

La Guía Fundamental para Comprar Tu Casa

10 PASOS PARA EVITAR ERRORES Y
HACER UNA BUENA INVERSIÓN



Juan Luis Macedo 📞 (713) 865-2017 ✉️ JuanLuis@MRGRealty.com

Descargo de Responsabilidad y Aviso de Derechos de Autor

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD:

El autor y editor de esta información, Juan L. Macedo, ha hecho su mejor esfuerzo para proporcionar un libro de alta calidad e informativo, pero no hace representaciones ni garantías de ningún tipo con respecto a la integridad o precisión de este libro. Esta información se recopiló de fuentes que se consideran confiables, pero no se puede garantizar en la medida en que se apliquen a cualquier individuo en particular. Juan L. Macedo específicamente renuncia a cualquier responsabilidad, pérdida o riesgo incurrido como consecuencia directa del uso y aplicación de cualquiera de las técnicas o contenidos de este libro. Este libro se distribuye con el entendimiento de que el editor no está comprometido en ofrecer asesoramiento legal, contable ni de otro tipo profesional que no esté relacionado con la obtención de un préstamo hipotecario. Si se requiere asesoramiento legal u otra asistencia experta fuera del ámbito de la obtención de una hipoteca, se deben buscar los servicios de un profesional competente.

Si tienes alguna pregunta, puedes visitar www.MRGRealty.com o enviar un correo electrónico a Juan L. Macedo en JuanLuis@MRGRealty.com

AVISO DE DERECHOS DE AUTOR:

Copyright © 2020-2025 Juan L. Macedo. Todos los derechos reservados.

Ninguna parte de este libro, en parte o en su totalidad, puede ser reproducida por ningún medio sin el consentimiento escrito expreso de Juan L. Macedo. Este derecho de autor se hará cumplir con todas las extensiones de la ley.

Contents

Introducción: El Sueño Americano.	4
Paso 1: Cómo Examinar tu Reporte de Crédito y Mejorar tu Puntaje.....	7
Paso 2: Cómo Crear un Presupuesto que Funcione para Ti.....	10
Paso 3: Comprar vs. Rentar – Tomando la Mejor Decisión.	14
Paso 4: Como Obtén su Carta de Preaprobación Hipotecaria.	17
Comparación de los Programas de Préstamos Más Comunes y Disponibles.....	19
Paso 5: La Importancia de Elegir al Realtor® Correcto.	24
Paso 6: Cómo Buscar y Elegir tu "Casa Perfecta".	28
Paso 7: Cómo Hacer una Oferta de Compra y Comprender el Contrato.	32
Estrategias para Presentar una Oferta Atractiva y Superar a la Competencia.	33
Paso 8: La Inspección de tu Casa 	36
Qué Esperar Durante una Inspección de tu Casa.....	37
Paso 9: Cómo Asegurar tu Hipoteca.	39
Paso 10: El Día del Cierre – Qué Esperar.....	42
¡Felicidades! Has Completado el Camino hacia la Propiedad de tu Hogar.	43
Tu Conjunto de Herramientas para Comprar Casa: ¡Todos los Enlaces y Recursos en un Solo Lugar— Solo Escanea!.....	45

Introducción: El Sueño Americano.

– Entendiendo el camino hacia la propiedad de vivienda.



En un mundo donde las condiciones del mercado fluctúan y términos como "portafolios de inversión" y "tendencias inmobiliarias" dominan nuestras conversaciones, hay un hecho que permanece indiscutible: las décadas de historia del sector inmobiliario han demostrado ser una vía estable para acumular riqueza, sin importar las condiciones del mercado. Ser propietario de una vivienda es más que una decisión financiera; es una inversión en tu futuro estilo de vida y un paso hacia la estabilidad financiera y la realización personal. Sin embargo, navegar por el camino del mercado inmobiliario puede ser cualquier cosa menos sencilla, especialmente para quienes compran una vivienda por primera vez.

Enfrentar desafíos como deudas estudiantiles, criterios que constantemente cambian para la aprobación de hipotecas y problemas de crédito puede parecer agotador. Sin embargo, superar estos desafíos no es solo un logro, sino una señal clara de que estás avanzando en la dirección correcta hacia la seguridad personal y financiera. Las decisiones que tomes ahora serán fundamentales para moldear el futuro de tu vida en los

próximos años. ¿Seguirás en el camino del alquiler, contribuyendo indirectamente al futuro financiero de otra persona, o aprovecharás la oportunidad transformadora de invertir en ti mismo? Al final del día, la responsabilidad de decidir si comprar o continuar alquilando recae exclusivamente sobre tus hombros, y cada camino trae consigo su propio conjunto de consecuencias emocionales y financieras.

Este libro está diseñado para ser tu guía completa, acompañándote en cada paso del proceso de compra su casa: desde comprender tu puntaje crediticio hasta cerrar el trato. Ya sea explorando opciones de préstamo, navegando los detalles de los contratos o decidiendo si optar por una inspección de su casa, este libro te respalda. Piensa en nosotros como tú "entrenador de vida" en bienes raíces, ofreciéndote no solo un juego de llaves, sino una caja de herramientas completa.

Comprar una vivienda y decidir dónde vivir es una decisión profundamente personal influenciada por diversos factores, como las evaluaciones de las escuelas, tu capacidad de inversión y tu estilo de vida futuro, no únicamente por las tendencias del mercado. Es fundamental mantenerte dentro de tu presupuesto y apegarte a tu plan financiero. Con los conocimientos y consejos que encontrarás en estas páginas, estarás preparado para tomar decisiones informadas, evitar errores comunes y, lo más importante, encontrar un hogar donde puedas construir patrimonio, crear recuerdos duraderos y alcanzar el icónico Sueño Americano.

ESTE ES UN RETO PARA COMPRADORES DE CASA

Establece Tu Meta Para Ser Propietario de una Casa

Toma el paso empoderador de comprometerte a ser propietario de una casa en los próximos 90 días, 6 meses o incluso un año: ¡Si está a tu alcance!

Aprende Sobre el Proceso de Compra de Casa

Equípate con el conocimiento que necesitas para navegar el proceso de compra de una casa, desde entender los plazos hasta los pasos clave involucrados para que este listo.

Encuentra el Equipo de Bienes Raíces Adecuado

Visita www.SuCasaEnTexas.com para obtener tu preaprobación y para que le recomienden a un fantástico agente inmobiliario para que lo guíe a encontrar la casa perfecta.

No dejes que desafíos menores frenen tu sueño de ser dueño de tu propio hogar. ¡Tú puedes lograrlo!

Establece Meta

Haz Un Plan

toma Acción

Consigue Motivación

Obtén Apoyo

El Éxito

Paso 1: Cómo Examinar tu Reporte de Crédito y Mejorar tu Puntaje.

– La base de tu preparación financiera.

La acción principal que debes tomar es evaluar tu crédito e identificar tus puntajes crediticios. Sitios web como **Credit Karma** y [Annual Credit Report](#) te permiten verificar tu historial de pagos y puntajes de crédito. Sin embargo, ten en cuenta que los puntajes mostrados en estas plataformas pueden diferir de los obtenidos al procesar un informe de crédito hipotecario, debido a los diferentes modelos de cálculo de puntaje utilizados por entidades como **Credit Karma**, prestamistas hipotecarios y concesionarios de automóviles, entre otros. Aun así, obtendrás una comprensión general de tu situación crediticia.

Posteriormente, tu tarea será examinar tu crédito en busca de inconsistencias y disputarlas con las agencias de crédito correspondientes. Estas agencias están obligadas a responder y corregir cualquier elemento erróneo en un plazo de 30 días. Es importante que disputes cada cuenta incorrecta con todas las agencias involucradas, incluyendo **Experian**, **TransUnion** y **Equifax**. Iniciar estas disputas rápidamente y resolverlas antes de solicitar una hipoteca es esencial, ya que algunos programas no aceptan disputas pendientes en tu informe de crédito.

En el tercer paso, ten en cuenta que se requiere un puntaje crediticio mínimo de **580** para calificar para un préstamo hipotecario con un pago inicial reducido. Para un préstamo **FHA**, se recomienda un puntaje mínimo de **620**. Si tus puntajes están por debajo de estos límites, deberás trabajar en mejorarlos. Medidas como mantener el saldo de tu tarjeta de crédito en un 30% del límite pueden ayudarte a mejorar tus puntajes. Por ejemplo, si tu tarjeta de crédito tiene un límite de \$1,000, el saldo debería ser de \$300 o menos. Si no tienes historial crediticio, es recomendable comenzar a construirlo adquiriendo pequeñas tarjetas de crédito o quizá un préstamo personal o de auto de bajo monto, y realizar pagos constantes. Si

enfrentas dificultades para obtener una tarjeta de crédito regular, podrías considerar solicitar una **tarjeta de crédito asegurada**, que requiere un depósito de seguridad, pero típicamente no exige verificaciones de ingresos o crédito.

Si tu informe de crédito muestra colecciones o alegación pendientes, es posible que necesites resolverlos para calificar para el programa de compradores de vivienda por primera vez. En estos casos, te recomendamos que te pongas en contacto con nosotros para realizar un informe de crédito hipotecario, que proporcione datos más detallados sobre estos elementos negativos. También ofrecemos una herramienta de análisis de crédito y podemos enviarte un **Plan de Acción de Crédito** para mejorar tus puntajes y calificar para el programa.

Una vez que hayas corregido cualquier error en tu informe de crédito y cumplido con los criterios mínimos de puntaje del programa, es crucial que evites realizar compras grandes o solicitar nuevas tarjetas de crédito hasta que seas propietario de su casa. Esto se debe a que las nuevas cuentas de crédito o aplicar por nuevo crédito podrían afectar negativamente tus puntajes crediticios. Además, es común que los prestamistas investiguen cualquier cuenta nueva abierta, lo que podría resultar en pagos adicionales que se incluyan en tus deudas mensuales y potencialmente te descalifiquen para obtener un préstamo hipotecario.

¿Qué significa tu puntuación de crédito?

Puntuación de crédito	Clasificación
720+	Excelente
680-719	Bueno
640-679	Justo
580-639	Marginal
Bajo 580	Crédito cuestionado

¿Qué puntuaciones de crédito utilizas?



Experian



TransUnion



Equifax

Los prestamistas utilizan el puntaje medio, no el promedio. Por ejemplo, si tus puntajes son **647**, **641** y **719**, entonces tu puntaje medio es **647**, lo cual no es lo mismo que el puntaje promedio de **669**

Paso 2: Cómo Crear un Presupuesto que Funcione para Ti.

– *Planificando una compra exitosa.*



Debes iniciar el proceso preparando un presupuesto para determinar qué pago hipotecario puedes obtener de manera razonable. Considera utilizar una [calculadora de presupuesto](#).

Primero, determina tus ingresos netos mensuales, es decir, lo que llevas a casa cada mes, considerando únicamente los ingresos confiables y consistentes. Por ejemplo, si tus ingresos incluyen horas extras, utiliza el promedio mensual de tus ganancias por horas extras de los últimos 12 meses.

Después, documenta todos tus gastos regulares y variables, como préstamos para automóviles, préstamos estudiantiles, pagos de tarjetas de crédito y servicios públicos. Cabe destacar que la deuda de préstamos estudiantiles suele ser un obstáculo significativo para los compradores de vivienda por primera vez. Podrías considerar opciones como consolidar y extender tus préstamos estudiantiles, solicitar un plan de pago basado en ingresos o colocar tus préstamos en aplazamiento para reducir o retrasar los pagos hasta que tu situación financiera mejore.

Seamos honestos: los préstamos estudiantiles pueden tardar bastante tiempo

en pagarse por completo. Si pospones la compra de tu casa hasta entonces, los costos de las casas y las tasas de interés podrían aumentar significativamente, alejando tu sueño de ser propietario de una casa. Aunque alquilar puede parecer una opción más favorable, los precios de alquiler en constante aumento dificultan el ahorro para una casa, dejándote pagando la hipoteca de tu arrendador sin tener ninguna inversión a tu nombre.

Una vez que hayas preparado tu presupuesto, necesitas determinar cuánto puedes permitirte cómodamente para un pago hipotecario. Si actualmente estás ahorrando dinero después de cubrir tu renta y otros gastos, es posible que puedas manejar un pago hipotecario más alto. Sin embargo, si apenas llegas a fin de mes, tal vez debas ajustar tu presupuesto, reduciendo gastos en lujos como visitas semanales a restaurante o salidas frecuentes a evento deportivo, que han incrementado bastante en costo últimamente.

Al evaluar tus ingresos disponibles, podrías descubrir que puedes permitirte un pago hipotecario ligeramente más alto. Por ejemplo, si tu renta es de \$2,000 al mes y tienes un excedente de \$950 mensuales, podrías manejar un pago hipotecario de \$2,950. Esto podría permitirte comprar una casa con un valor aproximado de \$300,000. Prueba nuestra [calculadora de pagos hipotecarios](#) con tus ingresos disponibles para estimar la casa que podrías adquirir. Por lo general, el pago mensual equivale aproximadamente al 1% del valor de la casa. Por ejemplo, una vivienda valorada en \$400,000 tendría un pago hipotecario estimado de \$4,000 al mes.

Al realizar estos cálculos, ten cuidado y considera posibles gastos imprevistos, como reparaciones mayores del automóvil o facturas médicas. Además, ten en cuenta que tus ingresos podrían aumentar en el futuro, lo que podría ayudarte a compensar algunos de estos gastos. Por lo tanto, es importante revisar y ajustar tu presupuesto regularmente según sea necesario. Es posible que necesites hacer ciertos sacrificios para asegurarte de comprar

su casa que puedas pagar sin convertirte en alguien que está "ahogado por su hipoteca".

Para ayudarte con esto, considera usar nuestra [**calculadora de asequibilidad de vivienda**](#) para estimar cuánto puedes pagar según tu salario. Para un análisis más detallado sobre cómo gestionar tus finanzas, consulta nuestra [**herramienta de presupuesto mensual para casa.**](#)

¿Cuál es su presupuesto para la compra de una vivienda?

Paso 1 Ingreso Mensual	Cantidades
Ingreso Mensual Total (Paso 1)	
Sueldos, Salarios, Ingresos comerciales después de gastos	
Intereses, Dividendos O Ingresos Por Alquiler	
Pensión alimenticia, Manutención Infantil, Pensiones O Seguro Social	
Otros Ingresos	
Otros Ingresos	
Paso 2 Gastos Mensuales NO Relacionados con la Vivienda	Cantidades
Gastos mensuales totales no relacionados con la vivienda (Paso 2)	
Pago y Seguro de Coche	
Teléfono Móvil	
Préstamo estudiantil	
Tarjetas De Crédito	
TV / Internet/ Netflix, ect.	
Abarote / Gas / Otros	
Viajes / Recreación / Dinero de Diversion	
Cuidado de los Niños	
Pago mensual de un préstamo bancario (Que no sea una hipoteca)	
Pensión alimenticia que usted debe	
Ahorros e inversiones	
Otros gastos mensuales no relacionados con vivienda	
Otros gastos mensuales no relacionados con vivienda	
Paso 3 Monto disponible para gastos mensuales de vivienda	Cantidades
La cantidad total disponible para pago mensual de su vivienda Paso 3	
Este es el Total sus Ingreso Mensual en el (Paso 1) Se Resta Paso 1 - Paso 2	
Este es el Total de los gastos mensuales no relacionados con la vivienda. (Paso 2)	
Paso 4 Gastos mensuales estimados de vivienda:	Cantidades
<i>Utilice la calculadora de MRG a abajo para asistirle con estos números.</i>	
El estimado total del pago mensua de vivienda (Paso 4)	
Pago del préstamo hipotecario (Principal e Intereses - Usa MRG Calculator)	
Impuestos a la propiedad (Usa el 2.7% del valor de la propiedad en Houston)	
Seguro de vivienda (responsabilidad civil, inundación, incendio) Usualment 0.68% del valor	
Servicios públicos (calefacción, agua, electricidad, gas, basura)	
Mantenimiento y Reparaciones	
Otras (Evaluaciones, Cuotas de Asociación de Propietarios)	
Cualquier otro gasto de vivienda	

*** Compare los totales del Paso 3 y del Paso 4

Los gastos mensuales totales de vivienda estimados (paso 4) NO deben exceder la cantidad disponible para los gastos mensuales estimados de vivienda (paso 3).

Paso 3: Comprar vs. Rentar – Tomando la Mejor Decisión.

– Evaluando tus opciones.

Existen varios argumentos convincentes a favor de comprar una casa en lugar de continuar alquilando, y es fundamental determinar si ser propietario de una vivienda se alinea con tu situación personal antes de comenzar el proceso de compra.

La evidencia histórica del último siglo sugiere firmemente que la compra de una casa es una de las inversiones más confiables. Por ejemplo, si hubieras comprado una casa por \$80,000 (en dólares actuales) después de la Gran Depresión, podrías haberla vendido ocho años después por \$110,000, obteniendo una ganancia de \$30,000 incluso durante uno de los períodos más difíciles en el mercado inmobiliario en los Estados Unidos. Hoy en día, el mercado se asemeja mucho a uno del pasado, con precios de viviendas en constante aumento y un inventario limitado de casas disponibles para la venta. Muchos compradores primerizos están atrasando su compra, esperando el momento perfecto. Sin embargo, la realidad es que, al esperar demasiado, podrían perder la oportunidad de adquirir una vivienda dentro de su presupuesto, ya que los precios y la demanda siguen en aumento.

Detén el ciclo de gastar dinero en alquiler, que no te genera beneficios a largo plazo. Es probable que estés transfiriendo miles de dólares a tu arrendador anualmente sin acumular ningún patrimonio. Cuando eres propietario de una vivienda, una parte de tu pago mensual se destina a reducir el saldo del préstamo, lo que te permite acumular patrimonio o valor en la propiedad. Además, si vives en la casa durante un período prolongado, es probable que su valor aumente con el tiempo. Las tendencias históricas confirman que el sector inmobiliario suele ser una inversión valiosa a largo plazo.

Deberías considerar comparar los costos de alquilar frente a comprar para determinar cuál es la opción más ventajosa financieramente para ti. Nuestra [calculadora de Alquiler vs. Propiedad](#) puede ayudarte con este análisis.

Considera la siguiente información: el alquiler promedio de apartamentos de dos habitaciones en Houston en el año 2023 es de \$1,578 al mes. Si tu alquiler aumenta a una tasa promedio del 4% anual, habrías pagado aproximadamente \$102,563.28 en cinco años y \$227,346.72 en una década. En algunas partes del país, los alquileres han aumentado a tasas de dos dígitos anualmente. Esta "trampa del alquiler" te sitúa en una situación donde no puedes acumular ahorros suficientes para el pago inicial de su casa debido al costo del alquiler.

Afortunadamente, algunos programas de préstamos para compradores de vivienda por primera vez ofrecen opciones con pagos iniciales bajos para ayudarte a salir de este ciclo. Si continúas alquilando, seguirás atrapado en el ciclo perjudicial de gastar dinero en pagos de alquiler que aumentan constantemente sin construir ningún patrimonio propio.

¡Deja de malgastar dinero en alquiler!

Renta	3 Años	5 Años	10 Años
\$1200	\$44,951.04	\$77,995.08	\$172,887.84
\$1300	\$48,696.96	\$84,494.52	\$187,295.04
\$1,578	\$59,110.56	\$102,563.28	\$227,346.72
\$1,750	\$65,553.60	\$113,742.72	\$252,128.28
\$2,650	\$99,266.88	\$172,239.12	\$381,795.00
\$3,750	\$140,472.00	\$243,734.52	\$540,275.16
\$4,250	\$159,201.60	\$276,232.44	\$612,311.64

Paso 4: Como Obtén su Carta de Preaprobación Hipotecaria.

- La clave para ser un comprador serio.

Obtener una preaprobación antes de comenzar la búsqueda de tu casa es esencial, ya que determina el rango de precios que deberías considerar. Muchos agentes inmobiliarios ni siquiera comienzan a mostrarte propiedades hasta que poseas una carta de preaprobación. El proceso de [solicitud de preaprobación en línea](#) es sencillo y puede completarse en 10 minutos. Solo necesitas tus últimos 2 recibos de pago, formularios W2 y declaraciones de impuestos de los últimos 2 años, y los estados de cuenta bancarios de los últimos 2 meses.

Una vez que recibimos tu solicitud y documentación de ingresos, realizamos una verificación de crédito y enviamos tu solicitud a la etapa de preaprobación. Esto suele tomar menos de un día si contamos con todos los documentos mencionados anteriormente. Posteriormente, podemos proporcionarte una carta de preaprobación para demostrar a los vendedores que eres un comprador serio.

Lamentablemente, algunos prestamistas no recopilan documentos de ingresos ni verifican minuciosamente la información proporcionada en la solicitud. Esto puede significar que, en realidad, no calificas para el rango de precios máximo indicado en la carta de preaprobación. Es decepcionante fijarte en la casa de tus sueños solo para descubrir más tarde que no puedes pagarla debido a una mala carta de preaprobación inexacta. Peor aún, podrías descubrir que podrías pagar una casa más grande y mejor, pero tu carta de preaprobación estaba por un monto mucho menor del que realmente calificas. Obtener una preaprobación precisa es fundamental para tomar decisiones informadas y seguras al comprar su casa.

Es por eso que en nuestro proceso aseguramos la máxima precisión. Recopilamos tus detalles de ingresos, autenticamos la información de tu

solicitud y luego la enviamos a la etapa de preaprobación. También determinamos tu pago máximo de préstamo y organizamos visitas a propiedades que estén dentro de tus posibilidades financieras. Consideramos factores como las tasas de interés actuales, impuestos, seguro para propietarios de vivienda y cuotas de asociaciones de propietarios (si aplica), para garantizar que puedas hacer una oferta con confianza.

No necesitas tener un crédito excelente ni un gran pago inicial para comprar su casa. Ofrecemos numerosos programas de préstamos hipotecarios y asistencia para el pago inicial para compradores elegibles. [**Explora nuestra selección de productos de préstamo.**](#) Obtener una preaprobación antes de comenzar la búsqueda de tu hogar es crucial para evitar desafíos inesperados en el camino. Sin ella, corres el riesgo de encontrar la casa perfecta, avanzar con una oferta aceptada, invertir en una tasación e inspección de la casa, solo para descubrir que está fuera de tu alcance financiero.

Una vez que tu preaprobación esté completa, te enviaremos una hoja de costos de cierre. Este documento proporciona un desglose claro de los fondos necesarios para cerrar la compra de tu nueva casa, junto con tu pago mensual estimado, asegurándote de estar completamente preparado y evitando sorpresas al momento del cierre.

Comparación de los Programas de Préstamos Más Comunes y Disponibles.

– *Conociendo tus opciones de financiamiento.*

Préstamo Convencional

Descripción: Los préstamos convencionales son el tipo más común de hipoteca y son ofrecidos por prestamistas privados sin respaldo gubernamental. Son ideales para compradores con puntajes de crédito sólidos y un ingreso estable.

Requisitos:

- **Puntaje de crédito mínimo:** Generalmente, 680 o más.
- **Pago inicial:** Tan bajo como el 3% al 5%, pero se requiere un 20% para evitar el **PMI** (Seguro Hipotecario Privado).
- **Relación deuda-ingreso:** Generalmente, por debajo del 43%.

Préstamo FHA (Administración Federal de Vivienda)

Descripción: Los préstamos FHA cuentan con respaldo del gobierno federal y están diseñados para ayudar a compradores con ingresos bajos a moderados a calificar para una hipoteca. Son más flexibles en cuanto a puntajes de crédito y pagos iniciales.

Requisitos:

- **Puntaje de crédito mínimo:** Tan bajo como 580, pero siempre es mejor tener un puntaje mínimo de 620 para obtener mejores tasas de interés y condiciones en el préstamo.
- **Pago inicial:** Tan bajo como el 3.5%.
- **Seguro hipotecario:** Obligatorio.
- **Límite del préstamo FHA:** Para el año 2025, los compradores pueden pedir prestado hasta \$524,225 para una vivienda unifamiliar en la mayoría de las áreas del país. (Este límite cambia casi cada año).

Préstamo VA (Asuntos de Veteranos)

Descripción: Los préstamos VA están disponibles para veteranos, personal militar en servicio activo y ciertos miembros de la Guardia Nacional y Reservas. Estos préstamos ofrecen beneficios significativos, como la ausencia de pago inicial o seguro hipotecario privado.

Requisitos:

- **Elegibilidad:** Debes cumplir con los requisitos de servicio.
- **Puntaje de crédito:** Varía según el prestamista, pero generalmente es de 620 o más.
- **Pago inicial:** No se requiere.
- **Seguro hipotecario:** No se requiere, pero se cobra una tarifa de financiamiento.

Nota: Recuerda que estas son pautas generales, y los requisitos específicos pueden variar según el prestamista y con el tiempo. Siempre consulta con un asesor hipotecario para obtener la información más actualizada.

Préstamo Convencional



CONVENCIONAL INFORMACIÓN PRÉSTAMO DEL COMPRADOR

Precio De Vivienda	\$300,000.00
3% Down Payment	\$9,000.00
Préstamo Al 6,5%	\$291,000.00
Tasa De Porcentaje Anual	7.62%

COSTOS PREPAGADOS

14 Meses De Seguros	\$2,380.00
4 Meses De Impuestos	\$2,769.00
15 Días De Interés	\$777.33

COSTOS TOTALES DE PREPAGADOS \$5,926.33

INFORMACIÓN DE PAGO MENSUAL

Capital E Intereses	\$1,839.32
Los Propietarios De Viviendas Ins.	\$170.00
Impuesto Mensual Sobre La Propiedad	\$692.25
Seguro Hipotecario Privado	\$203.70

PITI TOTAL \$2,905.27

COSTOS DE CIERRE

Costos Fijos	\$5,221.08
Costos Prepagados	\$5,926.33

COSTOS TOTALES DE CIERRE \$11,147.41

Anticipo \$9,000.00

TRAER AL CIERRE \$20,147.41

Esta estimación se proporciona solo con fines informativos, en base al precio de compra propuesto anteriormente, el tipo de financiamiento y la fecha de cierre proyectada, se ha preparado para ayudar a calcular los costos. Los montos variarán dependiendo de las diferencias entre las reparaciones reales y estimadas que puedan ocurrir en la transacción, evaluaciones, gravámenes, cuentas de incautación, cargos de prestamistas, compañías de depósito, aseguradoras de títulos y otros proveedores de servicios y otros artículos. Es posible que aún no se hayan identificado todos los gravámenes. Ni Broker, Agent ni PalmAgent garantizan, y no asume ninguna responsabilidad por la exactitud, oportunidad, exactitud o integridad de la información anterior. Cualquier conclusión que los usuarios saquen de la información presentada aquí es suya y no debe atribuirse al Broker, Agent o PalmAgent. PalmAgent no es una institución financiera que se dedique a préstamos hipotecarios o préstamos. Las tasas de interés enumeradas son solo para fines ejemplares. Todos los números son estimados y deben verse como tales. El pago mensual total identificado incluye PITI (Principal, Intereses, Impuestos y Seguros). Los números finales se deben obtener de su institución de crédito antes del cierre. Al firmar a continuación, el cliente reconoce que ha leído, comprende y acepta este Aviso Legal.

COSTOS DE CIERRE CONVENCIONALES DEL COMPRADOR

TARIFAS DEL TÍTULO

Póliza del Título del Prestamista	\$100.00
Tasa de Deposito en Garantia	\$495.00
T-19 Endoso	\$91.93
cubierta encuesta aval	\$99.15
T-17 Aprobación del acreedor hipotecario	\$25.00
T-36 Aprobación del acreedor hipotecario	\$25.00
t-30 del respaldo hipotecario	\$25.00
Preparación de documentos	\$250.00
Cargo Courier	\$25.00
Impuestos Supresión Refrendo	\$25.00
HOA Tasa de transferencia	\$150.00

TARIFAS TOTALES DE TÍTULO Y FIDEICOMISO \$1,311.08

TARIFA DEL PRESTAMISTA

Comisión de apertura	\$2,910.00
Misc. Honorarios del prestamista	\$450.00
Informe de Crédito	\$50.00
Evaluación	\$500.00

TARIFAS TOTALES DEL PRESTAMISTA \$3,910.00

TOTAL DE COSTOS FIJOS: \$5,221.08

Préstamo FHA



INFORMACIÓN DEL PRÉSTAMO COMPRADOR 'S FHA

Precio De Vivienda	\$300,000.00
3.5% De Pago Inicial	\$10,500.00
Préstamo Al 6,5%	\$289,500.00
Prima De Seguro Hipotecario	\$132.69
Tasa De Porcentaje Anual	7.725%
Préstamo Total	\$294,566.25

COSTOS PREPAGADOS

14 Meses De Seguros	\$2,380.00
4 Meses De Impuestos	\$2,769.00
30 Días De Interés	\$1,568.13

COSTOS TOTALES DE PREPAGADOS

\$6,717.13

INFORMACIÓN DE PAGO MENSUAL

Capital E Intereses	\$1,861.86
Los Propietarios De Viviendas Ins.	\$170.00
Impuesto Mensual Sobre La Propiedad	\$692.25
Prima De Seguro Hipotecario	\$132.69

PITI TOTAL \$2,856.80

COSTOS DE CIERRE

Costos Fijos	\$5,455.82
Costos Prepagados	\$6,717.13

COSTOS TOTALES DE CIERRE \$12,172.95

Anticipo \$10,500.00

TRAER AL CIERRE \$22,672.95

Esta estimación se proporciona solo con fines informativos, en base al precio de compra propuesto anteriormente, el tipo de financiamiento y la fecha de cierre proyectada, se ha preparado para ayudar a calcular los costos. Los montos variarán dependiendo de las diferencias entre las reparaciones reales y estimadas que puedan ocurrir en la transacción, evaluaciones, gravámenes, cuentas de incautación, cargos de prestamistas, compañías de depósito, aseguradoras de títulos y otros proveedores de servicios y otros artículos. Es posible que aún no se hayan identificado todos los gravámenes. Ni Broker, Agent ni PalmAgent garantizan, y no asume ninguna responsabilidad por la exactitud, oportunidad, exactitud o integridad de la información anterior. Cualquier conclusión que los usuarios saquen de la información presentada aquí es suya y no debe atribuirse al Broker, Agent o PalmAgent. PalmAgent no es una institución financiera que se dedique a préstamos hipotecarios o préstamos. Las tasas de interés enumeradas son solo para fines ejemplares. Todos los números son estimados y deben verse como tales. El pago mensual total identificado incluye PITI (Principal, Intereses, Impuestos y Seguros). Los números finales se deben obtener de su institución de crédito antes del cierre. Al firmar a continuación, el cliente reconoce que ha leído, comprende y acepta este Aviso Legal.

LOS COSTOS DE CIERRE DEL COMPRADOR 'S FHA

TARIFAS DEL TÍTULO

Póliza del Título del Prestamista	\$100.00
Tasa de Deposito en Garantía	\$495.00
T 19 Endoso	\$91.67
cubierta encuesta aval	\$99.15
T-17 Aprobación del acreedor hipotecario	\$25.00
T-36 Aprobación del acreedor hipotecario	\$25.00
t-30 del respaldo hipotecario	\$25.00
Preparación de documentos	\$250.00
Cargo Courier	\$25.00
Impuestos Supresión Refrendo	\$25.00
HOA Tasa de transferencia	\$150.00

TARIFAS TOTALES DE TÍTULO Y FIDEICOMISO \$1,310.82

TARIFA DEL PRESTAMISTA

Comisión de apertura	\$2,895.00
Misc. Honorarios del prestamista	\$300.00
Informe de Crédito	\$50.00
Estudio	\$400.00
Evaluación	\$500.00

TARIFAS TOTALES DEL PRESTAMISTA \$4,145.00

TOTAL DE COSTOS FIJOS: \$5,455.82

Préstamo VA



INFORMACIÓN DEL COMPRADOR 'S PRÉSTAMO VA

Precio De Vivienda	\$300,000.00
Préstamo Al 6,5%	\$300,000.00
Cuota De Financiamineto	\$6,450.00
Tasa De Porcentaje Anual	7.055%
Préstamo Total	\$306,450.00

COSTOS PREPAGADOS

14 Meses De Seguros	\$2,380.00
4 Meses De Impuestos	\$2,769.00
15 Días De Interés	\$818.60

COSTOS TOTALES DE PREPAGADOS \$5,967.60

INFORMACIÓN DE PAGO MENSUAL

Capital E Intereses	\$1,936.97
Los Propietarios De Viviendas Ins.	\$170.00
Impuesto Mensual Sobre La Propiedad	\$692.25

PITI TOTAL \$2,799.22

COSTOS DE CIERRE

Costos Fijos	\$5,079.79
Costos Prepagados	\$5,967.60

COSTOS TOTALES DE CIERRE \$11,047.39

Anticipo \$0.00
TRAER AL CIERRE \$11,047.39

Esta estimación se proporciona solo con fines informativos, en base al precio de compra propuesto anteriormente, el tipo de financiamiento y la fecha de cierre proyectada, se ha preparado para ayudar a calcular los costos. Los montos variarán dependiendo de las diferencias entre las reparaciones reales y estimadas que puedan ocurrir en la transacción, evaluaciones, gravámenes, cuentas de incautación, cargos de prestamistas, compañías de depósito, aseguradoras de títulos y otros proveedores de servicios y otros artículos. Es posible que aún no se hayan identificado todos los gravámenes. Ni Broker, Agent ni PalmAgent garantizan, y no asume ninguna responsabilidad por la exactitud, oportunidad, exactitud o integridad de la información anterior. Cualquier conclusión que los usuarios saquen de la información presentada aquí es suya y no debe atribuirse al Broker, Agent o PalmAgent. PalmAgent no es una institución financiera que se dedique a préstamos hipotecarios o préstamos. Las tasas de interés enumeradas son solo para fines ejemplares. Todos los números son estimados y deben verse como tales. El pago mensual total identificado incluye PITI (Principal, Intereses, Impuestos y Seguros). Los números finales se deben obtener de su institución de crédito antes del cierre. Al firmar a continuación, el cliente reconoce que ha leído, comprende y acepta este Aviso Legal.

COSTOS COMPRADOR 'S DE CIERRE VA

TARIFAS DEL TÍTULO

Póliza del Título del Prestamista	\$100.00
Tasa de Deposito en Garantía	\$495.00
T 19 Endoso	\$96.14
cubierta encuesta aval	\$99.15
T-17 Aprobación del acreedor hipotecario	\$25.00
T-36 Aprobación del acreedor hipotecario	\$25.00
t-30 del respaldo hipotecario	\$25.00
Cargo Courier	\$25.00
Impuestos Supresión Refrendo	\$25.00
HOA Tasa de transferencia	\$150.00
TARIFAS TOTALES DE TÍTULO Y FIDEICOMISO	\$1,065.29

TARIFA DEL PRESTAMISTA

Comisión de apertura	\$3,064.50
Informe de Crédito	\$50.00
Estudio	\$400.00
Evaluación	\$500.00
TARIFAS TOTALES DEL PRESTAMISTA	\$4,014.50

TOTAL DE COSTOS FIJOS: \$5,079.79

Paso 5: La Importancia de Elegir al Realtor® Correcto.

– Cómo encontrar al mejor profesional para ti.



Comprar tu primera casa es un paso emocionante, pero el proceso puede ser complejo. Contar con el Realtor® adecuado a tu lado puede marcar una gran diferencia, guiándote en cada paso con experiencia y confianza. Aquí tienes las 10 cualidades y servicios principales que debes buscar en un Realtor® para asegurarte de trabajar con el mejor:

1. **Consulta Inicial:**

Un buen Realtor® comenzará entendiendo tus necesidades y preferencias, como el número de habitaciones y baños, características deseables como chimenea, patio cercado, de uno o dos pisos, [que escuelas pertenece/rango](#) y tu ubicación preferida. Deben crear un portal en línea personalizado para mantenerte informado sobre las casas recién listadas que coincidan con tus criterios.

2. **Poder de Búsqueda Avanzada:**

Los Realtors® tienen acceso a bases de datos y herramientas

exclusivas que van más allá de los listados públicos, ofreciéndote una gama más amplia de opciones y aumentando tus posibilidades de encontrar la casa perfecta.

3. Coordinación de Visitas a Propiedades:

Un Realtor® se encarga de programar y coordinar las visitas a las propiedades, asegurando una experiencia fluida. Siguen instrucciones detalladas para cada propiedad, utilizan sistemas de llaves seguras para registrar el acceso y brindan un enfoque profesional y organizado para la búsqueda de vivienda.

4. Análisis de Propiedades:

Los Realtors® ofrecen información valiosa sobre las casas que estás considerando, como cuánto tiempo han estado en el mercado, impuestos sobre la propiedad, tendencias del vecindario y comparaciones de precios con casas similares en la zona.

5. Entendimiento de las Condiciones del Mercado:

Un Realtor® con experiencia se mantiene informado sobre las tendencias del mercado, fluctuaciones en el valor de las propiedades y posibles cambios futuros, ayudándote a tomar decisiones bien fundamentadas.

6. Evaluación de Precios y Estrategia de Oferta:

A través de análisis comparativos de mercado (CMA, por sus siglas en inglés), los Realtors® determinan el valor real de una propiedad. Te ayudan a crear una oferta justa y competitiva que se alinee con tu presupuesto y las condiciones actuales del mercado, incluyendo detalles como tu precio sugerido, fecha de cierre y contribuciones del vendedor a los costos de cierre.

7. Experiencia en Negociación:

Negociar los términos de la compra de una casa puede ser un desafío. Un Realtor® experto actúa como tu defensor, utilizando su

experiencia para asegurar el mejor trato posible mientras protege tus intereses.

8. **Conexiones con Proveedores de Servicios:**

Los Realtors® suelen tener una red de profesionales de confianza, incluidos inspectores de viviendas, corredores de hipotecas y empresas de mudanza, asegurando que recibas apoyo de calidad durante todo el proceso de compra.

9. **Apoyo Durante el Cierre y Más Allá:**

Tu Realtor® te guiará durante el proceso de cierre, respondiendo preguntas y abordando inquietudes. Incluso después de finalizar el trato, siguen siendo un recurso valioso para cualquier problema posterior o necesidades futuras relacionadas con bienes raíces.

10. **Mantenimiento de Registros:**

Los Realtors® mantienen registros completos de tus transacciones, lo cual puede ser invaluable para propósitos fiscales, resolver disputas o planificar futuras adquisiciones o ventas inmobiliarias.

El Próximo Paso: Tu Consulta Inicial

Una vez que obtengas tu preaprobación y estés listo para avanzar, solicita tu [**Consulta Inicial GRATIS y sin compromiso**](#) con uno de nuestros agentes locales en bienes raíces. Durante esta consulta, conoceremos tus necesidades, configuraremos tu portal personalizado de búsqueda de su nueva casa y te ayudaremos a dar el primer paso hacia la casa de tus sueños.

Al registrarte en [**www.MRGRealty.com**](http://www.MRGRealty.com), recibirás:

- **Alertas en tiempo real** sobre casas recién listadas que coincidan con tus criterios.
- **Notificaciones de reducción de precios** para las propiedades que te interesen.

Nota Final: Comprender las Comisiones de los Realtors®

Al elegir un Realtor®, también es importante considerar los acuerdos de comisión. Las comisiones inmobiliarias han evolucionado; aunque siempre han sido negociables, el costo de los servicios de tu Realtor® a menudo depende de las ofertas específicas y del nivel de servicio proporcionado. Aunque los vendedores todavía suelen cubrir la comisión del agente del comprador, esto nunca ha sido una garantía.

Como comprador, es esencial discutir estos términos con tu Realtor® antes de firmar un **Acuerdo Residencial de Compradores**. Programar una consulta con tu agente es la mejor manera de entender estos detalles y asegurar claridad sobre cómo se compensarán sus servicios.

En **MRG Realty**, estamos comprometidos a brindarte un servicio excepcional en cada etapa de tu viaje para comprar una casa. ¡No dudes en contactarnos y experimentar la diferencia que nuestro equipo puede hacer!

Paso 6: Cómo Buscar y Elegir tu "Casa Perfecta".

– Estrategias para encontrar la propiedad adecuada.



La emocionante aventura de explorar casas comienza ahora. Empieza por identificar tus "imprescindibles" frente a tus "deseables": características esenciales frente a aquellas que simplemente serían un extra. Además, dedica tiempo a investigar los factores que más te importan, como vecindarios, [rangos de las escuelas](#), parques, transporte y servicios locales.

Nuestra agencia inmobiliaria se especializa en Houston y las áreas circundantes, y estamos comprometidos a ayudarte a encontrar la casa ideal. Puedes explorar propiedades en www.MRGRealty.com o programar una consulta personalizada, ya sea en persona o de manera virtual, para hablar sobre tus preferencias.

Mientras buscas, te mantendremos informado con las últimas propiedades en el mercado, completas con fotografías. Sin embargo, ten

en cuenta que las fotos a veces pueden ser engañosas, haciendo que las casas o habitaciones parezcan más espaciaosas o atractivas de lo que son en persona.

Cuando visites casas, lleva una lista para anotar lo que te gusta y lo que no de cada propiedad, y considera tomar tus propias fotos como referencia. Encontrar la casa adecuada puede suceder en una sola visita o tomar varias. Recuerda no pasar por alto grandes oportunidades debido a pequeñas imperfecciones, como el color de la pintura o rasguños en el piso. En lugar de eso, visualiza cada propiedad como un lienzo en blanco donde puedes crear el hogar de tus sueños.

LISTA DE LO QUE MI NUEVA CASA TIENE

La Lista de Deseos de Ella

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

La Lista de Deseos de Él

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Los Requisitos Mínimos Indispensables

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Notas

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Fecha: _____





JUAN LUIS MACEDO
REAL ESTATE BROKER & LOAN OFFICER



MRG REALTY, LLC.



EVALUACIÓN DE LA PROPIEDAD PARA LA BUSQUEDA DE CASA

JuanLuis@MRGRealty.com

CELULA : 281-701-9303

OFICINA : 713-865-2017

www.MRGRealty.com

LICENSE : TREC: 600310

Dirección de la propiedad _____

Precio _____

de recámaras _____ # de baños _____

Metros cuadrados de construcción _____

Primera impresión: NO ME GUSTA
ME GUSTA
ME ENCANTA

LA CASA			
Condición exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseño de la casa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cocina	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sala de televisión	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comedor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cuarto de lavado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Recámara principal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Recámara adicional 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Recámara adicional 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garaje	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lote	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

RASGOS DE LA CASA			
Electrodomésticos de la cocina	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lavadora y secadora de ropa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chimenea	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piscina	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seguridad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Patio o balcón	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sistema de aire acondicionado y calefacción	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

¿Esta casa esta entre mis preferidas? SI NO
 TAL VEZ

NOTAS ADICIONALES DE LA CASA _____

NOTAS ACERCA DEL VECINDARIO

Apariencia del vecindario _____

Seguridad _____

Escuelas cercanas _____

Tráfico _____

Cerca de: TRABAJO ESCUELA TRANSPORTE PUBLICO MERCADOS PARQUES RESTAURANTES

Esta casa no califica por las siguientes razones: _____

EVALUACIÓN FINAL 1 2 3 4 5

Paso 7: Cómo Hacer una Oferta de Compra y Comprender el Contrato.

– Destacándote en un mercado competitivo.



Tu sueño de ser propietario de una casa está al alcance. Una vez que encuentres una vivienda que se alinee con tu visión, es momento de hacer una oferta. Tu agente inmobiliario investigará las ventas en curso y finalizadas de propiedades comparables en la zona para asesorarte sobre un precio de oferta razonable y evitar que pagues de más. También tendrás que decidir una fecha de cierre y si deseas solicitar que el vendedor cubra algunos o todos los gastos de cierre.

Tu agente redactará la documentación de la oferta y probablemente te pedirá una firma digital. Después de enviar la oferta, deberás esperar la respuesta del vendedor. Este podría aceptar tu oferta, presentar una contraoferta con cambios en el precio o condiciones, o rechazarla. En el caso de una contraoferta, puedes aceptarla o presentar otra contraoferta hasta que se alcance un acuerdo sobre el precio y los términos. Si tu oferta es rechazada, tu búsqueda de vivienda continuará. Cuando tu oferta sea aceptada, deberás realizar un depósito de dinero en garantía o "earnest

money" para reservar la casa, el cual puede ser reembolsable o aplicable al pago inicial en el momento del cierre.

Estrategias para Presentar una Oferta Atractiva y Superar a la Competencia.

– Consejos clave para aumentar tus posibilidades.

Generalmente, este representa el 1% del precio de compra. Por ejemplo, en lugar de un depósito de \$2,000 en una oferta de \$200,000, considera un depósito de \$5,000. Recuerda que este monto es reembolsable al cierre.

- **Ofrece tu mejor precio desde el principio:** Podrías considerar superar el precio de venta si hay ofertas competidoras.
- **Obtén una carta de preaprobación completa:** Este paso es crucial en el proceso de compra. En ocasiones, al presentar una oferta, el agente de listado o el vendedor puede contactar al oficial de préstamos para verificar que la preaprobación siga siendo válida y confirmar la solidez financiera del comprador. En **MRG Realty**, simplificamos este proceso con un prestamista hipotecario interno, listo para responder estas preguntas. Este nivel de accesibilidad asegura una comunicación fluida, brinda confianza al vendedor y otorga a los compradores una ventaja competitiva para asegurar la casa de sus sueños.
- **Propón una fecha de cierre más rápida:** La mayoría de los vendedores prefieren cerrar en 30 días o menos. Ofrecer un período de cierre de 21 días podría ser una buena idea, pero antes consulta con tu oficial de préstamos.

Estas son solo algunas formas de fortalecer tu oferta y mejorar tus posibilidades de asegurar un contrato. Además, es beneficioso trabajar con un Realtor audaz que negocie con confianza el mejor precio y los términos para ti.

Después de que tu oferta sea aceptada, deberás entregar un cheque por el depósito de garantía y organizar una inspección de la vivienda. Una vez que la compañía de títulos reciba el depósito de garantía ("Apertura de Título"), iniciará una "Búsqueda de Título" para asegurarse de que no existan problemas que impidan la transferencia del título.

PROCESO DE COMPRA DE CASA EN 10 PASOS



Paso 8: La Inspección de tu Casa

– Asegurando que tu inversión sea inteligente.



La Importancia de una Inspección de Vivienda

Al comprar una casa, uno de los pasos más críticos es realizar una inspección de la vivienda. Por lo general, tienes aproximadamente una semana después de firmar el contrato para completar la inspección y resolver cualquier inquietud con el vendedor. Durante este período, tienes varias opciones:

- Solicitar reparaciones o negociar un crédito en efectivo al cierre.
- Continuar con la compra si los problemas son menores.
- Ejercer tu derecho a cancelar el contrato durante el período de opción y retirarte sin penalizaciones si surgen problemas importantes. (Ten en cuenta que perderás el costo de la inspección y la tarifa de opción—generalmente entre \$250 y \$850—pero esto es mucho mejor que mudarte a una casa con problemas graves y costosos).

Qué Esperar Durante una Inspección de tu Casa.

Una inspección estándar dura entre 2 y 3 horas, y se recomienda que asistas al menos durante los últimos 30 minutos. Esto te permitirá revisar los hallazgos del inspector directamente y hacer preguntas. Posteriormente, recibirás un informe detallado de aproximadamente 30 páginas que incluirá fotos y notas destacando:

- Problemas de seguridad, defectos mayores y defectos menores.
- Elementos que necesitan ser reemplazados, reparados o mantenidos.
- Características en buen estado que requerirán un seguimiento cercano.
- Requisitos de mantenimiento continuo para la vivienda.

Qué Cubren los Inspectores de Vivienda

La inspección incluye una evaluación completa tanto del exterior como del interior de la propiedad:

- **Exterior:** Techo, paredes, cimientos, garaje, espacios de acceso, jardín y más.
- **Interior:** Techos, pisos, gabinetes debajo del fregadero, sistemas de plomería, eléctricos, calefacción, aire acondicionado, electrodomésticos de cocina, baños, lavandería y sótanos.

Qué no está incluido: Los inspectores generalmente no examinan áreas como el interior de las paredes o tuberías, detrás de paneles eléctricos o dentro de chimeneas. Aunque los inspectores de vivienda son generalistas capacitados para detectar problemas potenciales, es posible que necesites consultar a un especialista para una investigación más profunda.

Por Qué una Inspección de Vivienda es Esencial

Una inspección de vivienda es una inversión pequeña pero vital. Aunque el exterior de una casa pueda parecer impecable, problemas ocultos como moho en el ático, tuberías con fugas, cableado defectuoso o cimientos agrietados pueden representar riesgos significativos para la seguridad y tus finanzas. Sin una inspección, estos problemas podrían pasar desapercibidos hasta después de que te mudes.

Invertir en una inspección de vivienda no solo te ayuda a evitar gastos inesperados, sino que también te brinda tranquilidad. Al abordar posibles problemas desde el principio, puedes asegurarte de que la casa que estás comprando sea segura, sólida y cómoda para ti y tu familia.



Paso 9: Cómo Asegurar tu Hipoteca.

– Finalizando el financiamiento de tu hogar.

El proceso para cerrar tu préstamo hipotecario generalmente toma alrededor de 30 días desde que tu Realtor® entrega un contrato de compra firmado al prestamista de tu futura casa. Tan pronto como tengas una oferta aceptada, es fundamental comunicarte con tu prestamista el **Día 1** y proporcionarle una copia de tu contrato de compra.

Cronograma de tareas durante el proceso de préstamo:

Días 1-14: Recolección de Documentos y Tasación

Deberás presentar el contrato de compra junto con los siguientes documentos:

- 1.** Recibos de pago de los últimos 30 días.
- 2.** Declaraciones de impuestos y formularios W2 de los últimos dos años.
- 3.** Estados de cuenta bancarios de los últimos dos meses (todas las páginas).
- 4.** Copias claras y a color de tu licencia de conducir y tarjeta de seguro social.
- 5.** Copia del cheque de depósito de buena fe o "earnest money".
- 6.** Una carta explicando cualquier consulta o elemento negativo en tu informe de crédito.
- 7.** Datos de contacto de tu agente de seguro de vivienda y una cotización inicial de seguro.

Cada comprador tiene circunstancias financieras únicas, por lo que es posible que necesites presentar documentación adicional. Es importante colaborar con tu prestamista y proporcionar toda la documentación solicitada de manera oportuna para evitar retrasos en el cierre.

Posteriormente, tu procesador verificará tu empleo e ingresos y ordenará

una tasación de la propiedad. Ten en cuenta que la evaluación y la inspección de su nueva casa tienen propósitos diferentes: la evaluación se realiza para determinar el valor de mercado de la propiedad, mientras que la inspección se enfoca en identificar problemas o defectos, tanto mayores como menores, en la vivienda.

Días 15-18: Evaluación por el Departamento de Underwriting

Después de que el procesador recopile toda la documentación necesaria, las verificaciones y el informe de evaluación, enviará tu archivo de préstamo para la aprobación del underwriting. (Es la evaluación de su aplicación para aprobar un préstamo hipotecario.) En la era digital, la mayoría de los préstamos se procesan a través de underwriting automatizado, donde el papel del underwriter es asegurarse de que todo en tu solicitud cumpla con los hallazgos de la aprobación automatizada.

Días 19-21: Resolución de Condiciones Pendientes

Una vez aprobado tu préstamo, generalmente quedan algunas condiciones que deben cumplirse para finalizar esa aprobación. Por ejemplo, el underwriter podría requerir una carta explicando un aumento salarial significativo o detalles adicionales sobre el origen de un depósito grande en tu cuenta bancaria. Una vez que estas condiciones sean revisadas y resueltas por el underwriter, recibirás un "**Clear to Close**" (aprobación para cerrar) en tu préstamo, y el archivo pasará al departamento de cierre para la finalización de los documentos.

Días 22-25: Revisión de la Declaración de Cierre

Al menos 3 días hábiles antes del cierre, el prestamista proporcionará una **Declaración de Cierre** que detalla los costos finales de cierre y el efectivo que deberás llevar al cierre. Tu prestamista de préstamos revisará esta declaración contigo para asegurarse de que comprendas las cifras finales y los términos del préstamo.

PROCESO DE PRÉSTAMO

01 Días 1 a 14: Procesar el Préstamo

Proporcione al prestamista un contrato de compra y documentos como talones de pago y extractos bancarios para comenzar a procesar su préstamo. Firme la documentación inicial de la hipoteca y ordene la tasación.



02 Días 15 a 18: Suscripción

Después de que el procesador haya recopilado la documentación necesaria, recibido las verificaciones de empleo y el informe de tasación, entonces tu préstamo se envía para su aprobación.



03 Día 19 a 21: Despejar Condiciones

Una vez que tu préstamo esté aprobado, puede haber algunas condiciones que despejar, lo que requerirá que proporciones documentación adicional. Una vez que el suscriptor haya despejado las condiciones, entonces tu préstamo está "Despejado para Cerrar" / Clear To Close



04 Días 22 a 25: Revisar la Declaración de Cierre

Tu prestamista te enviará la Declaración de Cierre al menos 3 días hábiles antes del cierre para recibir las cifras finales de los costos de cierre y el efectivo necesario para cerrar tu préstamo.



05 Día 30: Cierre

Firmarás los documentos finales de la hipoteca y recibirás las llaves de tu nueva casa. ¡Felicidades! Ahora eres propietario de tu casa.



www.SuCasaEnTexas.com



GetHomeLoan@OutLook.com



713-865-2017



Paso 10: El Día del Cierre – Qué Esperar.

– El último paso para convertirte en propietario.



El día del cierre, tendrás la oportunidad de realizar un recorrido final por la que pronto será tu nueva casa para asegurarte de que se encuentre en las condiciones que esperabas al aceptar comprarla. Idealmente, la propiedad debería estar despejada de muebles y artículos personales, presentando un aspecto limpio y ordenado.

El tan esperado momento del cierre ha llegado. Tu Realtor® estará a tu lado, listo para abordar cualquier problema que surja durante el recorrido o responder cualquier pregunta que tengas sobre la propiedad. Ten en cuenta que tu oficial de préstamos ya debería haber desglosado contigo todos los detalles financieros tres días antes de este día. Mientras el notario de la compañía de títulos te explicará toda la documentación que estás a punto de firmar, es prudente consultar con tu agente inmobiliario sobre cualquier negociación relacionada con la propiedad y con tu prestamista de préstamos sobre los términos específicos del financiamiento.

Recuerda que, uno o dos días antes del cierre, deberías recibir información sobre el monto exacto requerido para el cheque de caja. Este cubrirá tu pago inicial y los costos asociados al cierre. Una vez que la

compañía de títulos declare: "Estamos financiados," tu Realtor® te entregará con alegría las llaves de tu nuevo hogar.

¡Felicidades! Has Completado el Camino hacia la Propiedad de tu Hogar.

– Qué hacer después de recibir las llaves.



Has recorrido con éxito los pasos esenciales para comprar una casa: desde revisar tu crédito y crear un presupuesto hasta concretar el cierre. Comprar una casa es muy significativo que requiere una planificación cuidadosa y decisiones informadas. Siguiendo la guía de este libro, te has equipado con las herramientas y conocimientos necesarios para triunfar.

Al prepararte para asumir tu nuevo rol como propietario de tu casa, recuerda que los beneficios van más allá de las inversiones financieras:

- **Plusvalía:** Cada pago hipotecario te acerca a ser el dueño total de tu casa, construyendo seguridad financiera en el camino.

- **Estabilidad:** Ser propietario de una vivienda brinda un sentido de permanencia, permitiéndote echar raíces y conectarte con tu comunidad.
- **Libertad:** Ya sea renovando una habitación, plantando un jardín o decorando tu espacio, tienes la libertad creativa de hacer que tu casa sea verdaderamente tuya.
- **Educación:** Estudios demuestran que los hijos de propietarios de casa tienden a tener un mejor rendimiento académico y mayores tasas de graduación, destacando el valor de la estabilidad y el arraigo.
- **Ahorros Fiscales:** Ser propietario de una casa ofrece ventajas financieras significativas, incluyendo deducciones por intereses hipotecarios y otros gastos relacionados con la vivienda, lo que puede reducir tu ingreso imponible.











Ser propietario de una casa es más que una transacción; es una base para recuerdos, crecimiento y oportunidades. Aunque el proceso puede parecer abrumador en ocasiones, la recompensa de alcanzar esta meta lo hace totalmente valioso.

¡Felicidades por dar este paso transformador hacia ser propietario de vivienda!

Ya sea que estés abriendo la puerta a tu primer hogar o a un nuevo capítulo en tu vida, no solo estás comprando una casa, sino creando un hogar donde construirás tu futuro.

Tu Conjunto de Herramientas para Comprar Casa: ¡Todos los Enlaces y Recursos en un Solo Lugar—Solo Escanea!

– Facilitando la comprensión de cómo comprar tu próxima casa

Descripción	El Código's QR
Sitio Web de MRG Realty	
Calculadora de Pago de Hipoteca	
¿Cuánta Casa Puedo Pagar en Función de mi Salario?	
Calculadora de Rentar vs. Comprar	
Lista de Documentos Requeridos para Solicitar un Préstamo Hipotecario	
Solicita un Préstamo Hipotecario	
Descarga Nuestra App de Búsqueda de Casas en Tu Teléfono Inteligente	
Agenda una Consulta GRATUITA sobre Compra de Casa	
Beneficios de Ser Propietario & La Ruta y Pasos de un Comprador	 



APLICA EN LÍNEA
OBTÉN TU
PREAPROBACIÓN HOY



ENCUENTRA TU
HOGAR

¿ESTÁS LISTO PARA ENCONTRAR — LA CASA DE TUS SUEÑOS?

Necesitas un agente inmobiliario que responda rápidamente, con muchos años de experiencia y que utilice la última tecnología.

¡Puedo ayudarte a encontrar la casa de tus sueños que has estado buscando, cumpliendo con todas las características importantes que deseas en tu area ideal de la ciudad, escuela o comunidad!

Ya seas un comprador de casa por primera vez en busca de tu casa soñada, un vendedor en busca de una mejor vivienda o un inversor en busca de una gran oportunidad, trabajar con un profesional inmobiliario dedicado puede marcar la diferencia. Me complace ofrecer mi experiencia tanto en bienes raíces residenciales como comerciales para satisfacer todas tus necesidades inmobiliarias. ¡Contáctame hoy para que podamos comenzar tu búsqueda!



JUAN LUIS MACEDO

GERENTE BROKER &
PRESTAMISTA HIPOTECARIO

¡CONTÁCTAME HOY!

✉ JUANLUIS@MRGREALTY.COM
☎ 281-701-9303 | 713-865-2017
🌐 WWW.MRGREALTY.COM

📷 @MRG.Realty

📘 @TheMRGRealty

📺 @MRGRealty.Buyers