

GUÍA DEL COMPRADOR



CONTENIDO

1- Quièn Soy?.....	3
2- Responsabilidades de Un Agente Inmobiliario.....	4
3- Elección del Agente de Bienes Raíces.....	5
4- Pre-Aprovación.....	6
5- Costos De Comprar Una Vivienda	7
6- Búsqueda Inicial.....	8
7- ¡Hora de hacer una oferta!.....	10
8- Diligencia Debida.....	10
9- Lista Para La Mudanza.....	12
10- Sígueme.....	14

Bienvenido A La Guía Definitiva Para Compradores De Miami

¿Quién Soy?

En el pasado, los agentes inmobiliarios eran necesarios por dos razones fundamentales. Primero, al comprar, eran los guardianes de toda la información crucial necesaria para realizar una compra informada de una casa. Sin embargo, ahora la información es gratuita y está ampliamente disponible en Internet, accesible para cualquier persona. En segundo lugar, al vender, tenían acceso al Servicio de Listado Múltiple (MLS), lo que llevó a una práctica estándar de postear una propiedad y luego esperar a que llegara un comprador.

Desafortunadamente, eso ya no es suficiente para que una casa se destaque y atraiga compradores. En una era en la que la mayoría de las personas dedican su tiempo a su dispositivo móvil, existen nuevas formas de publicitar y comercializar para atraer activamente compradores durante todo el día. Ahí es donde entro yo. Con un enfoque en técnicas únicas que están a la vanguardia y creando una experiencia que estará ansioso por compartir con otros, estoy aquí para mejorar la industria y crear un nuevo estándar de ejecución y resultados. Esta es la Nueva Era de los Bienes Raíces en Miami. Yo soy **Mario Fernandez** y quiero **AYUDAR!**

Responsabilidades de Un Agente Inmobiliario

- **Lealtad Única:** el agente debe actuar únicamente en el mejor interés de usted y ponerlo por encima de los suyos y los de otras personas. El agente debe evitar conflictos de intereses y debe proteger su posición negociadora en todo momento.
- **Confidencialidad:** el agente debe mantener la confidencialidad de la información, incluso después de que termine su relación. La información confidencial incluye su información personal, información sobre la propiedad e información sobre la transacción (excepto la información que la ley establece que debe divulgarse o la información que usted acepta divulgar).
- **Divulgación Completa:** el agente debe informarle, por escrito, sobre los servicios que brindará. También deben decirle todo lo que saben que podría afectar su relación o influir en su decisión en una transacción, incluso si no creen que sea importante. Esto incluye cualquier conflicto de intereses, por ejemplo, cuando actúan (o planean actuar) en nombre de cualquier otra persona en una transacción. La única información que no pueden brindarle es información confidencial de la relación de otra agencia.
- **Obediencia:** El agente debe obedecer todas sus instrucciones legales, razonables y ordinarias. Si insiste en algo ilegal, el agente debe negarse y considerar terminar su relación y el acuerdo.
- **Atención y Habilidades Razonables:** el agente debe tener atención y ejercer habilidad razonables en todas sus funciones. Deben cumplir con el estándar de un miembro razonable y competente de la industria de bienes raíces.
- **Contabilidad Completa:** el agente debe contabilizar todo el dinero y la propiedad que recibe mientras actúa en su nombre. Todo lo que un cliente pone al cuidado de un agente, por ejemplo, dinero, llaves o documentos, se devuelve cuando finaliza el contrato.

Elección del Agente de Bienes Raíces

Para la mayoría de las personas, una casa es una de las inversiones financieras más sustanciales que hace en su vida, por lo que es excepcionalmente importante elegir un agente de bienes raíces que irá más allá de lo esperado para asegurarse de que usted elija la casa perfecta.

¿Qué entendemos exactamente por la casa perfecta?

Una que se adapte a su estilo de vida, presupuesto y objetivos que tenga a corto y largo plazo. Si bien muchos piensan que no importa con quién elija trabajar al comprar una casa, eso no podría ser más erróneo.

Un agente excelente se ocupa de cada paso por usted, para identificar a los mejores candidatos, realizando un análisis exhaustivo de cada casa que le gusta para determinar el valor a corto y largo plazo de la propiedad.

Si usted trabaja conmigo aprovecharé mis habilidades de negociación en la industria para obtener el mejor precio y negocio en general, y una vez obtenido, completaré todo con una experiencia inolvidable que se llevará con usted para siempre.

Pre-Aprobación

Este es sin duda uno de los pasos más importantes a la hora de adquirir una vivienda. Conocer su presupuesto es fundamental, pero muchos tienen un enfoque equivocado, lo que puede generar dificultades financieras. El primer paso es consultar con un prestamista hipotecario recomendado y completar la documentación requerida para ser precalificado.

Requisitos Para la Pre-Aprobación

- Los dos comprobantes de pago más recientes(Paystubs).
- W2's de los dos últimos años o declaración de 1099.
- Retorno de Impuestos(Taxes) de los últimos dos años.
- Dos últimos y más recientes estados de cuenta bancario.

Nota: Su prestamista también requerirá una copia de la licencia de conducción o copia de una identificación válida. También pedirá autorización para consultar el estado de su crédito.

La cantidad que su prestamista pueda aprobar dependerá en gran medida de el estado de crédito, de su retorno de impuestos y de la cantidad de deudas que usted acumule.

Costos De Comprar Una Vivienda

- Pago Inicial (Down Payment, 3.5% para préstamos FHA y 5% - 20% para préstamos convencionales).
- Diligencia Debida(inspección de la vivienda, revisión de documentos de condominios en caso necesario).
- Costo de Cierre(Closing Cost).
- Impuestos.
- Apreciación.

Nota: Para cada propiedad el proceso sigue los mismos pasos pero cada propiedad es unica, por lo tanto estos procesos pudieran en cierto grado. Dos propiedades "exactamente iguales" no van a tener exactamente el mismo costo de cierre.

Costos De Mantener Una Vivienda

- Hipoteca.
- Impuestos de Propiedad.
- Pagos de Asociación(Si aplican).
- Seguro(s).
- Utilidades(Agua, Electricidad, Gas, Internet, Cable, Etc).
- Mantenimiento(Piscina, Césped, Etc)

Búsqueda Inicial

Al buscar una casa, hay una serie de factores cruciales a tener en cuenta, pero no se preocupe, ¡no dejaré que se pierda ni uno solo!

- **Estilo de Vida**

Escuelas, mercados, tránsito, servicios, distancia al trabajo, etc.

- **Criterios Unicos**

Acceso a lago, vista al centro de la ciudad, vista al as montañas, campo de golf, marina, etc.

- **Metas a Corto y Largo Plazo**

Combinar la duracion prevista de la propiedad con sus objetivos y planes futuros.

Una vez que identifique su lista de deseos, comenzaré a identificar propiedades. Me enorgullesco de conocer a mis clientes a un nivel mucho más profundo que la mayoría y, por lo tanto, puedo elegir diligentemente las propiedades que se que le gustaran. Sin embargo, tenga en cuenta que veces no podrá obtener todos los elementos de su lista de deseos. Muchos apuntan a lograr el 80% de su lista, ¡ya que también tenemos que ser conscientes de su presupuesto!

- Comenzaré a enviarle propiedades que se ajusten más a la mayoría de sus criterios, donde podrá marcar fácilmente las que le gusten y las que no le gusten, lo que me permitirá comprender mejor cuál será la correcta. También se le notificará en tiempo real cuando aparezcan en el mercado nuevas propiedades que coincidan con sus criterios.
- ¡Ha llegado el momento de programar recorridos! Si bien comprar una casa es una de las mayores inversiones financieras que probablemente hará, asegurémonos de que esté realmente listo, ya que las mejores casas se venderán rápidamente y no queremos que se las pierda.

¡Ha encontrado la casa adecuada, es hora de hacer una oferta!

Una vez que hayamos encontrado la casa adecuada, es hora de hacer su primera oferta. Si bien a veces puede ser difícil apretar el gatillo, nuevamente tenga en cuenta que las buenas casas se mueven rápidamente y no quiero que pierda la oportunidad y termine desanimándose. Además, una vez que se haya aceptado la oferta, tendrá algo de tiempo para hacer sus diligencias.

Al redactar un contrato de compra, los siguientes factores requerirán su participación:

1. Precio de Compra.
2. Fecha de Posesión.
3. Bienes Incluidos / Excluidos.
4. Fechas de condición para la Debida Diligencia.
5. Fecha de vencimiento y monto del Depósito.

Diligencia Debida:

Una vez que ambas partes del contrato estén satisfechas con los factores negociados mencionados anteriormente, la casa se vende condicionalmente. Sin embargo, antes de comprometernos con el contrato, debemos hacer nuestra diligencia debida, que generalmente toma de 5 a 10 días hábiles para cumplir con lo siguiente:

Financiamiento:

Si bien fue pre aprobado antes de comenzar la búsqueda de la vivienda, ahora es el momento de ser aprobado formalmente para la hipoteca en función del precio de compra acordado por la propiedad, por lo que el corredor hipotecario ahora requiere una copia del contrato de compra y los detalles de la propiedad en cuestión.

Inspección de la Vivienda:

Recomendamos encarecidamente inspecciones de viviendas profesionales para todos. Si bien las casas pueden verse hermosas en la superficie, a veces, después de una evaluación más exhaustiva, pueden surgir inquietudes y problemas que podrían ser costosos para usted. Con una casa usada, siempre habrá un desgaste normal, pero las inspecciones de la casa le permitirán identificar problemas que no se identificarán a través de un recorrido. Si surge algo, trabajaré con el agente del vendedor para encontrar una solución.

La inspección también es una excelente oportunidad de aprendizaje. Si decide utilizar uno de los inspectores profesionales que recomiendo, aprenderá los entresijos de su hogar y tendrá un conocimiento profundo de cómo mantenerlo adecuadamente.

Revisión de Documentos del Condominio:

Al hacer una oferta en un condominio, es importante que un profesional revise los documentos correspondientes relacionados con la administración y estructura del condominio. Esto asegurará que el presupuesto sea suficiente y no habrá costos esperados después de su posesión.

Abogado:

El paso final antes de tomar posesión es elegir un abogado, que con gusto le recomendaré si aún no lo ha hecho. Asegúrese de informarme con quién decidió trabajar, ya que me aseguraré de que reciba toda la documentación necesaria. Luego, programaré una reunión con el abogado 1 a 2 semanas antes de la posesión para finalizar la documentación requerida.

Posesión:

¡Por fin llegó el momento! La fecha de posesión es sin duda uno de los mejores días del proceso de compra, si no el mejor. Recibiremos una llamada del vendedor de bienes raíces; normalmente alrededor de las 12:00 del mediodía, una vez que se han recibido los fondos y se han liberado las llaves. Sin embargo, le recomendamos encarecidamente que no reserve gestiones de mudanzas exactamente a las 12:00 del mediodía, en caso de retrasos imprevistos.

Por lo general, haremos un recorrido de 24 a 48 horas antes de la posesión para asegurarnos de que los vendedores hayan cumplido con su parte del contrato y que la casa esté en las mismas condiciones, o mejores, que cuando la venta se hizo firme.

Lista Para La Mudanza

3-4 Semanas Antes De Mudarse 1 Semana Antes de Mudarse

- Hacer inventario de todo lo que se necesita mudar.
- Donar ropa y muebles no deseados.
- Reservar el elevador de servicio y coordinar el parqueo para el camión(si es necesario).
- Contactar a las compañías de seguros para mover las pólizas(vida, auto, propietario).
- Revisar reducciones de impuestos en gastos de mudanzas.
- Solicitar cambio de dirección en la oficina local.
- Preparar una lista de amigos, suscripciones y cuentas personales que deben de ser notificados sobre el cambio de residencia.
- Chequear los muebles por rayones y melladuras.
- Etiquetar artículos que necesitan fácil acceso.
- Limpiar el refrigerador/planear para descongelarlo y secarlo el día antes de mudarse.
- Drenar equipos:mangueras de agua, tanques de propano, gasolina/aceite.
- Planificar para activar los servicios públicos en la nueva propiedad.
- Tener un plan para transportar las plantas.
- Confirmar arreglos para el viaje de las familia y las mascotas(si es necesario).

Planear las Fechas de Activación/Desconexión de las utilidades:

- Telefono.
- Cable.
- Gas/Electricidad/Agua.
- Basura.

2 Semanas Antes de Mudarse

- Comprar todos los suministros necesarios.
- Hacer una cita con un técnico de servicio para preparar los equipos que deben de ser mudados(ej. Plomero, electricista).
- Tener alfombras y cortinas limpias y recogidas.
- Obtener una evaluación escrita de antigüedades para verificar valor.

Hacer un plan para desechar todos los productos inflamables que no se pueden transportar:

- Latas de aerosol.
- Municiones.
- Latas de aceite/pintura/acetona.
- Tanques de propano.
- Fuegos artificiales.

Lista Para La Mudanza

Dia De La Mudanza

- Designar cajas y objetos como "último en mudar".
- Todos los objetos sueltos empaarlos en cajas.
- Todos los electrodomésticos deben de estar desconectados de la electricidad. Los televisores deben de estar desconectados desde el día anterior asi estaran a temperatura ambiente el dia de mudarse.
- Quitar todos los cuadros de la pared.
- Todas las cajas con el nombre del cuarto de destino final.
- Todos los objetos pesados y que se puedan romper deben de ser quitados de los buros y vestidores.
- Quitar todos los objetos de encima de los muebles.
- Chequear todos los cuartos, closet y gabinetes.
- Desarmar el juego de camas para ganar tiempo.

Antes de dejar la casa:

- Línea de agua principal cerrada.
- Aire acondicionado apagado.
- Luces apagadas.
- Ventanas cerradas y aseguradas.
- Entregar las llaves.
- Revisar por objetos olvidados.

Preparar una caja esencial:

- Papel de baño.
- Merienda/Café instantáneo.
- Tijeras/Cuchillo de bolsillo.
- Bolsas de basura.
- Una muda de ropa limpia.
- Comida de mascota(si tienes una).
- Linterna.
- Herramientas portable.
- Tohallas.
- Limpiador todo propósito.
- Documentos importantes.

Sígueme...

Espero que esta guía pueda ponerte en la dirección correcta para comprar tu primera propiedad y establezca los pasos a seguir para conseguir ese sueño de ser propietario de tu hogar.

Para más información, contenido y reporte del mercado inmobiliario puedes seguirme aquí:



Facebook [@marioivanrealtor](#)



Instagram [@marioivanrealtor](#)



YouTube [Mario Fernandez](#)



LinkedIn [Mario Fernandez Realtor](#)



Website [https://marioayuda.com/](#)

