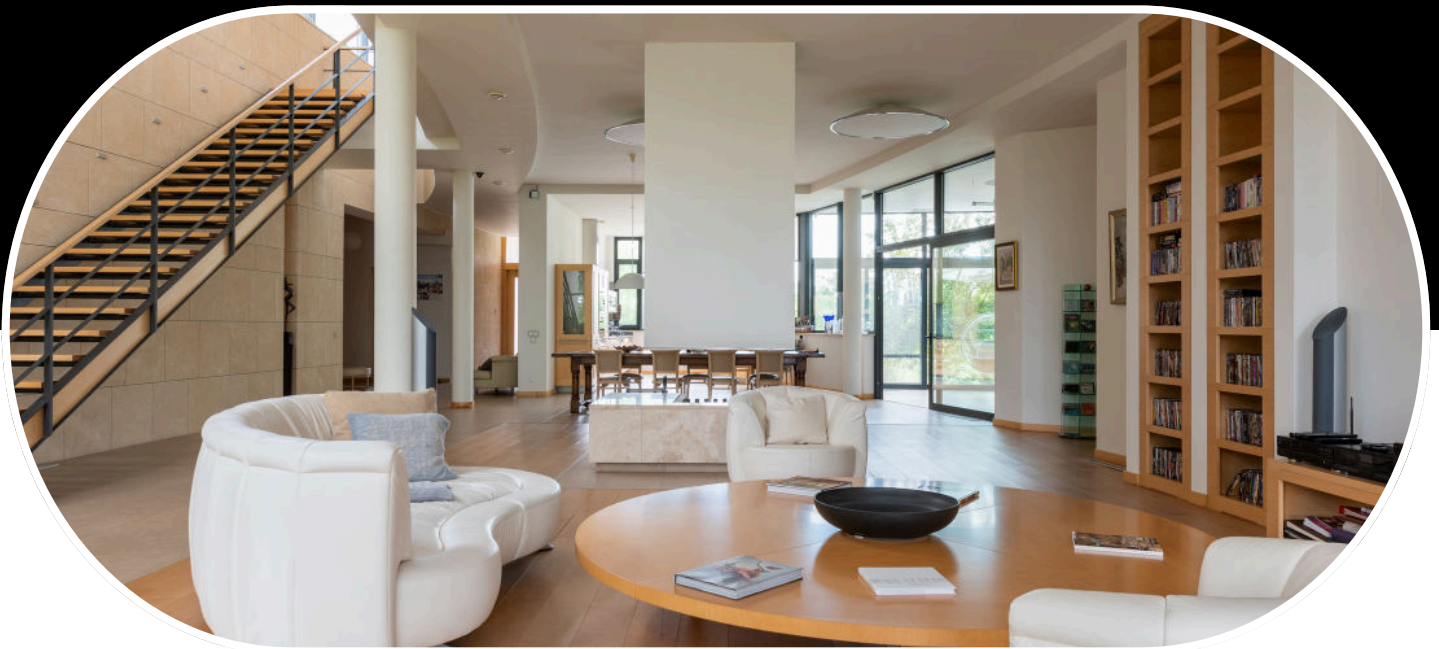
- Revisar la declaración de cierre
- Firmar los documentos
- Recibir las llaves



PRE-APROBACIÓN

Obtener la preaprobación de un préstamo hipotecario es el primer paso para comprar una casa. Así es; incluso antes de empezar a mirar casas, debe obtener la preaprobación.

La preaprobación es un proceso bastante rápido. Se pondrá en contacto con un agente financiero y éste revisará sus finanzas y su crédito para determinar cuánto dinero puede pedir prestado. Con esto sabremos dos cosas importantes:



I.

Nos dirá cuanto puede pagar para poder buscar un rango de precios adecuado, y

2.

Demuestra a los vendedores que usted es un comprador serio. Sin una preaprobación, los vendedores no tienen ni idea si usted puede optar a un préstamo hipotecario. Así que, si quiere que los vendedores se tomen en serio su oferta, tiene que estar preaprobado.

Ahora bien, ¿cómo encontrar un asesor financiero? Tiene varias opciones.

- Puede encontrar un agente hipotecario en Internet. Los agentes hipotecarios le ponen en contacto con un banco que pueda satisfacer sus necesidades.
- Puede buscar asesores hipotecarios en Internet. Con tanta información disponible en Internet, puede ver los tipos de interés, las opiniones y las condiciones de los distintos bancos.
- O puede preguntarme a mí. Tengo relaciones con bancos locales y me complacerá compartir con usted su información de contacto.

In most cases, you want to choose the lender with the lowest interest rates and the best reviews.

Once you choose a lender, you can choose a mortgage type and gather your financial documents to provide to your lender for the pre-approval.

I have a handy pre-approval checklist in this guide to let you know which documents your lender will need from you.

And if you have no idea which mortgage type is right for you, don't worry. You'll find an overview of your options in this guide as well. Of course, you can also discuss your options with your lender to confirm which type will be the best fit.



PRE-APROBACIÓN

Listado de

1. IDENTIFICACIÓN

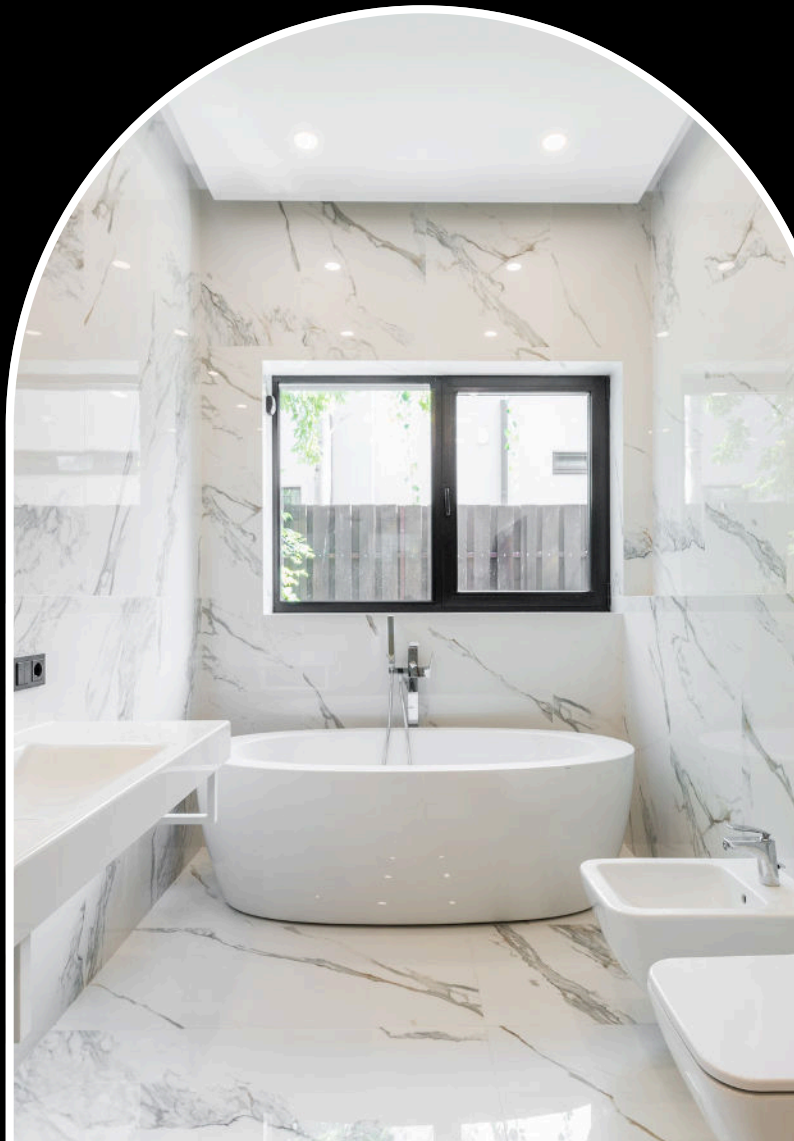
- ☐ Tenga preparado un documento de identidad con fotografía expedido por el gobierno

2. INGRESOS & ACTIVOS

- ☐ Los últimos dos años de declaraciones de impuestos federales listos para presentar a los bancos
- ☐ Los dos últimos años del impuesto de sociedades si procede
- ☐ Los últimos dos años de declaraciones W-2 o 1099
- ☐ Nóminas de los últimos 30 días
- ☐ Nombre y dirección de todos sus trabajos de los últimos dos años
- ☐ Si es usted empresario, deberá proporcionar los estados de pérdidas y ganancias
- ☐ Ingresos por pensión alimenticia o manutención de los hijos
- ☐ Preparar una declaración de activos, proporcionando al banco información sobre sus activos actuales, incluyendo cuentas bancarias, cuentas de jubilación y carteras de inversión.
- ☐ Información sobre cualquier hipoteca existente
- ☐ Información sobre la póliza de seguro del hogar
- ☐ Acuerdo de divorcio o separación, que incluya las condiciones de pago de la pensión alimenticia o la manutención de los hijos en las que recibe ingresos

3. PASIVOS

- ☐ Lista de todos los préstamos actuales: nombre, dirección, números de cuenta, saldos y pagos mensuales.
- ☐ El banco querrá ver su puntuación crediticia. Vaya preparado para explicar cualquier retraso en los pagos recientes, cobros o sentencias.
- ☐ Si actualmente posee una propiedad, tenga a mano las declaraciones de la renta
- ☐ Documentos de quiebra, si se han presentado en los últimos siete años.





PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Tipos de

PRÉSTAMO CONVENCIONAL

- Tan sólo un 3% de depósito
- Requiere un buen crédito (al menos una puntuación de 620 para la mayoría de los bancos).
- Puede utilizarse para primera residencia, segunda residencia y propiedades de inversión.

PRÉSTAMO FHA

- Tan sólo un 3.5% de depósito
- Requiere un crédito justo (al menos 580)
- Sólo se puede utilizar para una residencia principal (pero se puede utilizar para una propiedad multifamiliar de hasta 4 unidades, siempre y cuando usted viva en una de ellas).

PRÉSTAMO VA

- Disponible sólo para miembros del servicio militar, veteranos y cónyuges
- Programas disponibles al 0%
- Requiere un crédito entre bueno y regular
- Sólo se puede utilizar para residencia principal (se puede utilizar para una propiedad multifamiliar de 4 unidades, siempre que viva en una de ellas)
- No se requiere PMI

PRÉSTAMO USDA

- Disponible sólo para propiedades en zonas geográficas calificadas fuera de las grandes ciudades
- Programas disponibles al 0%
- Se requiere un crédito entre bueno y regular
- Sólo puede utilizarse para vivienda habitual (no hay opciones para viviendas multifamiliares o propiedades de inversión)

COTIZAR CASAS

¡Ahora llegamos a la parte divertida: encontrar su nueva casa!

Una vez que sepa lo que está buscando, voy a ser capaz de mantener un ojo en el mercado para usted y le notificaré de nuevos anuncios. Incluso voy a mantener un oído hacia fuera para las noticias de los listados que vendrán pronto, pero no están disponibles todavía. ¡Me encantaría avisarles a mis clientes con antelación de los nuevos anuncios!

Una pequeña advertencia: en algún punto, ¡será difícil mantener en orden las diferentes casas que visita! siéntase libre de tomar fotos/videos y tomar nota de las casas que visitamos. Le ayudará a refrescar su memoria.





Cuando encuentre una casa que le guste, ¡es hora de hacer una oferta!
Y aquí es donde se alegrará de tener a un agente inmobiliario experto a su lado.

Las condiciones del mercado cambian constantemente. E influyen en el precio y las condiciones de su oferta. En un mercado de compradores, es posible que podamos ofrecer un precio ligeramente inferior al precio de venta, y podemos considerar la posibilidad de pedir concesiones para ayudar con sus costos de cierre. En un mercado de vendedores, es posible que tengamos que ofrecer más que el precio de venta y considerar la posibilidad de renunciar a ciertas condiciones. Le explicaré lo que veo en el mercado de viviendas como la suya y lo que creo que podemos hacer para conseguirle el mejor precio y las mejores condiciones dadas las circunstancias.

Independientemente del tipo de mercado en el que nos encontremos, si quiere comprar una casa en serio, debe actuar con rapidez y estar dispuesto a pagar el valor justo del mercado por la propiedad.

GESTIONES NECESARIAS

Con su casa bajo contrato, podemos empezar las gestiones necesarias para asegurarnos de que la casa es todo lo que parece ser.

En esta fase, vamos a:

- Hacer la inspección para revisar en que condiciones está realmente.
- Obtener la tasación para confirmar el valor de la propiedad.
- Solicitar un estudio topográfico para confirmar los límites de la propiedad.
- Solicitar reparaciones de ser necesario (estas dependerán del resultado de la inspección).
- Hacer que una empresa de títulos investigue para asegurarse que el propietario actual tiene derecho legal a vender.
- Trabajaré con su banco para asegurarme que tienen todo lo que necesitan para su préstamo hipotecario.



INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA

Listado de

1.EXTERIOR DE LA PROPIEDAD

- ☐ Las paredes exteriores parecen rectas y sin hundimientos
- ☐ Revisar los marcos de puertas y ventanas
- ☐ La fachada parece estar en buen estado
- ☐ Los ladrillos parecen estar en buen estado
- ☐ La pintura se ve manchada o desgastada
- ☐ Las tejas están dañadas o faltan
- ☐ Las canaletas están en buen estado y drenan el agua correctamente
- ☐ La chimenea parece recta y sin daños
- ☐ El suelo tiene alguna pendiente que se aleja de la casa sin agua estancada
- ☐ Todas las estructuras exteriores (garaje, cobertizo, valla, pergola, etc.) parecen estar en buen estado, sin madera podrida ni indicios de termitas
- ☐ La fosa séptica no presenta fugas

2.SISTEMA ELÉCTRICO

- ☐ No hay conexiones eléctricas expuestas
- ☐ El cableado está en buen estado
- ☐ El panel tiene una capacidad normal
- ☐ Los cables están asegurados y protegidos

3.BAÑOS

- ☐ La tubería visible bajo el fregadero está en buenas condiciones y no muestra signos de daños por agua
- ☐ Hay suficiente presión de agua caliente y fría en todas las instalaciones
- ☐ La bañera, la ducha y los lavabos desaguan
- ☐ El inodoro descarga y se llena
- ☐ El inodoro está estable, sin balanceos ni manchas en la base

4.COCINA

- ☐ La tubería visible bajo el fregadero está en buenas condiciones y no muestra signos de daños por agua
- ☐ El extractor funciona correctamente
- ☐ El triturador de basura funciona bien
- ☐ Los grifos tienen buena presión de agua
- ☐ El fregadero desagua correctamente
- ☐ Los electrodomésticos que se quedarán con la casa funcionan correctamente



5.HABITACIONES INTERIORES

- ☐ Los suelos, paredes y techos parecen rectos y nivelados, sin manchas, grietas o daños visibles
- ☐ Las puertas se abren con facilidad y se cierran apropiadamente
- ☐ Las luces y los interruptores funcionan
- ☐ Hay un número adecuado de tomas de corriente en cada habitación
- ☐ Hay rejillas de calefacción y aire acondicionado en todas las habitaciones
- ☐ La chimenea está en buen estado
- ☐ Los detectores de humo y de monóxido de carbono funcionan correctamente
- ☐ Las escaleras son seguras

6.CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

- ☐ Sistema de calefacción y refrigeración
- ☐ El aire acondicionado funciona bien
- ☐ Los filtros del aire están limpios
- ☐ No tiene grietas los conductos de humo
- ☐ La unidad de refrigeración no presenta óxido visible

7. PLOMERÍA

- ☐ No hay daños ni evidencia de fugas en las tuberías
- ☐ No hay óxido en el calentador
- ☐ La presión del agua está en un rango aceptable

8.SÓTANO

- ☐ No hay evidencia de humedad
- ☐ No hay evidencia de daños por agua en el piso de arriba
- ☐ La bomba de sumidero funciona correctamente

9.ÁTICO

- ☐ No hay indicios de manchas en el tejado
- ☐ La estructura no tiene daños o deterioro
- ☐ Hay una ventilación adecuada
- ☐ Está bien instalado el aislamiento y es suficiente para toda la propiedad
- ☐ Los empalmes eléctricos están contenidos





PRE-CIERRE

Ya estamos en la recta final. Sólo unos cuantos elementos más.
Justo antes del cierre, tenemos que hacer tres cosas:

- Confirmar que las reparaciones solicitadas se completaron.
- Completar el recorrido final para asegurarse que la propiedad está en las condiciones esperadas.
- Transferir el pago inicial a la empresa de títulos o de depósitos en garantía.

En la mayoría de los casos, también firmará los documentos del préstamo antes del día del cierre. De este modo, el banco puede disponer de los fondos y entregar los ingresos al vendedor el día del cierre.

Una vez completados estos últimos trámites, ¡estamos listos para cerrar la compra de su nueva casa!

CIERRE



¡Prepárese para celebrar en su nuevo hogar!

El día del cierre, la compra de su casa se hace oficial. Sólo tendrá que revisar la declaración de cierre una última vez (verá borradores estimados de esta declaración a lo largo del proceso, así que para entonces ya estará familiarizado con la declaración de cierre) y firmar el resto de documentos.

Luego le dan las llaves y empieza la verdadera diversión.

COMPRA DE VIVIENDA

Listado de

1. ASOCIARSE CON UN AGENTE

- ☐ Conozca la zona
- ☐ Conozca el inventario del vecindario
- ☐ Vea el nuevo mercado
- ☐ Vea propiedades fuera del mercado
- ☐ Revise las tendencias del mercado
- ☐ Evaluación completa de necesidades

2. OBTENER LA PREAPROBACIÓN

- ☐ Entender lo que puede permitirse
- ☐ Determine la cuota mensual de su hipoteca
- ☐ Conozca su índice de endeudamiento
- ☐ Pida a un banco que revise sus finanzas
- ☐ Obtener una carta de preaprobación



3. ENCUENTRA TU NUEVO HOGAR

- ☐ Compare los promedios de viviendas y vecindarios, reduzca opciones a las que desee
- ☐ Marque sus viviendas favoritas
- ☐ Elimine lo que no se ajuste a sus necesidades
- ☐ Programe visitas a viviendas y planifique un itinerario con su agente inmobiliario
- ☐ Seleccione la vivienda por la que desea hacer una oferta

4. HACER UNA OFERTA & NEGOCIAR

- ☐ Revisar las condiciones del contrato y el plazo límite de oferta
- ☐ Negociar el precio de compra
- ☐ Elegir una compañía de títulos
- ☐ Buscar opciones de seguros de hogar
- ☐ Prepare el pago inicial y la fianza
- ☐ Elija una fecha de cierre
- ☐ Firmar la oferta
- ☐ Entregar el cheque
- ☐ Mantenerse en contacto con su agente



5.BAJO CONTRATO

- ☐ Obtener un préstamo hipotecario
- ☐ Contrate un seguro de hogar y envíe un comprobante a su banco
- ☐ Solicite una lista de lo que se incluye en la propiedad
- ☐ Programe una inspección de la vivienda y confirme las reparaciones necesarias
- ☐ Obtenga una declaración de propiedad del vendedor
- ☐ Solicite una tasación
- ☐ Resuelva las contingencias. Introduzca los imprevistos específicos de su zona
- ☐ Elija su compañía de títulos
- ☐ Investigue el título
- ☐ Programe el cierre
- ☐ Fije las fechas de entrega en el contrato y las fechas de mudanza
- ☐ Certifique los fondos para el cierre
- ☐ Manténgase en contacto con su agente, banco y la compañía de títulos

6.ANTES DEL CIERRE

- ☐ Transferir los fondos de cierre
- ☐ Programar y fijar la fecha de la mudanza
- ☐ Completar el cambio de dirección
- ☐ Activar o transferir los servicios básicos
- ☐ Confirme que han resuelto los imprevistos
- ☐ Programe la visita final a la propiedad
- ☐ Designe un lugar seguro para guardar el papeleo final
- ☐ Manténgase en estrecho contacto con su agente, banco y la empresa de títulos

7.DIA DE CIERRE:QUÉ LLEVAR

- ☐ Contacte a su banco para transferir los fondos del pago inicial. Necesitará cubrir los gastos de cierre y el pago inicial.
- ☐ Lleve una confirmación impresa de su transferencia bancaria
- ☐ Documento(s) de identidad con fotografía emitido(s) por el gobierno
- ☐ Número de seguro social
- ☐ Direcciones de los últimos 10 años
- ☐ Comprobante del seguro de hogar
- ☐ Su copia del contrato
- ☐ Su libreta de cheques

8.DIA DE CIERRE

- ☐ Firmar la declaración de cierre, el pagaré y el resto de la documentación
- ☐ Transferencia del título
- ☐ Entrega de la escritura
- ☐ Guarde la papelería en el lugar designado previamente
- ☐ Reciba las llaves. Felicidades, ¡es todo suyo!



¿ESTÁ LISTO

para encontrar su nuevo hogar?

Lo sé, es mucha información. La compra de una vivienda es un proceso complejo y abrumador, tanto como si es la primera vez o a quinta.

Por eso estoy aquí para guiarle y hacer el proceso lo más agradable posible.

Estaré con usted en cada paso del camino:

- Lo asesoraré sobre las condiciones cambiantes del mercado,
- Lo mantendré informado sobre los nuevos listados (y cualquier oferta fuera del mercado de las que me entere),
- Le ofreceré información sobre el estado de las propiedades que visitamos,
- Negociaré agresivamente en su nombre,
- Redactaré sus ofertas y contratos legales,
- Representaré sus intereses en todo momento,
- Lo pondré en contacto con otros profesionales para facilitarle la vida como propietario,
- Coordinaré a los inspectores, tasadores, agentes de títulos, y
- Navegaré por el proceso de fideicomiso para un perfecto cierre sin problemas.

Estaré feliz de responder a sus preguntas.
Y estoy lista para iniciar la búsqueda de su nueva casa cuando ¡usted lo desee!

Llame, envíe un texto, correo electrónico, o DM en cualquier momento. ¡Y vamos a encontrar su nuevo hogar!

Jennifer

(689) 298 0294

yenniferealestateagent@gmail.com

www.yenniferrealestate.com

