FEARLESS
REALTY

GUÍA PARA COMPRADORES

Cómo Comprar Casa en San Diego

El plan paso a paso desde la primera visita hasta recibir las llaves.

Jonathan Fisher · DRE# 02002627
(619) 754-5179 · jonathan@fearlessrealty.com · fearlessrealty.com

UNA CARTA DE JONATHAN

Cómo Comprar Casa en San Diego

Comprar una casa en San Diego es una de las decisiones más grandes de su vida, y una de las más gratificantes. También puede sentirse como un laberinto: prestamistas, ofertas, inspecciones, escrow y muchas personas pidiéndole firmas.

Esta guía es el mismo plan que nuestro equipo sigue con cada comprador. Léala una vez, téngala a la mano y sabrá qué viene en cada etapa. Cuando esté listo, nosotros hacemos el trabajo pesado con usted.

Jonathan Fisher y el equipo de Fearless Realty

EN ESTA GUÍA

01 Conozca su número

02 El préstamo correcto

03 Elija el vecindario

04 Visite casas con un plan

05 Gane la oferta

06 Inspeccione y protéjase

07 Cierre con confianza

01

Conozca su número

Antes de ver una sola casa, sepa cuánto puede pagar cómodamente. No lo que el banco aprueba, sino lo que funciona para su vida.

SU PAGO MENSUAL INCLUYE MÁS QUE EL PRÉSTAMO

- Capital e intereses del préstamo
- Impuestos de propiedad (en California la base es alrededor del 1% del precio de compra, más cargos locales que varían por zona, incluyendo Mello Roos en muchas comunidades nuevas)
- Seguro de la casa
- Cuotas de HOA, si la casa está en una asociación
- Seguro hipotecario, si su préstamo lo requiere

EL DINERO QUE NECESITARÁ

- Depósito de buena fe, normalmente cerca del 3% del precio, a los pocos días de que acepten su oferta
- Enganche, que depende del tipo de préstamo
- Costos de cierre, comúnmente entre 2% y 3% del precio
- Costos de inspección y avalúo durante el escrow
- Un colchón para la mudanza y los primeros meses

> Pídanos un desglose gratis del pago. Le mostramos el número mensual completo de cualquier casa antes de que se enamore de ella.

02

El préstamo correcto

Obtenga su preaprobación antes de buscar. En San Diego los vendedores la esperan, y le dice exactamente dónde está parado.

TIPO DE PRÉSTAMO	PARA QUIÉN	ENGANCHE
Convencional	Compradores con buen crédito e ingreso estable	Desde 3% a 5%, con seguro hipotecario si es menos de 20%
FHA	Compradores reconstruyendo crédito o con menos ahorros	Desde 3.5%
VA	Veteranos y militares activos que califican	Desde 0% con derecho completo
Jumbo	Préstamos arriba del límite local	Normalmente 10% a 20%

AYUDA PARA EL ENGANCHE

California y el Condado de San Diego tienen programas que ayudan a compradores de primera vez y de ingresos moderados. Las reglas y los fondos cambian seguido, así que pregúntenos qué programas están abiertos hoy.

¿TRABAJA POR SU CUENTA O CON ITIN?

Hay préstamos que usan estados de cuenta bancarios o un número ITIN para calificar. Los requisitos son distintos, así que pregúntenos y le conectamos con un prestamista con experiencia.

- ☐ Declaraciones de impuestos de los últimos dos años y formas W2 o 1099
- ☐ Talones de pago de los últimos 30 días
- ☐ Estados de cuenta bancarios de los últimos dos meses, todas las páginas
- ☐ Identificación con foto
- ☐ Explicación de cualquier depósito grande

03

Elija el vecindario

La casa correcta en la zona equivocada sigue siendo la casa equivocada. Enfoque su búsqueda en lo que no puede cambiar después.

- Trayecto: manéjelo en hora pico, no en domingo
- Escuelas: revise el distrito y los límites de cada escuela
- Costos mensuales: HOA y Mello Roos pueden cambiar todo entre dos casas parecidas
- Estilo de vida: parques, playas, tiendas, familia cerca
- Planes futuros: espacio para crecer, posible ADU, valor de reventa

POR QUÉ LOS COMPRADORES AMAN EL SOUTH BAY

Chula Vista, Otay Ranch, Eastlake, Bonita, National City e Imperial Beach ofrecen comunidades nuevas y planeadas, vecindarios establecidos con terrenos más grandes, acceso rápido al centro y a las bases, y uno de los mejores valores del condado.

04

Visite casas con un plan

Antes de visitar casas, California requiere un acuerdo escrito de representación del comprador. Explica lo que hacemos por usted y cómo se nos paga. Lo revisamos con usted punto por punto.

- Creamos una búsqueda personalizada para que vea las casas nuevas primero
- Revisamos las casas y le señalamos lo que las fotos no muestran
- Analizamos ventas recientes para saber cuánto vale realmente cada casa
- Tome notas y fotos en cada visita; las casas se confunden rápido

05

Gane la oferta

Una oferta fuerte es más que el precio. Los vendedores valoran la seguridad y los tiempos igual que el dinero.

- Precio basado en ventas comparables recientes, no en el precio de lista
- Una preaprobación sólida de un prestamista que contesta el teléfono
- Un depósito de buena fe que muestre seriedad
- Contingencias que lo protejan sin asustar al vendedor
- Una fecha de cierre que le funcione al vendedor

> Cuando hay varias ofertas, hablamos con el agente del vendedor antes de escribir la nuestra. Saber qué le importa más al vendedor vale más que unos miles de dólares extra.

06

Inspeccione y protéjase

Cuando aceptan su oferta, se abre el escrow y empieza el reloj. Los contratos estándar de California dan al comprador unos 17 días para las contingencias principales, pero todo se negocia.

01 **DEPÓSITO**
Envíe su depósito al escrow, normalmente en 3 días hábiles. Siempre llame al escrow a un número verificado antes de enviar dinero. El fraude por transferencia es real.

02 **INSPECCIONES**
Inspección general, más termitas, techo, drenaje u otros especialistas si se necesita.

03 **DIVULGACIONES**
Revise con cuidado los documentos del vendedor. Los revisamos juntos.

04 **AVALÚO**
Su prestamista lo ordena para confirmar el valor.

05 **REPARACIONES**
Pida reparaciones, créditos o un ajuste de precio según los resultados.

06 **QUITAR CONTINGENCIAS**
Por escrito, solo cuando usted esté tranquilo.

07

Cierre con confianza

01 **APROBACIÓN FINAL**

No abra crédito nuevo, no cambie de trabajo ni haga compras grandes hasta cerrar.

02 **SEGURO**

Contrate el seguro de la casa con tiempo; en algunas zonas tarda más.

03 **REVISIÓN FINAL**

Confirme que las reparaciones están hechas y la casa está como se acordó.

04 **FIRMA**

Firme los documentos del préstamo y del escrow con un notario.

05 **FONDOS Y REGISTRO**

Se fondea su préstamo, se registra la escritura y las llaves son suyas.

> La mayoría de los escrows en San Diego cierran en unos 30 días. Las compras en efectivo pueden cerrar más rápido.

FEARLESS
REALTY

SIGUIENTE PASO

Hablemos de su próxima mudanza.

Cada guía termina igual: con una conversación real. Llámenos o envíenos un mensaje y crearemos un plan según sus tiempos, su presupuesto y sus metas. Sin presión y sin compromiso.

Jonathan Fisher

(619) 754-5179

jonathan@fearlessrealty.com

fearlessrealty.com · @jonathanfisher.sd

232 Third Ave, Chula Vista, CA 91910

Fearless Realty, con corretaje de Real. Jonathan Fisher, DRE# 02002627. Esta guía es educativa y no es asesoría legal, fiscal ni de préstamos. Los programas, límites y costos cambian; confirme los términos actuales con un prestamista con licencia. Igualdad de oportunidades de vivienda.