



GUIA FACIL PARA COMPRAR

# TU PRIMERA CASA

ESTE 2025

---

TODO LO QUE NECESITAS SABER PARA COMPRAR CON  
CONFIANZA

 Isabel Pirela, REALTOR® — Bellshire Realty

 (615) 375-6286

 [isavrealtor@gmail.com](mailto:isavrealtor@gmail.com)

 [isabel.bellshirerealty.com](http://isabel.bellshirerealty.com)

 [@realtor.isa](https://www.instagram.com/realtor.isa)

# EL PASO A PASO DE COMPRAR UNA PROPIEDAD

1. Llámanos para una consulta al 615-375-6286
2. Realizamos tu aplicación de préstamo con el banco
3. Obtienes tu carta de pre-aprobación
4. Comenzamos a ver casas
5. Consigues la casa de tus sueños
6. Hacemos una oferta según tus necesidades y preferencias
7. El vendedor acepta la oferta
8. Se realiza la inspección de la casa
9. El banco realiza la tasación y aprueba el préstamo
10. Firmamos todos los documentos
11. ¡Recibe tus llaves y celebra!

# CONSEJOS PARA PRIMERIZOS

¡Es un buen momento para comprar! Los vendedores están ayudando más al **pagar parte de los gastos de cierre.**

🔍 Los gastos de cierre son como el seguro del título y los honorarios del préstamo. Si el vendedor lo cubre, necesitas menos dinero al cerrar. Los costos de cierre son entre un 3%-5% del precio de la casa

Además, hay más opciones disponibles, lo que significa **menos competencia** en el mercado. Aprovecha esta oportunidad y no dudes en negociar.

Hay más opciones y menos competencia





OPCIONES DE  
FINANCIAMIENTO  
DISPONIBLES

# ¿Qué necesitas para comprar una casa?

Hoy en día existen muchos caminos para comprar casa, incluso si no tienes crédito perfecto o eres nuevo en el país. Aquí te explico algunas opciones

- ✓ Préstamo tradicional: Puntaje crediticio desde 580, dos años de trabajo y enganche.
- ✓ Préstamo sin enganche: Crédito desde 620 con dos años de trabajo, crédito desde 680 con un sólo año.
- ✓ Préstamo con estados de cuenta bancarios: No necesitas taxes, solo tus depósitos del banco, desde 10% de enganche.
- ✓ Préstamo sin crédito: Para quienes aún no tienen historial de crédito, se necesitan tres billes.
- ✓ Préstamo con ITIN: Desde el 3.5% de enganche y 580 de puntaje.

💡 Lo importante es ver cuál préstamo se ajusta a ti.



# Cuidar tus FINANZAS es el siguiente paso

Ya el banco dijo cuanto te puede prestar. Pero eso no quiere decir que tienes que usarlo **TODO**.

Lo más sabio es preguntarte:

## ¿Cuánto puedo pagar al mes sin que me quite la paz?

A lo que pagas cada mes se le suma el seguro de la propiedad, los impuestos y, si la comunidad tiene HOA.

🔍 HOA — Homeowners Association — es una tarifa que se paga en algunas comunidades por cosas como el mantenimiento de jardines, seguridad, piscinas, alumbrado, etc. Puede ser mensual, trimestral o anual.

Yo siempre le digo a mis clientes: **una casa fuera de tu alcance no es un logro, es una preocupación constante**. Si compras algo muy caro, luego no te alcanza para otras cosas: no pueden ahorrar, ni salir, ni arreglar algo si se daña.

La casa correcta te ayuda a construir patrimonio, estabilidad y libertad financiera a largo plazo.

# Mi casa ideal

Descubre las opciones para tu nuevo hogar

<b>Casa existente</b>	<b>Casa nueva</b>	<b>Comparación clara</b>
Normalmente es más económica, puedes mudarte más rápido, en vecindarios ya formados.	A veces puedes escoger detalles como pisos o cocina, puede tardar más en estar lista.	Una puede estar lista de inmediato, la otra puede tardar semanas o meses
Puede necesitar reparaciones o actualizaciones, dependiendo del estado	Todo es nuevo, lo que significa menos mantenimiento por varios años	Evalúa si quieres pagar por renovar o invertir en algo listo
Suelen estar más cerca de zonas céntricas o barrios consolidados	Muchas están en áreas nuevas o más alejadas del centro y la zona puede estar aún en construcción	Considera el tráfico, distancia al trabajo y escuelas cercanas.
Muchas no tienen HOA o es muy económico	Casi todas tienen HOA y puede variar bastante el costo	Verifica cuánto pagarás al mes y qué incluye (mantenimiento, piscina, áreas verdes, etc)
No incluye garantías (Puedes comprar una de 1 año y extenderla)	Tiene garantía, al menos estructural, de 10 años	Las garantías te dan más tranquilidad sobre todo los primeros años
Suelen tener más terreno, patios más amplios y espacio entre casas	El terreno suele ser más pequeño, con casas construidas más cerca una de las otras	Si valoras el espacio exterior, una casa existente puede darte más libertad

De un sueño a estar

# BAJO CONTRATO

SIGNIFICA QUE LA CASA ESTÁ RESERVADA PARA TI



1. Se da un depósito de garantía (Aproximadamente 1% del precio de compra) para garantizar al vendedor que no van a abandonar la compra

2. Un inspector revisa la casa como un detective, para ver si hay algo roto o escondido.

2. El banco manda a hacer una tasación (appraisal). Es para confirmar que la casa vale lo que tú vas a pagar.

3. Mientras tanto, el banco revisa todos tus papeles otra vez (trabajo, ingresos, deudas) para estar 100% seguro de prestarte el dinero.

## 🔍 Qué es la tasación (appraisal)?

Es cuando el banco manda a un experto para asegurarse de que la casa que quieres **vale lo que tú ofreciste**.

Si la tasación sale más baja que el precio, se puede:

- Negociar con el vendedor
- Pagar la diferencia
- O salir del contrato (si tienes esa opción)

El banco **sólo presta lo que la casa realmente vale**.



CUANDO TODO ESO ESTÁ BIEN...YA ESTÁS A UN PASO DE TENER TU CASA!

# CLOSING DAY

## FELICIDADES

Ya tienes las llaves de tu nuevo hogar!  
Y lo mejor puede seguir subiendo de  
valor cada año



Condado	Ciudades	Porcentaje anual
Cheatham	Pleasant View, Ashland City, Coopertown, Pegram, Kingston Springs	-1 - 6%
Rutherford	Murfreesboro, Smyrna, La vergne, Eagleville	+4 - 8%
Wilson	Lebanon, Mt Juliet, Watertown, Green Hill	+5 - 12 %

\*Todos los % varían según el mes, el año y la zona \*

### Qué significa esto para ti?

Si compras una casa por **\$300,000** y el mercado sube un 5% cada año, con el pasar de los años, en 3 años tu casa podría valer cerca de **\$347,287**.

Esa diferencia de **\$47,287** es tu equity: Una ganancia que puedes usar más adelante.

**Equity** - Es la parte de tu casa que ya es tuya (lo que vale menos lo que debes). Puedes usarlo para **comprar otra propiedad**, hacer mejoras o invertir en tu futuro.

Compras tu casa → Pagas a tiempo → El valor sube → Acumulas equity

**COMPRAS OTRA PROPIEDAD**



# ¡Hola! Soy Isabel

Realtor en Tennessee

Ayudo a Latinos a  
aumentar su  
patrimonio en EEUU

## Mi historia

Llegué a Estados Unidos a los 21 años con muchos sueños y sin miedo a empezar de cero. Éste país me enseñó sobre finanzas, inversión y el poder de construir patrimonio. Con el tiempo descubrí que mi pasión es ayudar a otros a hacer lo mismo. Sobre todo a inmigrantes como yo, que quieren estabilidad y libertad financiera. Hoy soy **REALTOR** y acompaño a familias latinas a lograrlo paso a paso.



¡Puedo ayudarte a comprar,  
invertir o vender!



Algunos de mis clientes 😊

# Si llegaste hasta aquí ya eres casi experto

Con cada decisión, estás más cerca de construir tu patrimonio.



Hablemos y lo  
convertimos  
en realidad

📞 Isabel Pirela, REALTOR® — Bellshire Realty  
☎ (615) 375-6286  
✉ isavrealtor@gmail.com  
🌐 isabel.bellshirerealty.com  
📱 @realtor.isa