

# COMPRAR UNA VIVIENDA

## Paso por paso



### **Elegir y conocer a su agente inmobiliario**

Es importante establecer una buena relación con un agente inmobiliario. Su agente trabajará con usted para encontrar la vivienda perfecta que se adecúe a sus necesidades particulares. Los agentes inmobiliarios profesionales tienen conocimientos extensos del mercado y le asesorarán durante el proceso de compra.

### **Encontrar la vivienda perfecta**

Su agente inmobiliario le mostrará viviendas basándose en los criterios que usted le ha proporcionado. Cuanto más preciso y directo sea con su agente inmobiliario, más exitosa será su búsqueda.

### **Determinar la motivación del vendedor**

Una vez que haya encontrado la propiedad perfecta, su agente inmobiliario investigará las razones por las que el vendedor desea venderla. Esto tendrá una influencia sobre su poder de negociación cuando esté listo para hacer una oferta de compra.

### **Oferta de compra**

Su agente inmobiliario redactará un acuerdo de compra y le informará sobre las prácticas acostumbradas, las regulaciones locales y las contingencias de protección. En ese momento, usted deberá entregar un depósito a manera de "seña", normalmente comprendido entre el 1% y el 3% del valor de la compra (la cantidad depositada no se cobrará hasta que su oferta sea aceptada por el vendedor).

Su agente le presentará una oferta de compra al agente inmobiliario del vendedor. Entonces, el vendedor aceptará su oferta, responderá con otra oferta o rechazará su oferta.

### **La respuesta del vendedor**

Usted y su agente examinarán la respuesta del vendedor. Los conocimientos del proceso que posee su agente y su gran capacidad de negociación le ayudarán a llegar a un acuerdo con el que se sienta satisfecho.

### **Abrir la plica**

Su agente inmobiliario abrirá la plica en su nombre una vez que el acuerdo de compra haya sido aceptado y firmado por las partes interesadas. En ese momento, se depositará el monto de la seña. La compañía de título o de plica se encargará de todos los fondos relacionados con su transacción, se trate de fondos mantenidos, recibidos o distribuidos.



### Período de contingencia

Este período está determinado por su acuerdo de compra y se utiliza para obtener y realizar los siguientes trámites:

- Inspección física de la propiedad
- Inspección de plaga de la propiedad
- Tasación de la propiedad
- Obtención de un prestamista
- Obtención de la aprobación del préstamo
- Aprobación de la declaración de divulgación de transferencia del vendedor
- Aprobación del informe preliminar por parte de la compañía de título
- Satisfacer las contingencias de la compra

### Seguro de vivienda

Su agente inmobiliario trabajará con su agente de plica y de seguros para asegurarse de que su póliza esté vigente al cierre de la plica.

### Fondos de la entrega

Antes de la fecha de cierre de la plica, usted tendrá que obtener un cheque de caja o hacer una transferencia por telégrafo.

### Cierre de la plica

Cuando se hayan cumplido todas las condiciones del acuerdo de compra, usted firmará los documentos del préstamo hipotecario y de cierre de transacción. Después de depositar el balance de la entrega y de los costos de cierre al agente de plica, su prestamista depositará el balance del precio de compra. La Oficina de registro del condado asentará la escritura, y usted tomará posesión de su vivienda.