Anett Y. Wator
At Home Realty Group, Inc.

Guía para compradores de primera vivienda

Un resumen paso a paso para comprar su primera casa en Illinois, desde el presupuesto hasta la primera semana después del cierre. Para la ayuda con el pago inicial y la calculadora de pagos, vea Programas para primera vivienda.

1. Presupuesto y preaprobación

• Considere el costo mensual completo: capital e intereses, impuestos a la propiedad, seguro, cuotas de HOA y mantenimiento. Pruebe la calculadora de pagos y la calculadora de costos de cierre.
• Hable con más de un prestamista hipotecario con licencia y compare sus Loan Estimates (la CFPB explica el formulario). Puede verificar la licencia de Illinois de un originador de préstamos en IDFPR.
• Pregunte a los prestamistas por los programas de la Illinois Housing Development Authority (IHDA); vea Programas para primera vivienda.
• Obtenga una carta de preaprobación antes de empezar a visitar casas.

2. Cómo elegir a su corredor de compradores y el acuerdo por escrito

• Desde el 1 de enero de 2025, la Illinois Real Estate License Act exige que la relación con un corredor conste en un acuerdo de corretaje por escrito (225 ILCS 454/15-50). Para los compradores, es un acuerdo escrito de representación de comprador.
• El acuerdo indica cuánto y cómo se paga a su corredor, sus deberes y la duración del acuerdo. La compensación no la fija la ley y es negociable.
• Según las reglas del MLS vigentes desde agosto de 2024, en general un corredor debe tener un acuerdo escrito con usted antes de mostrarle una casa, en persona o de forma virtual.
• Puede verificar la licencia de cualquier corredor en IDFPR.

3. Búsqueda de casa

• Haga una lista de necesidades y deseos: tamaño, distribución, estado, trayecto al trabajo y presupuesto.
• Visite casas y compare cada una con su lista.
• Investigue las zonas con fuentes objetivas, como tiempos de trayecto, facturas de impuestos y sitios web de gobiernos locales.

4. Oferta y depósito de garantía (earnest money)

• Su oferta indica el precio, el financiamiento, las contingencias y la fecha de cierre.
• El depósito de garantía (earnest money) demuestra buena fe. Se mantiene en depósito (escrow) según su contrato y normalmente se le acredita en el cierre. El monto es negociable.

5. Revisión del abogado e inspección

• En el área de Chicago, los contratos de compra suelen incluir un periodo de revisión del abogado (attorney review). Su abogado revisa el contrato y puede proponer cambios dentro del plazo de su contrato.
• Contrate a un inspector de viviendas con licencia de Illinois (verifíquela en IDFPR). Considere una prueba de radón hecha por un profesional con licencia (IEMA-OHS) y una inspección del alcantarillado con cámara.
• Después de la inspección, su abogado y yo le ayudamos a decidir sobre solicitudes de reparaciones o créditos, dentro de los plazos de su contrato.

6. Tasación (appraisal) y aprobación del préstamo

• Su prestamista ordena la tasación (appraisal) y revisa sus documentos.
• Envíe pronto los documentos que le pidan y evite nuevas deudas, compras grandes o cambios de empleo antes del cierre.
• Cuando el prestamista emite el “clear to close”, se preparan los documentos finales del cierre.

7. Recorrido final (final walk-through)

• Poco antes del cierre, recorra la casa para confirmar su estado, las reparaciones acordadas y los artículos incluidos.

8. Cierre

• Su prestamista debe entregarle el Closing Disclosure al menos 3 días hábiles antes del cierre. Compárelo con su Loan Estimate.
• Antes de transferir fondos, llame a la compañía de títulos o a su abogado a un número de una fuente independiente para verificar las instrucciones.
• Illinois Notary Public – Puedo ir a su casa para la firma de los documentos de cierre, para que no tenga que desplazarse y pueda concentrarse en empacar y organizar su mudanza.

Llaves y acceso

- Llaves de todas las puertas exteriores y de cualquier contrapuerta o reja.
- Controles del garaje y cualquier código del teclado del garaje.
- Códigos de la alarma o del sistema de seguridad y acceso a la aplicación; cambie todos los códigos al mudarse.
- Llaves del buzón.
- Llaveros electrónicos (fob) del edificio, permisos de estacionamiento y llaves de áreas comunes (condominio o HOA).
- Considere cambiar las cerraduras exteriores después del cierre.

Garantías

- Confirme si su contrato incluye una garantía de vivienda (home warranty) y actívela o transfiérala a su nombre.
- Revise qué garantías del fabricante o de mano de obra se transfieren con la propiedad (electrodomésticos, calefacción y aire acondicionado, calentador de agua, techo, ventanas o la garantía del constructor de una casa nueva) y regístrelas a su nombre cuando sea necesario.
- Obtenga del vendedor los documentos de garantía, manuales, recibos y datos de contacto de los contratistas en el cierre o antes.

- Revise la lista para el día del cierre.

9. Después del cierre

- Solicite las exenciones de impuestos que le correspondan; en el condado de Cook, ante la Cook County Assessor’s Office. Vea Revise su impuesto a la propiedad, exenciones para personas mayores y exenciones del condado de Cook.
- Asegúrese de que la factura de impuestos llegue a su nombre (Cook County Treasurer).
- Actualice su dirección con USPS y, dentro de 10 días, con el Illinois Secretary of State. La lista para su mudanza tiene los detalles.
- Guarde en un lugar seguro los documentos del cierre, la escritura (deed) y la póliza de título.

Solo información general. Cada transacción es diferente; su abogado y su prestamista le asesoran sobre su situación.

Anett Y. Wator y At Home Realty Group, Inc. no respaldan ni recomiendan a ningún proveedor de servicios y no reciben compensación, honorarios por referidos ni nada de valor de ningún proveedor de servicios. Investigue y elija usted mismo a sus proveedores.

Anett Y. Wator, corredora de bienes raíces de Illinois, licencia n.º 475.220814, patrocinada por At Home Realty Group, Inc., licencia n.º 478.010054, 8632 W. 103rd St., Suite B, Palos Hills, IL 60465. brokeranettwator@gmail.com. Llame o envíe un texto al 224-628-4587. Equal Housing Opportunity.