

Obteniendo un préstamo Hipotecario

COMPRA DE VIVIENDA 101

La Importancia del Hipotecario

Considerar:

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



¿Quién decide cuánto 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

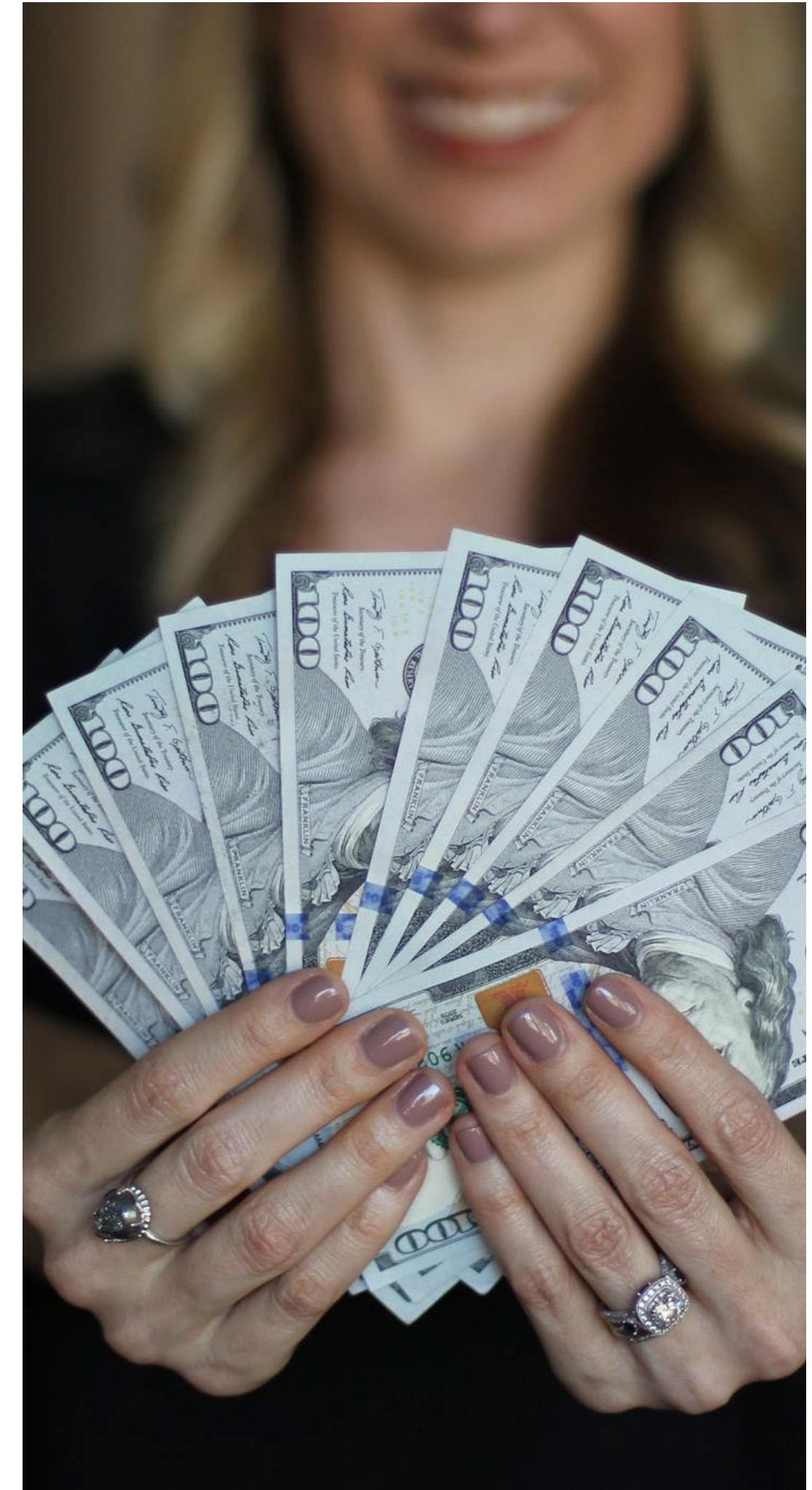
- 2 años de empleo estable - con algunas excepciones.
- Declaración de sus impuestos y colillas de pagos/ o declaración de ganancias y perdidas



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
 - (expirando 60 días)
 - Certificado de depósito (CD)
 - Acciones
 - Regalos
 - 401k

Cuentas de ahorros inaceptables:

- 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 verificará lo
siguiente:**

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



Carácter = Crédito



- Requisitos de puntuación de crédito
- Requisitos de la línea comercial
- Deudas
- Deudas de préstamos 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 recibirla 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

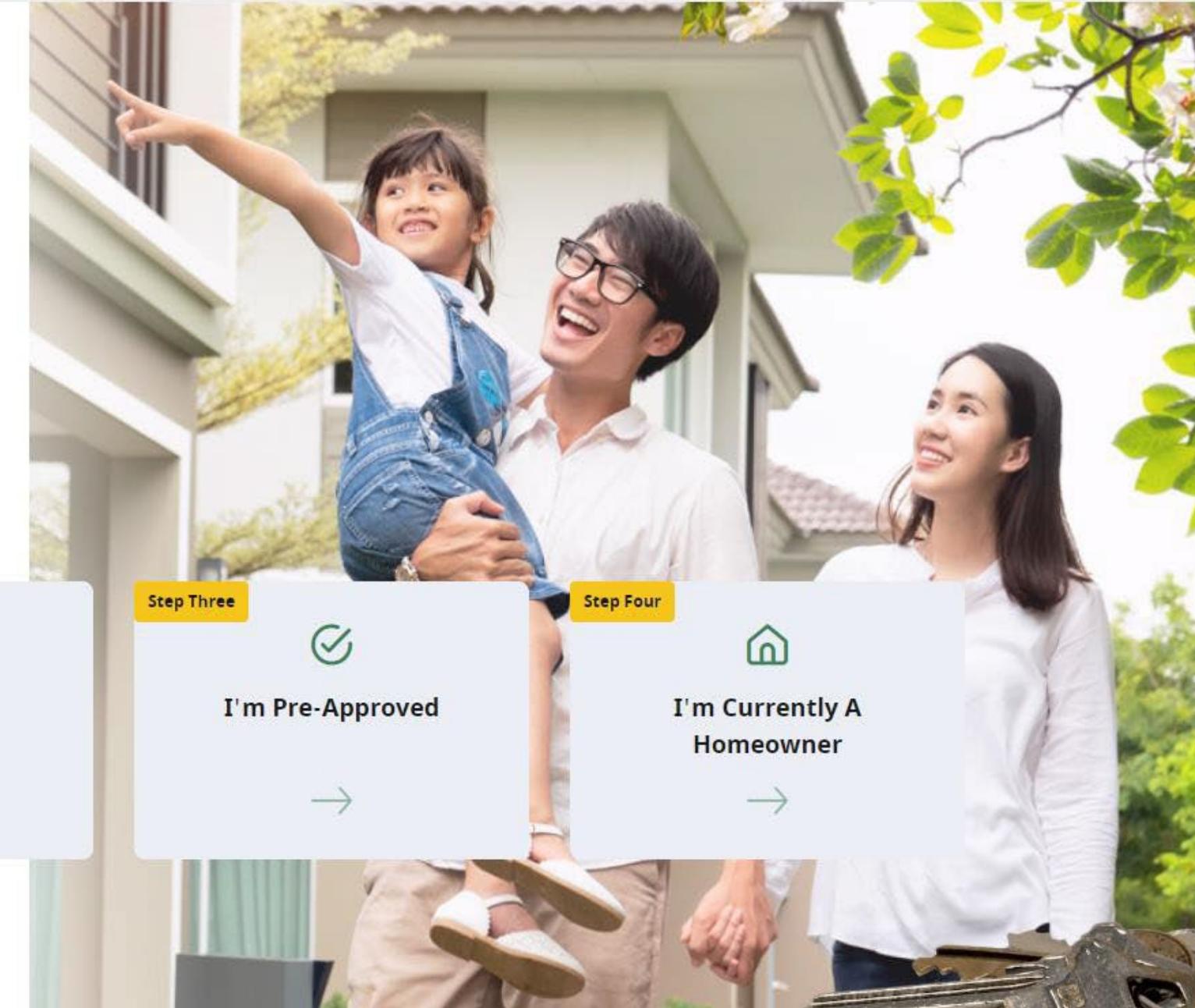
www.MyMassHome.org

 My Mass Home

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

Apply online :

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

Hablo Español

