GUIA DEL COMPRADOR

ANTONIA GRISANTY

DE PRINCIPIO A FIN.
TODOS LOS DETALLES QUE NECESITAS PARA COMPRAR EXITOSAMENTE TU NUEVO HOGAR.

BIENVENIDOS

Hola, Soy Antonia y creo en el Tu Hogar en Texas.

El hogar es más que solo un espacio físico. Es donde has creado innumerables recuerdos, compartido momentos con seres queridos y donde te sientes más cómodo.

Cuando llega el momento de comprar una nueva casa y comenzar un nuevo capítulo, el proceso a menudo puede parecer abrumador. Comprar una casa puede ser un viaje emocional y es comprensible sentirse aprensivo.

Ten la seguridad de que juntos podemos ayudarte a navegar el proceso con facilidad. Esbozaremos el proceso y crearemos un plan juntos, para que no tengas que hacer todo el trabajo pesado.

Desde establecer un presupuesto, encontrar el vecindario adecuado, negociar los mejores términos para ti y lograr un cierre sin problemas, este folleto será tu guía.

Antonia Grisanty

eXp REALTY | LUXURY

ANTONIA GRISANTY

Realtor
& Luxury Specialist

ACERCA DE MI

Soy agente inmobiliaria, empresaria e Inversionista.
Apoyo a agentes inmobiliarios y Realtors de alto rendimiento a construir una vida y un negocio que aman... a través de bienes raíces.

CONOCE MI BROKERAGE...90,000 REAL ESTATE AGENTS EN TODO EL MUNDO

eXp REALTY | LUXURY

Nuestro trabajo es conseguirte la mejor oferta y, a menudo, eso se logra aprovechando nuestras habilidades y REDES combinadas.

Mientras personalizamos nuestro enfoque de marketing, sistematizamos nuestro enfoque del papeleo, asegurándonos de que siempre sepas lo que viene a continuación.

90,000
Agents

#1
Transaction Sides

EXP
PERFORMANCE

EXITOSO

PROCESO DE COMPRA

SABEMOS QUE COMPRAR UNA NUEVA CASA PUEDE SER ESTRESANTE...

Pero no tiene que ser así. En cambio, puede ser el glorioso comienzo de un nuevo capítulo. La anticipación de crear nuevos recuerdos en una casa que se adapte mejor a tus necesidades. Estamos aquí para ayudarte a determinar tu presupuesto, encontrar el vecindario perfecto y escuchar "¡OFERTA ACEPTADA!"

Mudarse a una nueva casa es EMOCIONANTE y estamos ansiosos por ayudarte en cada paso del camino.

ESTABLECE TU PREUSPUESO

OBTEN LA PRE-QUALIFIED

ENCUENTRA TU HOGAR

HAZ UNA OFERTA (RALTOR)

PERIODO DE INSPECTION

CONTINGENCY REMOVAL PERIOD

CIERRE EN LA CASA DE TITULOS (Y A CELEBRAR)

eXp REALTY | LUXURY

El TIMELINE

BUDGET

- Determina cuánto quieres que sea tu pago mensual.
- Determina cuánto quieres dar de pago inicial.

ESCOGE TU LENDER

- Reúnete con prestamistas.
- Haz los cálculos para determinar cuánto puedes pagar por una casa.

INICIA TU HOME SEARCH

- Determina cuáles son tus elementos "imprescindibles".
- Define la ubicación en la que quieres vivir.
- Configura tu búsqueda de hogar.

SHOWINGS

- Visita cualquier casa que cumpla con todas las calificaciones que has establecido hasta que encuentres la adecuada y presenta una oferta.

OFFER ACCEPTED!

- Deposita el Earnest Money
- Período de inspección de 7-10 días.
- Appraisal.

CLOSING DAY

- Firma todos los documentos del prestamista.
- Firma todos los documentos del título.
- Envío para registro y financiación.

DIA DE MUDANZA

- Programa a tus mudanceros.
- Activa todos los servicios a tu nombre.
- ¡Bienvenido a tu nuevo hogar!

ESTABLECE TU PRESUPUESTO

Lo sé... la temida palabra con P, pero si tienes claro cuál es tu presupuesto, este proceso será MUCHO MÁS FÁCIL. Querrás reunirte con un prestamista (lender) para determinar los números finales, pero tómate un tiempo para determinar qué pago mensual te resulta cómodo para ti y tu familia en este momento. Como regla general, se recomienda que tu hipoteca no exceda más de un tercio de tu salario neto. Antes de que te comprometas con eso, te diré que hay excepciones dependiendo de tu etapa de vida.

LISTA DE DESEOS | CARTA A SANTA

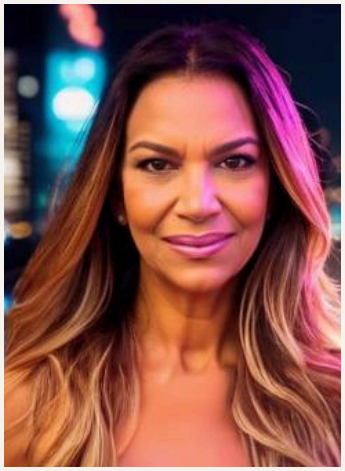
Comprar una casa nueva es muy divertido y esta es la parte en la que puedes soñar despierto con todas las posibilidades. Me gusta eliminar todas las restricciones de presupuesto y ubicación y escribir **TODAS** las cosas que me encantaría tener en mi hogar. No voy a mentir, mi lista es bastante épica, pero me hace feliz pensar en todas las posibilidades. Después de llenar mi mente con todas las posibilidades, empiezo a ordenarlas y clasificarlas en orden de importancia, reduciéndolas a 3-5 elementos imprescindibles.

Es importante hacer esto **ANTES** de comenzar a buscar casas para que no te distraigas con algo que pueda parecer lo que deseas, pero realmente no lo es. Nos referiremos a esta lista cuando estemos viendo casas. Si una piscina está en tu lista de IMPRESCINDIBLES, entonces solo visitaremos casas que tengan piscina O que estén en un rango de precio que te permita agregar una de inmediato. Esto termina ahorrando mucho tiempo a todos Y asegura que obtengas lo que realmente deseas.

DOWN PAYMENT

Determina cuál será tu pago inicial. Aunque algunas personas ponen el **20% del precio** de la casa como pago inicial, a menudo puedes calificar con tan solo **un 5%** de pago inicial. Es importante tener claro este número ya que impactará tu pago mensual. También necesitarás tener disponible tu Ernest Money. Generalmente, los compradores ponen el **1% del precio de compra** como dinero de garantía.

En breve te explicaré más sobre el Earnest Money, pero ten en cuenta que tu dinero de garantía se sumará a tu pago inicial el día del cierre.



Home Buyer *Cuestionario*

eXp REALTY | LUXURY

GENERAL INFORMATION

COMPRADOR

Nombre:

Dirección:

Telefono:

Email:

CO-COMPRADOR

Nombre:

Dirección:

Telefono:

Email:

Metodo de contacto? ☐ **Phone** ☐ **Email** ☐ **Text**

Horario de Contacto preferido? ☐ **Mañana** ☐ **Tarde** ☐ **Noche**

Que dias estas disponible para showings?

Que Horario prefieres para showings? ☐ **Mañana** ☐ **Tarde** ☐ **Noche**

PRECIO & FINANCIAMIENTO

Cómo vas a comprar? Efvo Financiamiento

Estas pre-approved? Si No

Es tu primera compra de casa? Si No

Estas vendiendo tu casa?: Si No

Estas rentando tu casa? Si No

Cuando termina tu renta?

Prueba de Fondos Si No

Lender Contact:

Loan Officer:

Teléfono:

E-mail Address:

Cantidad Pre-Approved :

Si encuentras una casa estas listo para comprarla de inmediato? Si No

Fecha ideal de Mudanza:

Razón por la cual quieres mudarte?

Rango de precios que estas considerando:

-

Que tipo de credito o Mortgage estas considerando?

New Home WISH LIST

Ciudad, area, o vecindario:

School district(s):

Conoces el area deseada? Si No

Recamaras: Baños:

Garage Espacios:: Square footage:

Tipo de Casa:

Do you want an energy efficient home? Yes No

Energy efficient features:

Tu casa necesita estar preparada para capacidades diferentes?

Lista de cosas del Exterior que deseo:

Hay alguna otra caracteristica que no este en este cuestionario que te gustaria tener en la busqueda de tu propiedad?

Circula lo mas importante:

Open floor plan Patio/ Deck Piscina

Sotano Oficina Bonus room

Atico Chimenea Comedor formal

Tienes hijos? cuantos?

Mascotas?

Nueva: Si No

Resale: Si No

Ambas: Si No

Edad Casa?

Pisos?

Has comprado en EUA una casa anteriormente?

Si No

How long ago and where?

Si pudieras añadir una cosa más , que seria? porque es importante?

eXp REALTY | LUXURY

Antonia Grisanty
Luxury Home Specialist

936-524-1396
contact@AntoniaGrisanty.com
AntoniaGrisanty.com
2000 Hughes Landing Blvd 311, The Woodlands, TX 77380
Texas Realtor® Lic. # 795820

REUNETE CON TU LENDER

Ahora que tienes una idea clara de lo que deseas y los números que te gustaría alcanzar, es momento de hablar con un prestamista. Todos los compradores deben tener una preaprobación antes de ver cualquier casa. Dependiendo de tu rango de precio (generalmente en listados de lujo), los agentes de listado requerirán prueba de fondos antes de las visitas. Esto asegura que los vendedores no estén preparando su hogar para mostrarlo a compradores que no están en posición de comprar.

Tu preaprobación se presentará con cualquier oferta para que los vendedores sepan que puedes asegurar un préstamo para su propiedad.

Una vez que tengas tu preaprobación, revisa nuevamente tu lista de 'imprescindibles' para asegurarte de que esos elementos se puedan obtener de manera realista en tu rango de precio.

HACIENDO TU CALENDARIO

¿Estás alquilando? ¿Necesitas vender tu casa actual? Los cierres generalmente toman 30 días, así que organiza tus fechas para asegurarte de que funcionen para ti. Si necesitas vender tu casa actual para comprar tu nueva casa, es importante que la limpies, organices y fotografíes ANTES de comenzar a buscar casas.

Esto me permite negociar mejor una Contingencia del Comprador, lo que significa que la compra de tu nueva casa depende de la venta de tu casa actual. Como agente, necesito poder mostrar a los vendedores que estamos listos para salir al mercado 'de la noche a la mañana' para no retrasar el proceso de cierre.

Si estás alquilando, ten en cuenta que tu primer pago hipotecario generalmente no se debe hasta 45-60 días DESPUÉS del cierre, lo que te ayuda a no tener que pagar alquiler y pagos hipotecarios al mismo tiempo.

COMENCEMOS

LA BUSQUEDA DE TU HOGAR

¡Ahora es el momento de comenzar a buscar tu nueva casa! Automatizaremos esto configurando una búsqueda personalizada de casas con todos los criterios que mencionaste anteriormente. Esto significa que cada vez que una nueva casa que cumpla con tus criterios salga al mercado, recibirás una notificación por correo electrónico. Si te gusta lo que ves, comunícate conmigo y programaré una cita para visitar la casa.

Algunas reglas básicas para hacer que este proceso sea lo más agradable posible:

1. **No visites casas que no estén dentro de tu presupuesto.** Te prometo que esto nunca termina bien y, a menudo, te deja decepcionado con lo que PUEDES pagar.
2. Recuerda que al visitar casas, a menudo alguien más está viviendo allí. Esto significa que queremos **ser respetuosos con su espacio**, especialmente si hay niños pequeños presentes.
3. Y finalmente, **casi siempre hay cámaras**, así que guarda cualquier conversación sobre precios para después de la visita.

Felicidades estás bajo contrato...

ACEPTARON MI OFERTA...

AHORA QUÉ?

Una vez que tengamos un contrato aceptado, lo enviamos a la Compañía de Títulos, que se encargará de los documentos de cierre. La Compañía de Títulos trabaja con todas las partes involucradas (comprador, vendedor, ambos agentes y el prestamista) para recopilar todos los documentos necesarios para el cierre.

01

EARNEST DEPOSIT

02

INSPECTION (INSPECCIÓN)

03

APPRAISAL (AVALUO)

LOS DETALLES...

01

EARNEST DEPOSIT: Tu depósito de garantía suele ser el 1% del precio de compra. Una vez que se cumplan todas las contingencias, tu dinero de garantía no será reembolsable y se aplicará a tu pago inicial.

02

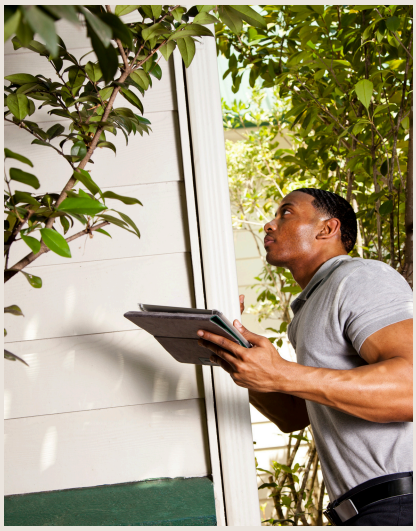
INSPECTION PERIOD: Este es tu momento para hacer toda la diligencia debida en la propiedad. Se recomienda **ENCARECIDAMENTE** que contrates a un inspector profesional para realizar una inspección completa de la casa.

03

APPRAISAL: Una vez que la inspección esté completa, la siguiente contingencia a eliminar es la contingencia del appraisal. La mayoría de los préstamos requieren una tasación antes de la financiación.

7/10-DAY

PERIODO DE INSPECCION



Este es tu momento para hacer toda la diligencia debida en la propiedad. Se recomienda ENCARECIDAMENTE que contrates a un inspector profesional para realizar una inspección completa de la casa. Puedes buscar algunas opciones en Google o estaré encantado de compartir algunas empresas con las que he trabajado en el pasado, pero a quién elijas como tu inspector es tu decisión. El inspector subirá al ático, revisará el aire acondicionado, abrirá todos los grifos, revisará toda la instalación eléctrica y buscará cualquier cosa que esté fuera de lugar.
Luego te proporcionará un informe completo que a menudo tiene docenas de páginas: ¡quieres que sean minuciosos! Señalarán todo lo que esté en funcionamiento y todo lo que no lo esté. Una vez que la inspección esté hecha, tendrás la oportunidad de pedirle al vendedor que repare o reemplace cualquier cosa que no funcione correctamente. Cabe señalar que no puedes pedir que se reparen o reemplacen cosas que estén funcionando correctamente. Si el comprador y el vendedor no pueden llegar a un acuerdo durante este período de diligencia debida, el comprador tiene la oportunidad de cancelar el contrato y recibir un reembolso completo de su dinero de garantía: earnest money.

AVALÚO

Una vez que la inspección esté completa, la siguiente contingencia a eliminar es el Appraisal, La mayoría de los préstamos requieren un appraisal y, si la casa no se tasa por el precio de compra, los compradores y vendedores tienen algunas opciones. El comprador puede ejercer su derecho a cancelar el contrato y recibir un reembolso completo de su Earnest Money, o el comprador y el vendedor pueden renegociar el precio, o el comprador puede aportar la diferencia entre el monto del avaluo y el monto del préstamo en efectivo al cierre para cubrir la diferencia.

Una vez que se ha cumplido la contingencia del Appraisal, el dinero de garantía del comprador generalmente se considera "firme". Esto significa que, si decides cancelar el contrato, no recibirás un reembolso de tu depósito de dinero de garantía (Earnest Money).

OTRAS CONTINGENCIAS

Si estás vendiendo tu casa actual para comprar tu nueva casa, también tendrás esta contingencia que debe cumplirse antes de que tu dinero de garantía se vuelva no reembolsable.

Repasaremos todas estas fechas para que sepas exactamente qué se espera de ti y la venta de tu casa.

FINANCIAMIENTO

Durante este tiempo, es imprescindible que te mantengas en estrecho contacto con tu prestamista. Necesitarán documentos específicos e información que solo tú puedes proporcionarles. También es de suma importancia que te abstengas de realizar otras compras importantes que puedan afectar tu financiamiento, como comprar un auto nuevo o un bote, o usar tu tarjeta de crédito para muebles de la nueva casa.

Estas compras pueden afectar negativamente tu relación deuda-ingreso y arruinar tu trato antes de que se cierre. Mantén la calma hasta que cerremos la compra de tu casa soñada y luego tendrás total libertad para amueblar tu hogar o comprar ese auto nuevo.

INSPECCION FINAL

Esto ocurre de **1 a 3** días antes del cierre y es tu oportunidad para recorrer la casa una última vez y asegurarte de que todas las solicitudes de reparación se hayan completado y que la casa esté en las mismas condiciones en las que la compraste. Es normal ver cajas apiladas en el garaje porque los vendedores también se están mudando. Si todo se ve bien, firmarás el papeleo aceptando las condiciones de la casa y estaremos en camino a un cierre sin problemas.

DIA DE CIERRE

El día de cierre suele abarcar varios días.
La Compañía de Títulos recibirá los documentos del préstamo entre 3 y 5 días antes del cierre y tendrás dos opciones: puedes hacer una cita para firmar en la Compañía de Títulos o ellos te enviarán los documentos con un notario mobil para que los firmes en la comodidad de tu hogar.

Ambas opciones son adecuadas, pero si decides firmar en casa, debes asegurarte de que haya tiempo suficiente para que los documentos regresen a la Compañía de Títulos de manera oportuna (esto solo aplica si estás firmando desde fuera del estado). Tanto los compradores como los vendedores suelen firmar todos los documentos unos días antes del cierre, de modo que el día del cierre, lo único que queda por hacer es enviar el título para su registro en la Oficina del Registrador del Condado.

Tu propiedad se considera oficialmente cerrada una vez que el título ha sido registrado, y luego seguirá la financiación. Dependiendo del día de la semana y la hora del día, a veces la financiación no ocurre hasta el día siguiente. Los bancos a menudo operan en horario de la Costa Este, por lo que si se registra tarde en el día un viernes, puedes esperar que se financie el lunes.

¿La buena noticia? ¡Una vez financiado, podemos entregarte las llaves de tu nuevo hogar!

LISTO PARA COMPRAR TU HOGAR EN TEXAS?

Haz tu cita:

eXp REALTY | LUXURY

GET IN CONTACT

ANTONIA GRISANTY

LUXURY REAL ESTATE AGENT

936-524-1396

AntoniaGrisanty.com

contact@AntoniaGrisanty.com

Licencia en Texas 795820