

GUÍA PARA PREPARAR SU CASA PARA LA VENTA.

Venda su casa por un precio más alto.



"TABLA DE CONTENIDO"

1 | EN 15 SEGUNDOS... SU CASA DARÁ LA PRIMERA IMPRESIÓN

2 | PRECIO Y CONDICIÓN

3 | PRESENCIA Y ESTATURA

4 | EXTERIOR GENERAL - PATIO DELANTERO

5 | EXTERIOR GENERAL - PATIO DELANTERO Y OTRAS ÁREAS DE JARDÍN

6 | EXTERIOR GENERAL - PUERTA DELANTERA

7 & 8 | ATRACTIVO INTERIOR

9 | ATRACTIVO INTERIOR - COCINA

10 | ATRACTIVO INTERIOR - CUARTO DE LAVADO

11 | ATRACTIVO INTERIOR - BAÑOS

12 | ATRACTIVO INTERIOR - GARAJE

13 | PREPARÁNDOSE PARA SU CITA DE FOTOGRAFÍA

13 | EXTERIOR

14 | INTERIOR

15 | TIEMPO DE MOSTRAR



Juan Luis Macedo | Agente de Bienes Raíces y Prestamista
Hipotecario

Real Estate Broker | TREC: 600310
Mortgage Loan Originator | NMLS# 1866542

713-344-0748 | JuanLuis@MRGRealty.com
Office: 713-865-2017

www.MRGRealty.com

6300 Richmond Ave. Suite 320 Houston Tx. 77057

UNA NOTA RÁPIDA Y IMPORTANTE

USTED SOLO TIENES UNA OPORTUNIDAD PARA CAUSAR UNA GRAN PRIMERA IMPRESIÓN



Cuando se prepara para poner su casa en el mercado para la venta, se convierte en un producto. Al igual que cualquier producto en los estantes de su tienda local, tiene características y beneficios, ventajas y desventajas, y hay otros productos con los que se puede comparar. Para obtener una ventaja en su mercado, debe estar bien valorado y lucir mejor que la competencia. A veces es difícil pensar en su hogar como un simple producto, pero es útil pensar de esa manera para que pueda obtener el mejor precio posible por su propiedad y venderla en un plazo razonable.

Cuando vendes tu casa, tendrás que mudarte. Cuando te mudas, tendrás que empacar. Esto significa que uno de los primeros pasos para preparar su casa para la venta es empacar algunas de sus cosas con anticipación. Es un poco de trabajo, pero de todas maneras tendrás que hacerlo, así que hagámoslo ahora para que puedas obtener el mejor precio posible por tu propiedad.

-Juan Luis Macedo

EN 15 SEGUNDOS... SU CASA DARÁ LA PRIMERA IMPRESIÓN

Las personas toman decisiones rápidas en situaciones nuevas. Esto es especialmente cierto durante una visita a una casa que están considerando comprar. Al preparar su casa para el mercado, necesitamos aprovechar esta característica de la naturaleza humana. Su casa debe causar una impresión tal que los juicios instantáneos de los posibles compradores sean favorables. Durante la visita, el comprador evaluará su casa con detalle, formando su opinión en los primeros 15 segundos.

Recuerda, las personas juzgan lo que no pueden ver por lo que sí pueden ver. Hay muchas cosas que una casa ofrece y que no se pueden ver de inmediato. Por lo tanto, debemos asegurarnos de que todo lo visible esté presentado perfectamente.

LOS 3 PILARES PARA VENDER SU CASA POR MÁS DINERO

Hay tres pilares para vender su casa al mejor precio. Sin los tres, su casa simplemente no se venderá. Estos tres pilares son precio, promoción y presentación.

1. **Precio:** Fijar el precio de su casa correctamente utilizando datos del mercado actual.
2. **Promoción:** Contratar a un agente inmobiliario competente que use la última tecnología para maximizar la exposición.
3. **Presentación:** Solo tiene una oportunidad para causar una gran primera impresión. Preparar su casa para que luzca lo mejor posible determinará cuánto dinero obtendrá.



PRECIO Y CONDICIÓN

ES MUY IMPORTANTE TENER EL PRECIO Y LA CONDICIÓN PERFECTAMENTE DEFINIDOS CUANDO SU PROPIEDAD SE OFRECE POR PRIMERA VEZ EN EL MERCADO.

Implemente las sugerencias de este folleto lo antes posible. Solo tenemos una oportunidad para causar una gran primera impresión en los compradores actuales del mercado, y no podemos desaprovecharla.

Después del interés inicial, solo los nuevos compradores que ingresen al mercado verán su casa. Es fundamental causar una fuerte impresión inicial con su propiedad.

Use la lista de verificación.

Los espacios en blanco ☐ en la lista de verificación son para marcar los elementos completos.

Repare Lo Que Necesita Arreglo

Si tiene una lista de cosas que necesitan atención en su casa, hágalo de inmediato. No deje que el comprador se pregunte si ha cuidado bien de su hogar. Solucione cualquier problema ahora para evitar dolores de cabeza más tarde.

Nosotros Le Ayudaremos

Con nuestras décadas de experiencia en la comercialización y venta de casas, podemos guiarle para que realice mejoras de bajo costo y alto valor en la presentación de su propiedad.

Comencemos...

PRESENCIA Y ESTATURA

LA IMPRESIÓN QUE SU CASA CAUSA CUANDO LOS COMPRADORES SE ACERCAN ES CRUCIAL. LA FORMA EN QUE SU CASA SE PRESENTA DESDE LA ENTRADA PUEDE INFLUIR SIGNIFICATIVAMENTE EN LA DECISIÓN DE EL COMPRADOR PRESENTE UNA OFERTA. UNA PRIMERA IMPRESIÓN FUERTE Y POSITIVA PUEDE SER LA CLAVE PARA ASEGURAR UNA VENTA.



Cualquier agente le dirá que una de las peores cosas que les sucede al mostrar una propiedad a compradores calificados es llegar a una casa y que digan: **"No quiero ver esta casa"**, antes de que siquiera hayas estacionado el auto. Esta impresión es casi imposible de superar.

Al preparar su hogar para la venta, comenzaremos con lo primero que el posible comprador verá: El exterior.

EXTERIOR GENERAL - PATIO DELANTERO

Empiece parándose frente a su hogar con esta lista de verificación y un bolígrafo. Anote cualquier cosa que le llame la atención. Luego, camine alrededor del exterior de su hogar con esta lista de verificación en mano.

PATIO DELANTERO

- 1: ☐ Arbustos y paisajismo deben ser mejorados y que no cubra la casa. Los arbustos deben ser cotados a una altura igual o menor que la casa.
- 2: ☐ Como regla general, todas las ramas de los árboles deben estar lo suficientemente altas del suelo para poder caminar debajo de ellos.
- 3: ☐ Las flores añaden color y belleza a la casa. Los parterres deben estar limpios y lucir bien en todas las estaciones del año. Asegúrese de que todos los parterres tengan bordes definidos y estén libres de hojas y escombros.
- 4: ☐ Mantenga el césped cortado y con bordes bien definidos. Un césped perfectamente cortado hace maravillas para la presencia de la propiedad. Puede que tenga que cortar el césped dos veces por semana durante la temporada de crecimiento.
- 5: ☐ Determine si necesita airear el césped, fertilizar o sembrar en áreas descubiertas o con poco césped. Considere usar césped en rollo si es necesario.
- 6: ☐ Contrate a una empresa de fertilización de césped para establecer un programa acelerado para mantener su césped de un color verde profundo y libre de maleza.
- 7: ☐ El mantillo hará maravillas para mejorar la presencia y el porte de su casa en cualquier época del año. Asegúrese siempre de que todos los parterres estén recién cubiertos con mantillo. Durante el invierno, al menos los parterres del frente deben tener mantillo.
- 8: ☐ Revise sus parterres, áreas de césped y entrada para detectar malezas. Es mejor arrancarlas que usar productos químicos. Los productos químicos tardan mucho en hacer efecto y las malezas muertas y moribundas se ven horribles al pasar de amarillo a marrón. Use herbicidas solo para mantener estas áreas una vez que haya terminado la eliminación principal de malezas.

EXTERIOR GENERAL - PATIO DELANTERO Y OTRAS ÁREAS DE JARDÍN

CONTINUACIÓN DEL PATIO DELANTERO...

9: ☐ En otoño, asegúrese de rastrillar las hojas de su césped y de los parterres. Esto puede necesitar hacerse cada pocos días.

10: ☐ Inspeccione su propiedad y retire todos los contenedores de basura, restos de madera y desechos. Reorganice las pilas de madera si es necesario y retire todos los contenedores de almacenamiento, juguetes de niños y otros objetos innecesarios.

11: ☐ Asegúrese de que las ventanas estén impecables, incluyendo los marcos, los alféizares y las contraventanas.

12: ☐ Considere pintar o limpiar las cercas ornamentales, los postes de luz y las barandillas.

13: ☐ Aspirar y limpiar el vidrio de todas las lámparas exteriores.

14: ☐ Si tiene una entrada cubierta, agregue un banco o un conjunto atractivo de sillas para ayudar a las personas a imaginarse relajándose allí. Si estos elementos ya están en su lugar, asegúrese de que estén limpios, acogedores y ubicados donde alguien pueda sentarse cómodamente.

OTRAS ÁREAS DEL PATIO

1: ☐ Corte el césped, despeje y abra cualquier sendero alrededor de su propiedad, incluyendo la poda de ramas bajas. Es importante mantener todos los caminos despejados.

2: ☐ Limpie, rastrille y revise cualquier área de costa o piscina.

3: ☐ Mantenga el camino de entrada limpio. Si no está pavimentado, rastrille y agregue más grava si es necesario.

4: ☐ Mantenga la entrada barrida. Si no está pavimentada, rastríllela y agregue más grava si es necesario.

5: ☐ Considere un lavado exterior a baja presión.

EXTERIOR GENERAL - PUERTA DELANTERA



- 1: ☐ Considere una nueva capa de pintura o barniz en la puerta principal. Al menos, limpie la puerta y la herrajería.
- 2: ☐ Asegúrese de que el timbre funcione correctamente y no esté agrietado o roto.
- 3: ☐ Mantenga el porche barrido.
- 4: ☐ Coloque un felpudo atractivo para que las personas se limpien los pies. Un segundo felpudo en el interior es importante durante el mal tiempo.
- 5: ☐ Asegúrese de que el buzón esté limpio; considere usar pintura a prueba de óxido.
- 6: ☐ Verifique que los números de la casa sean grandes y visibles. Queremos asegurarnos de que los compradores y agentes puedan encontrar su hogar fácilmente.

ATRATIVO INTERIOR

Usted ve su hogar con el corazón. Para obtener el mejor precio, debe atraer a los posibles compradores que verán su casa con ojos listos para criticar. Si los compradores tienen que elegir entre dos propiedades comparables a un precio similar, elegirán la que esté en mejor condición.

La siguiente lista de verificación lo ayudará a darle a su hogar el mayor atractivo interior.

1: ☐ **Ventile la casa:** Como propietario, es posible que no note ningún olor peculiar que los visitantes puedan detectar. Si nota algún mal olor, encuentre y elimine la fuente.

2: ☐ **Limpie las ventanas:** Lave todas las ventanas por dentro y por fuera, incluyendo los alféizares y la parte inferior de los marcos. Limpie las persianas y aspire las cortinas.

3: ☐ **Limpie las alfombras:** Si sus alfombras se ven sucias o no se han limpiado en más de un año, límpielas. Los compradores solo conocen lo que ven, no lo que podría ser. A menos que su hogar sea un "proyecto de renovación," reemplace las alfombras muy desgastadas o anticuadas antes de ponerlo en el mercado. Ofrecer un crédito o descuento para alfombras nuevas es menos efectivo y a menudo cuesta más a largo plazo. Elija una alfombra de pelo corto de color claro o de estilo Berber; el beige es una opción segura.

4: ☐ **Pula los pisos:** Limpie o pula todos los pisos.

5: ☐ **Organice los espacios de almacenamiento:** Limpie todos los armarios, gabinetes y cajones. Deshágase de los artículos que no ha usado en los últimos cinco años y empaque los artículos que no ha usado en el último año. Esto también le dará una ventaja al momento de mudarse.

6: ☐ **Despersonalice el espacio:** Retire las fotos familiares y otros artículos personales que puedan indicar a los posibles compradores que aún vive allí. Llene cualquier agujero y retoque la pintura después de retirar estos artículos.

7: □ Asegúrese de que los armarios parezcan lo suficientemente espaciosos para almacenar artículos adicionales. Verifique que las puertas no se atasquen y que nada caiga al abrirse. Mantenga el suelo despejado (a menos que esté ordenado) y evite llenar las estanterías hasta el techo. Si es necesario, guarde la ropa de temporada en cajas, lo que también le dará una ventaja en la mudanza. Todos los abrigos deben estar orientados en la misma dirección.

8: □ Evite sobrecargar las habitaciones con demasiados muebles. Opte por mostrar solo las piezas más estéticamente agradables y almacene las demás en el garaje o en una unidad de almacenamiento.

9: □ Asegúrese de que las repisas de la chimenea no estén sobrecargadas de decoraciones. Unos pocos elementos bien colocados, como un jarrón o un pequeño arreglo floral, son suficientes.

10: □ Convierta la chimenea en el centro de atención de la habitación. Organice los asientos de manera que miren hacia la chimenea y, si aplica, retire el televisor, especialmente si está en una sala de estar formal.

11: □ Retire las cenizas de cualquier chimenea que no esté en uso.

12: □ Instale bombillas con la potencia máxima segura y la mejor salida de luz diurna en todos los cuartos de iluminación.

13: □ Limpie todos los interruptores de luz y reemplace las tapas rotas.

14: □ Asegúrese de que cualquier escalera desplegable sea lo suficientemente resistente para su uso seguro.

15: □ Considere si los pósteres en las habitaciones de sus hijos podrían ofender a posibles compradores. Si es así, retírelos temporalmente.

16: □ Elimine todos los ceniceros. Si hay un fumador en la casa, asegúrese de que fume afuera, no en el garaje, mientras la propiedad esté en el mercado.

17: □ Invierta en ropa de cama nueva y lujosa (edredón, sábanas y cojines decorativos). Puede llevárselos cuando se mude y mejorarán la apariencia de los dormitorios mientras la casa esté en el mercado.

18: □ Si su hogar parece un poco anticuado, considere reemplazar elementos que puedan aumentar su atractivo, como el papel tapiz antiguo, los accesorios de iluminación y los herrajes de puertas o gabinetes.

ATRACTIVO INTERIOR - COCINA

La cocina es, posiblemente, la sección más importante de la casa. Limpie esta área meticulosamente, pues su venta podría depender de ello.



- 1: ☐ Limpie el horno y manténgalo impecable; esto puede significar optar por comer fuera o pedir comida a domicilio con más frecuencia.
- 2: ☐ Después de limpiar la cocina, coloque bandejas de goteo nuevas bajo los quemadores o cubra las antiguas con papel de aluminio. Asegúrese de retirar el papel de aluminio o limpiar la cocina antes de las visitas.
- 3: ☐ Limpie alrededor del sello de la puerta del lavavajillas.
- 4: ☐ Inspeccione la cocina como si fuera un inspector de sanidad. Preste especial atención a la zona de basura, grietas y esquinas ect...
- 5: ☐ Asegúrese de desechar cualquier plato roto, agrietado o inservible. Además, retire los objetos desorganizados que se han acumulado en los cajones y armarios de la cocina.
- 6: ☐ Guarde todos los objetos que se puedan guardar, especialmente en las encimeras.
- 7: ☐ Revise las puertas y manijas del gabinete en busca de huellas dactilares y manchas.

ATRACTIVO INTERIOR - CUARTO DE LAVADO



- 1: ☐ Guarde los jabones y suministros en armarios o contenedores.
- 2: ☐ Mantenga las encimeras y el fregadero limpios y vacíos.
- 3: ☐ Asegúrese de que todos los cestos de la ropa estén vacíos o fuera de la vista.
- 4: ☐ Friegue o aspire los suelos. Si es posible, limpie el polvo y los escombros detrás de la lavadora y la secadora.
- 5: ☐ Preste especial atención a la iluminación de esta habitación. Muchos cuartos de lavado son demasiado oscuros. Aumente la potencia de las bombillas en las lámparas si es seguro hacerlo.

BONOS:

- 1: ☐ Asegúrese de que cualquier escalera desplegable, como las que conducen a un ático, funcione correctamente. Además, verifique que haya luz funcionando en el ático si está equipado.

ATRACTIVO INTERIOR - BAÑOS



- 1: ☐ Repare todos los grifos que gotean.
- 2: ☐ Selle con calafateo las bañeras, duchas y lavabos.
- 3: ☐ Escoja toallas en uno o dos colores coordinados. Doble las toallas limpias en tres partes y colóquelas en los toalleros diariamente. Compre toallas nuevas si es necesario.
- 4: ☐ Mantenga solo los artículos necesarios en las cabinas de ducha y bañeras; retire todos los demás.
- 5: ☐ Limpie o reemplace las cortinas de ducha.
- 6: ☐ Si es necesario, retire la puerta de la ducha para limpiarla a fondo.
- 7: ☐ Los arreglos de flores frescas pueden mejorar significativamente la apariencia y el aroma de un baño. Evite usar ambientadores enchufables o velas aromáticas.
- 8: ☐ Si tiene mascotas, asegúrese de limpiar las áreas donde comen y de vaciar las cajas de arena con frecuencia.

ATRATIVO INTERIOR - GARAJE



- 1: □ Limpie y barra el garaje. Considere pintar las paredes de blanco mate y los pisos de gris claro.
- 2: □ Guarde cualquier herramienta peligrosa y organice las demás de manera ordenada. Utilice contenedores y cajas de herramientas según sea necesario.
- 3: □ Asegúrese de que la puerta del garaje se abra y cierre suavemente con el mínimo ruido.
- 4: □ Inspeccione las ventanas y pantallas del garaje. Asegúrese de que las ventanas estén limpias y libres de grietas y agujeros, y que las pantallas no tengan rasgaduras ni desgarros. Reemplace lo necesario.
- 5: □ Elimine todo el desorden del ático, sótano, armarios, garaje y cobertizo para herramientas. Las áreas de almacenamiento amplias y despejadas son atractivas para los compradores. Alquile una unidad de almacenamiento y despeje tanto como sea posible para que su casa se sienta espacioso y abierto.

PREPARÁNDOSE PARA SU CITA DE FOTOGRAFÍA

Para crear el folleto de venta y el recorrido virtual óptimos, recomendamos preparar su hogar antes de nuestra llegada para tomar fotografías. Tanto el interior como el exterior se capturarán desde varios ángulos. Se fotografiará cada habitación, incluyendo los baños, el cuarto de lavado y el garaje.



EXTERIOR

- 1: ☐ Asegúrese de que los jardines delantero y trasero estén libres de equipos de jardinería, juguetes y escombros.
- 2: ☐ Si es posible, programe el corte del césped para el día anterior.
- 3: ☐ Mantenga las puertas del garaje cerradas.
- 4: ☐ Si es posible, estacione los autos en el garaje o en la calle, alejados del frente de la casa.

PREPARÁNDOSE PARA SU CITA DE FOTOGRAFÍA

EXTERIOR CONTINUACIÓN:

- 5: ☐ Limpie el césped y los jardines de hojas y ramas caídas...
- 6: ☐ Cierre la tapa del asador y abra las sombrillas de la terraza o el patio, independientemente de la estación. Asegúrese de que los asadores integrados estén impecables.
- 7: ☐ Ordene las mangueras acumuladas y las decoraciones del jardín, etc.
- 8: ☐ Si tiene una mascota, por favor recoja cualquier desorden en el jardín y retire la mascota de la casa durante la sesión de fotografía.

INTERIOR:

- 9: ☐ Encienda todas las luces para hacer la casa lo más luminosa posible.
- 10: ☐ Abra completamente todas las cortinas y persianas.
- 11: ☐ Elimine todos los artículos innecesarios de encimeras, mesas de centro, cómodas y baños.
- 12: ☐ Retire objetos personales que puedan distraer a los compradores, como fotos familiares, coleccionables, pilas de revistas/libros, abrigos y botas., etc.
- 13: ☐ Asegúrese de que las camas estén hechas y elimine los artículos innecesarios de los suelos y las puertas.
- 14: ☐ Si tiene materiales no adecuados para todos los grupos de edad, como fotos, materiales de lectura o videos, guárdelos.
- 15: ☐ Coloque los platos de comida para mascotas y las cajas de arena fuera del campo visual de la cámara.

TIEMPO DE MOSTRAR

Su propiedad se ve fantástica y tiene una visita programada. Aquí tiene algunos consejos rápidos para prepararse.



1: Abre todas las cortinas y persianas de las ventanas.

2: Abre todas las puertas entre las habitaciones para crear un ambiente acogedor.

3: Enciende todas las luces, incluidas las lámparas.

4: Apaga el televisor.

5: Revisa alrededor y elimina cualquier desorden, incluyendo periódicos y revistas.

6: Asegúrate de que las encimeras de la cocina estén libres de objetos innecesarios y de que los platos sucios estén guardados.

7: Asegúrate de que las camas estén hechas y la ropa esté recogida.

8: Recuerda sacar la basura. Si tienes mascotas, asegúrate de apartarlas y atender su comida y/o su área de arena.

9: Verifica que el baño esté ordenado: tapas de los inodoros cerradas, mostradores despejados y toallas colgadas ordenadamente, etc.

10: Si es temporada de usar la chimenea o tienes un registro de gas, enciéndela cuando lleguen los compradores.

TIEMPO DE MOSTRAR

11: No uses productos para refrescar el aire ni velas aromáticas. Pueden causar alergias y dar la impresión de que se están ocultando o disfrazando problemas

12: Mantén tu hogar bien iluminado. Los compradores pueden pasar por tu casa en horas inesperadas y quieres que tu casa se destaque. Mantén suficientes luces encendidas, tanto dentro como fuera, hasta al menos las 9:00 p.m. todos los días.

Siempre que salgas de tu casa por la mañana o durante el día, asegúrate de dejarla como si estuvieras seguro de que será mostrada.

Sí, a veces puede ser difícil y podría incluso requerir que te levantes un poco más temprano para ocuparte de estos asuntos importantes, pero nunca sabes cuándo el comprador correcto van a visitar tu casa. ¡De esta manera siempre estarás preparado para ellos!

Por favor, trata de acomodar todas las visitas. Los compradores suelen ver múltiples propiedades en cada salida y podrían encontrar otra opción antes de que puedas reprogramar otra cita para ver su casa.

Si tu factura de electricidad no aumenta mientras tu casa está en el mercado, ¡puede que estés haciendo algo incorrecto! Mantén las luces encendidas y asegura una temperatura agradable para posibles compradores.

Mantén a las mascotas fuera de vista durante las visitas, preferiblemente fuera de la casa. Muchas personas se sienten incómodas o incluso son alérgicas a los animales.

Durante las visitas, salga de la casa. Tómase un breve descanso mientras su casa es mostrada. Los compradores se sienten presionados cuando los vendedores están presentes y tienden a apresurar su recorrido. Permite que los compradores se sientan cómodos y deja que los agentes hagan su trabajo.

Los agentes deben dejar la casa exactamente como la encontraron. Puede que no sepan si tienes otra visita programada después de su salida. Si prefieres que ciertas luces estén apagadas o las persianas cerradas, por favor deja una nota en su casa.

Si necesitas el nombre de un pintor, limpiador de casas, manitas, techador, electricista, etc., solo llámanos. Nos complacerá referirte a proveedores con los que hemos tenido excelentes experiencias.

GUÍA PARA PREPARAR SU CASA PARA LA VENTA

Presentado por:

Juan Luis Macedo | Agente de Bienes Raíces y
Prestamista Hipotecario

Real Estate Broker | TREC: 600310
Mortgage Loan Originator | NMLS# 1866542

713-344-0748 | JuanLuis@MRGRealty.com

Oficina: 713-865-2017

www.MRGRealty.com

6300 Richmond Ave. Suite 320 Houston Tx. 77057

