



# COLDWELL BANKER®

## Guía del comprador de viviendas



COLDWELL BANKER  
REALTY

[ColdwellBankerHomes.com](https://ColdwellBankerHomes.com)

# SU ASESOR DE CONFIANZA

Comprar una casa es una de las mayores inversiones de la vida y de las aventuras más emocionantes. Como su agente afiliado de **Coldwell Banker®**, seré un asesor de confianza en el proceso y lo guiaré a lo largo del camino para que su experiencia sea fluida y exitosa. El agente de un comprador ofrece estos elementos esenciales durante la transacción:

## Orientación de expertos

Experiencia y conocimiento para guiarlo en el complejo proceso inmobiliario y ayudarlo a tomar decisiones fundamentadas en cada etapa.

## Conocimiento del mercado local

Tengo las herramientas y la capacitación para ser su guía de mercado local, con información sobre tendencias, precios y disponibilidad, para que tenga una ventaja competitiva en la búsqueda de la vivienda perfecta.

## Tranquilidad

Siéntase seguro sabiendo que hay un profesional que lo ayudará a superar cualquier demora o desafío inesperados.

## Habilidades de negociación

Tendrá un defensor intrépido durante todo el proceso inmobiliario, que cuenta con datos y estrategias de negociación útiles para llegar a acuerdos exitosos y resoluciones fluidas.

## Conveniencia que permite ahorrar tiempo

Las ofertas, recorridos y más se coordinarán en su nombre, junto con las conexiones con los proveedores necesarios, como los profesionales hipotecarios.

---

## GUÍA DETALLADA

Cuando me elija como agente, tendrá a alguien a su lado en cada paso del camino, lo que le dará las perspectivas y la información que necesita para tomar su decisión con seguridad.

### Haré lo siguiente:

- Ayudarlo a establecer su presupuesto y conectarlo con un prestamista de buena reputación para obtener la aprobación previa para una hipoteca
- Analizar sus necesidades y objetivos, y para planificar su búsqueda de propiedades
- Proporcionar orientación sobre el mejor momento para comprar
- Acordar los parámetros de nuestra relación laboral
- Coordinar los recorridos de propiedades que satisfagan sus necesidades y explicar/negociar características
- Mantenerlo informado sobre las nuevas propiedades que ingresan al mercado y podrían interesarle
- Ayudarlo a comprender los datos del mercado de cualquier propiedad de interés
- Trabajar con usted hasta que encuentre la vivienda adecuada
- Ayudar a determinar su oferta, lo que incluye el desarrollo de una estrategia de varias ofertas
- Revisar y analizar los detalles de la divulgación del vendedor
- Aplicar mi experiencia en la negociación de la oferta y los términos del contrato según su mejor interés
- Facilitar el proceso de inspección de la vivienda y resolución
- Ofrecer información sobre contratistas y proveedores de servicios confiables
- Prepararlo para el cierre y los costos asociados
- Proporcionar una comunicación clara y constante durante toda la transacción

## EL PODER DE LA APROBACIÓN PREVIA

El primer paso importante en cualquier búsqueda de vivienda es averiguar exactamente cuánto puede pagar y obtener el financiamiento necesario. Si bien puede obtener una estimación aproximada a través de la precalificación, dar el paso adicional para obtener la aprobación previa le dará algunas ventajas adicionales.

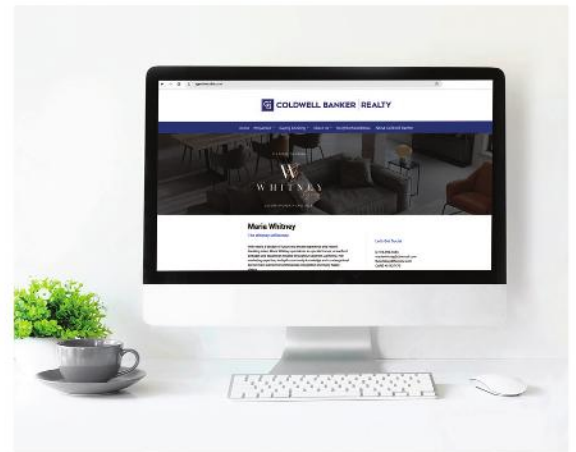
### La aprobación previa lo ayuda en lo siguiente:

- Comprender su situación financiera
- Saber exactamente cuánto puede pagar antes de comenzar su búsqueda de vivienda
- Fortalecer su poder adquisitivo al hacer una oferta

Cuando encuentra una casa que le encanta y está listo para hacer una oferta, la aprobación previa de su hipoteca le permite al vendedor saber que usted es serio y está completamente preparado para comprar su casa, lo que lo coloca en una posición más fuerte que otros compradores potenciales.

## SU PORTAL DE BÚSQUEDA DE VIVIENDA

¿Cuál es la siguiente parada en su búsqueda de vivienda? Mi sitio web. No solo es una manera fácil de echar un vistazo a todas las propiedades disponibles en su área preferida, sino que también es otra manera de conocer los tipos de propiedades que le gustan. Simplemente regístrese en el sitio y recibirá actualizaciones sobre su actividad. Además, puede guardar su búsqueda para accesos futuros, guardar y compartir viviendas que le gusten, e inscribirse para recibir alertas por correo electrónico cuando nuevas viviendas que coincidan con sus criterios ingresen al mercado. Y gracias a su diseño receptivo, puede hacerlo todo desde su dispositivo móvil, tableta o computadora de escritorio.



## HACER UNA OFERTA

Existen muchos factores que influyen en el valor de mercado de una vivienda. Lo que sigue puede ayudarlo a obtener información y permitirle hacer una oferta competitiva con la que se sienta conforme.

- ¿Cuánto tiempo lleva la vivienda en el mercado?
- ¿La propiedad tuvo algún cambio de precio?
- ¿La propiedad fue parte de un acuerdo previamente?
- ¿Hay varias ofertas para la propiedad?
- ¿Qué se incluye en la venta o qué se puede negociar como parte de la venta?
- ¿Cuáles son las condiciones del mercado en el área o vecindario, como la "relación entre precio de venta y lista"?
- ¿El vendedor ofrece un préstamo asumible o financiamiento que pueda ser más favorable para usted?

Lo ayudaré a establecer parámetros de precios de compra, ya que le proporcionaré un análisis de mercado (Comparable market analysis, CMA) que compare la vivienda, su precio y sus características con otras viviendas similares en el área que están en el mercado o que se vendieron recientemente.

Una vez que se redacte la oferta, la presentaré al agente del vendedor. En ese momento, el vendedor puede aceptar su oferta, rechazarla o contrarrestarla para comenzar el proceso de negociación. Trabajaré con usted para planificar una estrategia que garantice los términos más ventajosos y los precios aceptables para usted y su presupuesto.

## CIERRE DE SU VIVIENDA

Una vez que su oferta haya sido aceptada, comienza el proceso de cierre. Estos son algunos de los pasos típicos involucrados.

### Inspección de la vivienda

La mayoría de las ventas de propiedades dependen de los resultados de una inspección de la vivienda que paga el comprador. La inspección generalmente se realiza dentro de los 10 días de la aceptación de la oferta, e incluye una revisión de los elementos exteriores de la casa como el techo, el revestimiento, las molduras y las ventanas, así como los accesorios y electrodomésticos de la cocina y el baño, y los principales sistemas como calefacción y refrigeración, plomería y electricidad.

Si se descubren defectos durante la inspección, puede ejercer el recurso descrito en su oferta o negociar con el vendedor para determinar qué reparaciones se realizarán.

### Búsqueda de título

Esta es una revisión histórica de todos los documentos legales relacionados con la titularidad de la propiedad para garantizar que no haya reclamaciones contra el título de la propiedad. También se recomienda que adquiera un seguro de título en caso de que los registros contengan errores o haya errores en el proceso de revisión.

### Tasación

Como parte estándar del proceso hipotecario, su prestamista solicitará un informe de tasación para garantizar que el préstamo esté garantizado por el valor de la vivienda.

### Recorrido final

Si se solicita en el contrato, tendrá la oportunidad de mirar la vivienda para asegurarse de que esté en las mismas condiciones que cuando firmó el acuerdo de venta.

### Costos de cierre

Además de su depósito y pago inicial, hay otros costos involucrados en el cierre, entre los que se incluyen los siguientes:

- Cargos, tasaciones e informes de originación de préstamos
- Encuestas e inspecciones
- Seguro hipotecario
- Seguro contra riesgos
- Impuestos
- Evaluaciones
- Cargos de seguro de título, notario y depósito en garantía
- Honorarios de registro y sellado



## TRANSACTION MANAGER

Sus formularios de transacción para la compra de su nueva vivienda se ingresarán en Transaction Manager, un sitio web conveniente y seguro donde puede hacer un seguimiento del progreso de su venta y acceder a sus documentos durante todo el proceso, y por mucho tiempo después del cierre.

- La información y los documentos importantes se cargan y almacenan en línea en su cuenta personal
- Los formularios y los servicios relacionados con su compra se pueden ver en cualquier momento durante su transacción
- Las alertas y mensajes de correo electrónico automatizados lo mantienen informado
- Al momento del cierre, su transacción se archiva para que pueda recuperar documentos durante las renovaciones de planificación patrimonial, la planificación financiera o la temporada de impuestos



## SOPORTE DE SERVICIO COMPLETO

Respaldo por los recursos de la marca **Coldwell Banker®**, proporcionaré asistencia completa de principio a fin para brindarle conveniencia en un solo lugar.

### Servicios hipotecarios

Guaranteed Rate Affinity\* proporciona hipotecas en todo el país y ofrece tasas increíblemente competitivas, un fantástico servicio al cliente y un proceso rápido y sencillo.

### Servicios de título

Los problemas de títulos se investigarán y resolverán antes del cierre para ayudar a garantizar que su transacción se cierre sin problemas y a tiempo.

### Servicios de garantía

Una garantía para el hogar de American Home Shield® proporciona una medida adicional de seguridad que lo hace sentir más cómodo y seguro en la compra de su vivienda.

### Servicios de seguros

Podemos comunicarlo con agencias que ofrecen tarifas competitivas para propietarios de viviendas, condominios, inquilinos, automóviles, segunda vivienda, viviendas vacantes y cobertura complementaria.

\*Opera en el estado de Nueva York como GR Affinity, LLC en lugar del nombre legal Guaranteed Rate Affinity, LLC.

# COMPENSACIÓN DEL AGENTE DEL COMPRADOR

Tenga en cuenta que mi comisión no está establecida por ley y es totalmente negociable. Estos son algunos ejemplos de cómo se puede pagar al agente del comprador.

## Cómo se paga al agente del comprador si EL VENDEDOR OFRECE COMPENSACIÓN

1. El vendedor de la propiedad que le interesa ha ofrecido pagarme la comisión que usted me debe. En este caso, su obligación de comisión para conmigo será pagada por el vendedor con los fondos que usted pague por la compra de la vivienda.
2. El vendedor ha ofrecido una compensación que consiste solo en una parte de la comisión que usted ha acordado pagarme. De este modo, usted tendría que pagar la parte de mi comisión que no haya pagado el vendedor. Como alternativa, podría condicionar su oferta de compra a que el vendedor pague toda su obligación de comisión para conmigo.

## Cómo se paga al agente del comprador si EL VENDEDOR NO OFRECE COMPENSACIÓN

1. El vendedor no ha ofrecido pagar ninguna parte de la comisión que usted me debería. En este caso, puede incluir un requisito de que el vendedor pague su obligación de comisión como parte de la oferta que usted hace sobre la propiedad.
2. El vendedor no aceptará pagar una comisión al agente del comprador, en cuyo caso usted será responsable de mi comisión.

## COMENCEMOS

Sus necesidades de compra de vivienda son únicas. Con los recursos inigualables de la marca **Coldwell Banker Realty**, desarrollaré un plan personalizado para hacer lo siguiente:

- Brindarle un servicio poderoso y personalizado
- Ayudarlo a encontrar la vivienda correcta y negociar los mejores precios y términos posibles para ella
- Cerrar la venta de manera fluida y oportuna

Encontrar y comprar una vivienda es un proceso detallado que exige tiempo y dedicación. Me apasiona esto porque conduce a la máxima recompensa: darle las llaves de la vivienda de sus sueños y desarrollar una relación real con usted en el proceso. Me encantaría que se comprometa a trabajar conmigo de forma exclusiva. Estaré encantado de explicarle los diversos tipos de representación de comprador que ofrezco para que podamos encontrar la forma más adecuada para usted.

Comuníquese conmigo hoy mismo para comenzar.



### Caroline DuBose

Real Estate Professional, 127242

Coldwell Banker Realty

1711 Gervais St

Columbia, SC 29201

803.335.7368

caroline.dubose@cbrealty.com



**COLDWELL BANKER**  
**REALTY**

Coldwell Banker y Guaranteed Rate Affinity, LLC. comparten la propiedad común, y debido a esta relación, el corretaje puede recibir un beneficio financiero u otro beneficio. Usted no está obligado a utilizar Guaranteed Rate Affinity, LLC. como condición de compra o venta de ningún bien inmueble.

 **EQUAL HOUSING LENDER** | ©2024 Guaranteed Rate Affinity, LLC; NMLS n.º 1598647; 1800 W Larchmont Ave, Chicago, IL 60613; 773-516-6900. Para obtener información sobre licencias, visite [nmlsconsumeraccess.org](https://nmlsconsumeraccess.org). Igualdad de oportunidades en préstamos para viviendas. Pueden aplicarse condiciones. • AZ: 7221 E Princess Blvd, Suite 117, Scottsdale, AZ 85255, Licencia de Banquero Hipotecario n.º 0941440 • CA: Con licencia del Departamento de Protección e Innovación Financiera en virtud de la Ley de Préstamos Hipotecarios Residenciales de California • CO: Regulado por la División de Bienes Raíces • GA: Licenciatario de hipoteca residencial n.º 20973 • MA: Licencia de prestamista hipotecario y corredor hipotecario n.º MC1598647 • ME: Licencia de prestamista supervisada n.º 1598647 • NH: Licencia del Departamento de Banca de Nuevo Hampshire, Lic. n.º 21635-MB • NJ: Con licencia del Departamento de Banca y Seguros de Nueva Jersey • NY: Banquero hipotecario autorizado - Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York, 348 West 14th Street 2nd Floor, Nueva York, Nueva York 10014 • OH: MB 804260 • OR: Con licencia y regulado por el Departamento de Servicios Comerciales y al Consumidor • PA: Con licencia del Departamento de Banca y Valores de Pensilvania • RI: Prestamista con Licencia de Rhode Island • WA: Licencia de la Compañía de Préstamos al Consumidor CL-1598647.

Los agentes de bienes raíces afiliados son vendedores asociados independientes, no empleados. ©2024 Coldwell Banker. Todos los derechos reservados. Coldwell Banker® y el logotipo de Coldwell Banker son marcas de servicio propiedad de Coldwell Banker Real Estate LLC. El sistema Coldwell Banker está compuesto por oficinas que poseen la empresa que son propiedad de una subsidiaria de Anywhere Advisors LLC y oficinas franquiciadas que son de propiedad y operación independiente. El sistema Coldwell Banker apoya por completo los principios de la Ley de Vivienda Justa y la Ley de Igualdad de Oportunidades.  24H70J\_CBR\_7/24