



GUIA DEL COMPRADOR

Tu guía para Ayudarte en el Proceso de
Compra de tu Propiedad Inmobiliaria.

IVANMARCELLINI.COM



1. PREPARANDO LA COMPRA

Sobre Nosotros	1
Camino para Comprar una Casa	2
Encuentra un Agente	5

2. FINANZAS

Presupuesto & Pago Inicial	9
Verificación de Credito & Preaprobación	11

3. ENCUENTRA UN HOGAR

Visitar las Casas	13
Hacer & Negociar una Oferta	14
Inspección de la Casa	15

4. PASOS FINALES

Valoración & Aprobación del prestamo	17
Consejos financieros	18

5. CIERRE & MUDANZA

Programa tu Mudanza	20
Cierre	21
¿Necesitas ayuda?	24
Terminos Inmobiliarios	25
Notas	27



HOLA!

¡Hola! Soy Iván

Como un realtor apasionado, me dedico con empeño a garantizar la satisfacción de mis clientes en sus transacciones y a lograr que el proceso sea lo más fluido y libre de estrés posible.

Dedico tiempo a comprender las necesidades y objetivos de mis clientes. Desde nuestro primer encuentro hasta el cierre, estaré presente para ayudarte a alcanzar tus metas inmobiliarias y asegurarme de que recibas el apoyo que necesitas en cada paso del camino.

Permíteme ser tu agente de bienes raíces y te ayudaré a alcanzar tu sueño de ser dueño de una casa.

¡Gracias por considerarme!

Iván Marcellini
REALTOR

CAMINO PARA COMPRAR UNA CASA

01

Encuentra un Agente

ofrece experiencia, acceso a propiedades, asistencia en la negociación y orientación legal, ahorra tiempo y estrés.

02

Finanzas

Evalúa tus necesidades y planifica antes de comprar tu próxima casa

03

Busqueda

¡Ahora viene la parte divertida! Tu agente programará las visitas y te ayudará a encontrar la casa perfecta.

04

Oferta

Tu agente preparará tu oferta rápidamente, basándose en el precio y los términos que hayas elegido.

05

Negociación

Puede que se necesiten algunos intentos para conseguirlo, pero no te rindas. ¡Estás en camino!



HOME BUYER'S ROADMAP

06

Contrato

El contrato te proporciona un plazo para obtener financiamiento y tiempo para inspeccionar el estado de la casa.

07

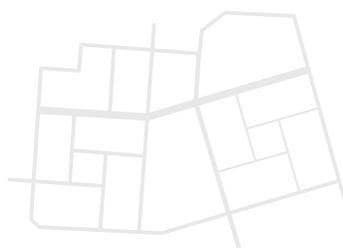
En Fideicomiso

Tú y el vendedor han acordado el precio y los términos. La casa se mantiene reservada para ti hasta el cierre.

08

Detalles Finales

Antes de comprar una casa, es crucial hacer una investigación. Esto incluye obtener una tasación e inspección, revisar los términos del préstamo con tu prestamista, y asistir a una inspección previa al cierre para asegurarte de que todo esté en orden antes de finalizar la compra.





Preparándose para Comprar.

ENCONTRAR UN AGENTE

Comprar una casa sin la ayuda de un agente inmobiliario puede ser una tarea difícil y abrumadora.

La gran mayoría de los compradores de vivienda optan por trabajar con un agente debido a su conocimiento y experiencia en el mercado inmobiliario.



Contar con un Realtor a tu lado puede ser inmensamente beneficioso mientras navegas por el proceso de compra de una casa.

Esta es una decisión importante que impactará en gran medida tu vida, y contar con un profesional capacitado que te guíe a través del proceso puede marcar toda la diferencia.

Lo que Ofrecemos:

- **CONOCIMIENTO DE LA INDUSTRIA**

Tenemos acceso a una amplia variedad de recursos que no están disponibles al público en general. Ellos pueden ayudarte a determinar el mejor precio y mejor momento.

- **NEGOCIACIÓN INTELIGENTE**

Con nuestra experiencia y conocimiento colectivo, podemos ayudarte a negociar el mejor precio para tu hogar.

- **EXPERIENCIA PROFESIONAL**

Debemos someternos a una capacitación y cumplimiento anual para garantizar que estemos actualizados sobre cualquier cambio en la documentación legal o administrativa.

- **SERVICIO AL CLIENTE**

Estamos dedicados a ayudarte a responder cualquier pregunta que surja durante este proceso. ¡Te tratamos como nos gustaría que nos traten a nosotros!



IVAN MARCELLINI

"Trabajaré teniendo en cuenta tus mejores intereses y voy a guiarte a través de todo el proceso".



MÁS COMODIDAD/MEJOR ACCESO

El trabajo de un Realtor es actuar como enlace entre compradores y vendedores. Esto significa que tendrán fácil acceso a todas las demás propiedades listadas por otros agentes.

NEGOCIAR ES COMPLICADO

Esto puede ponerlo en una mejor posición para obtener el precio que desea.

CONTRATOS PUEDEN SER DIFÍCILES DE MANEJAR

Un Realtor experimentado maneja los mismos contratos y condiciones regularmente y está familiarizado con qué condiciones deben usarse. Esto lo protege tanto si está vendiendo como si está comprando.

ATENCIÓN AL DETALLE

Los agentes están mucho más familiarizados con este tipo de papeleo que tú. Ten esto en cuenta si estás tratando de ahorrar dinero.

EVITE PROBLEMAS EN EL CIERRE

Cuando una venta está cerca de cerrarse, todo tipo de problemas pueden arruinar el trato en las últimas horas. Un Realtor sabe cómo detectar problemas antes de que sea demasiado tarde.



FINANZAS



Planifique su Futura Casa

Aprenda Sobre Presupuesto & financiamiento de
bienes raices

PLAN FINANCIERO

DETERMINE SU PRESUPUESTO

Se recomienda que mantenga un presupuesto de 3-5 veces su ingreso anual al comprar una nueva casa.

Al determinar su hipoteca, no olvide otros factores como: el pago inicial, los honorarios legales, los impuestos, los costos de inspección de la vivienda, los costos del tasador y los costos de renovación.



[USA MI CALCULADORA](#)



💰
¿Cuánto debería ser su pago inicial?

Un pago inicial del 3.5% al 5% es el más común, ¡pero no es su única opción!

Tenga una discusión con su prestamista para determinar lo que funciona mejor para su escenario.

Antes de comprar...

¿CÓMO ESTÁ SU SALUD FINANCIERA?

Un paso importante en su camino hacia el éxito es estar completamente consciente de su situación financiera personal. Comprender esto garantizará su éxito a largo plazo. En última instancia, confirmará su elegibilidad financiera y preparación para los costos de compra y mantenimiento a largo plazo que conlleva la compra de una casa.

• MIRA TUS AHORROS

Es importante estar bien preparado al comprar una casa. Esto significa tener suficiente dinero de emergencia para cubrir cualquier gasto inesperado que pueda surgir. Una buena guía es ahorrar al menos 3 a 6 meses de gastos. También es importante considerar los costos significativos por adelantado, como el pago inicial, los costos de cierre y los gastos de mudanza.

• REVISA TUS GASTOS

Debe saber a dónde va su dinero cada mes para comprender y planificar mejor esta futura compra. Cuánto dinero va a facturas o necesidades versus cuánto va hacia extras. Conocer sus límites de gastos ayuda hacia una compra final exitosa.

• REVISE SU CRÉDITO

La reducción de su relación de deuda a crédito y la fiabilidad crediticia son algunos de los principales criterios que los prestamistas tienen que evaluar e interpretar para la aprobación.

• ¿QUÉ QUIERES EN UNA CASA?

Al comprar una propiedad, es importante saber qué te hace feliz a largo plazo. Dado que hay muchos tipos de viviendas para elegir, es beneficioso explorar todas tus opciones para tomar una decisión informada.



VERIFICA TU PUNTAJE DE CREDITO



Su prestamista realizará una verificación de crédito antes de aprobar una hipoteca y determinar su tasa de interés. El rango más ideal será de 620 o superior.

Cuanto mejor sea su puntaje, menor será la tasa de interés que se le cobrará en su hipoteca.



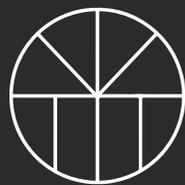
PREAPROBACIÓN

Obtener una preaprobación para su hipoteca le ayudará en muchos sentidos. En primer lugar, le ayudará a determinar su presupuesto y le ayudará a mantenerse dentro de sus posibilidades. En segundo lugar, muestra al vendedor que usted está comprometido en la compra de una casa y que tiene los fondos necesarios para completar la compra.

Su prestamista necesitará las declaraciones de W-2, talones de pago, estados de cuenta bancarios y para realizar una verificación de crédito.

Aunque esté preaprobado para un préstamo, no significa que se le garantizará este monto en su hipoteca final. Todavía tendrá que ser aprobado para una hipoteca después de haber presentado una oferta.

ENCUENTRA UNA CASA



¡AHORA VIENE LA PARTE DIVERTIDA! SU AGENTE PROGRAMARÁ
LAS VISITAS Y LO AYUDARÁ A ENCONTRAR LA CASA PERFECTA.

VISITAR CASAS

Asegúrese de hacer una lista de lo que busca y cosas que no le importan. A medida que realice visitas, asegúrese de marcar todas las características imprescindibles de su lista.

Una vez que encuentre una casa que le encante, puede hacer una oferta oficial al vendedor.



TIPS PARA BUSCAR CASA

- Tome fotos mientras visita las casas abiertas para recordar el diseño y la sensación de cada casa que visite.
- Preste atención a las características de la propiedad que son fijas, como el vecindario, el tamaño del lote y la orientación de la casa. No preste demasiada atención a los colores de las paredes o los muebles.
- Asegúrese de revisar los pequeños detalles, como los interruptores de luz, calidad del agua y los electrodomésticos para asegurarse de que todo funcione correctamente.

OFERTAS DE BIENES RAICES

HACER & NEGOCIAR



REALIZAR UNA OFERTA

Una vez que encuentre la casa que ama, lo ayudaré a redactar una oferta por la casa adecuada.

Presentaremos una oferta justa basada en el valor de las casas comparables en la zona.

NEGOCIAR UNA OFERTA

Esté preparado para recibir una contraoferta y no tenga miedo de negociar su compra.

Asegúrese de saber lo que está comprando y asegúrese de que siente que el precio es justo al final del día.



INSPECCIÓN



Asegúrese de permitir que se realice una inspección antes del cierre de la venta. Es importante saber tanto como sea posible acerca de su hogar.

Si la inspección revela algo grave, tiene la opción de cancelar el acuerdo o le da más poder de negociación.



Puede pedirle al inspector que tome fotos y sea descriptivo en su informe. También puede solicitar una reunión con el inspector para comprender mejor sus hallazgos.

Una vez que se completa la inspección, puede discutir y negociar con el vendedor cualquier punto final.





PASOS FINALES

REALIZA LA DILIGENCIA, SOLICITA LA TASACIÓN, REALIZA UNA INSPECCIÓN Y REVISA LOS TÉRMINOS CON EL PRESTAMISTA.

TASACIÓN & APROBACIÓN

EVALUACIÓN DE LA PROPIEDAD

Otros controles que deberías realizar antes de finalizar la compra de tu nueva casa son:

1. Evaluación del inmueble
2. Búsqueda del título de propiedad

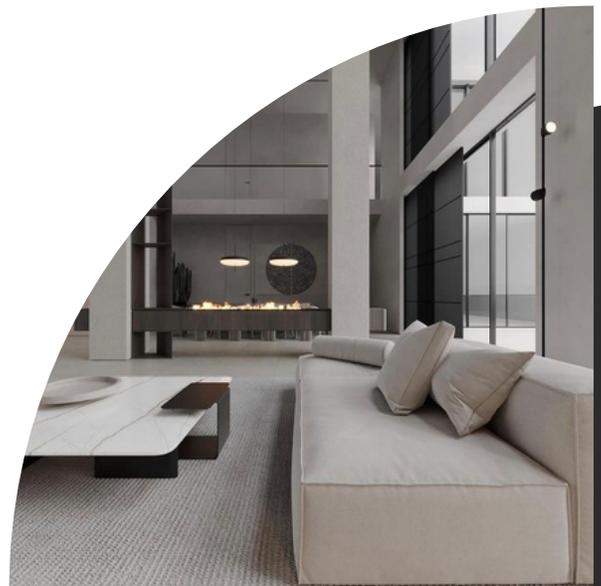
Tu banco también querrá una evaluación formal de la casa antes de otorgar tu préstamo. ¡Asegúrate de comprar un seguro de hogar para tu nueva propiedad!

APROBACIÓN DEL PRÉSTAMO

El prestamista revisará todos los formularios e información financiera antes de otorgar el préstamo.

Revisarán detalles como:

- Tu ingreso
- Verificación de crédito
- Estado de empleo



tips para: FINANCIAMIENTO DE HIPOTECA

Siempre consulte con su prestamista antes de hacer cualquiera de las siguientes acciones antes de cerrar la compra de su hogar:

Hacer compras grandes:

Evite hacer compras grandes, como un coche o muebles nuevos, hasta después de cerrar la compra de su casa. Estas pueden cambiar su relación deuda-ingreso que el prestamista utilizó para aprobar su préstamo hipotecario y podría poner en peligro la aprobación.

Abrir credito Nuevo:

No abras ninguna tarjeta de crédito nueva ni solicites un préstamo sin hablar primero con tu prestamista..

No Hacer los Pagos:

Paga tus facturas a tiempo para evitar que tu puntuación de crédito disminuya.

Retirar Dinero en Efectivo:

Evita cualquier transferencia de grandes sumas de dinero entre tus cuentas bancarias o hacer cualquier depósito sin documentación, ya que ambos pueden enviar "señales de alarma" a tu prestamista.

Manten el Mismo Trabajo:

Sé amable con tu jefe y mantén tu trabajo. No empieces a buscar trabajo nuevo en este momento, a menos que sea un segundo trabajo para ganar dinero extra.





CIERRE & MUDANZA

FINALICE SU PRÉSTAMO, REVISE LOS DOCUMENTOS, DISCUTA LA INSPECCIÓN Y ASISTA A UN RECORRIDO PREVIO AL CIERRE.

Programa Tu Mudanza

Felicitaciones, estás bajo contrato...

Las celebraciones estan en camino, pero todavía hay trabajo por hacer. Dependiendo de su período de depósito y de lo que desea lograr antes de mudarse, debería comenzar a programar lo antes posible. Programar los servicios de mudanza lo antes posible, quitará gran estrés de sus hombros. Además, cualquier renovación que planea hacer antes de mudarse debería considerarse lo más temprano posible para garantizar su finalización.



CIERRE

El cierre es el paso final para convertirte en propietario de tu hogar. Realizarás una última inspección antes del cierre para asegurarte de que el trabajo negociado se haya completado y todo esté en funcionamiento.

El proceso de cierre requiere mucho papeleo y paciencia. Prepárese con su identificación con foto, cheque de cajero y cualquier otro documento requerido por la compañía de título o el oficial de préstamos.



CLOSING

CLOSING EXPENSES FOR BUYERS CAN INCLUDE:

- Valoración de la vivienda
- Búsqueda de título
- Obtención de seguro hipotecario privado
- Completar los documentos de la hipoteca
- Tarifas de origen del préstamo
- Seguro de título Cargo por informe de crédito

No olvide cambiar todas las cerraduras y el código del garaje cuando la propiedad sea oficialmente suya.

¡Felicidades por su nueva casa!





Gracias por considerar mis consejos sobre la compra de una casa.

Entiendo que el proceso de compra de una casa puede ser abrumador, pero estoy seguro de que con la orientación y el apoyo adecuados, podrás encontrar la casa ideal para ti y tus seres queridos.

Mis mejores deseos en tu búsqueda de casa, y que encuentres un hogar que te brinde alegría durante muchos años.

Si tienes preguntas o inquietudes, no dudes en contactarme.

Ivan Marcellini
REALTOR



IVAN MARCELLINI

REALTOR



ESCANEA ME

Sigueme en Las Redes



@ivanmarcellinirealtor

TÉRMINOS

• PREAPROBACIÓN

Es el primer paso para obtener una hipoteca para comprar tu casa. El banquero realizará un análisis de tus ingresos, deudas y solvencia crediticia. Necesitarás uno para estar listo para hacer una oferta en una casa.

• BUSQUEDA DE TITULO

Una búsqueda de título confirmará que la propiedad que se vende en realidad pertenece al vendedor.

• OFERTA

Una oferta es un acuerdo preliminar para comprar una casa, establecido entre un comprador y un vendedor.

• TASACIÓN

Una tasación es el valor que se le asigna a un activo inmobiliario basado en una evaluación del activo, el vecindario, las condiciones del mercado, y más.

• CONTINGENCIA

Una contingencia relacionada con una propiedad es cuando se acepta la oferta preliminar, pendiente de ciertas condiciones establecidas por el vendedor.

• INSPECCIÓN

Es una revisión oficial del estado actual del bien inmueble. Ayudará a determinar si hay algún trabajo que deba hacerse en la propiedad para llevarla a un estado de funcionamiento normal.

• GASTOS DE CIERRE

El costo de cierre es la cantidad que se paga, además del precio de venta. Esto puede incluir impuestos, seguros y gastos del prestamista.

• CIERRE

La clausura de una venta de bienes raíces es cuando se intercambian el dinero y las llaves.

• DINERO DE GARANTIA

Es el saldo de fondos que se depositan en fideicomiso o cuenta de garantía para demostrar que el comprador está comprometido en la compra.

• DIVULGACIONES

Las divulgaciones relacionadas con una propiedad incluirán todo lo que los vendedores sepan sobre la propiedad, incluyendo cualquier área que necesite reparaciones.

• CUOTA DE ASOCIACION

Además de la hipoteca, ciertas comunidades de viviendas como los townhomes tienen una tarifa mensual asociada con el mantenimiento de las áreas comunes y las comodidades.

• ESCROW

Una tercera parte neutral que gestiona los fondos, documentos y otros elementos importantes durante una transacción inmobiliaria hasta que se cumplan todas las condiciones.

• TARIFA CDD

Es una evaluación adicional similar a un impuesto sobre la propiedad en ciertas áreas para financiar infraestructura comunitaria y proyectos de desarrollo.

• PAGO INICIAL

Es el pago inicial que realiza un comprador al adquirir una propiedad, representando un porcentaje del precio total de compra de la vivienda.

• CONTRAOFERTA

La respuesta del vendedor en relación a una oferta.

• TIPO DE INTERÉS

Se refiere al porcentaje cobrado por un prestamista a un prestatario por el uso del dinero. Determina el costo del préstamo y afecta a los pagos mensuales y al monto total pagado durante la vida del préstamo.

• IMPUESTO DE PROPIEDAD

El impuesto sobre la propiedad es un impuesto sobre bienes inmuebles, como una casa, que es cobrado por el gobierno local en función del valor tasado de la propiedad.

• HIPOTECA

Es un préstamo utilizado para comprar una propiedad. El prestatario realiza pagos regulares al prestamista, típicamente durante un período de 15 a 30 años, para pagar el préstamo más los intereses.

• TITULO

significa la propiedad legal de una propiedad, indicando quién tiene la autoridad para usarla y transferirla. También muestra si hay algún gravamen o reclamo contra la propiedad que pueda afectar los derechos de propiedad.

• RELACIÓN DEUDA-INGRESOS

Un prestamista revisará la deuda del prestatario versus sus ingresos para determinar la cantidad de préstamo para la que son elegibles y si pueden pagar su deuda más el préstamo hipotecario.



IVAN
Marcellini
REAL ESTATE AGENT

A series of horizontal dashed lines spanning the width of the page, intended for handwritten notes.

notes

