

Guía para Compradores de Vivienda



Linda Bennett



(515)745-4235



Linda@inhabitiowa.com

La Búsqueda De Su Casa Comienza Aquí

Para muchos estadounidenses, comprar una casa será la mayor inversión de su vida. El proceso de compra de una vivienda puede parecer abrumador. Mi nombre es Linda Bennett y hoy estaremos revisando el proceso que lo guiará a la casa de sus sueños. Cuando elija a trabajar conmigo como su agente, voy más allá para que el proceso sea lo más simple posible. En unas pocas páginas, voy a responder a sus preguntas más básicas sobre el proceso de compra de una vivienda. Una vez que eche un vistazo y decida que está listo para comenzar, comienza la verdadera diversión.



Vamos a Conectar!



(515)745-4235



Linda@inhabitiowa.com



facebook.com/lindabwrealestate



instagram.com/lindabwrealestate

Linda Bennett

El Proceso De Compra

El Proceso De Compra Consta De Varios Pasos Desde La Aprobación Previa Hasta el Cierre



1. Consulta



2. Pre-
aprobación



3. La búsqueda
de hogar



4. Enviar
oferta



5. Negociar



6. Tiempo de
contingencia



7. Hora de
cierre



Tu Corredor de Bienes Raíces

Como su asociado de ventas, haré lo siguiente:

- Reunirse con usted durante la consulta para revisar sus necesidades y ayudarle a planificar sus próximos pasos.
- Ayudarle durante el proceso de aprobación previa
- Enviare propiedades que cumplan con los criterios de su hogar y recorrer las casas.
- Ayudarle hacer una oferta sólida y negociar los términos a su favor.
- Ayudarle a través del proceso de inspección y tasación de la vivienda.
- Prepararlo para el papeleo de cierre y el costo de cierre final.



*Eligiéndome como su
compañera durante este
proceso, tendrás
alguien a tu lado
cada paso del camino.*

¡Tendremos una comunicación clara en cada paso del camino!

El Poder de Aprobación Previa

El primer paso para asegurar la casa de sus sueños es averiguar cuánto casa puede pagar. Una Aprobación Previa lo ayuda a comprender su situación financiera, lo ayuda a reducir el precio de búsqueda y lo ayuda a fortalecer su oferta de vivienda.

Al enviar una oferta con una aprobación previa, los vendedores saben que usted es un comprador serio que está listo para comprar su casa. Tener una aprobación previa lo coloca en una posición más sólida sobre otros compradores.



Aprobación Previa

Cuando haya elegido un prestador, se le pedirá que presente los siguientes documentos:



INGRESOS:

- Recibos de pago actuales, generalmente de los últimos 60 a 90 días.
- W-2 o 1099, generalmente durante los últimos 2 años.
- Declaraciones de impuestos, generalmente de los últimos 2 años.

LOS BIENES

- Estados de cuenta bancarios.
- Declaraciones de firmas de inversión / corretaje.
- Valor neto de la empresa que posee (si corresponde)

DEUDAS:

- Estado de cuenta de la tarjeta de crédito.
- Declaraciones de préstamos.
- Pagos de pensión alimenticia / manutención infantil (si corresponde)



¡PÍDEME RECOMENDACIONES DE PRESTAMISTAS! ¡TRABAJO EN ESTRECHA COLABORACIÓN CON PRESTAMISTAS LOCALES QUE PUEDEN AYUDAR!

¿Cuánto Cuesta Realmente?

Pago Inicial

El dinero en garantía es esencialmente un "depósito" que usted realiza en una posible nueva casa cuando presenta una oferta. No confundir con un pago inicial. Normalmente es del 1% al 3% del precio de compra.

Fianza de Garantía

Dependiendo de su puntaje crediticio, los compradores de vivienda califican para pagos iniciales tan bajos como del 3% al 5%, pero el prestamista requerirá que pague un seguro hipotecario privado (PMI) por un monto inferior al 20%

Inspección de Viviendas

Se recomienda a todos los compradores que se realicen una inspección de la casa al comprar una casa. El costo promedio de una inspección de la casa es de \$350-\$600.

Evaluación

Una tasación es una estimación del valor de la propiedad de la casa. Una tasación le permite al prestamista saber que la casa vale el precio que está pagando por ella. El costo promedio de una tasación es de \$400-\$650.

Costo de Cierre

Los costos de cierre incluyen todas las tarifas que paga a su prestamista y otras partes involucradas con el cierre de su nueva casa. Los costos de cierre suelen ser del 2% al 5% del costo de la vivienda. Sin embargo, se puede negociar que el vendedor pague algunos o todos los costos de cierre del comprador.

Búsqueda de Casa

Qué Buscar en una Casa



Una vez que su prestamista le proporcione una carta de aprobación previa, ¡estará listo para comenzar a buscar casas! Proporcione a su agente de bienes raíces la información de su prestamista y envíele una copia de su carta por correo electrónico.

Proporcione a su agente de bienes raíces sus criterios finales, que deben incluir su deseo:

- Ciudad y Barrios
- Habitaciones Y Baños
- Tamaño del Lote
- 1 or 2 Pisos
- Comodidades
- Tamaño del Garaje
- Espacio de Almacenamiento

Su agente de bienes raíces programará recorridos por el hogar según su horario. Cuando comience a recorrer casas, recuerde tomar notas y tomar fotos, especialmente si está viendo varias casas a la vez. Una vez que encuentre la casa perfecta, ¡puede enviar ofertas!

El Hogar:

HVAC
Calentador de agua
Plomería
Techos (Posibles Fugas)
Exterior e Interior Para Grietas

Los Números:

Tasa de Impuesto
HOA
Evaluación

Investigar:

Distritos escolares
Caminabilidad
Zona de Incendios e Inundaciones
Planificación de la Ciudad
Distancia a Emergencia
Servicios

Necesidades o Quiere

Es muy importante diferenciar entre una NECESIDAD y un DESEO. Como comprador de una casa, es importante tener una idea clara de lo que está buscando en una casa. Tenga en cuenta: dormitorios, baños, pies cuadrados y vecindarios. Los elementos adicionales pueden incluir: HOA, cantidad de impuestos, etc.

Necesito:

(Habitaciones, baños, pies cuadrados, ETC.)

Quiero:

(Artículos que le gustaría ver en una casa, pero que no serían motivo de ruptura si no los vemos en una casa)

Ciudades y Comunidades Ideales:

NO!

(Artículos de los que desea mantenerse alejado: HOA, 2 pisos, etc.)



HACIENDO PREGUNTAS

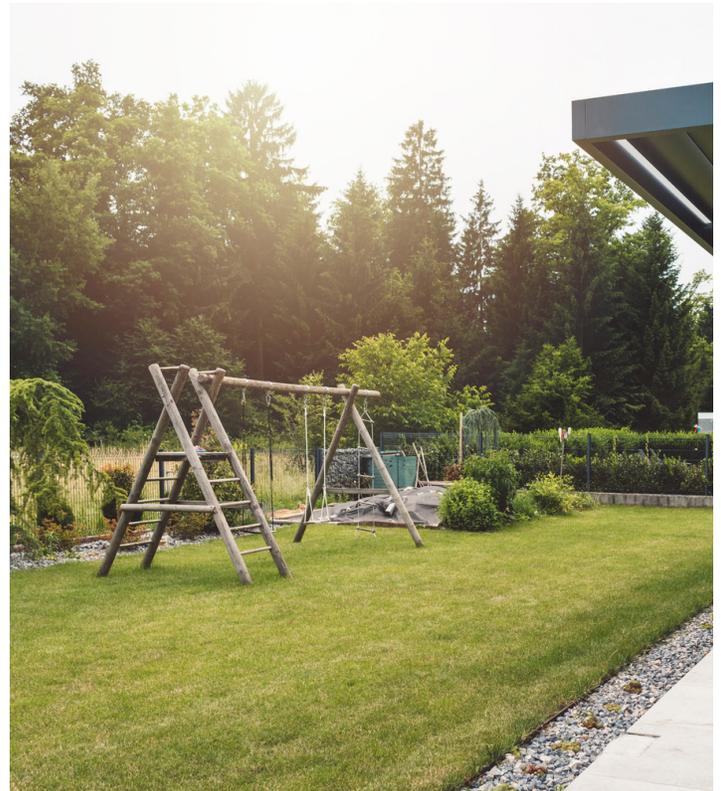
¿Qué Preguntas Debe Hacerse Cuando Visita Una Casa?

LA CASA

- ¿Cuántos años tiene la casa?
- ¿Qué edad tiene el HVAC y el techo?
- ¿Están incluidos los electrodomésticos?
- ¿Existe una HOA? Si es así, ¿cuánto y qué incluye?
- ¿Hay energía solar? Si es así, ¿es propiedad o está alquilado?

LA VENTA

- ¿Cuánto tiempo ha estado la casa en el mercado?
- ¿Tienen otras ofertas?
- ¿Por cuánto se han vendido casas similares en esta área?
- ¿A cuánto ascienden los impuestos sobre la propiedad (tasaciones)?



PERSONAL

- ¿Esta casa satisface mis necesidades?
- ¿El patio requiere un mantenimiento regular? ¿Tengo tiempo para ello?
- ¿La casa necesita actualizaciones? ¿Estoy bien con completarlos?
- ¿Está esta casa a una distancia aceptable de mi trabajo/escuela?
- ¿Puedo pagar el pago mensual de esta casa?

Hacer una Oferta

Hay muchos factores que influyen en el valor de mercado de una vivienda:

- Ubicación de la vivienda.
- Días en el mercado.
- Cuánto vale la casa.
- Si hay varias ofertas.
- Si el vendedor está ofreciendo un préstamo o financiamiento asumible.
- La "relación precio de lista a precio de venta", una indicación de cuán competitivo es el mercado de viviendas en el área.

Quando su agente de bienes raíces haya escrito su oferta, su agente se la presentará al agente del vendedor. El vendedor puede decidir aceptarlo, rechazarlo o contrarrestarlo para iniciar el proceso de negociación. Su agente trabajará con usted para planificar una estrategia que garantice los términos más ventajosos y precios aceptables para usted y su presupuesto.





Inspección de Viviendas

Tu oferta fue aceptada, ¿ahora qué? Una vez que el vendedor aceptó su oferta, tiene un período de inspección de la vivienda para evaluar e investigar la propiedad. Las ventas de viviendas dependen del resultado de una inspección de la vivienda, que generalmente es pagada por el comprador. Los compradores pueden contratar a un inspector de viviendas para ayudar a determinar qué reparaciones deben realizarse. Los inspectores de viviendas generalmente inspeccionarán:

- Exterior
- Estructura
- Plomería
- Eléctrico
- Calefacción y aire acondicionado
- Techo
- Sidings
- Ventanas
- Accesorios para el baño



Si el inspector de viviendas encuentra defectos en la propiedad, usted puede ejercer y negociar el remedio descrito en su oferta y negociar con el vendedor para determinar qué reparaciones se harán.

SOLICITUD DE REPARACIÓN

Al recibir los informes de inspección, los revisaré con usted y lo ayudaré a determinar cualquier reparación que sea necesaria y a escribir la solicitud de reparación.

Línea de Tiempo de Depósito en Garantía

Oferta Aceptada

- DENTRO DE LAS 72 HORAS- TRANSFIERA DEPÓSITO DE DEPÓSITO DE GARANTÍA
- LO ANTES POSIBLE: ORDENE LA INSPECCIÓN DE LA CASA
- SU PRESTAMISTA ORDENARÁ UNA TASACIÓN.

Tiempo de Contingencia

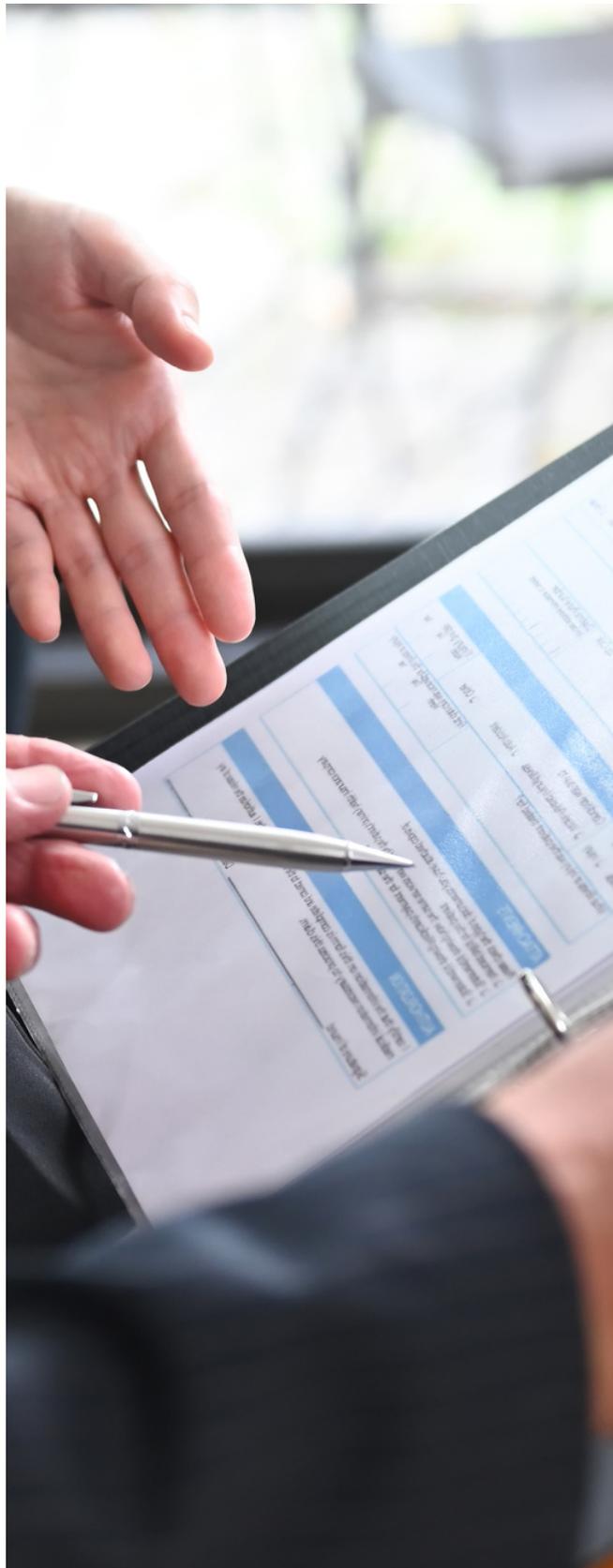
- RECIBIR EL INFORME DE INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA Y DECIDIR CÓMO SEGUIR ADELANTE
- EVALUACIÓN COMPLETA PARA LA APROBACIÓN DEL PRÉSTAMO
- COMPLETAR Y DEVOLVER EL PAQUETE DEL COMPRADOR

Contingencias Completas

- APROBACIÓN FINAL DEL PRÉSTAMO
- LIBERAR TODAS LAS CONTINGENCIAS

Finalizar

- RECORRIDO FINAL DE LA PROPIEDAD
- EL PRESTAMISTA ENVÍA LA DIVULGACIÓN DE CIERRE
- FIRMAR LOS DOCUMENTOS DE CIERRE Y EL PRÉSTAMO ESTÁ FINANCIADO
- LA VENTA SE REGISTRA CON EL CONDADO
- ¡RECIBA SUS LLAVES!



Título y Tasación

Busco Título

Una búsqueda de título es una revisión histórica de todos los documentos relacionados con la propiedad de la propiedad. Esta búsqueda asegura que no haya reclamos sobre la propiedad. También es muy recomendable que los compradores compren un seguro de título en caso de que los registros contengan errores o haya errores en el proceso de revisión.

El Beneficio de Comprar un Seguro de Título

Una escritura no cancela ciertos “derechos” y “reclamaciones” anteriores que otras personas puedan tener sobre su propiedad. Con base en una búsqueda de registros públicos, una búsqueda de título llama la atención sobre cualquier problema conocido de título de propiedad antes de que se lleve a cabo el cierre. Tales como: ¿Hay demandas o reclamos registrados contra la propiedad? ¿Se han presentado juicios o sentencias contra el dueño de la propiedad? También asegura contra pérdidas debidas a ciertos defectos del título, que podrían permanecer ocultos a pesar de la búsqueda más exhaustiva de registros públicos, como:

- Herederos no revelados
- Estado civil incorrecto
- Fraude
- Falsificación
- Incompetencia mental
- Embargos de proveedores
- Servidumbres
- Escrituras defectuosas o errores administrativos

Tasación de la Vivienda

Como parte estándar de la compañía hipotecaria, su prestamista solicitará un informe de tasación para asegurarse de que el préstamo esté garantizado por el valor de la vivienda.



El Cierre

Recorrido Final

Si se le solicita, se le dará la oportunidad de mirar la casa para asegurarse de que esté en las mismas condiciones que cuando firmó el acuerdo de venta. 3 días antes del cierre

Costo de Cierre

Además de su depósito y pago inicial, hay una variedad de otros costos involucrados en el cierre, que incluyen:

- Comisiones, tasaciones e informes de originación de préstamos
- Encuestas e inspecciones
- Seguro hipotecario
- Seguro contra riesgos
- Impuestos
- Evaluaciones
- Gastos de seguro de título, notario y depósito en garantía
- Tasas de grabación y sellos

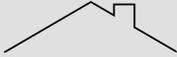




¿ESTÁS LISTO PARA ENCONTRAR LA CASA DE TUS SUEÑOS?

¡Necesitas a alguien que conozca esta área por dentro y por fuera! Puedo trabajar con usted para encontrar la casa adecuada al precio adecuado para usted, incluidas todas las comodidades del vecindario que importan, sin mencionar los criterios esenciales que tiene para su hogar ideal. Si usted es un comprador de vivienda por primera vez en busca de la casa de sus sueños, un vendedor que busca reducir su tamaño o un inversionista que busca una gran oportunidad, trabajar con un profesional inmobiliario dedicado puede marcar la diferencia. ¡Contáctame hoy para que podamos ayudarte a comenzar!




LINDA BENNETT
REALTOR

CONTACTO:

✉ LINDA@INHABITIOWA.COM
📞 (515)745-4235
🌐 INHABITIOWA.COM