



Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas
| Asesor Inmobiliario

Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Zona Área metropolitana de
Houston

Teléfono (347) 774-5396

Correo owenyerealtor@gmail.co
m

WeChat Owenyerealtor

Sitio web owenrealestatetx.com

Después del cierre: lista de verificación y consejos para nuevos propietarios

Cómo manejar su primer mes después de recibir las llaves

Firmar en el cierre le da las llaves, pero instalarse toma unos pasos más, en el orden correcto. Ocúpese primero de la seguridad y los servicios, luego ordene los pagos y el papeleo, y construya buenos hábitos para el mantenimiento a largo plazo.

1. Su primera semana después del cierre (primero la seguridad y la instalación)

Semana 1

1. Cambie las cerraduras y reinicie todos los códigos

Cambie las cerraduras de toda la casa, o haga que un cerrajero cambie la combinación. Reinicie los códigos del abridor de la puerta del garaje, el sistema de alarma, las cerraduras inteligentes y el buzón. Los propietarios anteriores, su familia y amigos, y los contratistas pueden aún tener llaves o códigos antiguos, así que cámbielos antes de mudarse para su tranquilidad.

2. Proteja sus documentos de cierre

Guarde juntos su Closing Disclosure, su escritura (Deed, que el condado le devolverá por correo después del registro), su póliza de título del propietario y el survey, y escanee una copia digital para sus registros. Conserve estos documentos a largo plazo: los necesitará cuando venda, refinance o trate cualquier pregunta de título.

3. Active los servicios de agua, electricidad, gas, basura e internet

Programe las fechas de inicio de cada servicio con anticipación, para no llegar el día de la mudanza y encontrar que no hay agua ni luz. En la fecha de inicio, fotografíe las lecturas de sus medidores de agua y electricidad y guárdelas: ayudan a separar su consumo del del hogar anterior si alguna vez se disputa una factura. En Texas, puede elegir su proveedor minorista de electricidad, pero la empresa local de transmisión y distribución sigue manteniendo las líneas, así que reporte los apagones a esa empresa.

4. Regístrese con su HOA

Regístrese como el nuevo propietario ante su asociación de propietarios (HOA), recoja las tarjetas de acceso y los controles del garaje, y confirme las cuotas anuales, cómo pagarlas y las reglas de la comunidad. Cuando su información esté en el archivo, los avisos y los estados llegarán a la dirección correcta.

2. Dentro de su primer mes (pagos y documentos)

Primer mes

5. Confirme su primer pago hipotecario

Anote la fecha de vencimiento y el monto de su primer pago hipotecario, y esté atento al correo de su administrador del préstamo (Loan Servicer). Es normal que un préstamo se transfiera a un nuevo administrador después del cierre, así que no descarte ese aviso como una carta fraudulenta. Configure los pagos automáticos pronto, y revise su cuenta de escrow para confirmar que los montos retenidos para impuestos a la propiedad y seguro se ven correctos.

6. Solicite su exención Homestead

Si esta casa es su residencia principal, solicite una exención Homestead ante el Distrito de Tasación del condado donde está la casa. Baja su valor imponible y limita cuánto puede subir ese valor imponible cada año. Puede solicitarla a partir del 1 de enero de cada año: cuanto antes, mejor.

Importante: Presentar una exención Homestead es completamente gratis. Después del cierre, recibirá muchas cartas ofreciéndose a presentarla por usted, o a venderle una copia de su escritura, por una cuota. Esas son solicitudes de marketing o estafas: no les pague. Preséntela usted mismo a través del sitio web o la oficina del Distrito de Tasación.

7. Verifique su seguro de propietario

Confirme que su póliza de seguro de propietario está vigente y que la información del prestamista en la póliza es correcta. Si la casa está en una zona de inundación, renueve el seguro contra inundaciones a tiempo para que la cobertura no caduque. Guarde la póliza con sus documentos de cierre, para encontrarla rápido si alguna vez necesita presentar un reclamo.

8. Lea con cuidado sus documentos de la HOA

Tómese el tiempo de leer sus documentos de la HOA: cuánto son las cuotas anuales, si las cercas, los colores de pintura, las ampliaciones y otras remodelaciones o cambios exteriores requieren aprobación previa por escrito (aprobación ACC), y cuáles son las reglas para el mantenimiento del jardín y la colocación de la basura. Aprender las reglas ahora significa instalarse sin fricción, y saber exactamente cómo obtener la aprobación de los cambios que quiere hacer.

Dos cosas que cerrar este mes: ponga el pago hipotecario en pago automático, y presente la exención Homestead pronto. La primera mantiene limpio su historial crediticio; la segunda le ahorra dinero real en impuestos cada año, y como la ventana de presentación llega una vez al año, antes es mejor.

3. Mantenimiento a largo plazo y consejos (edición Houston)

Continuo

9. Cuide sus cimientos

El suelo arcilloso de Houston se contrae cuando está seco y se hincha cuando está mojado. Durante los períodos secos, riegue uniformemente alrededor de los cimientos (una manguera de remojo funciona bien) para mantener estable la humedad del suelo. Al mismo tiempo, mantenga sus canalones y el drenaje del jardín dirigiendo el agua de lluvia lejos de los cimientos. Detecte las grietas pequeñas pronto y los cimientos se mantendrán sólidos a largo plazo.

10. Mantenga su HVAC y los sistemas principales

Reemplace los filtros del HVAC cada 1 a 3 meses, y haga que un profesional revise el sistema completo una vez al año. Anote la edad de su techo, su sistema HVAC y su calentador de agua, para presupuestar los reemplazos con anticipación. Para casas antiguas, programe inspecciones regulares de termitas: detectar las termitas pronto cuesta mucho menos de tratar.

11. Detecte las estafas posteriores al cierre

La información del cierre se vuelve parte del registro público, y las cartas de estafa siguen. Pueden hacerse pasar por avisos oficiales que cobran por una copia de su escritura, un servicio de presentación Homestead o una cuota de registro de título, o afirmar ser su prestamista y pedirle que cambie a dónde envía los pagos. Para cualquier cosa que implique un pago o un cambio en su cuenta, verifíquelo solo llamando al número de teléfono oficial impreso en su póliza o estado: nunca llame al número dado en una carta o correo inesperado.

12. Guarde registros y planee con anticipación

Guarde los registros y recibos de las reparaciones y remodelaciones mayores. Son una ventaja para los compradores cuando venda, y también pueden servirle para fines de impuestos. Si las tasas de interés bajan significativamente, puede valer la pena evaluar si un refinanciamiento tiene sentido. Para preguntas sobre administración de propiedades, renta, venta o remodelación, contácteme cuando quiera.

¿Preguntas sobre comprar, vender o un préstamo hipotecario? Consulta gratuita: (347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

Correo electrónico owenyerealtor@gmail.com

Sitio web owenrealestatetx.com

Zona Área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general. Los asuntos específicos se rigen por su contrato, su prestamista y las regulaciones locales aplicables.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.