

RD

GUÍA DEL COMPRADOR

2026

Del primer *sí* a tus llaves.

10 pasos para comprar casa en San Diego.
Sin letras chiquitas.

Richard De León

DRE #02221674 · (619) 552-6295



CARTA DE RICHARD

No te falta dinero. Te falta un *mapa*.

Cada semana conozco familias que pagan $2,800 de renta y creen que comprar no es para ellas.

Esta guía es el mapa: diez pasos, cuánto cuesta cada uno y qué decides tú. Tráela a nuestra primera llamada.

Richard

«Mi trabajo es que *nada* te tome por sorpresa.»

EL MAPA COMPLETO

Diez pasos. *Uno a la vez.*

PREPARARTE
2–8 semanas

BUSCAR
2–8 semanas

ESCROW
30–45 días

LLAVES
1 día

01 Arma tu equipo — p. 4

02 Haz tus números — p. 5

03 Crédito y préstamo — p. 6–7

04 Pre-aprobación — p. 8

05 Busca con método — p. 9–12

06 Haz tu oferta — p. 13

07 Escrow e inspección — p. 14

08 Avalúo, título, seguro — p. 15

09 Tu mudanza — p. 16

10 Las llaves — p. 18

01



ARMA TU EQUIPO

No compras *solo*.

Un agente de comprador trabaja **para ti**, no para el vendedor. Este es tu equipo:



Richard De León
TU AGENTE



Eddie Ortega
LÍDER · TOP 1%



Jesús Zavala
AGENTE



Iron Gersten
TU PRÉSTAMO

NUEVO DESDE 2024

Antes de visitar casas firmas un acuerdo de comprador. Dice qué hace tu agente y cuánto cobra; ese pago se negocia.

02



EL MITO DEL 20%

Cuánto necesitas, *de verdad*.

3.5%

enganche mínimo con FHA. Ejemplo: casa de **$700,000**.

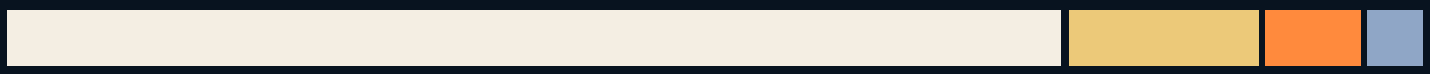
$24.5k

ENGANCHE

$39–53k

TOTAL PARA LAS LLAVES, SIN AYUDAS

$5,392 AL MES, APROX.



$4,232
Capital e interés · 6.25%

$700
Impuestos

$310
Seguro FHA

$150
Seguro de casa

Ejemplo ilustrativo, 30 años fijo. Los costos de cierre (2–4%) bajan con crédito del vendedor y ayudas (p. 7).



03

ORDENA TU CRÉDITO

No necesitas un crédito *perfecto*.



580
FHA con 3.5%

620
Convencionales

640
Ayudas CalHFA

700+
Mejores tasas

LLEVA ESTO A TU PRESTAMISTA

- [ ] ID o ITIN
- [ ] W-2 / 1099 · 2 años
- [ ] Talones · 30 días
- [ ] Banco · 2 meses
- [ ] Impuestos · 2 años
- [ ] Carta de regalo



Siete préstamos. *Uno es el tuyo.*

FHA

3.5%

Primera casa

Crédito desde 580. Seguro hipotecario mensual.

CONV. 97

3%

Buen crédito

620+. El seguro se quita al 20% de capital.

VA

0%

Veteranos

Y militares activos. Sin seguro mensual.

USDA

0%

Zona rural

Ramona, Alpine, Campo… con límite de ingreso.

CONVENCIONAL

5–20%

Cualquiera

Sin seguro hipotecario con 20%.

FHA 203(K)

3.5%

Para remodelar

Las reparaciones van dentro del préstamo.

ITIN

10–20%

Sin Seguro Social

Crédito tradicional o alterno (renta, luz).

+ AYUDAS

$$

Para el enganche

Combínalas con tu préstamo ↓

CalHFA MyHome

hasta **3.5%**

Préstamo diferido: se paga al vender.

Dream For All

hasta **20%**

Primera generación. Abre por rondas.

SD Housing Comm.

préstamo

Ciudad de San Diego, con límite de ingreso.

Requisitos de referencia a noviembre de 2026. Iron te confirma los tuyos.

04



CONSIGUE TU PRE-APROBACIÓN

La carta que *abre puertas*.

Pre-calificación

Lo que tú dices

Minutos

Casi no pesa

Pre-aprobación

Tu crédito y documentos

1 a 3 días

Lo que pide el vendedor

HASTA EL CIERRE, NO HAGAS ESTO

- ✕ **Abrir tarjetas o pedir crédito**
- ✕ **Comprar carro a plazos**
- ✕ **Cambiar de trabajo sin avisar**
- ✕ **Depositar efectivo sin comprobante**

05



BUSCA CON MÉTODO

Busca con la cabeza. *Enamórate después.*

EN CADA VISITA REVISAMOS

- [ ] Techo
- [ ] Humedad
- [ ] Panel eléctrico
- [ ] Calentador
- [ ] Ventanas
- [ ] Presión de agua
- [ ] Grietas
- [ ] Ruido
- [ ] Estacionamiento
- [ ] Luz natural

TRUCO

Graba un video en cada casa diciendo la dirección al empezar. Después de la tercera visita, todas se confunden.



No eliges solo una casa. Eliges *tu vida diaria*.

LA ESCUELA, EL TRAYECTO, LOS VECINOS, EL CAFÉ DE LA ESQUINA →



EL CONDADO POR PRESUPUESTO

¿Dónde te *alcanza*?

Condos y townhomes	Otay Mesa · National City · Chula Vista	$450k
Primera casa sola	Spring Valley · El Cajon · Santee	$650k
Nuevas y grandes	Otay Ranch · Eastlake · San Marcos	$850k
Cerca de la costa	Imperial Beach · Oceanside · Vista	$900k+

ANTES DE DECIDIR LA ZONA

- [ ] Maneja en hora pico
- [ ] Visita de noche
- [ ] Revisa escuelas
- [ ] HOA y Mello-Roos
- [ ] Riesgo de incendio

Precios de entrada aproximados; cambian cada mes. Richard te manda los actuales.



Tres casas. *Una decisión.*

	A	B	C
Dirección			
Precio			
Recámaras · baños			
Pago total al mes con HOA y Mello-Roos			
Estado techo, calentador			
Traslado hora pico			
Me encantó			
No me gustó			
Calificación	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○

06



HAZ TU OFERTA

Gana la más *limpia*, no la más alta.

01
Precio
Según ventas de los últimos 3–6 meses.

02
Depósito
1–3%. Se abona a tu enganche.

03
Contingencias
Te dejan salir sin perder el depósito.

04
Fecha de cierre
Normalmente 30–45 días.

05
Crédito del vendedor
Para tus costos o bajar tu tasa.

06
Pre-aprobación
Prueba de que sí cierras.

Oferta →

Acepta
¡A escrow!

Contraoferta
Negociamos

Rechaza
Vamos por otra



07

ESCROW

30 días que *cuidan tu dinero*.

0 — **Aceptan** — Abre escrow

3 — **Depósito** — Al escrow

10 — **Inspección** — Revisamos todo

17 — **Contingencias** — ¿Sigues o sales?

21 — **Préstamo listo** — Clear to close

25 — **Firmas** — Closing Disclosure

30 — **Llaves** — Se registra

$450–800
INSPECCIÓN GENERAL

$100–250
TERMITAS

$200–400
DRENAJE · ANTES DE 1980

SI LA INSPECCIÓN ENCUENTRA ALGO

Crédito
Lo más común

Reparación
Antes del cierre

Rebaja
Al precio

Salir
Con tu depósito

08



TRES REVISIONES

Antes del *sí* final.

i

Avalúo

¿La casa vale lo que pagas? Si sale bajo: renegociamos o sales con tu contingencia.

$600–900

ii

Título

Confirma el dueño y que no haya deudas pegadas a la casa. Tu póliza se paga una vez.

1×

iii

Seguro

Sin seguro no hay préstamo. En zonas de incendio cotiza desde la semana 1; plan B: FAIR Plan.

Sem. 1

09



CUENTA REGRESIVA

Cuatro semanas. *Cero carreras.*

4 SEMANAS

- [ ] Avisa al casero
- [ ] Cotiza 3 mudanzas
- [ ] Regala lo que sobra

3 SEMANAS

- [ ] Reserva camión
- [ ] Compra cajas
- [ ] Contrata seguro

2 SEMANAS

- [ ] SDG&E y agua
- [ ] Internet
- [ ] Cambio en USPS

1 SEMANA

- [ ] Confirma mudanza
- [ ] Caja del día 1
- [ ] Recorrido final

TU PRIMER DÍA EN LA CASA

- [ ] Cambia las chapas
- [ ] Prueba detectores
- [ ] Ubica la llave del agua
- [ ] Toma fotos



Faltan *horas*.

10



EL DÍA DE LAS LLAVES

Son *tuyas*.

−3 días
Closing Disclosure: revisamos cada número

−2 a 5
Firmas con notario. Lleva tu ID

−1 a 3
Recorrido final de la casa

Día 0
Se registra la escritura. ¡Llaves!

OJO: FRAUDE Antes de transferir, llama al escrow a un número que ya tenías. Nadie cambia datos bancarios por correo.



LO QUE CASI NADIE TE DICE

Ya eres dueño. *Esto sigue.*

MES 1

Exención del propietario

Pídela al Assessor del condado. Una sola vez.

-$7k

MESES 2–6

Factura suplementaria

Ajusta tu impuesto al nuevo valor. Aparta dinero.

$

DIC · ABR

Impuestos a la propiedad

Vencen el 10 de diciembre y el 10 de abril.

10

AL 20%

Quita el PMI

En convencional, al deber 80% del valor.

20%

SI BAJAN

Refinancia

Richard e Iron te avisan cuando convenga.

↓%

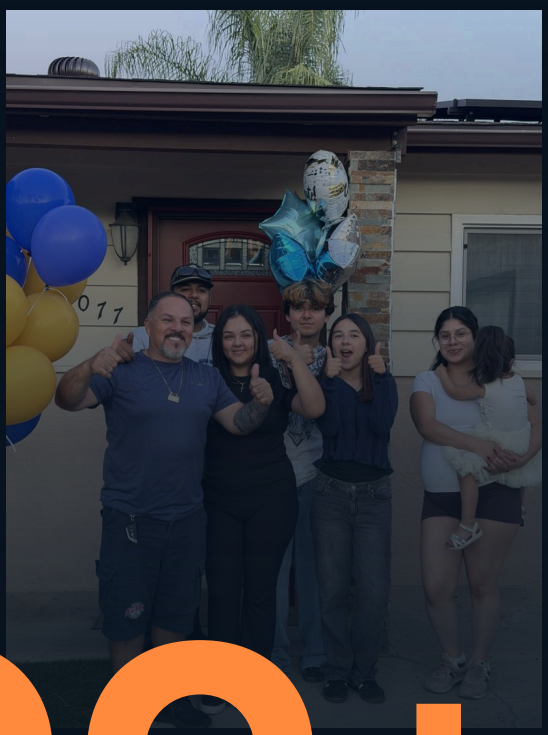


Habla el idioma *del contrato*.

Enganche DOWN PAYMENT	Avalúo APPRAISAL
Depósito de buena fe EARNEST MONEY	Póliza de título TITLE INSURANCE
Pre-aprobación PRE-APPROVAL	Costos de cierre CLOSING COSTS
Contingencia CONTINGENCY	Crédito del vendedor SELLER CREDIT
Contraoferta COUNTEROFFER	Seguro hipotecario MIP / PMI
Divulgaciones SELLER DISCLOSURES	Relación deuda-ingreso DEBT-TO-INCOME (DTI)
Escrow ESCROW	Aprobación final CLEAR TO CLOSE
Recorrido final FINAL WALK-THROUGH	Registro RECORDING
Cuota de HOA HOA DUES	Mello-Roos MELLO-ROOS (CFD)








200+

familias con llaves en el equipo de Eddie Ortega · Premier Agency. Más de 30 compraron con ITIN.

Respuesta el mismo día

En español o inglés.

Nada sin entenderse

Te explico cada firma.

Cero presión

Ofertas cuando tú quieras.

La verdad

Aunque no sea lo que quieres oír.



RD

TU SIGUIENTE PASO

Hagamos tu *plan*.

15 minutos, gratis y sin compromiso. Sales con tu paso 01 resuelto.

ESCANEA · WHATSAPP

(619) 552-6295

Richard De León · @richarddmyrealtor

Richard De León · DRE #02221674 · Premier Agency Real Estate · CalDRE #02240990 · 900 Lane Ave Ste 100, Chula Vista, CA 91914

Guía informativa; no es asesoría legal, fiscal ni financiera. Cifras de ejemplo a noviembre de 2026. Fotos adicionales: Unsplash. · Equal Housing Opportunity

PREMIER AGENCY REAL ESTATE