



# PRINCIPIOS BÁSICOS PARA COMPRAR SU CASA

---

CORTESÍA DE  
MIRTHA M HERNANDEZ  
PORT SAINT LUCIE, FLORIDA

# CONOZCA AL *Agente Inmobiliario*

Bienvenidos al mundo del bienes raíces en el Sur de la Florida, donde cada hogar cuenta una historia y cada propiedad es un capítulo en la vida de quienes la habitan. Mi nombre es Mirtha M. Hernández y me enorgullece ser Agente de Bienes Raíces afiliada a LPT Realty LLC, sirviendo con pasión y compromiso a los residentes de Palm Beach y Saint Lucie County.

Con dos décadas de arraigo en el hermoso Palm Beach County, he cultivado un profundo entendimiento de la región y sus encantos, así como las dinámicas del mercado inmobiliario local. Como experta en el mercado del Sur de la Florida, me especializo en facilitar la conexión entre compradores y vendedores, guiándolos con habilidad a través de cada paso del proceso de compra o venta de una propiedad.

En LPT Realty LLC, nos distinguimos por nuestra capacidad para ofrecer un servicio rápido y efectivo, brindando soluciones personalizadas que satisfacen las necesidades específicas de cada cliente. Ya sea que estés buscando tu primer hogar, deseando vender una propiedad o explorando oportunidades de inversión, estoy aquí para hacer realidad tus objetivos inmobiliarios.

Como especialista en compradores de vivienda, vendedores y alquileres, comprendo la importancia de encontrar el lugar perfecto que se adapte a tu estilo de vida y necesidades únicas. Con una atención dedicada a cada detalle y un compromiso inquebrantable con la excelencia en el servicio al cliente, mi objetivo es llevarte del sueño a la realidad inmobiliaria, asegurando una experiencia sin complicaciones y satisfactoria en todo momento.

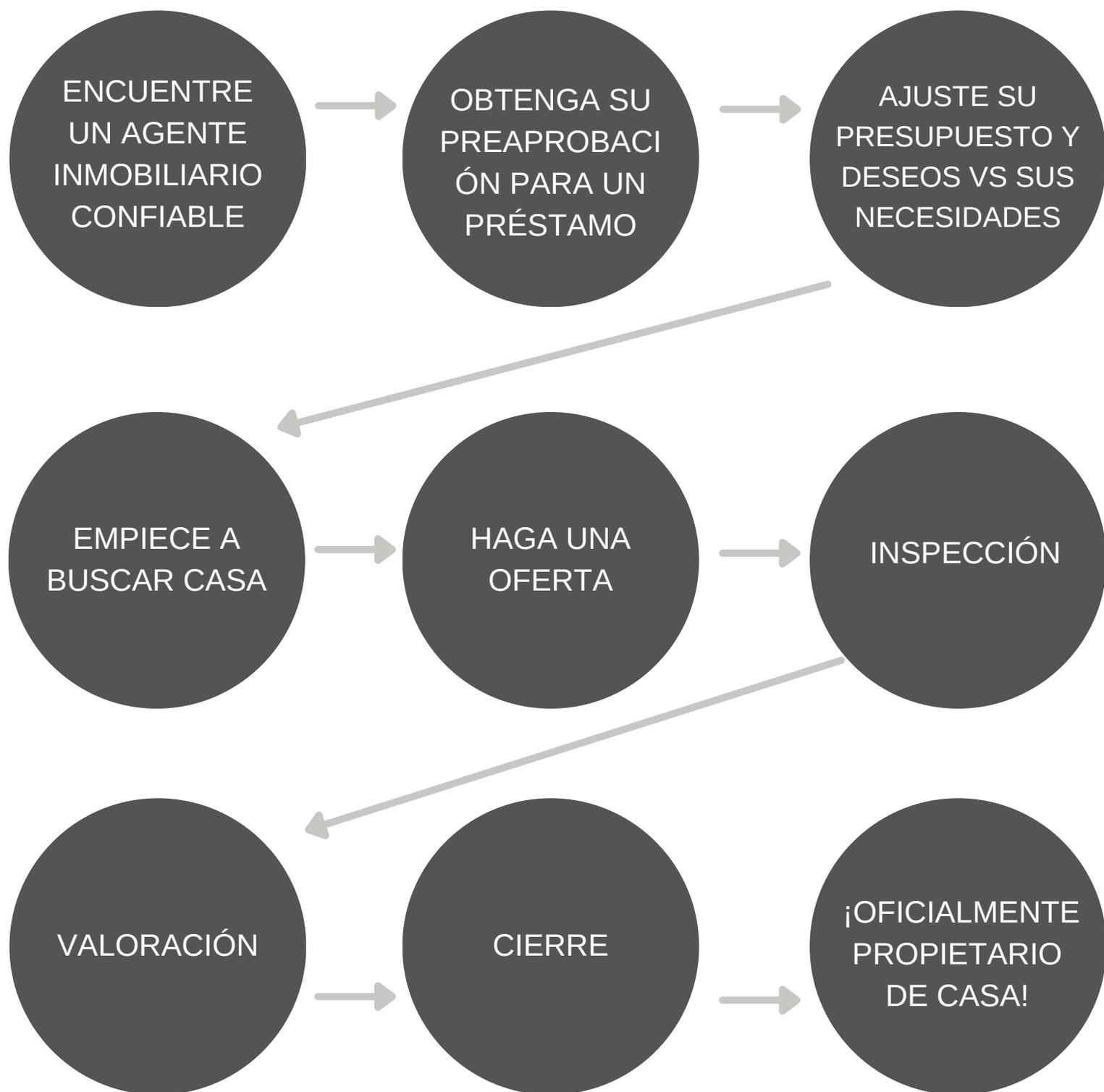
Ya sea que estés listo para dar el siguiente paso en tu viaje inmobiliario o simplemente tengas preguntas sobre el mercado actual, no dudes en contactarme. Estoy aquí para ser tu guía confiable en el emocionante mundo del bienes raíces en el Sur de la Florida.

¡Espero con entusiasmo poder trabajar contigo y ayudarte a alcanzar tus metas inmobiliarias!

*Mirtha M Hernández*

# EL CAMINO PARA SER PROPIETARIO DE CASA

El proceso para ser propietario de casa, involucra dar muchos pasos que pueden parecer abrumadores ya sea su primera vez comprando casa o aún la quinta. Esta guía le ayudará en el proceso y yo estaré en cada que se dé.



# EL PROCESO

## PARA CONVERTIRSE EN PROPIETARIO

ENCUENTRE UN AGENTE INMOBILIARIO CONFIABLE

OBTENGA SU PREAPROBACIÓN PARA UN PRÉSTAMO

AJUSTE SU PRESUPUESTO Y DESEOS VS SUS NECESIDADES

EMPIECE A BUSCAR CASA

HAGA UNA OFERTA

INSPECCIÓN

VALORACIÓN

CIERRE

# ¿PORQUÉ USAR UN AGENTE INMOBILIARIO?

- Conocimiento del mercado
- Primero en obtener información sobre los próximos listados
- Conexiones con socios importantes (título, inspectores, compañías de traslados, etc.)
- Negocia en su nombre
- Su intercesor a lo largo de todo el proceso



“

Cuando obtenga ayuda con el dinero, ya sea seguro, inmobiliario o inversión, siempre debería buscar a alguien con el corazón de un profesor, no el corazón de un vendedor.

- Dave Ramsey

”



## OBTENGA LA PREAPROBACIÓN

¡Una vez haya evaluado su situación financiera, y tenga una idea de lo que considera puede pagar, es el momento de ser preaprobado! Obtener una hipoteca preaprobada es crucial antes de comenzar a buscar casa. Esto ayudará a determinar si usted califica para obtener financiamiento y por cuanto cantidad. Ventajas adicionales de obtener la preaprobación incluyen:

- Los vendedores prefieren trabajar con compradores preaprobados porque ya han demostrado que tienen la capacidad para obtener financiamiento
- Muestra que tiene interés en comprar casa
- Poder de negociación

**CONSEJO PROFESIONAL:** Cuando haga la solicitud para obtener una hipoteca, tenga listos los siguientes documentos:

- Dos facturas pagadas recientemente
- Resúmen de la deuda actual (tarjetas de crédito, préstamos, etc.)
- Formulario W-2 de los últimos dos años
- Estados de Cuentas del banco de los últimos dos meses

# DESEOS VS. NECESIDADES

¡Es hora de imaginar su casa ideal! ¿Cuántos dormitorios? ¿Cuántos baños? ¿Está ubicada cerca de parques y entretenimiento? Entre más detalles usted le provea a su agente inmobiliario, mucho más fácil será encontrarle su futura casa.

Es importante recordar que algunos de esos detalles pueden ser difíciles de encontrar, o que no son realistas tomando en cuenta su presupuesto. Algún compromiso va a tener que ocurrir. Tal vez usted pueda vivir sin un sauna y área para jugar a los bolos (¡aunque eso suene genial!).

Enfocarse principalmente en sus NECESIDADES será mejor, especialmente cuando se encuentre con poca oferta y un mercado competitivo.

DESEOS	NECESIDADES
Concepto abierto	Metros cuadrados adecuados para vivir cómodamente
Casa de Huéspedes	Dormitorios suficientes para su familia
Propiedad enfrente del mar o lago	Patio trasero para su mascota
Desayunador en la Cocina	Espacio para oficina

- Los deseos y necesidades de cada persona son diferentes. Piense acerca de qué es para usted lo más importante para su futura casa.

## LA DIVERSIÓN COMIENZA

Después de que usted ha calculado su presupuesto y haya pensado en sus deseos y necesidades en su futura casa usted ya está listo para comprar! Aquí es donde la diversión realmente comienza.

**CONSEJO PROFESIONAL:** La fotografía profesional puede hacer maravillas. Las propiedades ya en persona no siempre reflejan lo que usted haya visto en fotos. Eso es en parte la razón por la cual no se aconseja hacer ofertas previas sin haber visto la propiedad.





## HAGA UNA OFERTA

Buenas cosas suceden a aquellos que esperan... excepto cuando se trata de hacer una oferta para comprar una casa. Cuando ha encontrado la casa perfecta, su agente inmobiliario le ayudará a decidir en los términos de su oferta para posicionarlo de la mejor forma para lograr el objetivo. Negociaciones pueden continuar entre usted y el vendedor para llegar a un acuerdo final. Esto es totalmente normal, y su agente estará allí con usted para guiarlo en cada etapa del proceso.

## SU OFERTA ES ACEPTADA

¡Felicitaciones! Una vez todos se han puesto de acuerdo, la oferta se convierte en un contrato jurídicamente vinculante. Es hora de dar un depósito momentario en garantía, finalizar el préstamo y hacer las inspecciones correspondientes.

- Dependiendo de los resultados de la inspección, algunas reparaciones pueden ser requeridas para ser completadas antes del cierre.
- Se llevará a cabo la búsqueda de título de propiedad.
- La valoración le hará saber en cuánto se valora la propiedad. Si el valor es menor que el precio de venta, el contrato tendrá que ser renegociado.
- Evaluación y Aprobación del préstamo. Una vez el proceso de valoración está completo, su prestamista someterá su archivo. Ellos revisan todos los aspectos de su archivo.
- La Evaluación determinará si su préstamo es aprobado.
- Se programa la fecha del cierre.

Una vez el período de inspección ha concluido, todo lo que sucede es "detrás de las escenas." Su agente inmobiliario estará consultando con su prestamista y título de propiedad para asegurarse que todo va por buen camino hacia el cierre.

## CIERRE

Su compañía de título le hará saber que necesita usted traer al cierre. ¡Después que todo el papeleo ha sido firmado se le entregarán las llaves de su nueva casa! ¡Felicitaciones, usted ya es oficialmente propietario de casa!

# P

# &

# R

## **P. ¿QUÉ TIPO DE PROGRAMAS HIPOTECARIOS EXISTEN?**

R. Usted querrá hablar con un profesional hipotecario para ver cual es la mejor opción para usted.

- 15, 20, o 30-años Préstamo Fijo
- Hipoteca de Interés Variable
- Préstamos de VA & FHA

## **P. ¿CUÁNTO DURA EL PROCESO HIPOTECARIO?**

R. Típicamente entre 45 y 60 días. El tiempo va a depender de cuando la valoración se lleve a cabo, revisar los estados financieros, empleo, información crediticia, y el proceso de evaluación.

## **P. ¿CUÁLES SON LOS COSTES DE CIERRE?**

R. Los costes de cierre son honorarios y gastos que usted paga a la hora del cierre, adicionales al pago inicial. Los costes pueden correr entre el 3% y el 5% del importe del préstamo y pueden incluir el seguro de título de propiedad, honorarios de abogado, valoración, impuestos y más.

## **Q. ¿NECESITO REALMENTE UN AGENTE INMOBILIARIO PARA COMPRAR CASA?**

R. Cuando se compra casa, es muy recomendado que usted tenga un agente inmobiliario. Un agente inmobiliario velará de la mejor manera por sus intereses al comprar casa. Tenga en mente que no todos los agentes inmobiliarios son iguales. Es importante entrevistar unos pocos hasta que encuentre a alguien con quien se sienta seguro de trabajar.



# **COSAS QUE DEBE EVITAR ANTES DEL CIERRE**

Aún si usted ya tiene la aprobación inicial de su hipoteca, hay cosas que pueden descarrilar el proceso. Pueden haber cambios que lo descalifiquen. Si usted tiene algunas dudas o preguntas, consulte con su prestamista. Aquí están algunas cosas que hay que evitar:

- Renunciar a su trabajo o cambiar de trabajo
- Solicitar, co-firmar, o añadir una nueva tarjeta de crédito
- Cerrar cuentas de crédito
- Cambiar de banco
- Hacer compras grandes que puedan afectar la relación deuda-ingreso

# LISTA DE CONTROL DE MUDANZA

- Crear un archivo de mudanza con documentos importantes
- Investigue sobre compañías de mudanza o vehículos de alquiler
- Compre suministros para la mudanza
- Comience a empacar
- Done artículos que ya no use o ya no quiera
- Cambie su dirección con el IRS y los acreedores
- Someta el formulario de cambio de dirección con familiares y amigos
- Actualice las pólizas de seguro (casa, carro, etc.)
- Contacte a las compañías de servicios públicos



## UNOS DÍAS PREVIOS A LA MUDANZA

- Confirme detalles de la mudanza con la compañía contratada
- Actualice la dirección en su licencia de conducir
- Desescarche el congelador y limpie su refrigerador
- Tenga suministros y aperitivos para el día de la mudanza
- Tenga una caja preparada con lo esencial

## EL DÍA DE LA MUDANZA

- Supervise al personal de mudanza
- Revise y confirme su lista de inventario
- Comience a desempacar
- Haga suyo el espacio

*Felicitaciones por la nueva casa!*

# CAMBIO DE DIRECCIÓN | LISTA DE VERIFICACIÓN

Utilice esta lista de verificación para planificar por adelantado su mudanza y asegurarse que su dirección esté actualizada.

## Oficinas de Gobierno & Documentos

- Oficina Postal
- Matrícula del Vehículo
- Licencia de Conducir
- Registro de Votante
- Seguro Social
- Departamento de Hacienda

## Empleo & Educación

- Empleador/Empleados
- Clientes/Contactos de Negocios
- Seguro (salud, vida, dental, etc.)
- Proveedores de Cuidado Infantil
- Escuela/Universidad
- Actividades Escolares

## Proveedores de Servicios

- Electricidad
- Gas
- Agua
- Basura
- Reciclaje
- Proveedor de Internet

## Servicios Diversos

- Proveedores del Cuidado de Salud
- Farmacias
- Veterinarios
- Placas de Identificación de Mascotas
- Suscripciones/Membresías
- Familiares & Amistades

## NOTAS DE CAMBIO DE DIRECCIÓN

---

---

---

---

# TESTIMONIOS



Mario Andrés Quintero López De Mesa

The best realtor in the market Mirtha is the best realtor by far in the market, she takes the time experience of buying a house to upper levels giving the buyer the best options and she always willing to understand the buyer need's.

---

Natalia Palacio

Mirtha is simply amazing to say the least. Very professional very kind and extremely helpful. she will do everything in her power to assist your needs. I would recommend her 1000%

---



# ENCONTREMOS SU CASA SOÑADA



*Mirtha M Hernandez*



561-727-6047



flrealestatebymirtha@gmail.com



www.flrealestatebymirtha.com



Port Saint Lucie, Florida