

PASOS PARA COMPRAR UNA CASA

¿NECESITAS UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO O VAS A COMPRAR EN EFECTIVO?



PRIMER PASO

Si necesitas un préstamo hipotecario, lo primero que debes hacer es informarte y recibir una asesoría de una entidad financiera, una persona experta en préstamos para vivienda. (Llámanos para referirte a un oficial de préstamos)

Solicita que te hagan una precalificación, es decir un análisis de tu situación financiera para que sepas hasta cuánto dinero te prestan para la compra de tu casa y cuáles son los términos que te ofrecen.

La entidad financiera que te va a prestar el dinero quiere saber más de ti, para determinar la capacidad que tienes de pagarles la deuda.

HISTORIAL DE EMPLEO

Te van a pedir un historial de trabajo de los últimos 2 años. Sin embargo, algunos programas solo te verifican 1 año e incluso otros programas no te piden ingresos.

INGRESO

De acuerdo con lo que ganas mensualmente, se determina hasta cuánto podrías pagar por una casa. Existen varias alternativas, tu oficial de préstamos te ayudará a saber en cuál calificas.



CRÉDITO

El puntaje de crédito te ayuda a tener mejores términos y te abre las puertas a tener más opciones de calificar en diferentes programas. Si no tienes crédito establecido, podrías calificar en algunos programas con un crédito no tradicional.

FONDOS/AHORROS

El dinero debe estar en una entidad bancaria. Se determina cuánto dinero hay para la cuota inicial y para pagar los costos de cierre. Usualmente se requieren los estados de cuenta de los últimos 30-60 días.

Los fondos pueden venir de tu 401k, pólizas de seguro, cuentas de ahorros, cuentas de cheques o incluso se aceptan regalos. Pregunta más detalles a tu oficial de préstamos.

**COLAMÉRICA,
LA MANO
AMIGA EN LA
QUE PUEDES
CONFIAR.**



SEGUNDO PASO

¡Una vez sepas hasta cuánto te aprueban en un préstamo, es el momento de buscar la casa!

Elige un agente de bienes raíces. Elige una persona experimentada y con tiempo disponible para mostrarte las casas. Dile a tu agente qué áreas te gustan y cuales son los requisitos mas importantes que buscas en una casa. tu agente hará las citas y visitará las casas contigo. No vayas a la propiedad sin autorización o sin cita. Siempre consulta con tu agente.

Una vez encuentras la casa que te gusta, es el momento de hacer la oferta. Te recomendamos regresar al oficial de préstamos quien, basado en el precio de la oferta y los taxes de esa propiedad, te dirá la mensualidad y cuánto dinero necesitas para comprar esa casa.

Si tu oferta es aceptada, ¡FELICITACIONES!

¡ES EL MOMENTO DE DAR EL SIGUIENTE PASO!



TERCER PASO

REPRESENTACIÓN LEGAL

En algunas regiones es común utilizar los servicios de abogados para representar legalmente al que vende y otro al que compra. Entre ambos abogados revisan el contrato y confirman que todas las partes están de acuerdo con los términos de la transacción y están listos para empezar el proceso.

Tu agente de real estate o prestamista probablemente te informará si en tu región necesitas abogado. El abogado protege tus intereses y te cuida de no romper ninguna cláusula del contrato evitando acciones legales en contra tuya o la retención de tu depósito, en caso de tener que cancelar la transacción.

REPRESENTACION LEGAL

Se recomienda realizar inspecciones tan pronto la oferta es aceptada. En algunas partes la inspección se hace antes de firmar el contrato y en otras se hace tan pronto el contrato esté completamente ejecutado.

Procura usar los servicios de un inspector licenciado, quien te entregará un informe por escrito con los detalles de su evaluación. Aparte de la inspección general, existe también la inspección de termitas, Gas radón, tanques sépticos, pozos de agua, detector de tanques de aceite, etc. Tu agente de real estate podrá asesorarte en este aspecto.



APLICACION HIPOTECARIA

Tu prestamista iniciará el proceso de la hipoteca y te enviará un paquete con documentos que confirman los términos acordados, e incluyen formas informativas y autorizaciones para que la entidad bancaria inicie su proceso de verificación y aprobación. El prestamista ordenará el AVALÚO que confirma el valor de la propiedad y verifica que la casa cumple con los requisitos que pide el tipo de préstamo.

De tu parte, debes colaborar tan pronto te sea posible con la documentación que te soliciten, esto ayudará a agilizar el proceso para cumplir las fechas acordadas en el contrato.

Cuando el prestamista reciba toda la información requerida y el avalúo, podrá expedir un documento llamado "Commitment" o "Aprobación Condicional", lo cual indica que sí te darán el préstamo sujeto a unas condiciones finales. Cuando el banco recibe todo lo solicitado y si todo está en regla, el préstamo queda aclarado y listo para cerrar. ¡Felicitaciones!



**¡COORDINA CON TU ABOGADO O
COMPAÑÍA DE TÍTULO LA FECHA DE TU CIERRE!**



PASO FINAL

EL DÍA DEL CIERRE

Es recomendado que no antes de 24 horas del cierre, hagas con tu agente de bienes raíces un Walk Through, o sea una visita final a la casa, para verificar que la vivienda está en las condiciones acordadas previamente. En este punto la casa todavía no es tuya. NO traigas cosas personales para empezar con la mudanza, ni alteres nada de la casa. Debes esperar a que concluya el cierre.

Los cierres, por lo general, se realizan en la oficina del abogado del comprador o la compañía de título. Por seguridad no envíes ningún dinero a nadie hasta que tu abogado o compañía de título te confirme directamente la cantidad y te diga cómo o dónde enviar el dinero del cierre.

EL DÍA DEL CIERRE, ASEGÚRATE QUE TE INFORMAN A DÓNDE, ENVIAR EL PRIMER PAGO Y EMPIEZA EL PROCESO PARA CAMBIAR LAS UTILIDADES A TU NOMBRE.

**¡¡¡¡FELICITACIONES,
YA PUEDES
LLEVARTE LAS
LLAVES Y
EMPEZAR
A DISFRUTAR
DE TU PROPIA
CASA!!!!**

