

Manual Para Comprar Casa.



Lynnette Lluveras, Realtor
(787) 667-6713
LynnetteLluveras@gmail.com

Lluveras Real Estate Group.

Primeros Pasos.

- 1) Informarse & Orientarse.
- 2) ¿Qué mensualidad quiero pagar?
- 3) Crear un presupuesto y tener ahorros.
- 4) Obtener la ayuda de un Realtor.
- 5) Obtener una pre Aprobación de un Banco.
- 6) Pensar en que tipo de casa y cuál Ciudad deseas vivir.
- 7) Una vez Pre aprobado; comenzar la búsqueda de casas.
- 8) Después de encontrar la propiedad que te guste, hacer la oferta.
- 9) Después de una oferta aceptada...
- 10) Hacer entrega de Option Fee & Earnest Money.
- 11) Hora de hacer inspección a la casa.
- 12) Evaluar la propiedad por un tasador.
- 13) El banco pedirá más documentos necesarios.
- 14) Obtener una aseguranza para la propiedad.
- 15) La compañía de titulo continuará trabajando para lograr tu cierre.
- 16) Finalmente... el día del cierre.

Pasos para la Pre-Calificación

1) SOLICITAR INFORMACIÓN ADECUADA.

Es de suma importancia saber a quién pides o dónde buscas información, ya que si recibes información errónea, vas a confundirte o incluso desanimarte antes de haber empezado este proceso.

2) NO EMPIECE A BUSCAR CASAS

Comúnmente la ansiedad o el nerviosismo nos puede llevar a tomar malas decisiones, es por eso que aconsejamos realizar la planeación paso a paso, para que no exista ningún contratiempo durante el proceso.

3) PREOCÚPATE POR TU CRÉDITO

Tu puntaje de crédito es una guía numérica que nos indicará tus antecedentes crediticios. ¿Cómo se obtiene este puntaje? Para la obtención de este se utiliza la información de tu informe de crédito del consumidor y no se tiene en cuenta sus ingresos ni antecedentes laborales. Comúnmente el puntaje más utilizado es el FICO, desarrollado por Fair Isaac and Company, que analiza los factores y antecedentes del consumidor. El puntaje se califica a partir de 500 hasta 850, donde más alto es el puntaje menor es el riesgo. Cabe recalcar que a personas con mayor puntaje se les otorga con mayor facilidad un crédito, y a menudo se les ofrece tasas de interés más favorables.

Para cuidar tu crédito debes evitar las faltas de pago, juicios, bancarrotas y cuentas de cobranzas que inciden para bajar tu puntaje de crédito. Recuerda que mientras mayor cantidad de veces que se registra un atraso, mayor será la incidencia que tendrá en el puntaje.

Pasos para la Pre-Calificación

4) PREPÁRATE PARA TU CASA

Debes tener en cuenta que es muy importante contar una cantidad ahorrada, ya que al momento de comprar una casa se necesita tener un respaldo para afrontar el siguiente paso. Es muy importante que tengas en cuenta los siguientes gastos:

a) **Down Payment:** Es el pago inicial que será un desembolso esencial a la hora de comprar casa. Comúnmente se aconseja tener un 3.5% pero este porcentaje puede variar, de acuerdo a la condición de cada Aplicante.

b) **Earnest Money:** El earnest money es un depósito en efectivo que se realiza para presentar una oferta seria por una casa.

c) **Costos de cierre:** Este es un valor muy importante ya que cubren los gastos necesarios para llevar a cabo la operación de compra-venta.

d) **Gastos extra:** La emoción de tener un nuevo hogar nos puede hacer cometer errores, ya que deseamos todo nuevo. Pero debemos tener en cuenta que no siempre es posible, entonces es aconsejable tener una cantidad destinada para gastos extras que nos ayudarán a aliviar este sentimiento, sin incurrir en deudas innecesarias.

5) TRABAJA EN TUS DOCUMENTOS

Es muy importante que tengas una idea clara de cuáles son los requisitos para presentarte a calificar, si no lo sabes, nosotros te lo contamos a continuación:

a) Debes tener en cuenta que se necesita una copia de tus pay stubs, mínimo de 30 días y máximo de 2 meses.

b) Se tiene que revisar el crédito.

c) Contar con información básica sobre tus cuentas o cuenta de banco.

d) Debes contar con una cantidad para el Down Payment, o se analizará si puedes beneficiarte de ayudas de Pronto del estado. De igual manera nuestros Prestamistas cuando realicen el análisis de pre calificación, te dirán las mejores opciones para tu caso.

e) Necesitamos la declaración de tus 2 últimos años de impuestos.

Pasos para la Pre-Calificación

6) CONOCE LOS COMPONENTES BÁSICOS DE TU PRÉSTAMO

El conocimiento es muy importante, te compartimos un breve resumen de conceptos y vocabulario que debes saber:

a) Capital: Es la cantidad de dinero con la que contarás para destinar a la compra de tu casa. Ten en cuenta que todos los meses vas realizando pagos al capital a medida que pagas tu hipoteca.

b) Interés: Es el costo de pedir prestado cierta cantidad de dinero.

c) Impuestos sobre la propiedad: Son impuestos mensuales que se tienen que pagar obligatoriamente al gobierno local. Este impuesto varía de acuerdo a la zona en la que vivas.

d) Seguro: Es un respaldo que pagas mensualmente pero que tiene como objetivo la protección de tu hogar.

7) TENER UN TRABAJO ESTABLE

Es muy importante que luego de conocer todos los pasos tengas en cuenta que vas a adquirir una gran responsabilidad, razón por la cual se debe tener un empleo estable en el cual estés mínimo 2 años o más.

Documentos que debes de tener.

Cuando usted solicita un préstamo hipotecario, el Loan officer le pedirá información personal para poder acceder a su crédito, esto es para ver sus deudas y si tiene todo de manera correcta, de no ser así el prestamista le dirá como ayudarle para que mejore su crédito. el oficial de préstamos le pedirá declaraciones de impuestos de años anteriores, formularios de verificación de empleo y estados de cuenta bancarios del mes anterior. Es necesario tener la información accesible antes de mirar casas. En Texas no se puede mostrar casas sin tener una carta de Pre-aprobación. Si se le solicitan estos documentos más adelante y no puede proporcionarlos de manera oportuna, podría afectar su capacidad de comprar la casa. Asegúrese de tener todos sus documentos clave listos para no atrasar el proceso.

- ID Con FOTO
- Seguro Social o Número ITIN
- W2 o 1099 - últimos 2 años
- Taxes- últimos 2 años
- Estados de cuenta- últimos 2 meses.
- Talonario del ultimo mes.
- Verificación de empleo
- Tener credito de 590 o más

Ejemplo Ilustrativo de un Prestamo

Precio de compra	\$200,000
Pago Inicial (3.5 Down Payment)	\$7,000
Monto total del Préstamo	\$193,000

Préstamo a 30 años, Interés fijo al 3.5%

Impuestos	\$416
Aseguranza	\$80
PMI	\$80.42
Principal e interés	\$866.49
Pagos Mensuales Estimados	\$1,442.91

Lluveras Real Estate Group.

¿Quién es tu Agente de Bienes Raíces?

Un buen REALTOR® es su activo más fuerte al comprar una casa. Le proporcionará herramientas en línea que lo mantendrá actualizado cuando salgan nuevas casas al mercado. También lo ayudará a educarlo sobre el proceso y le aconsejará sobre cómo responder a ciertas situaciones que surgirán a lo largo del proceso. Le ayudará a negociar correctamente. Los realtors se encargan de todo el trabajo y evita que usted pase por procesos estresantes. Recuerde que el Agente de bienes raíces ofrece sus servicios GRATIS cuando este ayuda al comprador. No tenga miedo a preguntar y orientarse.

¿Quién paga los servicios de un Realtor?

La pregunta más común es sobre los costos de nuestros servicios. Cuando usted es el comprador y busca los servicios de un Agente de bienes raíces usted no paga absolutamente nada al Realtor. Muchas personas piensan que deben de pagarles, pero quién realmente paga nuestros servicio es el vendedor de la propiedad que usted esta interesado. Tenga mucho cuidado con la persona que le quiera cobrar por servicio o por mostrar casa, eso no es correcto. Típicamente la comisión es pagada por el vendedor.

Programas de Asistencia

SETH & TSHAC

Limite de ingreso aplican.
Cualquier Ciudad
Hasta 6% de asistencia
Requiere clase online 8Horas
No necesitas ser Primer comprador
Minimo de crédito de 620

Fort Worth HAP

Hasta \$15,000 de asistencia
Requiere clase 8 Horas
Limite de Ingresos Aplican
Restricciones de área de compra.
No necesitas ser Primer comprador
Minimo de crédito de 620

My Choice Texas Home

No necesitas ser Primer comprador
Limite de ingreso Limitado
Ayuda de hasta 5% en Costos o Pronto
Precio de compra Limitado
Minimo de crédito de 620

USDA

Ciertas áreas aplican
Minimo de crédito de 640
Asistencia de Pronto 100%
Intereses bajos
Limite de Ingreso Aplican.

Estas son solo algunas de las tantas ayudas que hay disponible de Asistencia de Pronto pago, todas tienes requisitos y no todos los bancos las pueden ofrecer. Si desea saber si usted califica puede aplicar con nosotros para saber si es elegible.

Crédito y Consejos.



- 1) Mantener el pago de sus compromisos financieros al día. nunca atrasarse en pagos y no dejar de hacerlos.
- 2) Iniciar su historial de crédito. debe de disponer de al menos un crédito bancario. sea tarjeta de crédito o prestamo.
- 3) En cuanto al manejo de sus tarjetas de crédito, es preferible que su consumo mensual promedio no exceda de un 30% de uso que es el limite de crédito autorizado para que no baje el crédito.
- 4) Finalmente, Evite realizar muchas solicitudes del historial de su crédito innecesarias. Estas solicitudes quedarán registradas en su historial y pueden perjudicarlo, pues aparentaría que está aumentando excesivamente su endeudamiento.

Consejos

Para la mayoría de las personas la compra de una casa representa la mayor inversión y la mayor deuda que podrías tener. Como tal el proceso de comprar casa puede ser uno súper emocionantes; como también puede ser sumamente estresante.

Cuando uno esta en el proceso de comprar casa debemos de ser muy cuidadosos con los movimientos que hagamos antes, durante y después de un préstamo hipotecario o durante la aplicación bancaria. Estos son algunos de los consejos importantes que deben de tomar en cuenta a la hora de pensar en comprar casa por primera vez.

- 1) Ahorrar dinero lo más que puedan.
- 2) Siempre ser muy cuidadosos con el crédito.
- 3) Buscar sus opciones de ayuda de Pronto pago si califican.
- 4) Tener la ayuda de un Realtor en todo momento.
- 5) Tener los ahorros en una cuenta de banco, no puede dar el down payment y los costos de cierre cash.
- 6) Pre aprobación es el primer paso siempre.
- 7) Se aconseja siempre que haga una inspección en la propiedad antes de comprar.
- 8) Cuando ya esta en contrato para la compra de la propiedad, no puede hacer movimiento bruscos en las cuentas de banco y no puede hacer mas indagaciones en otros lugares, pues podría afectarle en su proceso de compra.
- 9) No cambie de empleo si piensa comprar casa en los próximos meses
- 10) Comunícate conmigo para una evaluación y ayudarte en el proceso más emocionante de tu vida.

Comprando Construcción Nueva

Si deseas comprar casa nueva sepa que el representante de ventas de la oficina de ellos representa los intereses del Builder y no el suyo, nunca vaya solo a firmar o negociar con ellos. Utilice un agente de bienes raíces que le ayude y le asesore en cada paso, Recuerde que la comisión del agente de bienes raíces la paga la compañía constructora. El 80% de las personas que compran casa nueva utilizan los servicios de Realtors para evitarse estafas y problemas futuros.

Existen demasiadas compañías de nueva construcción, muchas de ellas tienen incentivos y otras no.

uno de los incentivos que más llama la atención es que pueden pagarte hasta cierta cantidad de los costos de cierre. otras simplemente te ofrecen los enseres nuevos y cortinas. Con la ayuda de un agente de bienes raíces podrás obtener mejor descuento, negociación e incentivos que yendo por su cuenta.

5 Pasos después de una oferta Aceptada.

1- Option Fee

El dinero de option fee típicamente es de \$100 a \$150 dólares, (no reembolsables) el cliente tiene 3 días para poder entregar ese dinero al dueño de la propiedad. Ese dinero significa que puedes salirte del contrato de la compra en la que estas antes de los primeros 5-6 días. En español se le llama "Periodo de opción".

2- Earnest Money

El dinero de Earnest es un comprobante de que el comprador desea comprar su casa "sinceramente". Este depósito se entrega los primeros 3 días desde que se hizo contrato. ¡Protege los intereses del vendedor a medida que sacan su casa del mercado. El dinero de "Earnest Money" Sí es acreditado a sus costos de cierre. La cantidad va a depender mucho en el costo de la casa. Pero típicamente es entre \$1,000 a \$1,800 dólares de Earnest Money. Ese dinero se entrega a la compañía de título donde se hará el cierre y es como manera de adelanto.

5 Pasos después de una oferta Aceptada.

3- Inspección

Ya una vez se haya dado el option fee y el earnest money, comienza el proceso de Inspección a la propiedad. tienes que contratar a una persona certificada por Texas Real estate commission (TREC) para que haga la inspección a la propiedad. Los Realtors siempre le recomiendan varios, pero el cliente puede escoger el que desee utilizar. usualmente fluctúa de \$250 a \$500 (depende del tamaño de la propiedad) (no es reembolsable). La inspección no es mandatoria pero siempre es recomendable para beneficio del comprador.

4- Evaluación/Tasación

La tasación de una vivienda es una estimación imparcial del valor verdadero (o justo del mercado) de lo que vale una vivienda. Todos los prestamistas solicitan una tasación durante el proceso del préstamo hipotecario para que haya una forma objetiva de evaluar el valor de mercado de la vivienda y garantizar que la cantidad de dinero solicitada por el prestatario sea adecuada. La evaluación puede incluir información de ventas reciente para propiedades similares, la condición actual de la propiedad y la ubicación de la propiedad, es decir, una idea de cómo el vecindario impacta el valor de la propiedad.

5 Pasos después de una oferta Aceptada.

5- Planos de la propiedad - Survey

Cuando uno compra una propiedad en Texas ya sea nueva o existente, se requiere que la casa tenga un Survey, lo que se le conoce en español como los planos de la propiedad. Eso sirve para saber que terreno te pertenece a ti y que no te pertenece. usualmente el dueño de la casa debe tener uno, pero si le hizo cambios a la propiedad que antes no tenia (Ejemplo; Piscina, gazebo, pisos de concreto, terraza ect...) no se puede volver a utilizar el mismo plano. Por lo cual le toca al comprador pagar uno. puede costar desde \$400 en adelante, todo depende el tamaño del terreno.

6- Documentos y underwriters

Luego de los pasos anteriores, El oficial de préstamo te pedirá los documentos necesarios para poder someter el file a underwriter. El Underwriter es la persona que verifica y evalúa todos los documentos recolectados por el oficial de préstamo. Después pasa a aprobación inicial y si hace falta algún otro documento se les pedirá en el transcurso del préstamo. un préstamo puede cerrarse de 3 semanas a 35 días.