FEARLESS
REALTY

GUÍA PARA VENDEDORES

Cómo Vender su Casa en San Diego

Cómo ponerle el precio correcto, lanzarla bien y quedarse con más dinero.

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

UNA CARTA DE JONATHAN

Cómo Vender su Casa en San Diego

Su casa probablemente es su patrimonio más grande. Venderla debe ser una estrategia, no una adivinanza. La diferencia entre un lanzamiento bien hecho y uno promedio puede ser de decenas de miles de dólares.

Esta guía le muestra el proceso exacto que usamos con cada propiedad: precio, preparación, mercadeo, negociación y cierre. Léala y después armemos un plan para su casa.

Jonathan Fisher y el equipo de Fearless Realty

EN ESTA GUÍA

01 El precio correcto desde el primer día

02 Conozca su ganancia neta

03 Prepare la casa

04 Lanzamiento con mercadeo premium

05 Ofertas y negociación

06 Divulgaciones y escrow

07 La mudanza

01

El precio correcto desde el primer día

Las primeras dos semanas en el mercado traen la mayor atención. Si el precio está muy alto, los compradores la ignoran. Si está bien, los compradores compiten.

- Estudiamos ventas recientes, competencia activa y propiedades pendientes cerca de usted
- Ajustamos por condición, mejoras, terreno, vista y ubicación
- Definimos un precio de lanzamiento y un plan si el mercado responde distinto

> Pida su reporte de valor gratis. Le muestra en cuánto se vendieron casas parecidas y cuánto podría recibir después de costos.

02

Conozca su ganancia neta

El precio de venta no es lo que usted recibe. Antes de firmar, vea su número neto estimado.

- Liquidación de su hipoteca y cualquier otro gravamen
- Comisiones de bienes raíces, que son negociables y se acuerdan por escrito
- Costos de escrow y título, e impuesto de transferencia del condado
- Reparaciones o créditos negociados con el comprador
- Impuestos de propiedad y cuotas de HOA prorrateados

03

Prepare la casa

Los compradores deciden en segundos en internet. Arreglos pequeños e inteligentes antes de las fotos rinden más que una remodelación grande.

- ☐ Despeje cada cuarto y las superficies de la cocina
- ☐ Limpieza profunda, incluyendo ventanas y zoclos
- ☐ Pintura neutral donde las paredes estén gastadas
- ☐ Arregle goteras, puertas que se atoran y focos fundidos
- ☐ Mejore el jardín y la entrada principal
- ☐ Guarde fotos personales y objetos de valor

04

Lanzamiento con mercadeo premium

- Fotografía profesional, video y planos
- Publicación en el MLS y en los principales sitios de casas
- Campañas en redes sociales y anuncios digitales
- Correos a nuestra base de compradores y agentes locales
- Mercadeo bilingüe en inglés y español
- Open houses y visitas privadas con comentarios después de cada una

05

Ofertas y negociación

Cuando llegan las ofertas, el precio es solo una parte. Comparamos cada término lado a lado.

- Solidez del préstamo y del prestamista del comprador
- Enganche y riesgo de avalúo
- Contingencias y peticiones
- Fecha de cierre y opción de rentar de regreso
- Depósito de buena fe

06

Divulgaciones y escrow

En California el vendedor debe divulgar los hechos importantes que conoce sobre la propiedad. Le ayudamos a llenar los formularios a tiempo y con cuidado.

01 **SE ABRE EL ESCROW**
El comprador deposita su dinero de buena fe.

02 **DIVULGACIONES**
Usted completa los formularios y entregamos los reportes requeridos.

03 **INSPECCIONES**
El comprador inspecciona y negociamos cualquier reparación.

04 **AVALÚO**
El prestamista confirma el valor. Si sale bajo, tenemos opciones.

05 **CONTINGENCIAS**
El comprador las quita por escrito.

06 **CIERRE**
Usted firma, se fondea el préstamo, se registra la escritura y recibe su dinero.

07

La mudanza

- ☐ Reserve la mudanza con tiempo, sobre todo a fin de mes
- ☐ Deje llaves, controles, manuales y garantías
- ☐ Transfiera o cancele los servicios después del cierre
- ☐ Deje la casa limpia
- ☐ Actualice su dirección en el correo y el banco

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.