



GUÍA GRATUITA

PARA COMPRADORES PRIMERIZOS EN HOUSTON

TU GUÍA PARA COMPRAR TU PRIMERA CASA

Todo lo que necesitas saber antes de dar el primer paso. Sin tecnicismos, sin presión. Con la claridad que mereces para tomar la mejor decisión de tu vida.



Jhoana Olarte

TEAM LEADER · J SIGNATURE GROUP

www.jsignaturegroup.com

BIENVENIDA

HOLA, MIS QUERIDOS AMIGOS

Sé exactamente cómo se siente estar en el punto en que tú estás ahora. Hay emoción, hay incertidumbre, y muchas preguntas que no sabes ni cómo formular.

Ya saben que nosotros creemos que el primer paso es tomar acción informada. Y eso es exactamente lo que esta guía te va a dar: claridad. Pasos concretos. Y la confianza de saber que no estás solo en este proceso.

Llevo años acompañando a familias en Houston a comprar su primera propiedad. Lo que más me encanta de este trabajo es ver ese momento en que todo hace clic, cuando la familia entra a su nueva casa por primera vez y entiende que sí se pudo.

Eso también puede ser tu historia. Para eso estamos nosotros.

JHOANA OLARTE

TEAM LEADER · J SIGNATURE GROUP · PAK HOME REALTY

EN ESTA GUÍA VAS A ENCONTRAR...

- ▶ Cómo saber si estás listo para comprar
- ▶ El proceso real de compra paso a paso
- ▶ Construcción nueva vs. inventario: qué conviene
- ▶ Los 5 errores más costosos del comprador primerizo
- ▶ Tu próximo paso con nuestro equipo

"COMPRAR TU PRIMERA CASA NO ES SOLO UNA TRANSACCIÓN. ES EL PRIMER CAPÍTULO DE UN LEGADO."

JHOANA OLARTE · J SIGNATURE GROUP

01

SECCIÓN UNO

¿ESTÁS LISTO PARA COMPRAR?

Esta es la primera pregunta que me hacen todos. Y la respuesta no siempre es "espera más". A veces la respuesta es "ya puedes, y no lo sabías." Revisa estos puntos y cuéntame qué tal te fue.


Tu crédito está en orden.

Un score de 620 o más abre muchas puertas. Con 680+ accedes a mejores tasas de interés.


Tienes empleo estable.

Generalmente se requieren 2 años de historial laboral en el mismo campo o industria.


Tienes algo ahorrado.

Dependiendo del programa, puede ser desde 0% hasta 3.5% del precio de la casa.


Sabes cuánto puedes pagar al mes.

La cuota hipotecaria no debería superar el 28-31% de tu ingreso bruto mensual.


Planeas quedarte al menos 2 años.

La compra tiene más sentido cuando hay estabilidad de medio plazo en tu situación de vida.


Tienes disposición para aprender.

El proceso tiene partes técnicas, pero con el equipo correcto todo se entiende perfectamente.

Para que lo tengan en cuenta: no tienes que marcar todos estos puntos perfectamente para empezar. A veces con una conversación de 15 minutos descubrimos que ya estás más listo de lo que crees. Lo importante es no asumir que "todavía no". Nosotros hacemos ese análisis contigo, sin costo y sin compromiso.

02

SECCIÓN DOS

EL PROCESO REAL DE COMPRA

Acompáñenme. Esto es exactamente lo que nadie te explica antes de empezar. El proceso de compra en Texas tiene pasos muy específicos, y conocerlos de antemano hace toda la diferencia.

1

PRE-APROBACIÓN CON EL LENDER

Antes de ver una sola casa, necesitas saber con cuánto cuentas. El lender revisa tu crédito, ingresos y deudas, y te dice cuánto te pueden prestar. Esto no afecta tu crédito y es completamente gratuito.

2

BÚSQUEDA Y SELECCIÓN DE LA PROPIEDAD

Con tu presupuesto claro, nuestro equipo te presenta opciones que realmente se ajustan a tus necesidades. Visitamos comunidades, evaluamos constructoras y te ayudamos a comparar con criterios reales, no solo emociones.

3

CONTRATO Y PERIODO DE OPCIÓN

Una vez que encuentras la casa, firmamos el contrato. Aquí viene el "option period", generalmente 5 a 10 días para hacer inspecciones y retirarte si descubres algo que no te convence. Ese periodo es tu protección.

4

INSPECCIÓN, APPRAISAL Y TÍTULO

El inspector revisa la propiedad de pies a cabeza. El banco ordena un avalúo para confirmar que el precio es justo. La compañía de título verifica que no haya deudas o problemas legales sobre la propiedad.

5

CIERRE Y LLAVES EN MANO

El último paso. Firmas los documentos finales, pagas los closing costs, y te entregan las llaves. Bienvenido a tu nueva casa. Eso no tiene precio.

03

SECCIÓN TRES

CONSTRUCCIÓN NUEVA VS. INVENTARIO

Esta es una de las preguntas que más me hacen. La respuesta depende de tu situación. Aquí te doy los datos para que decidas tú, con información real.

ASPECTO	CASA NUEVA	CASA DE INVENTARIO
Garantía del constructor	INCLUIDA Hasta 10 años en estructura	NO APLICA Compras como está
Personalización	Alta: escoge colores, materiales, upgrades y lote	Limitada: lo que ya está instalado
Tiempo de espera	3 a 10 meses según constructora y plan	30 a 45 días en la mayoría de casos
Reparaciones inmediatas	Mínimas: todo es nuevo y en garantía	Posibles: depende del estado de la propiedad
Incentivos del constructor	FRECUENTES Closing costs, upgrades, rate buydowns	Depende del vendedor, no siempre disponibles
Apreciación	Alta en comunidades en desarrollo en Houston	Depende del vecindario y antigüedad
HOA	Incluido y activo desde el inicio	Puede o no existir según la comunidad

Lo mismo les digo siempre: en Houston, la construcción nueva tiene ventajas muy concretas para el comprador primerizo. Los constructores a veces pagan hasta el 3% de los closing costs, lo que reduce enormemente lo que necesitas llevar al cierre. Eso vale mucho la pena investigar con nuestro equipo.

04

SECCIÓN CUATRO

LOS 5 ERRORES QUE CUESTAN CARO

He visto estos errores cometerse una y otra vez, y créanme que con conocimiento previo se evitan completamente. Quiero que lo tengan en cuenta antes de empezar.

01

NO PRE-CALIFICAR ANTES DE BUSCAR CASA

Enamorarte de una propiedad que no puedes financiar es uno de los dolores más innecesarios del proceso. La pre-aprobación toma 24 horas y te da claridad total sobre tu presupuesto real.

02

ABRIR CRÉDITOS NUEVOS DURANTE EL PROCESO

Un carro nuevo, una tarjeta de crédito, un préstamo personal. Cualquiera de estos puede afectar tu aprobación hipotecaria aunque ya te la hayan dado. Nada de crédito nuevo hasta el cierre.

03

IR SOLO AL SALES OFFICE DEL CONSTRUCTOR

El agente del constructor trabaja para el constructor, no para ti. Tener a nuestro equipo de tu lado no te cuesta nada extra, y te protege en cada negociación desde el inicio.

04

OLVIDAR LOS COSTOS FUERA DEL PRECIO DE LA CASA

Los closing costs, impuestos de propiedad, HOA, seguro de propietario y mantenimiento se suman. Una buena planificación financiera los incluye todos desde el principio.

05

DECIDIR SOLO POR LA EMOCIÓN, SIN ANÁLISIS

La casa bonita que no está en la zona correcta, o el precio bajo que esconde problemas estructurales. Nosotros te ayudamos a ver con criterio, no solo con el corazón.



TU PRÓXIMO PASO

ESTAMOS AQUÍ PARA TI

No tienes que descifrar esto solo. Nuestro equipo te acompaña desde la primera conversación hasta el día que tienes las llaves en la mano. Sin compromiso. Sin presión.



TELÉFONO
832-924-2724



SITIO WEB
jsignaturegroup.com



ÁREA
Houston, Texas

AGENDA TU CONSULTA GRATUITA

Katy · Fulshear · Cypress · Tomball · y toda el área de Houston