

PASOS PARA SER DUEÑO DE SU CASA

EL PROCESO TÍPICO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

- 1. Pre-Calificación** - Se le anima a que sea pre-aprobado para una hipoteca antes de empezar la búsqueda de una casa. Sin embargo, si usted no desea ser pre-aprobado, la pre-calificación es la siguiente mejor opción. La Pre-calificación le da una idea de cuánto puede gastar basado en sus deudas, Ingresos e historial de crédito. La clave para ser pre-calificado, es proporcionar su historia entera de crédito. El descuidar mencionar un préstamo de auto o problema de crédito previo puede nulificar la pre-calificación.
- 2. La pre-aprobación** - La Pre-aprobación es similar a la pre-calificación, excepto que todas sus deudas, ingresos y crédito son verificados y es aprobado para un préstamo hasta una cantidad específica y bajo ciertas condiciones y términos. El ser pre-aprobado significa que usted puede buscar su hogar ideal sin la preocupación de que si puede o no hacer el pago.
- 3. La Búsqueda** - Ahora que usted sabe cuánto puede gastar en un hogar, puede comenzar su búsqueda. Pídale a su agente de bienes raíces que busque diariamente en el Listado Múltiple (MLS) hogares que llenen sus requisitos específicos.
- 4. Contrato de Compra y Venta** - Cuando usted encuentra la casa ideal, se pueden negociar los términos de la venta, incluyendo el precio de venta, peticiones de reparación, la fecha para entrar a la casa, etc. Su agente presentará su oferta al vendedor. Su carta de pre-calificación o pre-aprobación estará incluida ya que esta puede estar a favor de usted en un mercado competitivo.

- 5. Solicitud de Préstamo** - Una vez que el vendedor acepte su oferta, necesitará conseguir su préstamo hipotecario. Al menos de que ya haya sido pre-aprobado necesitará llenar una solicitud para el préstamo.
- 6. Documentación** - Documentos que apoyan su aplicación deberán acompañar la solicitud para el préstamo. Información comúnmente requerida incluye talones de cheque, copias de sus impuestos por dos años, estados de cuenta bancaria verificando los fondos para el enganche, fondos para cubrir el costo de cierre y reservas. Si usted fue pre-aprobado este paso ya se realizó.
- 7. Avalúo** - Prestamistas requieren un Avalúo sobre cada casa que se compra. Este paso puede afectar la compra si existe una grande discrepancia entre el precio de venta y el valor actual de la propiedad, pero esto rara vez sucede.
- 8. Título/Escrituras** - Este es el momento en que se indaga si hay embargos sobre la propiedad. Un embargo pudo haberse hecho sobre la propiedad para asegurar el pago de alguna deuda vigente que tenga el vendedor. Todos los embargos tienen que ser aclarados antes de poder hacer el cambio de título.
- 9. Inspección** - La mayoría de los préstamos hipotecarios requieren una inspección de termitas, daños por agua y otros posibles problemas de seguridad en la propiedad. Algunos problemas tendrán que ser corregidos antes de finalizar la venta.

10. Repaso del procesador - Un procesador de préstamos juntará todos los documentos pertinentes para mandar al underwriter. Incluyendo cartas de explicación necesarias como razones por crédito derogatorio.

11. Repaso del Underwriter - Basado en la información entregada por el representantes de prestamos y el procesador, el Underwriter hace la decisión final si el préstamo es aprobado o no. Prestamistas buscan personas que van a cumplir con sus pagos a tiempo y de que la propiedad va a cubrir el préstamo en caso de que el comprador no cumpla.

12. Seguro Hipotecario - Muchos prestamistas requieren que el comprador tenga una aseguranza privada para hipotecas, cuando el enganche es menos del 20% del precio de venta de la casa. Aunque el préstamo llene todo los requisitos del banco, la compañía de seguros hipotecarios puede decidir negar cobertura.

13. Aprobación final del Préstamo - En la mayoría de los casos cuando su crédito y la relación entre ingresos/deudas esta bien, su préstamo será aprobado con pocos o sin problemas. Sin embargo en algunos casos usted tendrá que poner mas dinero de enganche para mejorar su porcentaje de ingresos/deudas. Adicionalmente si el avalúo de la propiedad es menos del precio de venta, tendrá que aumentar el enganche para cubrir la diferencia. En algunos casos reparaciones o mejorías a la propiedad serán requeridas. También habrá mas condiciones que se tendrán que cumplir antes de que la aprobación y los documentos finales del préstamo sean entregados.

14. Seguro sobre el Edificio - Prestamistas requieren un seguro sobre fuego y danos sobre el valor de reemplazo de la estructura. Seguro sobre inundaciones también será requerida si la propiedad esta en una zona propensa a inundación. En algunas áreas, prestamistas requieren un seguro sobre terremotos en ciertos tipos de estructuras.

15. Firmas - Documentos finalizados de préstamo y escrow son firmados por usted (el comprador) y el vendedor.

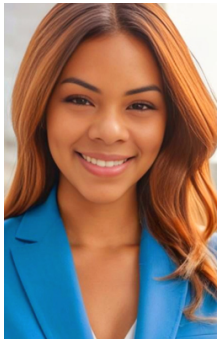
16. Fondos Monetarios - Un cheque electrónico por la cantidad del préstamo será enviado a la compañía de título.

17. Cierre/Escrow - Documentos haciendo el cambio de título son registrados con el condado.

18. Confirmación del Registro - La compañía de título autoriza a la compañía de escrow, o al agente del cierre a extender un cheque al vendedor.

19. ¡Mudanza! - Ahora puede mudarse a sus casa nueva.

Si tienes alguna pregunta, por favor, llama:



Priscilla Felix

Mortgage Loan Originator

NMLS ID # 2572070

6466442511

9854291770

priscilla@firstaccessmtg.com

firstaccessmtg.com

First



206 E Charles Street Suite B - Hammond, LA 70401

First NMLS ID # 1464931 (www.nmlsconsumeraccess.org)

This is not a commitment to lend or extend credit. All loans, credit and collateral are subject to approval. Restrictions and conditions may apply. Terms, rates, data, programs, information and conditions are subject to change without notice, and may not be available in all areas.

