

**liriano**

**TEAM LIRIANO**

**Guía Para el  
Comprador**



[lirianorealty.com](http://lirianorealty.com) | (617) 685-1515



## El Proceso de Comprar una Propiedad.

Prepararse mentalmente es crucial para comprar su casa, esto se debe a que su vida cambiará en casi todos los aspectos. Además es una decisión muy emocional.

Es importante saber cuánto puedes gastar cómodamente y ser capaz de respaldar eso con la verificación de un banco o prestamista. Existen diferentes préstamos, como el préstamo FHA que requiere pago inicial de hasta un 3.5%.

Además de eso, los compradores también deben trabajar con un abogado de bienes raíces para ayudar con el contrato y los procesos de cierre de la compra de una propiedad, ya que puede haber muchas partes móviles durante una negociación.

También debe tener en cuenta que hay costos de cierre asociados con cada transacción, tanto para compradores como para vendedores. Estos dependen del precio del contrato. Su agente y abogado de bienes raíces pueden ayudarlo a entender los gastos asociados con el impuesto de propiedad, tarifas de título, impuesto de registro de hipoteca, etc.

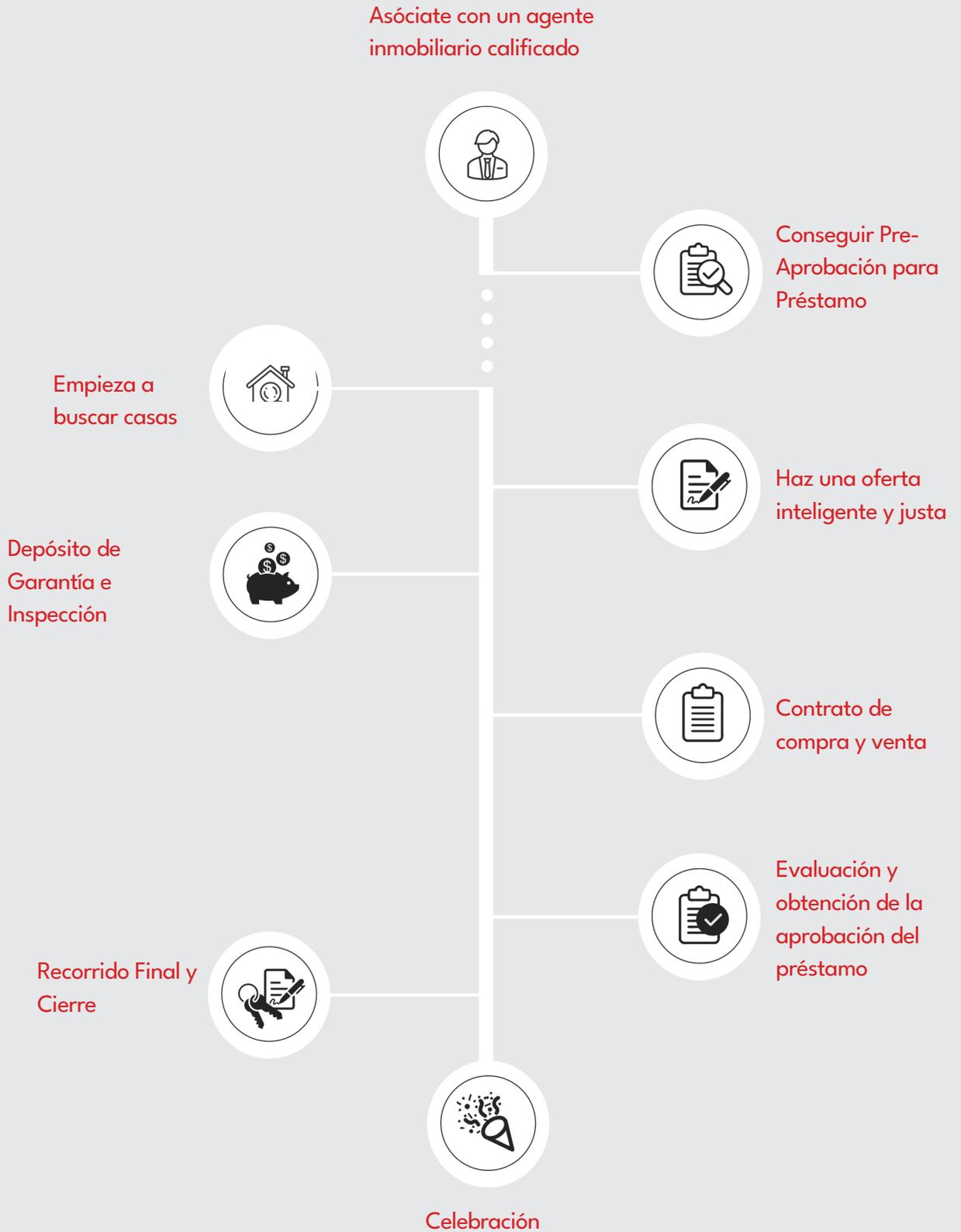
Los agentes de TEAM LIRIANO trabajan con los abogados y prestamistas más experimentados en el negocio para asegurar que nuestros clientes se sientan protegidos en su inversión.



# TABLA DE CONTENIDO

- 04** El Proceso de Compra De Una Vivienda
- 05** Asocie con un Agente Inmobiliario Calificado
- 06** 10 Maneras en que un Agente del TEAM LIRIANO puede ayudar
- 07** Pre-Aprobación de su Préstamo
- 08** Iniciar el Proceso de Búsqueda de Vivienda
  - Hacer Ofertas
- 09** Depósito de Garantía e Inspección
- 10** Contrato de Compra y Venta
  - Tasación
  - Elegir Seguro de Vivienda
- 11** Recorrido Final y Cierre

# El Proceso De Compra De Una Vivienda



Siga @TheLirianoTeam en Social!

TheLirianoTeam.com | Info@TheLirianoTeam.com



## Asociate con un Agente Inmobiliario Calificado

Si usted es un comprador de vivienda por primera vez o alguien quien ya posee varias propiedades, comprar una casa es una decisión importante en su vida y una inversión sustancial. Con una serie de listados para revisar y un íntrico proceso para navegar, comprar una casa puede parecer intimidante.

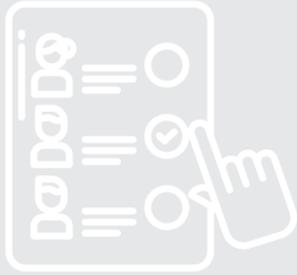
Es por eso que muchos compradores optan por contratar agentes de bienes raíces para que los orienten y los representen.

Elegir un agente con el que se sienta cómodo y seguro es muy importante para este proceso, porque si no tiene un buen agente, es probable que no se sienta cómodo expresando su opinión y/o no obtenga los resultados que estás esperando.

En TEAM LIRIANO, nuestros agentes trabajan con los compradores para encontrar su casa o propiedad ideal y conseguirles la mejor oferta posible. Entendemos que cada comprador es único tanto en sus preferencias así como sus objetivos financieros, y utilizamos todos los medios a nuestra disposición para que nuestros compradores se sientan cómodos e informados durante todo el proceso de compra de una propiedad.



## 10 maneras en que un agente del TEAM LIRIANO puede ayudar



- 01 Ser su fuente personal de conocimiento sobre la compra proceso, casas individuales, condominios vs. cooperativas, nuevas propiedades de desarrollo, amenidades del vecindario y dinámica del mercado.
- 02 Ayudarlo a aclarar sus objetivos de bienes raíces en relación con el mercado local y establecer sus expectativas sobre precio, tamaño de la casa y más.
- 03 Proporcionarle acceso a una red de agentes, vendedores, corredores hipotecarios y abogados de bienes raíces y mantenerlo actualizado sobre propiedades fuera del mercado que no han sido enumeradas.
- 04 Programar recorridos que se alineen con su horario y mantenerlo informado sobre exhibiciones a puertas abiertas.
- 05 Asistir a las exhibiciones con usted para facilitar el proceso y darle una perspectiva diferente a la la del agente vendedor.
- 06 Presentar ofertas en su nombre y negociar con el vendedor/ agente del vendedor para obtener el mejor trato posible.
- 07 Gestionar el proceso contractual y la negociación entre usted, el vendedor y los abogados que representan a cada lado.
- 08 Dar apoyo y orientación en el llenado de solicitudes de financiamiento y paquetes para compradores de cooperativas/ condominios. Si compra en un edificio cooperativo, también te ayudan a prepararte para las entrevistas de la junta.
- 09 Coordinar su cierre y recorrido final.
- 10 Ser un recurso futuro para usted si alguna vez desea información sobre el mercado o alguna vez considere vender su casa.

# Pre-Aprobación de su Préstamo

Para obtener una carta de pre-aprobación, debe prestar atención a estos 3 puntos clave:



## Crédito

Dependiendo del banco con el que esté trabajando y el tipo de préstamo, el puntaje de crédito requerido puede variar.

## Historial de empleo

Es importante tener en cuenta que tienes que tener dos años o más trabajando en el mismo trabajo o en el mismo tipo de trabajo sin ningún lapso en actividad laboral o paro del cobro de sueldo.

## Ingreso

Dependiendo de sus ingresos, esto marcará la pauta para el monto de la pre-aprobación con la cual el banco le va a ayudar y también si es un buen candidato para un préstamo.

## Préstamos Disponibles

### Convencional 5%

Dependiendo del banco con el que esté trabajando y el tipo de préstamo, el puntaje de crédito requerido puede variar.

### FHA 3.5 %

Es importante tener en cuenta que tienes que tener más o 2 años trabajando sin ningún lapso (tiempo sin actividad laboral o cobrando el paro)

### Préstamo de Rehabilitación 203(k)

Permite a los compradores y propietarios de viviendas financiar la compra de una vivienda y el costo de su rehabilitación a través de una sola hipoteca.



## Iniciar el Proceso de Búsqueda de Vivienda.



Este es un proceso activo en el que el agente y el comprador trabajan de la mano para conseguir la futura vivienda. Además de conocer los detalles del apartamento que desea (es decir, cuantos dormitorios, baños, etc.), debe crear una lista de las mejores dos o tres áreas en las que te gustaría vivir. Piensa en tu posible viaje diario al trabajo, donde viven tus amigos y en servicios como restaurantes, escuelas, transporte y supermercados. Su agente de TEAM LIRIANO lo ayudará a asesorarlo durante la búsqueda y puede configurar un cronograma para mostrarle las casas que mejor se ajustan a sus criterios. Una vez que encuentre una casa que le guste, estará listo para hacer una oferta.

## Hacer Ofertas



No tenga miedo de hacer ofertas a las propiedades que le gustan si están dentro de su presupuesto. Dicho esto, las ofertas son impredecibles la mayor parte del tiempo, pero por esa razón debe ser agresivo y rápido. Las ofertas se hacen por escrito y su agente transmitirá su oferta al vendedor/agente del vendedor. En su oferta, debe tener su carta de pre-aprobación (si está financiando), o una carta del banco que indique fondos suficientes para cubrir la oferta en efectivo. Una vez que su agente presente una oferta en su nombre, sepa que no todo será negociable. El vendedor puede enviarle una contraoferta, que luego comienza un proceso de negociación hasta que ambas partes lleguen a un acuerdo. Su agente de TEAM LIRIANO luchará duro para conseguirle el mejor trato posible. Las viviendas suelen entregarse vacías, “barridas y limpias”, a menos que se negocie lo contrario.

## Depósito de garantía e Inspección.



El depósito de garantía debe realizarse tan pronto reciba la aceptación de su oferta inicial. Esto asegurará la propiedad fuera de mercado por el tiempo acordado en su oferta. Durante este tiempo se podrá realizar la inspección de la propiedad y cualquier otra diligencia que sirva para reforzar su decisión de comprar.

Una inspección es un proceso que se realiza después de la aceptación de la oferta con el fin de verificar que la propiedad se encuentra en buenas condiciones.

En una inspección de vivienda, USTED, como comprador, irá a la propiedad junto con su agente y un inspector.

El inspector es un gasto de los compradores.

## Contrato de Compra Y Venta



La firma del contrato de compra y venta trae a la mesa la especificación y rectificación de los términos colocados en la oferta y cualquier cambio que su abogado sugiera. Una vez el contrato de compra y venta sea firmado por ambos lados, los abogados empezarán el proceso de verificación y transferencia de la propiedad.

Durante este mismo tiempo su prestamista también continuará procesando su aplicación de préstamo, haciendo verificación de fondos y empleo. Debe estar preparado para proveer cualquier documentación suplemental necesaria.

## Tasación

La tasación es la inspección realizada por el banco que proporciona la aprobación previa en la que verifican el estado de la propiedad y confirman si esta cumple con el estándar del préstamo y si el valor de la propiedad coincide con el precio proporcionado en la oferta.

La tasación es un gasto de los compradores.

## Elegir Seguro de Vivienda

Asegúrese de que estén bien cubiertos los daños más frecuentes, como los originados por el agua, así como aquellos que podrían tener consecuencias más graves (incendio, explosión, responsabilidad civil...). Adapte las coberturas a las particularidades de su hogar.

## Recorrido Final Y Cierre



Una vez que haya firmado los contratos y el banco haya dado la aprobación para proceder con la venta de la propiedad, el recorrido final es el siguiente paso.

El propósito de esta caminata es verificar que la propiedad cumpla con los términos establecidos en los contratos y si está lista para el cierre.

El final del proceso es el día de cierre. Previo a este día, los abogados de la transacción, los agentes y el banco estarían en comunicación constante con usted para verificar y aclarar cualquier pregunta final.



## Contáctenos hoy para saber cómo TEAM LIRIANO puede ayudarte a encontrar tu hogar!

Es importante que tenga a alguien en quien pueda confiar que lo guíe durante todo el proceso de compra de una vivienda. Tener el equipo adecuado junto a usted durante su compra puede hacer lo que una experiencia que suele ser estresante sea mucho más emocionante!



**THE LIRIANO TEAM**

**Nos encantaría hablar con usted!**

Escribanos a [info@thelirianoteam.com](mailto:info@thelirianoteam.com) o llame al 617-685-1515 y hable con un agente de TEAM LIRIANO hoy.



Siga @TheLirianoTeam en Social!

[TheLirianoTeam.com](http://TheLirianoTeam.com) | [Info@TheLirianoTeam.com](mailto:Info@TheLirianoTeam.com)

LIRIANO Guía para Compradores

RO  
R



**THE LIRIANO TEAM**



Siga @Teamliriano en Social!

E