

UNA GUÍA DE NICK'S LENDING

Tu primer hogar. A tu manera.

Un compañero práctico para las decisiones entre “tal vez algún día” y “estamos en casa”.



Espacio para los números.
Espacio para lo que te importa.

Edición de septiembre de 2026

Planear · Recorrer · Comparar · Cerrar · Instalarse

Comienza donde estés. No necesitas terminar esta guía antes de hacer una pregunta.

Usa el PDF imprimible como tu cuaderno de trabajo personal. En la guía web puedes escribir en las hojas de trabajo e imprimir una copia completada. Lo que escribas permanece en esa pestaña del navegador, no se nos envía y desaparece cuando cierras o recargas la pestaña.

01 / LO QUE TE ORIENTA

¿Qué quieres que tu hogar haga posible?

Antes de comparar casas, date una idea clara de la vida que deseas que un hogar te permita llevar.

Tres cosas que un hogar debe facilitar

Lo que quiero seguir haciendo después de comprar

Lo que haría difícil vivir en un hogar

Las personas o mascotas para las que esta casa debe ser adecuada

Prioridad	Imprescindible	Deseable
Ubicación y desplazamientos diarios	<div></div>	<div></div>
Habitaciones y espacio flexible	<div></div>	<div></div>
Acceso, escaleras y movimiento diario	<div></div>	<div></div>
Espacio exterior y mantenimiento	<div></div>	<div></div>

Una pregunta para llevar a cada visita: ¿Puedo imaginar un martes ordinario aquí, no solo un día de mudanza?

No hay edad requerida, estructura familiar o cronograma para una primera casa. Este es tu plan.

02 / UN PAGO CÓMODO

Empieza por tu vida. Luego, define tu presupuesto.

La aprobación de un prestamista es un cálculo; lo que se siente cómodo en tu hogar es otro.

Plan mensual del hogar	Tu monto
Ingresos netos en los que puedes confiar para planificar	
Otros pagos de deuda	
Alimentos, transporte, servicios públicos y atención	
Ahorros, jubilación y colchón de emergencia	
Las cosas que quieres seguir disfrutando	
Presupuesto de vivienda restante después de los elementos anteriores	

Verifica el costo total de la vivienda

Casa propuesta	Monto mensual
Principal e intereses del préstamo	
Impuestos sobre la propiedad	
Seguro de vivienda y cualquier cobertura de inundación requerida	
Seguro hipotecario, si aplica	
Cuotas de la HOA u otros cargos periódicos	
Servicios públicos y un fondo para mantenimiento	
Costo mensual total propuesto de la vivienda	

Evita contar un costo dos veces. Algunos impuestos y seguros ya pueden estar incluidos en un pago a la cuenta de depósito en garantía. Una tasa hipotecaria fija no congela las primas de seguro, los impuestos ni las cuotas de la HOA.

Presupuesto de vivienda cómodo

Margen restante después del costo de vivienda propuesto

03 / DINERO CON UN PROPÓSITO

El enganche es solo una parte.

Planea el dinero necesario para comprar y el dinero que quieres guardar después de recibir las llaves.

Crea tu plan de efectivo	Tu monto
pago inicial	
Cargos del prestamista y otros costos de cierre	
Gastos pagados por adelantado y depósitos iniciales en la cuenta de depósito en garantía	
Menos los créditos permitidos que indique tu prestamista	
Menos dinero en garantía ya depositado	
Efectivo estimado que aún se necesita al cierre	
Mudanzas y reparaciones inmediatas	
Colchón de efectivo para mantener intacto	

Dale a cada dólar un trabajo

Costos de compra

+

Necesidades de mudanza

+

Tu colchón financiero

Fondos disponibles y documentados

Brecha a resolver antes de hacer una oferta

Preguntas sobre fondos de donación o asistencia

Usa el desglose de fondos necesarios para el cierre de tu prestamista para comprobar los cálculos de esta hoja. No restes créditos ni depósitos dos veces. La asistencia y las donaciones tienen requisitos de elegibilidad y documentación; confírmalos antes de contar con ese dinero.

04 / TU EQUIPO Y PROCESO

Ten claro quién se encarga del siguiente paso.

Mantén a tu equipo y los plazos en un solo lugar. El orden y el tiempo pueden variar según el contrato y el préstamo.

- 1

Prepárate

Establece tu presupuesto y conversa sobre el financiamiento.
- 2

Busca

Visita viviendas y compara lo que te importa.
- 3

Haz una oferta

Revisa las condiciones y los plazos con tu agente de bienes raíces.
- 4

Revisa

Gestiona las inspecciones, la tasación y las condiciones del préstamo.
- 5

Completa el cierre

Confirma los documentos, los fondos y la posesión de la vivienda.

Tu equipo de trabajo	Nombre / contacto de confianza
Profesional de préstamos	
agente de bienes raíces	
Contacto de depósito en garantía o cierre	
Agente de seguros	
Inspector	

Tu próxima conversación

La próxima decisión que necesito tomar

Quién puede ayudarme a resolverlo

La fecha en que acordamos hacer un seguimiento

Guarda desde el principio los números de teléfono de confianza. No incluyas números de cuenta ni documentos confidenciales en este cuaderno de trabajo ni en correos electrónicos ordinarios.

05 / LLÉVALO A UNA VISITA

Recuerda el hogar. No solo la cocina.

Usa una hoja por casa y anota tus primeras impresiones antes de que la próxima visita se mezcle con esta.

Propiedad / apodo

Fecha de la visita y precio solicitado

Mira con atención	Lo que noté
Diseño, escaleras y acceso diario	
Luz natural, ruido y privacidad	
Desplazamiento al trabajo y necesidades cercanas	
Almacenamiento, estacionamiento y espacio al aire libre	
Preguntas sobre el mantenimiento que se ve a simple vista	
Preguntas sobre el seguro, la HOA o los cargos especiales	

Lo que me encantaría de vivir aquí

Lo que tendría que tolerar

Lo que necesita una inspección profesional

¿Me seguiría gustando sin la decoración preparada para la venta?

Mi reacción honesta

Sigue explorando

Haz más preguntas

Listo para discutir una oferta

Una visita no es una inspección. Pregunta a profesionales calificados por el estado, la seguridad, las reparaciones y la disponibilidad de seguro antes de basarte en una suposición.

06 / COMPARA LAS VIVIENDAS PRESELECCIONADAS

Compara tus viviendas favoritas en una misma página.

La comparación correcta incluye la vida que vivirás allí y los costos que asumirás.

Compara	Vivienda A	Vivienda B	Vivienda C
Propiedad / apodo			
Precio bajo consideración			
Costo mensual completo estimado			
Efectivo estimado para cerrar			
Trabajos necesarios de inmediato			
¿Cumple con lo que considero imprescindible?			
Algo a lo que podría renunciar			
Algo a lo que no podría renunciar			
Pregunta todavía sin respuesta			

Pausa antes de decidir

El hogar que mejor se adapta a nuestro día a día

Lo que podría cambiar nuestra decisión

La respuesta que necesitamos antes de seguir adelante

Usa información vigente sobre el seguro, los impuestos y el financiamiento de la propiedad específica. El pago estimado de un anuncio puede omitir costos importantes para ti.

07 / UNA OFERTA CON PLAN

La emoción y los plazos claros pueden ir de la mano.

Pídele a tu agente que te explique la oferta y tus obligaciones antes de firmar. Anota aquí las fechas reales del contrato.

Decisión o plazo	Fecha / responsable / próxima acción
Depósito en garantía	
Período de inspección e investigación	
Revisión de la tasación	
Condición o contingencia de financiación	
Confirmación de seguro	
Reparaciones o créditos solicitados	
Recorrido final	
Cierre y posesión	

Antes de aceptar

- ☒ Entiendo qué protecciones y contingencias están incluidas.
- ☒ Sé lo que sucede si se pierde un plazo o no se cumple una condición.
- ☒ Mi prestamista ha revisado los supuestos de financiamiento y cualquier crédito propuesto.
- ☒ Entiendo cuándo puedo tomar posesión, no solo cuando firmo.

Una pregunta de contrato para mi agente

Una pregunta de financiación para mi profesional de préstamos

No uses una lista de verificación general en lugar de tu contrato firmado. Pide a tu agente o a un profesional legal calificado que te explique las obligaciones contractuales.

08 / COMPARA LOS PRÉSTAMOS

Una tasa más baja no refleja todo el costo.

Pide Estimaciones del Préstamo con montos, plazos y supuestos de fijación de tasa comparables. Anota las diferencias en lugar de adivinar.

Comparación de préstamos	Opción A	Opción B
Prestamista / fecha de la estimación		
Tipo y plazo del préstamo		
Monto del préstamo		
Tasa fija o ajustable		
Tasa de interés / APR		
Puntos en dólares		
Créditos de prestamista en dólares		
Costos del préstamo (página 2 del Estimado de Préstamo)		
Pago mensual total estimado		
Efectivo estimado para cerrar		
Estado y vencimiento de la fijación de tasa		

Pregunta antes de elegir

¿Qué explica la diferencia de costos?

¿Qué podría cambiar antes del cierre?

¿Qué opción se ajusta al tiempo que espero mantener el préstamo?

La APR expresa ciertos costos de endeudamiento como una tasa anual. Es un contexto útil, no un presupuesto familiar completo. Compara los costos y las características de pago, no solo la APR.

Recurso: [Explicación del Estimado de Préstamo de la CFPB \(nueva pestaña\)](#).

09 / MANTÉN EL PROCESO EN MOVIMIENTO

Prepárate. Sin compartir más de lo necesario.

Tu prestamista te dará una lista de verificación para tu situación. Recopila lo que se solicite y envíalo a través del canal seguro designado.

- ☒ Solicita la lista específica de documentos del prestamista y las instrucciones seguras para subirlos.
- ☒ Mantén los registros de ingresos, empleo y activos juntos en un lugar seguro.
- ☒ Explica los regalos o depósitos inusuales antes de mover dinero.
- ☒ Pregunta antes de abrir crédito, contraer deuda o cambiar de empleo durante el proceso del préstamo.
- ☒ Responde a las solicitudes y pregunta por qué se necesita algo si no está claro.
- ☒ Mantén a tu equipo actualizado sobre los cambios que afectan la solicitud.

Tu registro de condiciones pendientes

Elemento solicitado	Fecha de vencimiento	¿Enviado de forma segura?
Elemento 1		
Elemento 2		
Elemento 3		
Elemento 4		

Nunca escribas números de Seguro Social, números de cuenta o credenciales de inicio de sesión en este libro de trabajo. No envíes por correo electrónico documentos confidenciales ni contraseñas. Verifica una solicitud inesperada usando un método de contacto confiable.

10 / EL ÚLTIMO TRAMO

Protege el dinero. Entiende la firma.

El cierre es una serie de confirmaciones, tómate el tiempo para preguntar sobre cualquier cosa que difiera de lo que esperabas.

- ☒ Compara la Divulgación de Cierre con tu Estimación del Préstamo más reciente.
- ☒ Pregunta por los cargos que cambiaron, el pago definitivo y los fondos necesarios para el cierre.
- ☒ Confirma que el seguro obligatorio esté vigente.
- ☒ Completa el recorrido final y documenta con tu agente las inquietudes sin resolver.
- ☒ Confirma con el equipo de cierre los pasos del desembolso, la inscripción en el registro público y la toma de posesión.
- ☒ Guarda copias de los documentos firmados en un lugar seguro.

ANTES DE ENVIAR DINERO

Detente. Llama. Verifica.

Usa un número de teléfono de confianza que hayas guardado por tu cuenta. Confirma directamente con tu contacto de cierre las instrucciones de transferencia bancaria. No confíes en instrucciones modificadas que recibas por correo electrónico, mensaje de texto o una llamada entrante.

Si sospechas que una transferencia es fraudulenta, comunícate de inmediato con tu banco y repórtala al Centro de Denuncias de Delitos por Internet del FBI en ic3.gov ([nueva pestaña](#)).

El número de teléfono de confianza de mi contacto de cierre

¿Quién confirmará la posesión y cuándo?

Un buen comienzo continúa después del cierre.

Mantén a mano algunos detalles prácticos mientras te instalas.

La primera semana

- ☒ Confirma los servicios públicos y esenciales.
- ☒ Organiza las llaves, las cerraduras y los códigos de acceso.
- ☒ Ubica las llaves de paso de agua y gas y el interruptor principal de electricidad.
- ☒ Prueba las alarmas de seguridad y prepara tus contactos de emergencia.

Primeros 90 días

- ☒ Confirma quién administra el préstamo y los detalles del primer pago.
- ☒ Programa recordatorios de los impuestos o seguros que pagues fuera de la cuenta de depósito en garantía.
- ☒ Planifica el mantenimiento habitual y tu primera reserva para reparaciones.
- ☒ Guarda las garantías, los informes de inspección y los documentos de cierre.

Referencia de la vivienda	Mi nota
Fecha del primer pago / administrador del préstamo verificado	
Mes de renovación del seguro	
Recordatorio de mantenimiento estacional	
Reparación a planificar primero	

Una pregunta es suficiente para empezar

No tienes que esperar a que algo vaya mal para contactarnos. Si un estado de cuenta, un costo o el siguiente paso te confunden, pregunta.

Nick Cunningham 916-765-4009 nickslending.com/contact

Más información: [Recursos de la CFPB para comprar vivienda \(nueva pestaña\)](#). Herramienta educativa de planificación; no es un Estimado de Préstamo, una aprobación ni un compromiso de otorgar crédito. Las condiciones del préstamo, la elegibilidad y los costos requieren una evaluación individual.

Nick Cunningham, profesional de préstamos, NMLS #907393. Nick's Lending es la marca de marketing personal de Nick Cunningham. Servicios hipotecarios a través de Golden Bay Mortgage Group, NMLS #1403489. Licenciado en California. DRE #01989440. CA DBO #60DBO-160366. Igualdad de oportunidades de vivienda.