

# Guía del comprador

## Tabla de contenido

Su guía para comprar una casa

Conozca los tipos de préstamos hipotecarios

Su papel en el proceso de compra de vivienda

Obtenga una inspección de la casa

El camino hacia su vivienda propia

Procese su préstamo

Obtenga una pre-aprobación

Reciba su decisión crediticia

Busque su hogar

Prepárese para el cierre

Solicite una hipoteca

Cerrando su proceso de préstamo

Seleccione la hipoteca que mejor se adapte a sus necesidades

Mudarse a su nuevo hogar



# Su guía para comprar una casa

Comprar una casa es probablemente la inversión más grande e importante que hará en este momento de su vida. Poseer vivienda propia será siempre mejor elección que alquilar, pues le va a reportar beneficios muy superiores:

- Podrá remodelar y decorar a su propio gusto.
- Le genera riqueza en el tiempo, lo cual la convierte en una excelente inversión.
- Le permite lograr deducciones fiscales.
- Podrá generar capital líquido, pues en el futuro puede obtener un préstamo sobre este bien.

El proceso de comprar de una vivienda puede parecer complicado, pero si trabajamos juntos verá que es más sencillo de lo que parece. Esta guía le describe el proceso de comprar vivienda, los pasos clave y las cosas importantes que encontrará en el camino. Será una herramienta de referencia útil para su viaje hacia un nuevo hogar. ¡Comprar una casa no tiene por qué ser complicado! Confíe en Jorge Betancourt y su equipo para recorrer este proceso sin contratiempos.

***“Nuestra misión es hacer realidad su sueño de ser propietario de una vivienda, con una experiencia refrescante y sencilla para cada comprador”***



# Su papel en el proceso de compra de vivienda

Comprar una casa y obtener una hipoteca es un trabajo en equipo. Es importante que todos hagamos nuestra parte para garantizar que las cosas salgan bien y que Usted culmine con la casa de sus sueños. Su principal responsabilidad como prestatario es proporcionar información precisa y responder a las solicitudes de documentos lo más rápido posible. Los siguientes son algunos consejos que le indican qué hacer y qué NO hacer durante este proceso.

## Qué hacer:

- Piense en sus objetivos de compra de vivienda y en lo que le gustaría lograr.
- Reúnase con nosotros para discutir sus objetivos de financiamiento de vivienda y obtener una pre aprobación.
- Suministre los documentos e información a nuestro equipo de préstamos hipotecarios lo más rápido posible para mantener el proceso en movimiento.
- Continúe haciendo el pago actual de su hipoteca o alquiler, y recuerde mantenerse al día con sus facturas.
- Lea y comprenda todo antes de firmar cualquier documento.
- Informe si está recibiendo fondos de regalo o ayuda financiera para obtener su préstamo hipotecario.

## Qué NO hacer:

- Solicitar un crédito adicional, como una tarjeta de crédito o un préstamo para automóvil, mientras está en el proceso de la aprobación.
- Cambiar cuentas bancarias.
- Firmar como deudor solidario en un préstamo para otra persona.
- Exagerar su reporte de ingresos, historial laboral o activos.
- Tergiversar sus deudas o problemas crediticios pasados.
- Cambiar sus declaraciones de impuestos sobre la renta.
- Incluir falsos codeudores en su solicitud.
- Proporcionar documentos desactualizados o incorrectos

# El camino hacia su vivienda propia

Lo guiare a lo largo de este camino con consejos expertos, comunicación abierta, actualizaciones periódicas de progreso y un excepcional servicio al cliente. A continuación se muestra un resumen de los pasos clave del proceso y se proporcionarán más detalles sobre cada paso en las páginas siguientes.

- Obtenga una pre-aprobación
- Busquemos su hogar
- Entremos en contrato
- Obtenga una inspección de la propiedad
- Procesar su préstamo
- Cierre su préstamo
- Mudarse a su nuevo Hogar

## Obtenga una pre - aprobación

Antes de comenzar a buscar una casa necesita saber cuánto puede pagar. Obtenga una pre - aprobación para mejorar su poder de negociación frente a los vendedores. Para obtener una pre - aprobación Usted va a trabajar con mi equipo de prestamistas hipotecarios para evaluar su historial crediticio, ingresos y activos. Tenga en cuenta que una pre - aprobación no es un compromiso de préstamo (Loan Commitment); aún debe pasar por el proceso de solicitud. La pre - aprobación es importante porque:

- Con nuestra asesoría tendrá una idea más acertada de cuánto puede invertir en una casa. Así, podré comenzar a buscarle una propiedad que se ajuste al rango de precios que Usted puede permitirse de manera realista.
- Nuestro análisis le dará una mejor idea de cuál será el monto de su pago mensual, cuánto necesitará para un pago inicial y cuánto para cerrar su préstamo.
- Trabajar con mi equipo de prestamistas hipotecarios le ayudará a determinar qué programa de préstamo satisface sus necesidades.
- Además, yo mismo lo guiaré en el análisis de su historial crediticio y de sus deudas. Conocer su situación financiera le permite prepararse para ser propietario de una vivienda. Incluso podemos ver la forma de reestructurar su deuda para mejorar su puntaje crediticio y ayudarlo a pagar la propiedad con pagos mensuales más bajos.
- Nuestro análisis le ayudará a negociar con los vendedores. Ellos estarán más interesados al ver que Usted ya está trabajando con un prestamista y que tiene la pre - aprobación de un préstamo.
- Gracias a la pre - aprobación tendrá una mejor idea de los documentos necesarios para su solicitud de préstamo. Organizar su papeleo puede acelerar el proceso.

## Busqué su hogar

Tenga presente los servicios que le voy a ofrecer:

- Brindarle herramientas e información para ayudarlo en la búsqueda de su hogar
- Identificar las casas en venta en las áreas de su preferencia.
- Acompañarlo mientras recorre las casas que le interesan.
- Elaborar el contrato de compraventa, negociar el precio de compra y guiarlo por las diferentes etapas del proceso.

La comunicación abierta es muy importante, yo lo ayudare a anticipar y evitar problemas potenciales y le brindare orientación sobre las propiedades. Cuando encontremos la casa que le gustaría comprar, trabajare con Usted para preparar un contrato de oferta. En él se describirán los detalles de su oferta y las fechas importantes asociadas con la transacción, así que le sugiero que verifique bien todas las fechas enumeradas para asegurarnos de que se ajusten a su conveniencia. Se le pedirá que haga un depósito, también conocido como garantía, para mostrar su buena fe y que se toma en serio la compra de la vivienda. No se desanime si no aceptan nuestra primera oferta; el mercado puede ser muy competitivo. Yo le brindare orientación sobre cómo ajustar la siguiente oferta, si es necesario, o continuaremos buscando una vivienda acorde a sus expectativas

# Solicite una hipoteca

Una vez que encontremos una casa y la oferta sea aceptada, ¡es hora de solicitar una hipoteca! Mi equipo de prestamistas hipotecarios le ayudaran a determinar qué tipo de préstamo hipotecario es mejor para usted y luego le acompañaran a completar su solicitud. Puede presentar su solicitud en línea, en persona o por teléfono, lo que sea mejor para usted. Independientemente de cómo planea presentar la solicitud, deberá entregar los documentos que respalden la información que proporciona.

En general, deberá proporcionar información sobre:

- Sus ingresos.
- Su residencia actual.
- Sus deudas.
- Sus cuentas bancarias, de inversión y de jubilación.
- Otra información personal como quiebras, divorcios y manutención de menores.

Asegúrese de proporcionar los documentos solicitados lo antes posible. No hacerlo retrasará la revisión de su solicitud de préstamo y afectará su fecha de cierre.

Después de solicitar una hipoteca, se le proporcionara una cotización del préstamo (loan estimate). Esta cotización es una forma que resume detalles importantes sobre su préstamo, tales como la tasa de interés, el monto del pago mensual, los costos totales de cierre, los impuestos y el seguro estimados. Recibirá una cotización del préstamo dentro de los tres días hábiles posteriores a su solicitud. Es importante tener en cuenta que una cotización de préstamo no es una aprobación de préstamo (loan approval).

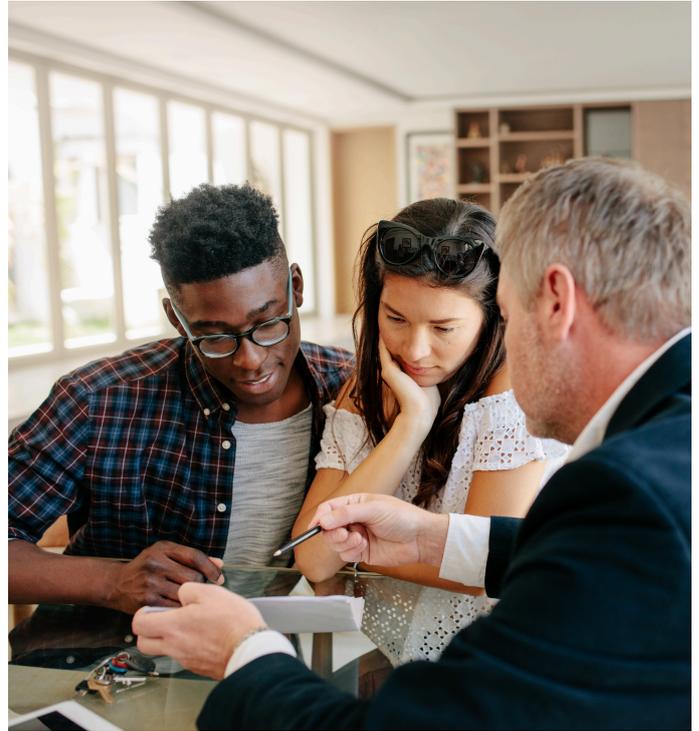


## Seleccione la hipoteca que mejor se adapte a sus necesidades



Cuando complete su solicitud de hipoteca, también deberá decidir qué tipo de préstamo hipotecario debe solicitar. Existen muchos tipos de hipotecas y préstamos disponibles. Debe pensar en su estilo de vida y en lo que es importante para usted a la hora de escoger su préstamo hipotecario.

- ¿Cuál es su situación financiera?
- ¿Está comenzando o ha estado ahorrando por un tiempo?
- ¿Espera que sus finanzas cambien pronto o en el futuro?
- ¿Se siente cómodo con la posibilidad de que el pago de su hipoteca aumente en el futuro?



### **Un préstamo con tasa fija es ventajoso:**

- Cuando prefiere que su pago mensual de capital e intereses no cambie durante el plazo de su préstamo.
- Cuando planea quedarse en su casa por un período más largo.
- Cuando las tarifas son bajas

### **Un préstamo con tasa ajustable es ventajoso:**

- Cuando está dispuesto a aceptar posibles cambios de tasa en el futuro, a cambio de un pago mensual más bajo inicialmente.
- Cuando planea mudarse o vender la casa dentro de unos años.
- Cuando las tasas son más altas debido a la tasa inicial utilizada.

# Conozca los tipos de préstamos hipotecarios

Convencional, Fannie Mae, Freddie Mac, VA, FHA. Probablemente haya escuchado muchos de estos términos, pero no está seguro de las características y beneficios de cada tipo de préstamo. A continuación, le presentamos algunos de los principales tipos de préstamos hipotecarios y los beneficios de cada uno.

**Préstamos convencionales:** Un préstamo convencional generalmente significa que usted está entregando una cuota inicial del 20 % en su compra y que su préstamo se originará de acuerdo con las pautas de Fannie Mae y Freddie Mac. Fannie Mae y Freddie Mac son agencias gubernamentales que establecen pautas para la generación de hipotecas, y la mayoría de los prestamistas siguen esas pautas. Los préstamos convencionales son un poco más estrictos que otros préstamos en términos de ingresos, activos e historial crediticio.

**Préstamos Jumbo:** Un préstamo Jumbo significa que el monto del préstamo supera los \$ 484,350. Nuestros préstamos Jumbo ofrecen tasas competitivas con opciones de tasas fijas y ajustables.

**FHA (Federal Housing Administration):** Muchos compradores de vivienda simplemente no tienen disponible un pago inicial o no han establecido un historial crediticio sólido. Para ayudar a estos prestatarios, le ofrecemos programas de préstamos de la FHA que son atractivos y asequibles para los compradores de vivienda. Los préstamos de la FHA generalmente ayudan a las familias de ingresos bajos o moderados a convertirse en propietarias de vivienda al reducir algunos de los costos de su préstamo hipotecario. Estos préstamos son generalmente adecuados para prestatarios con problemas crediticios anteriores o con fondos limitados para el pago inicial. Además, las pautas de suscripción son más indulgentes que otros préstamos. El préstamo FHA más popular requiere un pago inicial del 3.5 % y permite que el 100 % de los fondos necesarios para el cierre provengan de un regalo de un miembro de la familia o sean una subvención de una organización sin fines de lucro.

**Préstamos USDA (United State Department of Agriculture):** Los préstamos del USDA están disponibles para compradores de vivienda en áreas rurales. Un préstamo del USDA hace posible que los compradores de bajos ingresos compren una casa que pueden pagar, ya que estos préstamos generalmente ofrecen financiamiento del 100 % con bajas tasas de interés, sin pago inicial y requisitos de ingresos y crédito más indulgentes. La casa debe estar en una ubicación que responda a las pautas del gobierno, y la propiedad debe ser su residencia principal.

**Programas de asistencia para el pago inicial DPA (Down Payment Assistance):** Los programas de asistencia para el pago inicial (DPA) se ofrecen en comunidades de los EE. UU. para

ayudar a los compradores a obtener una casa. La asistencia suele consistir en una concesión en efectivo o un préstamo para ayudar con el pago inicial y/o los costos de cierre. Tenga en cuenta que los préstamos requieren reembolso, pero las subvenciones generalmente no lo hacen si cumple con los requisitos del programa, que generalmente varían según el condado o el estado. Los requisitos pueden incluir: límites de ingresos y activos, educación para compradores de vivienda, ser comprador de vivienda por primera vez, permanecer en la casa por un período de tiempo determinado. Consulte conmigo las opciones disponibles en su área.

**VA (Veterans Administration):** Para los militares en servicio activo y los veteranos, los programas de préstamos VA ofrecen opciones y tasas bajas con un pago inicial bajo o nulo. Los veteranos y militares activos pueden comprar una casa sin costos de desembolso, y el seguro hipotecario no es necesario.



## Obtenga una inspección de la casa

Se recomienda que obtenga una inspección de la propiedad (Home Inspection) que planea comprar. Una inspección evalúa el estado de la propiedad para ayudarlo a determinar si todo está en buen estado de funcionamiento. Es importante tener en cuenta que la inspección de la vivienda es diferente a la tasación de la vivienda. La inspección de la propiedad no es un requisito, pero lo protege contra problemas graves que podrían no ser evidentes al recorrer la casa, por ejemplo, la presencia de asbesto o de radón. Es decisión del comprador solicitar una inspección de la casa, y esa solicitud se escribe en el contrato de compra con un tiempo establecido para completarla. Un informe de inspección de la vivienda generalmente se entrega al comprador dentro de uno o dos días después de que se completa. Si los resultados de esta inspección arroja problemas en la propiedad tiene derecho a revisar su contrato de compra (Purchase Agreement). Yo lo ayudare a revisar el reporte de la inspeccion para determinar si es necesario realizar negociaciones adicionales. El prestamista ordenará una tasación de la vivienda (Home Appraisal), necesaria para confirmar el valor de la propiedad. Por lo general se ordena después de que se completa la inspección de la vivienda –si corresponde– y se utiliza para determinar el valor justo de mercado y la condición física de la propiedad. El prestamista asigna aleatoriamente un tasador a cada propiedad, quien generalmente entrega un informe en 5 a 7 días hábiles. Usted tiene derecho a una copia



# Reciba su decisión crediticia

Una vez que usted ha completado su solicitud de crédito (Loan Application), la entidad que está procesando su préstamo toma una decisión crediticia (Credit Decision). Los aseguradores consideran su capacidad y voluntad de pago, así como el valor y la condición de la propiedad que está tratando de comprar. Cada solicitud de préstamo se revisa individualmente y seguimos reglas estrictas para garantizar que todas las solicitudes se revisen de manera justa y precisa. Una vez que sea aprobado, recibirá una aprobación del préstamo (Loan Approval) que describe su préstamo y cualquier acción adicional que deba tomar antes del cierre. Por ejemplo, es posible que se le soliciten otros documentos o que explique la fuente de un depósito en una de sus cuentas bancarias. Tenga en cuenta que cualquier solicitud adicional en esta etapa es para su protección, pues se busca garantizar que sea un buen candidato para un préstamo hipotecario.

## Prepárese para el cierre

Una vez que se aprueba su préstamo, los documentos de cierre se preparan y se entregan a una compañía de títulos –también conocida como agente de liquidación– para que organice el cierre. La compañía de títulos o agente de liquidación trabajará con usted para determinar dónde y cuándo desea firmar los documentos. Deberá certificar que ha contratado un seguro del propietario (homeowner's insurance) antes del cierre. También conocido como seguro contra riesgos, este protege la propiedad contra daños e incluye cobertura de responsabilidad en caso de que ocurra un accidente o lesión en su propiedad. Su compañía de seguros también puede requerir:

- Un informe de mitigación del viento (wind mitigation) para determinar la estabilidad de la casa en caso de fuertes vientos.
- Una inspección de cuatro puntos (four point inspection) para certificar que los sistemas de plomería, electricidad, techo y calefacción y refrigeración de la casa están en buen estado de funcionamiento.

También es posible que deba comprar un seguro contra inundaciones (flood Insurance) si la propiedad está ubicada en un área con riesgo de inundación. Este tipo de seguro protege contra daños a la propiedad si ocurre una inundación. Se requiere un seguro de título (title Insurance) para proteger al prestamista en caso de que haya un problema con el título de su casa o del terreno. El seguro de título lo ordena el prestamista y lo paga el comprador o el vendedor, según el lugar donde usted compre la

vivienda. Antes del cierre recibirá una divulgación de cierre (closing disclosure) que incluye todos los costos de su préstamo y la cantidad de dinero necesaria para el cierre. Tendrá al menos los tres días siguientes para revisarla y asegurarse de que todo esté correcto.

## Cerrando su proceso de préstamo



Una vez que se hayan firmado los documentos de cierre y la compañía de títulos de propiedad tenga todo lo necesario para cerrar el préstamo, desembolsarán los fondos a las partes correspondientes y harán los arreglos necesarios para registrar legalmente los documentos de la hipoteca. A partir de ese momento la propiedad se transfiere oficialmente del vendedor al comprador, y usted es propietario de una vivienda!



Aproximadamente un mes después de cerrar su préstamo comenzará a realizar los pagos de la hipoteca. Recibirá información sobre su pago del administrador de su préstamo; asegúrese de hacer los pagos de la hipoteca a tiempo todos los meses. Hay cuatro elementos que componen el pago de su hipoteca:

- **Principal:** el monto del préstamo/saldo restante después de comenzar a realizar los pagos.
- **Interés:** el monto cobrado por el préstamo
- **Impuestos:** cantidades adeudadas a los municipios locales según el valor de su casa
- **Seguro:** puede consistir en la suma de lo que paga por el seguro contra riesgos, el seguro hipotecario al prestamista y las cuotas de la asociación de propietarios.

## ¿Qué es una cuenta de depósito en garantía (escrow account)?

Su prestamista establece una cuenta de depósito en garantía para pagar los gastos recurrentes relacionados con su préstamo hipotecario, como los impuestos a la propiedad y el seguro del propietario. A menudo el prestamista requiere una cuenta de depósito en garantía para asegurarse de que haya suficiente dinero para pagar esos gastos recurrentes cuando vencen, ya que generalmente son cantidades grandes. Su administrador hipotecario administra su cuenta de depósito en garantía y paga en su nombre los gastos relacionados con la propiedad.



## Mudarse a su nuevo hogar

***¡Felicidades! Una vez que la casa sea legalmente suya, puede mudarse y comenzar a disfrutar de su nuevo espacio. Acciones importantes en el proceso de la mudanza.***

**Dos meses antes de la mudanza** obtenga cotizaciones de compañías de mudanzas y reserve un día y un horario de mudanza. Si tiene hijos, verifique lo que se necesita para cambiar de distrito escolar o inscribir a su hijo.

**Un mes antes de la mudanza** cambie su dirección con bancos, compañías de tarjetas de crédito, proveedores de seguros de automóviles, etcétera. Envíe el formulario de cambio de dirección a la oficina de correos de EE. UU.

**Dos semanas antes de la mudanza** realice una venta de garaje y comience a deshacerse de las cosas que ya no quiere o no necesita. Comience a empacar los artículos que no se utilizan a diario; asegúrese de etiquetar sus cajas.

**Reúna documentos personales, licencias, certificados y registros en una caja a prueba de fuego.** Informe a familiares y amigos de su nueva dirección.

**Una semana antes de la mudanza** organice la desconexión y el cambio de servicios públicos, incluidos agua, cable, electricidad y gas (si es necesario)

**Haga una lista de los artículos que va a mover, como joyas y otros objetos de valor.** Confirme los arreglos con su empresa de mudanzas. Aparte una caja de productos de limpieza. Si está alquilando, programe una visita final con el administrador de la propiedad. Si tiene mascotas, haga los arreglos necesarios para trasladarlas e incluir sus suministros.

**Dos días antes de la mudanza** termine de empacar sus pertenencias, asegúrese de etiquetar sus cajas. Tenga el pago listo para la mudanza. Deje a un lado los artículos importantes como medicamentos y asegúrese de que sean fácilmente accesibles

**El día de la mudanza** reserve bocadillos y agua para todo el día. Supervise a la empresa de mudanza y asegúrese de que su inventario sea preciso. Revise el termostato, las puertas, las ventanas y los electrodomésticos del lugar que está entregando. Si está alquilando, deje las llaves y las tarjetas de acceso/llaveros de seguridad con la empresa de alquiler en el recorrido final. Asegúrese de que su agente inmobiliario sepa cómo comunicarse con usted.



¡No esperes más, empieza a forjar tu propio camino hoy mismo!