

Elaborado por Juan Jose Trent

International Real Estate Agent - Keller Williams Guatemala

5060 4626 jose.trent@kwguatemala.com



Guía Definitiva del Comprador: Checklist Estratégico

Comprar una propiedad es una de las decisiones financieras y emocionales más importantes de su vida. Usar esta guía le ayudará a convertir sus ideas y sueños en una lista de prioridades clara y objetiva. Tómese su tiempo para llenar cada sección.

♦ Sección 1: Propósito y Estrategia de Compra

El "por qué" de su compra define toda la búsqueda.

1.1 ¿Cuál es el propósito principal de esta compra?

- ☐ Vivienda principal (para vivir en ella) - Tu nuevo hogar
- ☐ Inversión para alquiler (generar ingresos) - Largo Plazo
- ☐ Inversión para reventa (remodelar y vender) - Flipping
- ☐ Propiedad vacacional o de descanso - Airbnb

1.2 ¿Cuál es su horizonte de tiempo?

- ☐ Planeo vivir/mantenerla por 1-3 años (corto plazo)
- ☐ Planeo vivir/mantenerla por 5-10 años (mediano plazo)
- ☐ Planeo vivir/mantenerla por 10+ años (largo plazo)

1.3 ¿Es su primera compra o ya tiene experiencia?

- ☐ Primera compra
- ☐ Ya he comprado/vendido antes

♦ Sección 2: Análisis Financiero y Capacidad de Pago

Definir su presupuesto real es el paso más crítico.

2.1 Método de Pago:

- ☐ Préstamo bancario / Hipoteca
- ☐ Pago de contado (fondos propios)
- ☐ Financiamiento mixto

2.2 Estado del Préstamo (si aplica):

- ☐ Aún no he hablado con el banco
- ☐ Ya tengo una pre-calificación bancaria
- ☐ Ya tengo una carta de aprobación de crédito

2.3 Presupuesto Máximo de Compra:

Monto \$: _____

2.4 Enganche (Down Payment):

Nota: Generalmente se requiere entre un 5% y un 20% del valor de la propiedad.

- ☐ Sí, cuento con el capital líquido para el enganche.

Monto máximo ahorrado para enganche \$: _____

2.5 Gastos de Cierre:

Nota: Incluye impuestos, honorarios legales y registro (aprox. 3-5% del valor).

- ☐ Sí, he presupuestado estos gastos adicionales. \$: _____

2.6 Fondo Post-Compra:

¿Tiene capital restante DESPUÉS de comprar?

- ☐ Sí, tengo fondos para remodelaciones necesarias.
- ☐ Sí, tengo fondos para mobiliario y accesorios.
- ☐ No, el presupuesto es solo para la compra.

2.7 Cuota Mensual Máxima (Hipoteca + Mantenimiento + Seguro):

Monto \$: _____

♦ Sección 3: Ubicación y Entorno

La ubicación define su estilo de vida y la plusvalía.

3.1 Zonas, Barrios o Sectores de Interés (Top 3):



- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____

3.2 Prioridad de la Ubicación (¿Qué es lo más importante?):

- ☐ Cercanía a mi trabajo
- ☐ Cercanía a colegios o universidades
- ☐ Acceso rápido a vías principales
- ☐ Ambiente tranquilo y poco ruido
- ☐ Potencial de plusvalía (crecimiento del valor)
- ☐ Entorno caminable (cerca de parques, cafés, tiendas)

3.3 Servicios Indispensables Cercanos:

- ☐ Supermercados
- ☐ Hospitales o clínicas
- ☐ Parques o áreas verdes
- ☐ Gimnasios
- ☐ Restaurantes

♦ Sección 4: Tipo de Propiedad y Características Externas

Definiendo la estructura de su futuro hogar.

4.1 Tipo de Inmueble Preferido:

- ☐ Casa
- ☐ Apartamento
- ☐ Terreno para Construir

4.2 Seguridad y Acceso:

- ☐ Indispensable que esté en colonia/condominio cerrado
- ☐ Requiere garita de seguridad (Sí / No)
- ☐ Prefiero que esté fuera de garita (acceso directo a la calle)

4.3 Características (si es Casa):

Niveles: ___ 1 Nivel ___ 2 Niveles ___ 3+ Niveles

Jardín/Patio: ___ Indispensable (grande) ___ Deseable (pequeño/mediano) ___ No es necesario

4.4 Características (si es Apartamento):

Nivel de Piso: ___ Bajo (1-3) ___ Medio ___ Alto (Penthouse)

- ☐ ¿Se aceptan mascotas en el edificio? (Sí / No) ¿Cuántas libras? Lbs: _____

Amenidades Indispensables:

- ☐ Gimnasio
- ☐ Piscina
- ☐ Salón Social
- ☐ Área de juegos para niños
- ☐ Business Center

Otro: _____

4.5 Parques (Estacionamiento):

- ☐ Número de parques: ___ 1 ___ 2 (Indispensable) ___ 3+
- ☐ ¿Deben estar techados? (Sí / No)
- ☐ ¿Necesita parqueo de visitas? (Sí / No)

♦ Sección 5: Características Internas y Estilo de Vida

Detalles del interior de la propiedad.

5.1 Habitaciones:

- ☐ Mínimo de habitaciones requeridas: _____
- ☐ ¿Necesita habitación principal con walk-in closet? (Sí / No)
- ☐ ¿Necesita cuarto de servicio con baño? (Sí / No)

5.2 Baños

- ☐ Mínimo de habitaciones requeridas: _____
- ☐ ¿Necesita baño de visitas? (Sí / No)

5.3 Espacios Adicionales Requeridos:

- ☐ Oficina en casa / Estudio
- ☐ Sala familiar (adicional a la sala principal)
- ☐ Bodega
- ☐ Balcón o terraza
- ☐ Área de lavandería

5.4 Cocina:

- ☐ Concepto abierto (integrada a la sala/comedor)
- ☐ Cerrada / Tradicional
- ☐ Conexión para lavaplatos
- ☐

5.5 Estado de la Propiedad:

- ☐ Lista para mudarse (sin necesidad de arreglos)
- ☐ Requiere remodelación ligera (pintura, detalles)
- ☐ Para remodelación completa (oportunidad de diseñar)
- ☐ Nueva (para estrenar)

♦ Sección 6: Prioridades Clave ("Debe Tener" vs. "Sería Bueno")

Cosas que la propiedad DEBE tener sí o sí

6.1 Mis 5 "No Negociables"



- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____
- 4 _____
- 5 _____

6.2 Mis "Deseables" (Cosas que me gustaría tener, pero puedo omitir):



- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____

♦ Un Mensaje de su Asesor Inmobiliario:

Este checklist es su punto de partida para tomar una decisión informada. Sin embargo, en mi experiencia, las 5 necesidades principales suelen refinarse e incluso cambiar durante el proceso de búsqueda. Mi labor como su asesor inmobiliario es ayudarle a **esclarecer esas prioridades** y descubrir oportunidades ocultas que quizás no había considerado. Cuento con herramientas digitales gratuitas para realizar un **avalúo de mercado digital** (CMA) y asegurar que está pagando el precio justo. Y si su compra es para inversión, podemos analizar juntos las **métricas clave de rentabilidad** (como el ROI y el Cap Rate) para garantizar que su capital trabaje para usted.

Estoy aquí para guiarle en cada paso.

Juan Jose Trent 5060 4626

Envíame este formulario lleno y encontraré las 5 mejores propiedades que hay en el mercado que se ajustan a tus deseos! Así de simple y sin compromiso.