

# Obteniendo un préstamo Hipotecario

COMPRA DE VIVIENDA I O I

# La Importancia del Hipotecario

## **Considere:**

- Experiencia y reputación
- Suscripción y procesamiento
- Costos (aplicación, crédito, asistencia financiera, tasa de interés)
- Servicio de préstamo



¿Quién decide cuanto usted puede pagar?

**Usted o el banco**

---



# ¿Cuánto puede pedir prestado?

Precalificación vs  
preaprobación



# Información Requerida Para la Preaprobación

- Impuestos federales – últimos 3 años
- W-2 y/o 1099 - ultimos 2 años
- Declaración de ganancias y pérdidas - si trabajas por su propia cuenta
- Colillas de los pagos más recientes – último 30 días
- Estado de cuenta bancaria – 2 meses
- Estado de cuenta de retiro – 2 meses
- Reporte de crédito - extraído por el prestamista



# Las Cuatro Cs

**Capacidad**

Ingreso

**Carácter**

Crédito

**Capital**

Ahorros

**Colateral**

la  
propiedad



# Capacidad = Ingreso

- • 2 años de empleo estable - con algunas excepciones.
- • Declaración de sus impuestos y colillas de pagos/ o declaración de ganancias y perdidas

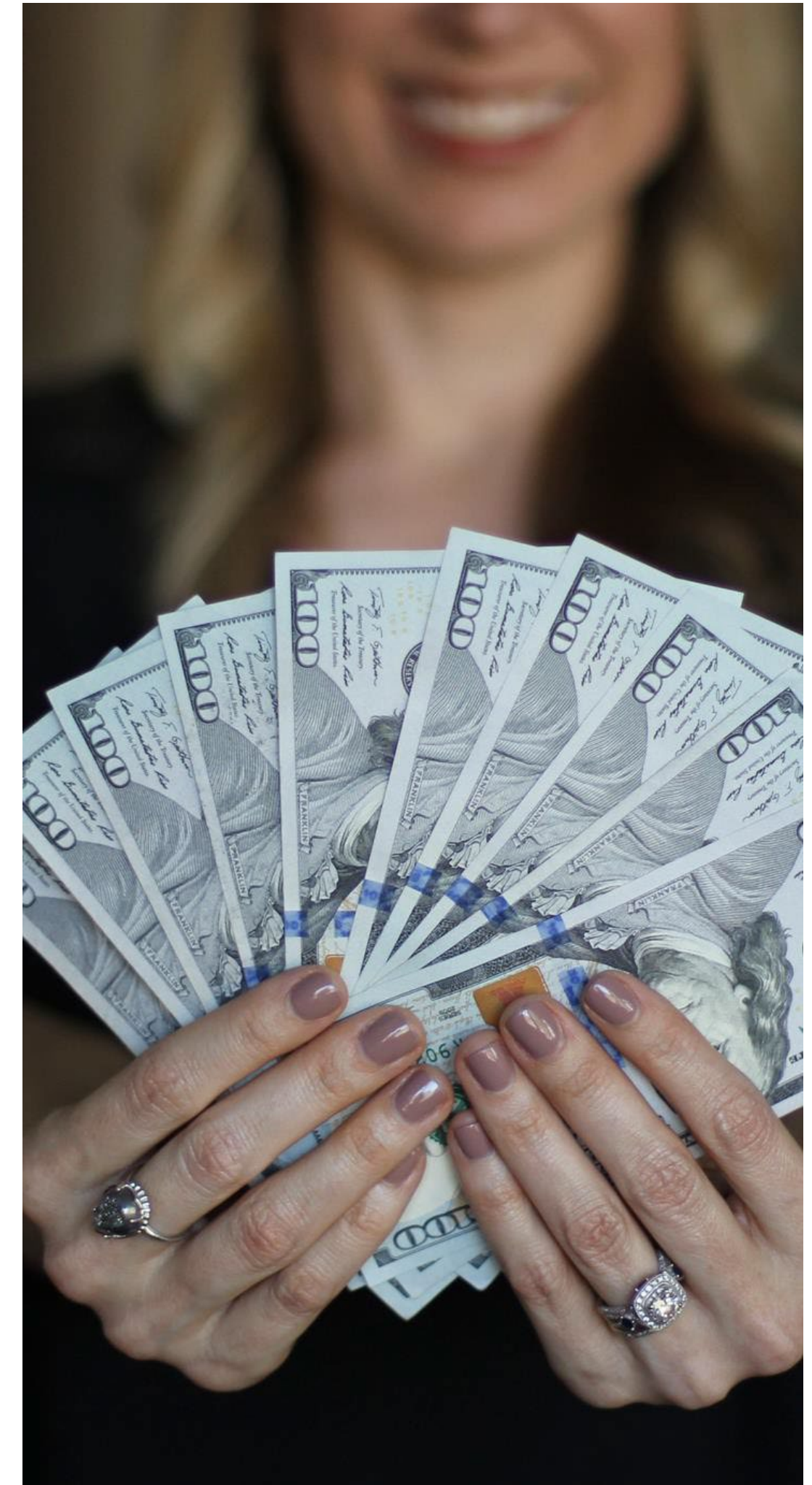




# Capacidad = Ingreso

## **Fuentes de ingreso de suscripción:**

- Empleo a tiempo completo, tiempo parcial, o empleo por temporada
- Trabajo por cuenta propia con 2 años de ganancias neta
- Desembolsos de social security y de cuentas de retiro
- Pensión alimenticia y pagos de sustento de menores
- Ingresos de alquiler proyectados
- Ingresos del co-comprador o co-firmante







# Capital = Ahorros

## Los ahorros necesitan ser verificados

### Ahorros aceptables:

- Cuentas de ahorros/Cuentas de cheques corrientes
- (experimentado 60 días)
- Certificado de depósito (CD)
- Acciones
- Regalos
- 401k

### Cuentas de ahorros inaceptable:

- Dinero efectivo misterioso
- Fondos no verificables
- Dinero prestado



# Capital = Ahorros

**Los ahorros cubren:**

- Pago inicial
- Costos del cierre
- Gastos pagado por adelantado
- Reservas



# Colateral = La Propiedad

**Su prestamista verificara lo siguiente:**

- Tasación
- Titulo
- Certificado de gravamen municipal
- Certificado 6D





# Carácter = Credito

- Requisitos de puntuación de crédito
- Requisitos de la línea comercial
- Deudas
- Deudas de prestamos estudiantiles
- Crédito no tradicional



# Calificaciones Hipotecarias

**PITI = Principal + Interés + Taxes (impuestos) + Homeowner's Insurance (Seguro inmobiliario) + cuota de la Asociación: cuota del condominio o cuota de la asociación de propietarios + PMI o MI: Seguro hipotecario privado o Seguro hipotecario**

Porcentaje de calificación: como los prestamistas deciden cuanto puede “pagar”

Relación de alojamiento frontal  
[pago potencial de la hipoteca ingreso bruto mensual]

Relación “Deudas a Ingresos”  
(pagos de deuda mínimos mensuales del reporte de crédito + pago potencial de hipoteca] ingreso bruto mensual)





# Comparando Términos Hipotecarios

- Tasa de interés
- Términos y condiciones de bloqueo de la tasa de interés
- Tasa de porcentaje anual [APR]
- Costo de la solicitud
- Puntos
- Requisitos de pago inicial
- Criterios de elegibilidad
- Proporciones de calificación
- Tiempo de procesamiento



# Tasación

## Una opinión sobre el valor de mercado de una propiedad

- Basado en la condición de la propiedad y las ventas comparables recientes
- Asegura que está comprando algo de valor legítimo
- Usualmente lo obtiene su prestamista después de haber completado una solicitud de hipoteca completa; el comprador paga la tasación en el cierre
- Consulte el "Informe Estándar de Tasación Residencial" (URAR, por sus siglas en Inglés) Formulario 1004, en la sección sobre la Hipoteca en los materiales, para obtener un resumen del informe
- Prácticas de tasación inaceptables  
Ej.: Consideración implícita o explícita de la raza del dueño de la propiedad

**El valor de tasación generalmente coincide con el precio Máximo de la compra, a menos que el comprador pueda cubrir la "brecha de tasación"**



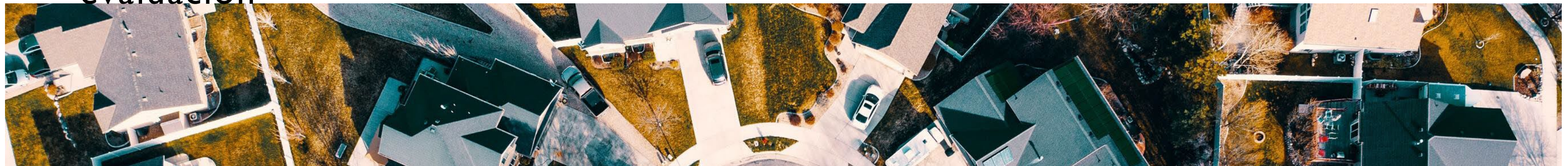
# Aplicación de Hipoteca

(Solicitud Uniforme para Préstamo Hipotecario Residencial, Solicitud 1003)

- Por lo general, se somete al hipotecario dentro de los 3 días posteriores de firmar el acuerdo de compra y venta
- Una vez que la propiedad está asegurada con un contrato de compra y venta, el banco va a revisar la parte colateral de las 4 C (Credito, Ingresos, Ahorros, y la Propiedad)
- La aplicación de la hipoteca y la “intención de proceder” le indica al banco que debe iniciar el proceso de evaluación.
- La mayoría de los bancos tardan de 3 a 6 Semanas en completar el proceso de evaluación

# Carta de Compromiso de Hipoteca

- Es el compromiso del banco de prestarle el dinero para que compre su casa
- Por lo general, debe recibirlo una semana antes del cierre
  - Si no recibe la carta de compromiso una semana antes, el comprador puede solicitar una extensión al vendedor.
- Puede venir con o sin condiciones
  - Con condiciones: – debe cumplir esas condiciones antes de cerrar
  - Sin condiciones: tiene autorización para cerrar







# Formularios hipotecarios importantes

- La aplicación (1003)
- Estimación de préstamo
- Carta de compromiso
- Divulgación de cierre





# Los Diferentes Tipos de Hipotecas

- Hipoteca a interes fijo
- Hipoteca de tasa ajustable
- Hipoteca de compra y rehabilitación
- Hipotecas para compradores de vivienda por primera vez en Massachusetts:
  - ONE Mortgage de Massachusetts Housing Partnership (MHP)
  - MHP ONE+Boston: solo para residentes actuales de la ciudad de Boston
  - Conjunto de productos hipotecarios de MassHousing





# Los diferentes tipos de hipotecas

## **FHA:**

Una opción segura si su puntaje de crédito está por debajo de los requisitos para otros productos

Más caro que los productos MHP y MassHousing.

## **VA**

No se requiere pago inicial para veteranos

## **Hipotecas de carpetas**

Excelentes opciones de préstamo para compradores de vivienda por primera vez ofrecidas solo por el prestamista. No vendido en el mercado hipotecario secundario



# www.MyMassHome.org



Education & Counseling

Down Payment Assistance

Affordable Mortgage Products

[Find Your Home](#)

## Figure out your next step to becoming a homeowner.

Where are you in the homebuying process?

Step One



I'm Just Getting Started



Step Two



I'm Somewhat Familiar



Step Three



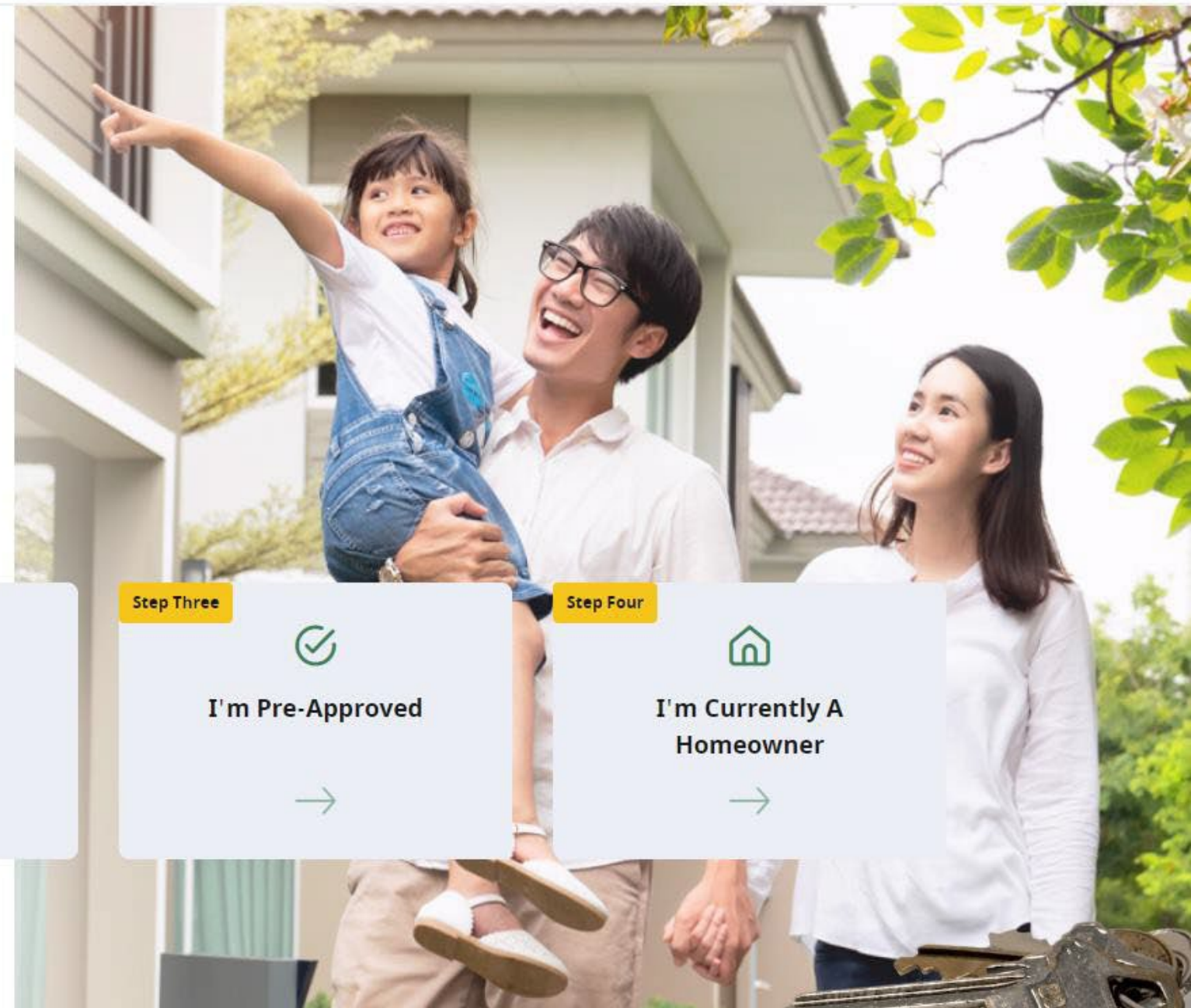
I'm Pre-Approved



Step Four



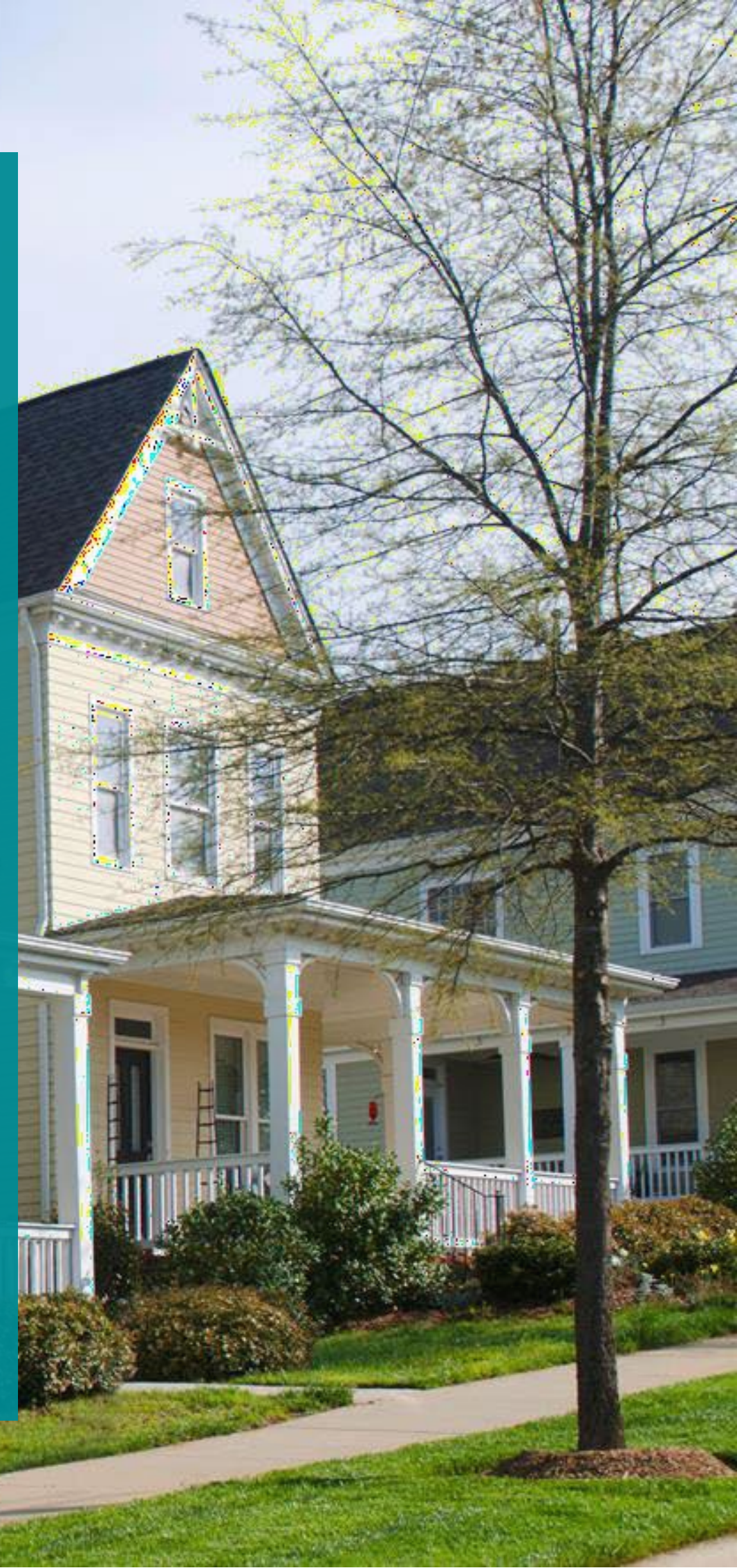
I'm Currently A Homeowner





# Asegúrese que está recibiendo el préstamo por el que firmó:

- Solicitud de préstamo (compare con sus documentos de cierre)
- Estimado de Préstamo (Loan Estimate)
- Divulgación antes del Cierre (Closing Disclosure)
- Pagaré
- Hipoteca
- Notificación de Derecho de Cancelación (refinanciamientos – 3 días laborables)





# Leslie Torres-Arias

AVP | Mortgage Loan Officer

NMLS 704297

Mobile 978- 807-9372 |

[LTORRES4@MTB.com](mailto:LTORRES4@MTB.com)

Apply online :

<https://loanofficers.mtb.com/ltorres4>

***Hablo Español***

