PREPARACIÓN PARA PRIMERA SESIÓN

Evaluación de Propiedad y Plan de Servicios

📷 **INSERTAR FOTO AQUÍ**

Profesional de bienes raíces evaluando propiedad con familia
Estilo: profesional, organizado, consultoría inmobiliaria
Palabras clave: real estate consultation, property evaluation, professional
Tamaño sugerido: 4" de ancho

🎯 OBJETIVO DE LA PRIMERA SESIÓN: Evaluar su propiedad actual, entender su situación familiar y crear un plan de servicios personalizado que maximice el valor de su transición.

Esta sesión profesional de 90 minutos nos permite evaluar su propiedad, identificar oportunidades de valor, y diseñar un plan completo que incluye todos los servicios que Golden Era puede coordinar para usted.

📋 PARTE 1: Documentos de Propiedad a Traer

Para evaluar correctamente su situación inmobiliaria y financiera, necesitamos:

☐ **Escritura de la propiedad (Deed)** *[CRÍTICO]*

Original o copia certificada. Nos permite verificar titularidad, restricciones y gravámenes.

☐ **Estado de cuenta de hipoteca actual** *[CRÍTICO]*

Último statement del banco. Necesitamos balance pendiente, tasa de interés y pagos mensuales.

☐ **Tax bill más reciente (Impuestos prediales)** *[IMPORTANTE]*

Para calcular costos operativos actuales y proyectar para compradores potenciales.

☐ **Declaración de HOA/Condo (si aplica)** *[IMPORTANTE]*

Cuotas mensuales, reglamentos, reservas. Afecta directamente la comercialización.

☐ **Póliza de seguro de hogar vigente** *[DESEABLE]*

Para entender cobertura actual y coordinar cancelación en momento apropiado.

☐ **Historial de mejoras mayores** *[DESEABLE]*

Recibos de remodelaciones, nuevo techo, HVAC, etc. Aumenta valor de venta.

💡 Si no encuentra algún documento CRÍTICO, contacte a su banco o al Registro de la Propiedad antes de la sesión. Los documentos DESEABLES pueden obtenerse después.

🏠 PARTE 2: Información de la Propiedad

Complete esta información antes de la sesión para maximizar nuestro tiempo juntos:

Información Básica de la Propiedad

Dirección completa: _____

Año de construcción: _____

Pies cuadrados (approx): _____

Número de habitaciones: _____

Número de baños: _____

Garaje (# de espacios): _____

Lote (dimensiones aprox): _____

Años viviendo aquí: _____

Estado Actual de la Propiedad

Marque todas las que apliquen:

☐ Techo reemplazado en últimos 10 años

☐ Sistema HVAC reemplazado en últimos 10 años

☐ Cocina remodelada en últimos 10 años

☐ Baños renovados en últimos 10 años

☐ Pintura interior reciente (menos de 5 años)

☐ Pisos en buenas condiciones

☐ Ventanas originales (necesitan reemplazo)

☐ Problemas de plomería conocidos

☐ Problemas eléctricos conocidos

☐ Problemas estructurales conocidos

☐ Presencia de moho o humedad

☐ Jardín bien mantenido

Reparaciones o mejoras recientes (últimos 3 años):

_____
_____
_____

🛠️ PARTE 3: Servicios que Golden Era Coordina

Durante la primera sesión evaluaremos cuáles de estos servicios profesionales necesita:

📷 INSERTAR FOTO AQUÍ

Red de proveedores profesionales o equipo de trabajo
Estilo: profesional, confiable, equipo coordinado
Palabras clave: professional network, service providers, team
Tamaño sugerido: 3.5" de ancho

EVALUACIÓN Y VENTA DE PROPIEDAD

✓ Análisis comparativo de mercado (CMA) profesional

✓ Staging y preparación de propiedad para fotos

✓ Fotografía profesional y tour virtual

✓ Estrategia de pricing y marketing

✓ Negociación con compradores y cierre coordinado

DOWNSIZING Y ORGANIZACIÓN

✓ Clasificación profesional de pertenencias (método probado)

✓ Coordinación de subasta de artículos de valor

✓ Donaciones a organizaciones certificadas (con recibo fiscal)

✓ Disposición responsable de artículos no vendibles

✓ Empaque y etiquetado sistemático para mudanza

PREPARACIÓN Y REPARACIONES

✓ Inspección pre-venta (identificar problemas antes del comprador)

✓ Contratistas confiables para reparaciones necesarias

✓ Pintores, plomeros, electricistas (red verificada)

✓ Limpieza profunda profesional pre-listing

✓ Landscaping y mejoras de curb appeal

BÚSQUEDA DE NUEVO HOGAR

✓ Tours personalizados a comunidades 55+

✓ Evaluación de Assisted Living Facilities (ALF)

✓ Comparación objetiva de costos y servicios

✓ Coordinación de aplicaciones y aprobaciones

✓ Negociación de contratos de arrendamiento

MUDANZA Y LOGÍSTICA

✓ Coordinación de empresa de mudanzas certificada

✓ Seguro de transporte de pertenencias valiosas

✓ Supervisión del día de mudanza

✓ Instalación y organización en nuevo hogar

✓ Disposición de cajas y materiales post-mudanza

SERVICIOS FINANCIEROS Y LEGALES

✓ Referencia a contador para planificación fiscal

✓ Referencia a abogado de elder law (si necesario)

✓ Coordinación con asesor financiero para inversión de ganancias

✓ Asistencia con cambio de dirección y servicios

✓ Gestión de cierre de cuentas de utilities

💼 IMPORTANTE: No necesita contratar todos estos servicios. En la primera sesión identificaremos exactamente cuáles necesita su situación específica y crearemos un plan personalizado con presupuesto claro.

👨‍👩‍👧 PARTE 4: Situación Familiar y Necesidades

Esta información nos ayuda a personalizar nuestros servicios:

¿Quién toma las decisiones principales?

Ejemplo: "Mamá y yo (hijo mayor) decidimos juntos" o "Los 3 hermanos en consenso"

Respuesta: _____

¿Dónde vivirá el senior después de vender?

Ejemplo: "Comunidad 55+ en Kendall" o "ALF cerca de mi casa" o "Aún evaluando opciones"

Respuesta: _____

¿Cuál es el timeline ideal?

Ejemplo: "3-4 meses" o "Lo antes posible" o "Flexible, prioridad es hacerlo bien"

Respuesta: _____

¿Cuál es la mayor preocupación?

Ejemplo: "Que mamá se estrese" o "Maximizar el precio de venta" o "Coordinarlo todo sin tiempo"

Respuesta: _____

¿Hay urgencias médicas o de seguridad?

Ejemplo: "Papá tuvo una caída" o "No hay urgencia, es preventivo" o "Doctor recomendó el cambio"

Respuesta: _____

💰 PARTE 5: Consideraciones Presupuestarias

Entender su situación financiera nos permite recomendar servicios realistas:

Balance pendiente de hipoteca (aprox): $_____

Valor estimado de la propiedad: $_____

¿Planea usar ganancias para nuevo hogar? ☐ Sí ☐ No ☐ Parcialmente

Presupuesto disponible para servicios de transición: $_____

🔒 CONFIDENCIALIDAD: Toda esta información es estrictamente confidencial y solo se usa para diseñar su plan personalizado. No se comparte con terceros sin su autorización.

💵 INSERTAR FOTO AQUÍ

Documentos financieros organizados, calculadora, plan presupuestario
Estilo: profesional, organizado, planificación financiera
Palabras clave: financial planning, budget, professional organization
Tamaño sugerido: 3" de ancho

☑ To-Do List — Preparación Final

- ☐ Reunir todos los documentos CRÍTICOS de propiedad
- ☐ Completar la información básica de la propiedad
- ☐ Marcar las condiciones actuales de la casa
- ☐ Responder las preguntas sobre situación familiar
- ☐ Tener claridad sobre presupuesto aproximado
- ☐ Preparar lista de preguntas adicionales para la sesión
- ☐ Confirmar fecha, hora y ubicación de la sesión
- ☐ Si es virtual: probar conexión de Zoom 15 min antes

🗺 Estructura de la Primera Sesión (90 min)

MINUTOS 1-15 **Bienvenida**	• **Presentaciones** • **Revisión de objetivos** • **Recopilación de documentos**
MINUTOS 16-40 **Evaluación**	• Análisis de propiedad • Revisión de documentos • Identificación de necesidades
MINUTOS 41-65 **Planificación**	• Diseño de plan de servicios • Presupuesto preliminar • Timeline propuesto
MINUTOS 66-85 **Coordinación**	• Próximos pasos concretos • Asignación de responsables • Coordinación de proveedores
MINUTOS 86-90 **Cierre**	• Resumen escrito • Programación de seguimiento • Respuesta a dudas finales

📧 DESPUÉS DE LA SESIÓN: Recibirá por email el plan completo personalizado, presupuesto detallado y cronograma de implementación.

✨ Servicios Incluidos en el Paquete 2

✓ Guía de Preparación para Primera Sesión

✓ Checklist Profesional de Control

✓ Plantilla de Comunicación Familiar

✓ Biblioteca Digital de Recursos

✓ Plan Premium de Transición (8 semanas)