



NLC REALTY · DARK HORSE GROUP
BROKERED BY LPT REALTY

PARA COMPRADORES

Manual del Comprador

FORTALECIENDO SU BÚSQUEDA DE VIVIENDA — 2026

¡Hola! Soy Nehemias Lugo-Cheverez. Este manual combina lo esencial de comprar una casa con hojas de trabajo reales y llenables — imprima, trabájelas, y traígalas a nuestra primera reunión. Hará toda su búsqueda más rápida y clara.



Nehemias Lugo-Cheverez

REALTOR® · Dark Horse Group · NLC Realty



PARA EMPEZAR

10 Beneficios de Ser Dueño de Casa

1. Construya Patrimonio a Través del Capital

Sus pagos hipotecarios construyen capital en su propiedad — un activo financiero que puede crecer con el tiempo.

2. Estabilidad

Controle su entorno de vida sin preocuparse por aumentos de renta o mudanzas forzadas.

3. Beneficios Fiscales

Los dueños de casa a menudo califican para deducciones sobre intereses hipotecarios e impuestos de propiedad — confirme los detalles con su asesor fiscal.

4. Hágala Suya

Libertad para personalizar y modificar su espacio, desde remodelar la cocina hasta un jardín en el patio.

5. Inversión a Largo Plazo

Los bienes raíces generalmente se aprecian con el tiempo, especialmente en un mercado en crecimiento.

6. Sentido de Comunidad

Ser dueño de casa a menudo construye una conexión más profunda con su vecindario y vecinos.

7. Pagos Mensuales Predecibles

Una hipoteca de tasa fija mantiene su pago consistente — protección contra el aumento de rentas.

8. Construya un Legado

Un activo tangible que puede transmitir a su familia.

9. Crédito Mejorado

Pagos hipotecarios consistentes y a tiempo pueden impactar positivamente su puntaje de crédito.

10. Orgullo de Propiedad

Un espacio que es verdaderamente suyo — un hito personal significativo.



Mejores Prácticas para Buscar Casa

- 1 No Vaya Sin Representación**
Un agente capacitado le guía a través del proceso, negocia en su nombre, y le protege de riesgos.
- 2 Revise y Ejecute las Divulgaciones del REALTOR®**
Tras el acuerdo del NAR de 2024, firmará divulgaciones con su agente antes de visitar casas — esto establece claramente expectativas, relación y compensación.
- 3 Entienda los Costos Totales**
Hipoteca, impuestos de propiedad, seguro, cuotas de HOA y servicios públicos afectan su presupuesto mensual real — pregunte también por gastos específicos de la propiedad.
- 4 Obtenga Pre-Aprobación**
La pre-aprobación define su presupuesto y muestra a los vendedores que usted va en serio. Puedo recomendarle prestamistas para empezar cuanto antes.
- 5 Establezca Prioridades**
Defina lo que es indispensable y cómo su estilo de vida debe moldear su búsqueda antes de empezar a visitar casas.
- 6 Investigue los Vecindarios**
Escuelas, comodidades, tiempo de traslado, reglamentos del HOA y desarrollo futuro pueden afectar su experiencia y su inversión.



Por Qué Trabajar Conmigo

POR QUÉ TRABAJAR CONMIGO

Una guía, un defensor, una mano firme.

Guía Experta

Le ayudo a evitar errores costosos y a navegar el papeleo, las divulgaciones y la jerga con facilidad.

Defensor Personal

Negocio el precio, las reparaciones y las fechas de posesión para conseguirle un acuerdo favorable — y soy su mano firme en los momentos emocionales.

Cómo encuentro su casa perfecta

Búsqueda en MLS

Alertas en tiempo real en cientos de sistemas MLS

Acceso a Constructores

Relaciones con constructores de casas nuevas

Fuera del Mercado

Oportunidades pre-mercado y de venta privada

FSBO y Expiradas

Venta por dueño y listados recientemente expirados



BUENO SABERLO

El Proceso Actualizado para Transacciones Inmobiliarias

Nuevas prácticas a nivel de toda la industria aseguran transparencia y claridad al comprar y vender casas en EE.UU. Así le benefician como comprador:

- **Acuerdo Escrito Antes de Visitar Casas**
Estableceremos un acuerdo claro y escrito que detalla la compensación antes de comenzar a visitar casas juntos — transparencia total desde el inicio.
- **Pagos de Compensación Directos**
La compensación ahora se maneja directamente entre comprador/vendedor y sus agentes — más simple, y adaptado a sus mejores intereses.
- **Sin Ofertas de Compensación en la MLS**
La compensación del agente comprador ya no aparece en la MLS, manteniéndolo plenamente informado de cada detalle financiero de su transacción.

CONTINUANDO EN LA SIGUIENTE PÁGINA

Hojas de trabajo para su búsqueda — y su mudanza

Imprima las siguientes páginas y llénelas a medida que avanza: lo que necesita versus lo que quiere, un puntaje de vecindario, un análisis de propiedad para cada visita, una cuenta regresiva de la semana de mudanza, una lista completa de mudanza, y un plan de mantenimiento para su primer año como dueño de casa.



HOJA DE TRABAJO 1

Lista de Necesidades vs. Deseos

CARACTERÍSTICAS DE LA CASA

CARACTERÍSTICA	NECESITO	QUIERO	NOTAS
Número de Habitaciones	—	—	
Número de Baños	—	—	
Plano Abierto	—	—	
Cocina Renovada	—	—	
Espacio Exterior (Patio, Jardín, etc.)	—	—	
Garaje	—	—	
Sótano	—	—	
Oficina en Casa	—	—	

CARACTERÍSTICAS DE UBICACIÓN

CARACTERÍSTICA	NECESITO	QUIERO	NOTAS
Cercanía al Trabajo	—	—	
Cerca de Transporte Público	—	—	
Tiendas/Restaurantes Cercanos	—	—	
Vecindario Tranquilo	—	—	
Acceso a Parques y Recreación	—	—	

CONSIDERACIONES ESPECIALES

CARACTERÍSTICA	NECESITO	QUIERO	NOTAS
Un Solo Piso	—	—	
Características de Accesibilidad	—	—	
Construcción Nueva	—	—	
Eficiencia Energética	—	—	
Características de Casa Inteligente	—	—	



Hojas de Trabajo — Vecindario y Propiedad

HOJA DE TRABAJO 2

Análisis de Vecindario

Use esto para evaluar cada vecindario que considere — traslado, escuelas, y comodidades cotidianas.

CERCANÍA AL TRABAJO Y TRASLADO DIARIO

CALIDAD DEL DISTRITO ESCOLAR

COMODIDADES Y SERVICIOS LOCALES

HOJA DE TRABAJO 3

Análisis de Propiedad

Dirección:

Habitaciones:

Baños:

Pies Cuadrados:

- ☐ Lista para Habitar
- ☐ Necesita Actualizaciones
- ☐ Necesita Renovaciones

A Favor

En Contra



HOJA DE TRABAJO 4

Cuenta Regresiva de Coordinación de Mudanza

5 SEMANAS ANTES

Desapegue objetos y solicite cotizaciones de mudanza. Comience una carpeta de mudanza. Notifique a su arrendador o comience a vender su casa actual.

4 SEMANAS ANTES

Empaque artículos poco usados. Notifique al correo, servicios públicos y suscripciones. Organice la transferencia de registros escolares si es necesario.

3 SEMANAS ANTES

Confirme mudanceros o alquiler de camión. Planifique reparaciones o limpieza necesarias para recuperar el depósito.

2 SEMANAS ANTES

Finalice fechas, confirme la transferencia de servicios públicos, y prepare una caja de esenciales.

7 DÍAS ANTES

Empaque los artículos restantes, etiquete cada caja, confirme el contrato y pago del mudancero, configure el reenvío de correo.

DÍA DE LA MUDANZA

Recorrido final, supervise la carga, confirme que los servicios públicos de su nueva casa estén listos y funcionando.



Hoja de Trabajo — Lista Final de Mudanza

HOJA DE TRABAJO 5

Lista Final de Mudanza

PREPARACIÓN PREVIA A LA MUDANZA

- ☐ Cree un cronograma de mudanza
- ☐ Presupueste los gastos de mudanza
- ☐ Reúna documentos importantes
- ☐ Contrate una empresa de mudanzas
- ☐ Notifique al arrendador o prepárese para vender

MATERIALES DE EMPAQUE

- ☐ Cinta y dispensador
- ☐ Almohadillas y mantas para muebles
- ☐ Plástico de burbujas y papel de empaque
- ☐ Etiquetas y calcomanías de color
- ☐ Cajas de varios tamaños

DESAPEGO Y DONACIÓN

- ☐ Done artículos sin uso
- ☐ Organice una venta (garaje/en línea)
- ☐ Deseche materiales peligrosos
- ☐ Organice recolección de basura voluminosa
- ☐ Clasifique: guardar, donar, vender, desechar

DOCUMENTOS Y OBJETOS DE VALOR

- ☐ Pasaportes, tarjetas de seguro social, etc.
- ☐ Asegure joyas y objetos de valor
- ☐ Carpeta de documentos
- ☐ Respalde archivos digitalmente
- ☐ Llévelos consigo el día de la mudanza

CAJA DE PRIMERA NOCHE

- ☐ Artículos de aseo personal
- ☐ Suministros básicos de cocina
- ☐ Ropa de cama y sábanas
- ☐ Cargadores y electrónicos
- ☐ Cambio de ropa

DESPUÉS DE LA MUDANZA

- ☐ Inspeccione daños
- ☐ Organice reparaciones necesarias
- ☐ Desempaque artículos restantes
- ☐ Registre su vehículo (nuevo estado)
- ☐ Explore su nuevo vecindario



HOJA DE TRABAJO 6

Lista de Mantenimiento del Nuevo Dueño de Casa

HVAC Estacional

Cambie los filtros de aire. Inspeccione/limpie los conductos. Despeje escombros alrededor de la unidad exterior.

Techo y Canaletas

Pode ramas colgantes. Limpie canaletas y bajantes. Asegúrese de que el drenaje se aleje de la fundación.

Plomería

Limpie aireadores de grifos y regaderas. Revise fugas bajo los fregaderos. Inspeccione las mangueras de lavadora/lavavajillas.

Exterior

Retoque la pintura del revestimiento y molduras. Selle huecos alrededor de ventanas/puertas. Lave a presión el revestimiento y la entrada.

Seguridad

Pruebe detectores de humo y CO. Revise extintores. Verifique cerraduras. Inspeccione la iluminación exterior.

¿LISTO PARA EMPEZAR SU BÚSQUEDA?

Encontremos su casa.

Traiga este manual a nuestra primera reunión — hará que todo lo que sigue sea más rápido y claro.

910-703-7164 | nehemias@nlcrealty.com | www.nlcrealty.com

Nehemias Lugo-Chevez · Dark Horse Group, brokered by Ipt Realty, LLC · Igualdad de Oportunidades de Vivienda.

Toda la información se considera confiable pero no está garantizada.