



Préparese para una hipoteca.

SU HOGAR ESTÁ A LA VUELTA DE LA ESQUINA.

ameriuno PRÉSTAMOS
HIPOTECARIOS

ameriuno.com

03 / organice.

04 / **PREPÁRESE CON ANTICIPACIÓN**

Hola, primerizo

Compre en lugar de alquilar

Ocho pasos para comprar una vivienda



HOLA, PRIMERIZO.

Si es la primera vez que está comprando una vivienda, bienvenido al vecindario. Cada año, ayudamos a miles de clientes como usted a comprar su primera vivienda. Le acompañamos mientras explora el camino para convertirse en propietario; le brindamos asesoramiento, herramientas y asistencia para ayudarle a llegar a su destino. Sabemos que comprar la primera vivienda puede ser abrumador, por eso hemos creado esta guía para ayudarle a iniciar el camino.

Sabemos que tiene muchas preguntas sobre ser propietario. Por eso estamos aquí. Puede preguntarnos lo que sea.

ORGANICE.

Aunque conocemos las hipotecas íntegramente, estamos más interesados en las personas como usted que necesitan nuestros préstamos. Nuestros amigables oficiales de préstamos estarán felices de hablar con usted y contarle todo lo que necesita saber. Regístrese para tener una asesoría de una hora de cortesía con alguno de ellos y recibirá lo siguiente:

- Asesoramiento sobre los requisitos crediticios
- Un informe de crédito de cortesía
- Un análisis de ingresos y activos
- Respuestas a sus preguntas

Compre en lugar de alquilar.

ES EL MOMENTO DE DEJAR DE ALQUILAR Y COMPRAR SU VIVIENDA PROPIA.

Si bien comprar una vivienda no es la opción adecuada para todas las personas o para cada etapa o circunstancias de la vida, ser propietario tiene varias ventajas que suelen permanecer estables en el tiempo, entre las que se incluyen las siguientes:



Ahorros mensuales

Con un préstamo hipotecario a largo plazo, los pagos mensuales de la vivienda pueden ser inferiores a los que paga por alquilar. ¡La diferencia puede ser considerable!



Inversión

A medida que paga su crédito y sube el valor de la propiedad, puede construir una plusvalía sobre la vivienda que se suma a su patrimonio neto.**



Ahorro de impuestos

Puede deducir los impuestos de la propiedad y los intereses de su préstamo hipotecario de lo que usted debe al Servicio de Impuestos Internos.*



Comunidad

Formar parte de un vecindario puede ayudar a construir una red social fuerte.



Control

Sin un arrendador, usted toma las decisiones de todo, desde los colores de la pintura hasta las mascotas, los visitantes y los niños.

¿DEBERÍA USTED COMPRAR O ALQUILAR?

¿Está evaluando si es más barato comprar o alquilar? Comparemos los costos de alquilar con los costos de ser propietario de un apartamento típico y de una vivienda típica en Tampa, Florida.

Comprar

Precio promedio de la vivienda: \$215,000
 Pago inicial: \$43,000 (20%)
 Tasa de interés del préstamo hipotecario: 4.625%
 Plazo: 30 años
 Tasa de porcentaje anual (Annual Percentage Rate, APR) : 4.706%

Alquilar

Alquiler mensual promedio de un apartamento de dos dormitorios: \$1,649

Si permanece en el hogar durante 5 años, comprar es más barato que alquilar. **Ahorrá \$766 por mes y \$45,909 en total.**

Use esta simple [calculadora de alquilar vs. comprar](#) para determinar cuál es la mejor opción para usted en su comunidad.

*No tiene como finalidad ser un asesoramiento fiscal. Consulte a su profesional de impuestos. **No tiene como finalidad ser un asesoramiento financiero. Consulte a su asesor financiero. Las cifras que se muestran son estimaciones basadas en las condiciones del mercado a la fecha de publicación y están sujetas a cambios sin previo aviso. La tasa de interés para este ejemplo se basa en una puntuación de crédito excelente (750-850). La tasa real, la tasa de porcentaje anual (Annual Percentage Rate, APR) y otras cifras pueden variar. Las tasas de interés son fijas. No todos los postulantes calificarán. Contáctenos para obtener una cotización exacta y más información sobre los gastos y los términos.

Ocho pasos para comprar una vivienda.

Comprar una vivienda requiere tiempo, energía y paciencia; sin embargo, la preparación y la educación pueden hacer que el camino hacia ser propietario sea mucho más fácil de recorrer. Siga nuestros ocho pasos para que su recorrido sea casi tan fácil como dar un paseo en el parque.

1



Obtener la aprobación previa.

Obtener la aprobación previa es un primer paso fundamental en el proceso de compra de una vivienda. Esta le muestra al vendedor que usted habla en serio sobre el hecho de comprar la vivienda y le otorga a usted una ventaja destacada en un mercado competitivo.

2



Elegir la vivienda.

Asegúrese de buscar una vivienda que se ajuste a su presupuesto, sus necesidades y su estilo.

- Contacte a un agente de bienes raíces de confianza.
- Elija una vivienda.
- Haga una oferta.

3

Recopilar la documentación.

No es el paso más emocionante, pero es necesario. Le diremos cuáles documentos debe presentar para obtener su préstamo hipotecario.

- Firme la solicitud inicial con el prestamista.

4

Presentar la solicitud del préstamo.

Una vez que recibamos toda la documentación necesaria, podrá completar una solicitud oficial en la que se consolidará el importe que puede recibir como préstamo para comprar la vivienda.

- Pediremos una tasación y un informe de titularidad.
- Obtenga un presupuesto de seguro sobre la vivienda.

5

Aprobación condicional.

En esta etapa, el Departamento de Evaluación de Riesgos evalúa sus documentos financieros y el préstamo se aprueba sujeto a condiciones adicionales.

- Se puede pedir documentación adicional.
- La aprobación se otorga dentro de las 48 horas de la presentación del paquete del préstamo.
- Se programa la fecha/hora del cierre.

6

Obtener el visto bueno.

Cuando obtenga el visto bueno, estará a pocos días de firmar uno de los documentos más importantes de su vida: ¡la escritura de su nueva vivienda!

- El Departamento de Evaluación de Riesgos lleva a cabo la revisión final.
- Se otorga la aprobación para el cierre del préstamo.
- El Departamento de Cierre trabaja en lo pertinente del paquete de cierre.
- La Declaración de venta final está disponible para su revisión.

7

Día del cierre.

¡Hoy es el gran día! Todo su esfuerzo tiene sus frutos y está a solo unas firmas de ser oficialmente propietario de su nueva vivienda.

- Usted y el vendedor firman los documentos de cierre con la compañía de títulos de derecho de propiedad.
- La compañía de títulos de derecho de propiedad registra la escritura final.

8

Celebrar.

¿A quién no le gusta este paso? Es el final de un recorrido que comenzó con un sueño.

¡A BRINDAR!

¡USTED YA ES UN PROPIETARIO DE VIVIENDA!

08 / planifique.

09 / **EL PLAN DE JUEGO**

Obtenga la aprobación previa y
compre con confianza

10 / **ESTADO FINANCIERO**

¿Qué define una puntuación de crédito?

¿Cuál es su puntuación?

Las 4 "C" del crédito

13 / **MANTENGA EL RUMBO**

Evite los contratiempos en los préstamos

El pago mensual de su hipoteca

¿Qué es un depósito de garantía?

Compre una vivienda sin pago inicial o
con pago inicial bajo

Obtenga la **aprobación previa** y **compre con confianza.**

En el mercado inmobiliario de hoy, no es un secreto que la cantidad de compradores que buscan la vivienda de sus sueños supera en demasía el inventario de viviendas que están para la venta. Esto generó un mercado competitivo en el que los compradores necesitan hacer todo lo que puedan para sobresalir. Usted puede mostrarle a los vendedores y agentes de bienes raíces que habla en serio sobre comprar la vivienda de sus sueños al obtener una aprobación previa para una hipoteca antes de iniciar su búsqueda.

El primer paso para obtener la aprobación previa es completar la solicitud de préstamo que le proporciona su prestamista. Deberá presentar la documentación de antecedentes financieros, incluidos ingresos, activos y deudas. Como mínimo, debe presentar los siguientes documentos:

- Declaraciones W-2
- Estados bancarios
- Informe de crédito
- Declaraciones fiscales
- Lugar de residencia
- Documentos de trabajador independiente

APROBACIÓN PREVIA VS. CALIFICACIÓN PREVIA: ¿CUÁL ES LA DIFERENCIA?

Calificación previa.

Usted analiza sus finanzas con uno de nuestros oficiales de préstamos y brinda información sobre sus ingresos, deuda, ahorros y empleo. En función de esta conversación, le daremos una estimación del monto del préstamo para el que puede calificar.

Aprobación previa.

Usted completa una solicitud de préstamo y envía documentos que detallan su información financiera (ingresos, índice de deuda y ahorros) que revisaremos y usaremos para proporcionar un monto de préstamo específico para el cual está aprobado.

¡Las calificaciones y aprobaciones previas en Ameriuno son siempre gratuitas!

BENEFICIOS DE OBTENER LA APROBACIÓN PREVIA.

Usted se convierte en un comprador más poderoso.

Los agentes de bienes raíces y los vendedores lo verán como un comprador serio cuando cuente con el respaldo de Amerifirst. La aprobación previa significa que hemos revisado sus antecedentes financieros y hemos determinado el importe que puede pagar por una vivienda.



Reduce las sorpresas. Hablar con nosotros antes de comenzar a buscar una vivienda puede reducir las sorpresas al momento de hacer una oferta, como una marca negra en su informe de crédito o en la relación de deuda-ingresos.

Ahorre tiempo.

Obtener la aprobación previa también puede ahorrarle un tiempo valioso al identificar cuánto puede pagar, de manera que pueda orientar la búsqueda de su vivienda a su nivel de precios. Esto también le permite concentrarse en las características de la vivienda en lugar de preocuparse por el precio.



Periodos de cierre más cortos.

Una aprobación previa puede ayudar a acelerar el proceso de cierre, esto en virtud de que gran parte de su información financiera ya fue recopilada y almacenada en el sistema del prestamista.



600

650

700

750

800

MALO

POBRE

REGULAR

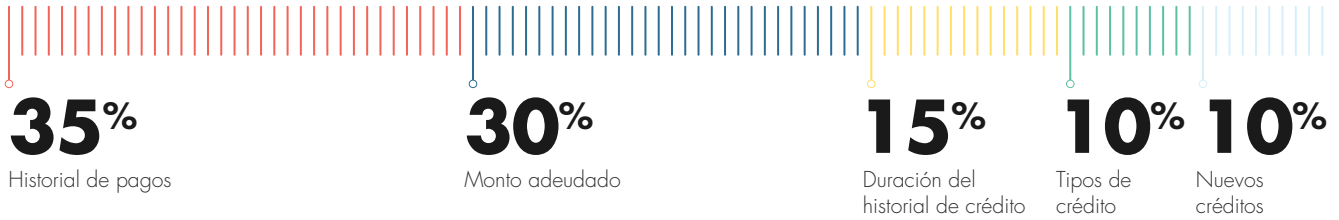
BUENO

EXCELENTE

¿Qué define la puntuación de crédito?

Cuando solicita un préstamo hipotecario, examinamos su puntuación de crédito (un número de tres dígitos de entre 300 y 850), que es la calificación que ha obtenido según sus hábitos de gastos y préstamos. Cuanto más alto sea su puntaje, más probable es que califique para un préstamo. Una mejor puntuación de crédito también puede hacer que obtenga tasas de interés más bajas, lo que significa que podría pagar miles de dólares menos por su hipoteca en el tiempo.

ESTAS CINCO CATEGORÍAS DEFINEN SU PUNTUACIÓN DE CRÉDITO:



¿CUÁL ES SU PUNTAJE?

Cuando un prestamista analiza su solicitud de crédito, recurre a una (o todas) de las tres principales agencias de informes crediticios para obtener su puntaje, que indica su confiabilidad como prestatario.

Su puntaje crediticio se compone de la siguiente información:

- Cuántos pagos ha realizado a tiempo
- Cuánto tiempo ha tenido cuentas abiertas con pagos al día
- Marcas perjudiciales, como: cuentas en proceso de cobranza, quiebras y gravámenes fiscales



CUATRO CONSEJOS PARA MEJORAR SU PUNTUACIÓN DE CRÉDITO Y ORGANIZARSE PARA SU HIPOTECA.

Si su crédito está por debajo del rango “bueno”, no se preocupe. Hay cosas que puede hacer para mejorar su puntaje. Aquí le presentamos cuatro consejos para ayudarlo a prepararse para ser propietario de una vivienda.

Pague sus cuentas a tiempo.

Los posibles prestamistas están muy interesados en su capacidad para cumplir con las obligaciones de pago mensual. Un pago atrasado puede ser perjudicial, ya que puede reducir su puntaje de 50 a 100 puntos. Para evitar que esto suceda, hay medidas que puede tomar para mantenerse organizado. Por ejemplo, puede establecer pagos mensuales automáticos desde su cuenta corriente o configurar alertas por correo electrónico y mensajes de texto para recibir notificaciones de cuándo vencen sus facturas. Cuanto más pague sus facturas a tiempo, mejor será su puntaje.

Consejo rápido: El pago de saldos vencidos de más de dos años tiene poco efecto, si es que tiene alguno, en su puntuación de crédito. Por extraño que parezca, el pago de elementos morosos de más de 24 meses incluso puede reducir su puntaje. Asegúrese de mirar las fechas de estos elementos.

Revise su informe de crédito.

Puede obtener una copia gratuita de su informe de crédito en AnnualCreditReport.com y revisarlo para verificar la exactitud. Es posible que desee comunicarse con el acreedor y la agencia de informes de crédito para corregir cualquier error.

Mantenga los saldos bajos en las tarjetas de crédito.

Los prestatarios que habitualmente agotan las tarjetas de crédito se suelen considerar personas que no pueden manejar la responsabilidad de la deuda. Por esta razón, debe mantener bajos los saldos de las tarjetas de crédito. Mantenga la deuda al menos 30% por debajo del límite de su tarjeta de crédito para mantener la relación deuda-ingresos manejable. Use sus tarjetas para artículos que pueda pagar a fin de mes y realice los pagos a tiempo. Además, si cancela una tarjeta de crédito, no la cierre, ya que esto rara vez ayuda en la puntuación de crédito. De hecho, es más probable que cerrar una tarjeta afecte negativamente su puntuación de crédito.

Abra una cuenta de tarjeta de crédito asegurada si no tiene una.

Si ha tenido problemas para obtener la aprobación de una tarjeta de crédito no asegurada debido a un crédito deficiente o no establecido, una tarjeta asegurada lo ayudará a retomar el rumbo. Una tarjeta asegurada requiere que realice un depósito en efectivo (generalmente menos de \$500) que se convierte en el límite de crédito para esa cuenta. Los bancos suelen ofrecer tarjetas aseguradas; asegúrese de obtener una que informe su buen comportamiento a las agencias de crédito.

¿Busca una tarjeta asegurada? Revise las [tarjetas recomendadas de Wallethub](#).



Las 4 "C" del crédito.

Si está nervioso por la posibilidad de no calificar para una hipoteca, estamos aquí para ayudarlo. En pocas palabras, analizamos las cuatro "C" para determinar cuál es el monto del préstamo para el que puede estar calificado.

CAPACIDAD.

Su capacidad actual y futura para realizar los pagos.

RESERVAS DE CAPITAL O EN EFECTIVO.

El dinero, los ahorros y las inversiones con los que cuenta y que se pueden vender rápidamente para obtener dinero en efectivo.

COLATERALES.

La vivienda, o tipo de vivienda, que desea adquirir.

CRÉDITO.

Su historial de pago de facturas y otras deudas a tiempo.

Si reúne los requisitos para un préstamo, le proporcionaremos una carta de aprobación previa que describe la cantidad máxima del préstamo que puede solicitar; tenga en cuenta que la cantidad del préstamo no siempre es la que debe solicitar. Solo debe solicitar cantidad del préstamo que se sienta cómodo para pagar.

¿Está listo para obtener la aprobación previa?

*Esto no pretende ser una consideración u orientación de crédito ni un asesoramiento sobre inversiones. Para obtener más información, comuníquese con su representante financiero.



Evite los contratiempos del préstamo.

Uno de los pasos más importantes durante el proceso de compra de una vivienda es obtener la aprobación financiera de su hipoteca. Durante el proceso del préstamo, observaremos su informe de crédito hasta el día del cierre. Este no es el momento de tomar nuevos préstamos, hacer grandes compras, cambiar de trabajo o hacer grandes depósitos bancarios inexplicables.

LAS DIEZ COSAS PRINCIPALES QUE DEBE EVITAR AL COMPRAR UNA VIVIENDA.

Una vez que haya solicitado financiamiento, evaluaremos de cerca el monto de la hipoteca que puede pagar. Durante este tiempo, se examinarán su crédito, ingresos, deudas y activos, por lo que querrá evitar o posponer las siguientes actividades mientras se procesa su préstamo.

LO QUE NO DEBE HACER:

- Cambiar de trabajo, comenzar a trabajar por cuenta propia o renunciar a un trabajo (si es posible)
- Comprar o arrendar un automóvil, un camión o una camioneta nuevos que tenga que financiar
- Usar el máximo de las tarjetas de crédito o dejar que las cuentas actuales venzan
- Gastar el dinero reservado para el pago inicial y los costos de cierre
- Omitir deudas o pasivos en su solicitud de préstamo
- Comprar muebles nuevos a crédito para su nueva vivienda
- Abrir nuevas cuentas de tarjetas de crédito o cerrar cualquier cuenta de crédito
- Depositar fondos de regalo o hacer otros depósitos importantes en cualquiera de sus cuentas sin consultar con su prestamista hipotecario
- Cambiar de cuenta bancaria
- Ser cotitular de un préstamo para otra persona

El pago mensual de su hipoteca.



¿QUÉ COMPONE EL PAGO DE UNA HIPOTECA?

Comprar una vivienda puede ser una de las inversiones más gratificantes de su vida. Si está pensando en dar el paso, es importante que calcule el pago mensual de su hipoteca para asegurarse de que se ajuste a su presupuesto antes de comprometerse.

El pago de su hipoteca consta de cuatro partes clave: capital, intereses, impuestos y seguro (principal, interest, taxes and insurance, PITI). En conjunto, estas cifras determinan el pago total de su hipoteca.

El capital es el dinero que toma prestado para comprar la vivienda. Una parte del capital generalmente se paga con cada pago de la hipoteca y reduce el saldo pendiente que debe, lo que aumenta la plusvalía de su vivienda.

El interés es el porcentaje que le cobra su prestamista por obtener un préstamo. Los elementos que afectan su tasa de interés incluyen su puntuación de crédito, el pago inicial, el programa de préstamo, el tipo de préstamo, el tipo de propiedad y el valor del préstamo.

Los impuestos son impuestos anuales sobre la propiedad que los propietarios pagan a los gobiernos locales para financiar los servicios públicos (escuelas, carreteras, policía, etc.) y generalmente son un porcentaje del valor tasado de la propiedad. Antes de comprar una vivienda, asegúrese de saber lo que pagará de impuestos locales y del condado.

El seguro se refiere al seguro sobre la vivienda y lo ayuda a protegerse contra pérdidas financieras por incendios, desastres naturales u otros peligros. Este tipo de seguro es obligatorio para todos los compradores de vivienda que financian sus viviendas con una hipoteca.

Recuerde, muchas cotizaciones de préstamos solo incluirán su capital e intereses. También deberá tener en cuenta los impuestos y el seguro para determinar el pago hipotecario mensual total.

¿QUÉ ES UN DEPÓSITO DE GARANTÍA HIPOTECARIA?

Si está solicitando un préstamo para su primera vivienda, puede ser estresante pensar en administrar un pago hipotecario mensual, así como en pagar los impuestos a la propiedad y las primas del seguro del hogar. Una forma de mantenerse organizado y asegurarse de ahorrar los fondos necesarios para pagar estos gastos es abrir una cuenta de depósito de garantía con su prestamista. Con una cuenta de depósito de garantía hipotecaria, usted le paga a su prestamista 1/12 de su factura anual de impuestos sobre bienes raíces y la prima del seguro sobre la vivienda cada mes, junto con su pago programado regularmente. El prestamista cobra sus pagos mensuales y le paga al tasador del condado y a la compañía de seguros a medida que vencen las facturas.

Por lo general, se requiere una cuenta de depósito de garantía para los compradores de vivienda por primera vez que han realizado un pago inicial inferior a 20 por ciento. En este caso, lo más probable es que también necesite un seguro hipotecario privado (PMI por sus siglas en inglés), en su préstamo hipotecario para asegurarlo contra incumplimiento del prestatario. Esta cantidad también se incluirá en su pago de depósito de garantía.

Una vez que se convierta en propietario de una vivienda, descubrirá que el pago mensual de su hipoteca es un poco más complejo que emitir el cheque de un alquiler mensual. Sin embargo, a medida que acumule plusvalía de su vivienda, emitir ese cheque puede ser mucho más gratificante. Comprender a dónde va su dinero y presupuestar sus gastos hipotecarios mensuales puede ser una estrategia clave para tener éxito en la propiedad de una vivienda.

1,200
800
1,000

los impuestos anuales a la propiedad de su vivienda

su seguro anual sobre la vivienda

su seguro hipotecario privado anual

3,000
/12

total anual

\$250

su costo de depósito de garantía mensual





Comprar una vivienda **sin pago inicial** o con un **pago inicial bajo** es posible.

Si está buscando comprar su primera vivienda, ahorrar dinero para el pago inicial podría ser su mayor obstáculo.

Si bien ofrecemos productos de préstamos convencionales que requieren un pago inicial, también tiene otras opciones. Por ejemplo, puede calificar para programas de préstamos respaldados por el gobierno federal que requieren un pago inicial bajo o nulo. ¡Es posible que la vivienda de sus sueños ya esté a su alcance!

OPCIONES CON PAGO INICIAL BAJO

Hipoteca convencional

Pago inicial mínimo bajo de 3%; el vendedor puede pagar una parte de los costos de cierre. Es necesario un seguro hipotecario privado para los préstamos con un pago inicial inferior a 20%.

Hipoteca de la Administración Federal de la Vivienda (FHA por sus siglas en inglés)

Pago inicial mínimo bajo de 3.5%, tasas bajas y pautas de préstamos flexibles.

Hipoteca de renovación de la FHA 203(k)

Compre y remodele, o refinance y remodele, y transfiera los costos de renovación al préstamo, con un pago inicial de tan solo 3.5%.

Hipoteca de renovación de HomeStyle

Tan solo 5% de pago inicial; monto del préstamo basado en el valor de la vivienda después de las mejoras.

Hipoteca de desarrollo rural del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA por sus siglas en inglés)

No se requiere pago inicial. Este préstamo es una forma asequible de comprar o construir una vivienda en vecindarios rurales. La propiedad debe estar dentro de áreas geográficas definidas.

Hipoteca del Departamento de Asuntos de Excombatientes (VA por sus siglas en inglés)

No se requiere pago inicial. Este programa impulsa la propiedad de viviendas para aquellos que han servido a nuestro país, y ofrece hipotecas de tasa fija sin necesidad de seguro hipotecario.

*El pago inicial y los términos mostrados son solo para propósitos informativos y no pretenden ser un anuncio o un compromiso de préstamo. Contáctenos para obtener una cotización exacta y más información sobre los gastos y los términos. No todos los prestatarios calificarán.

17 / comience.

18 / **CONFÍE EN SU EQUIPO**

Elegir un vecindario

Elegir un realtor ®

Hacer una oferta

Inspección + tasación de la vivienda

Cómo elegir el **vecindario** para su vivienda.

¿NO SABE QUÉ BUSCAR?

Si busca comprar una vivienda, también deberá prestar atención a los posibles vecindarios. De hecho, el carácter y las comodidades del vecindario pueden ser tan importantes para el valor de la propiedad como la vivienda misma. Ya sea que esté buscando una vivienda en un vecindario con casas grandes y amplios jardines o un condominio moderno en un próspero centro de la ciudad, a continuación detallamos algunas características que conforman un excelente vecindario.



Protección contra el crimen

Las guardias de cuadra y las reuniones de vecindario son signos de un vecindario comprometido con la lucha contra el crimen y de una comunidad unida. Obtenga datos concretos sobre cualquier problema en el vecindario consultando los sitios web del Departamento de Policía Municipal para obtener estadísticas y solicitar información a su agente de bienes raíces. Lea sobre delitos y otros informes en NeighborhoodScout.com.

Conveniencia

Las viviendas ubicadas cerca de los empleadores y en el centro de las ciudades suelen tener una gran demanda. Desde viajar al trabajo hasta hacer una escapada para comprar leche, la proximidad de los lugares a los que viaja con mayor frecuencia puede afectar su calidad de vida. Pregúntese cuánto tiempo está dispuesto a pasar detrás del volante. Calcule su tiempo de viaje en Smartasset.com.



Puntuaciones de exámenes escolares altos

Pregúntele a cualquier padre con niños en edad escolar y aprenderá rápidamente que la calidad del sistema escolar es una de sus principales prioridades cuando elige un vecindario. Vivir en un área con un sistema escolar muy solicitado aumenta el valor de su propiedad, así que asegúrese de leer reseñas escritas, puntuaciones de exámenes y otros datos escolares en GreatSchools.org.

Vitalidad

Una buena señal de la vitalidad y seguridad de un vecindario es ver a la gente en bicicleta y caminando a la escuela. Salir de casa sin las llaves del auto y caminar hasta el mercado o la cafetería también estimula el bienestar y contribuye a un sentido de comunidad. Busque una dirección o código postal en el sitio web Walk Score para obtener una calificación de "accesibilidad para peatones".

Cómo elegir al **Realtor**[®] (agente de bienes raíces) adecuado para usted.

¿Está buscando la vivienda de sus sueños en una o varias aplicaciones o realizando recorridos virtuales de viviendas en el mercado? Si bien la búsqueda de viviendas en línea puede maximizar su capacidad para comparar y contrastar viviendas según las características que son importantes para usted, ¿debería reemplazar los servicios de un Realtor[®] profesional? Hemos reunido algunas preguntas frecuentes para ayudarlo a decidir.

¿NECESITO UN REALTOR[®] PARA COMPRAR UNA VIVIENDA?

¡Sí! Comprar bienes raíces es un proceso complicado. Un profesional experimentado que conoce el mercado puede ahorrarle tiempo, dinero y angustia al ayudarlo a encontrar la vivienda adecuada y hacer y negociar las mejores condiciones de compra en su nombre. De igual importancia, ayudará a reducir su estrés al guiarlo a través de cada paso del proceso de compra de una vivienda, especialmente si es un comprador de vivienda por primera vez. Un Realtor[®] también está conectado profesionalmente y puede recomendar un prestamista, un inspector y otros proveedores de servicios de buena reputación.

¿CÓMO ENCUENTRO UN BUEN REALTOR[®]?

Pida referencias a sus amigos, compañeros de trabajo y familiares, y encuentre uno con la experiencia, habilidad y personalidad que se adapte a sus necesidades. Su prestamista también puede ser un recurso valioso para ayudarlo a encontrar un agente de bienes raíces.

¿DEBO PAGARLE A MI REALTOR[®] PARA QUE ME AYUDE A ENCONTRAR UNA VIVIENDA?

Como comprador, no pagará ninguna tarifa a un agente de bienes raíces. Su agente de bienes raíces será compensado por el vendedor, incluso si la vivienda en venta no está en su lista.



¿QUÉ PUEDE HACER UN REALTOR[®] POR MÍ?

Un buen Realtor[®] escuchará atentamente sus prioridades y no perderá el tiempo mostrándole una casa de estilo colonial cuando usted anhela una de estilo mediterráneo moderno. También debe conocer muy bien el área local, especialmente si se muda a una nueva comunidad. No solo estará al tanto de las tendencias del mercado, sino que también conocerá las escuelas locales, los tiempos de viaje y las banderas rojas que pasan desapercibidas y que podrían tener un efecto negativo en el vecindario.

Recuerde, el trabajo de un agente de bienes raíces es tener un conocimiento profundo del mercado. Esto incluye proporcionarle un análisis de mercado comparativo para ayudarlo a comprender las tendencias y determinar el precio para ofrecer en su vecindario preferido.

¿Está listo para **hacer una oferta**?



Negociar la venta de una vivienda consiste en conceder y aceptar ofertas de parte del comprador y del vendedor. Puede aumentar su grado de éxito aprendiendo cómo jugar el juego con nuestros cuatro consejos a continuación.

Asegúrese de que su agente de bienes raíces comprenda su posición.

Tener un agente de su lado que sepa exactamente cuáles son sus prioridades es fundamental durante el acuerdo.

- Una vez que decida hacer una oferta por una vivienda, su agente debe compartir de manera proactiva información importante sobre el proceso.
- Un buen agente también debe saber qué tan motivado está el vendedor y por qué vende la vivienda.
- Su agente debe comprender cuánto está usted dispuesto a gastar y cuánto comprometerá.

Actúe rápido.

En un mercado inmobiliario en el que la demanda de los compradores supera la oferta de viviendas en venta, los compradores terminan compitiendo por la vivienda de sus sueños. Usted tendrá la mejor oportunidad de obtener su vivienda favorita en un mercado caliente si es el primero en verla.

- Sepa lo que quiere para que cuando lo vea, pueda actuar rápidamente.
- Sea realista, lo más probable es que no obtenga todo lo que desea en una vivienda, así que sepa con qué puede vivir y con qué no. Si duda demasiado, alguien más se la arrebatará.
- Haga una oferta que venza en un plazo breve, como en 24 horas.

Haga una oferta sólida.

Su agente de bienes raíces será fundamental para ayudarlo a presentar una oferta sólida basada en su experiencia y en otras consideraciones clave.

- Los mejores agentes de bienes raíces conocen el valor de la vivienda que intentan comprar.
- Haga una oferta limpia. No solicite el pago de los costos de cierre o una garantía de la vivienda si sabe que hay múltiples ofertas.
- En un mercado competitivo, su agente de bienes raíces sabe que al hacer la primera oferta debe ser su MEJOR oferta

Prepárese para las contraofertas.

Haga su primera oferta por debajo de su límite máximo, de modo que pueda negociar si un vendedor hace una contraoferta. Si queda atrapado en una guerra de ofertas y alcanza su límite, aléjese.

- Si su oferta no recibe una contraoferta del vendedor, sabrá que su oferta era demasiado baja
- Una vez que el vendedor crea que puede llegar a un precio aceptable para él, estará dispuesto a negociar
- Considere escribir una carta de oferta diciéndole al propietario lo importante que es para usted obtener esta vivienda en particular (criar a su familia, involucrarse en el vecindario, etc.)



22 /
termine
fuerte.

23 / **ORGANICE LA MUDANZA**



¡Organice la mudanza!



- Arme una carpeta de "mudanza" con todos sus documentos.
- Transfiera las pólizas de seguros (vida, auto, vivienda).
- Aparte los artículos que venderá o donará. Realice una venta de garaje.
- Realice los trámites necesarios para que los servicios públicos (gas, electricidad, agua, basura, alcantarillado) se activen o desactiven en su actual vivienda y en su nueva vivienda.
- Rellene el formulario de "cambio de dirección" en la oficina de correos.
- Investigue sobre empresas de mudanzas, obtenga cotizaciones y programe la mudanza.
- Empiece a empacar. Aparte una caja de mudanza para los artículos que necesitará inmediatamente en su nuevo hogar.
- Comuníquese con sus acreedores, instituciones financieras y revistas/periódicos para informarles de su nueva dirección.
- Comuníquese con las escuelas de sus hijos y coordine la transferencia de sus registros.
- Drene el combustible de los equipos que funcionan con gasolina, como las cortadoras de césped.
- Deseche los artículos peligrosos e inflamables, como gasolina, lejía y latas de productos en aerosol.
- Cancele los servicios de Internet, TV por cable, seguridad, control de plagas, limpieza, mantenimiento del césped, etc.

DÍA DE LA MUDANZA

- Mire a su alrededor una última vez en busca de elementos que haya olvidado.
- Lleve consigo los objetos de valor pequeños (cámaras, computadoras portátiles, joyas).
 - Planifique estar en la nueva vivienda cuando llegue el camión de mudanza.

