

 KENNETH CHAVARRIA

Loan Officer NMLS #260367

# LA GUÍA PRÁCTICA DEL COMPRADOR DE CASA



PT.2

# ¿Por Qué Llegar A Ser Dueño De Casa?

Siempre podemos escuchar que ser dueño de casa es bueno, pero en realidad no sabemos el por qué. Déjame comentarte que tener tu casa propia tiene varios beneficios, entre ellos están:

1. Ser dueño de casa te da derecho a que pagues menos impuestos cada año
2. El valor de las viviendas normalmente suben con el paso del tiempo.
3. Podrás contar con un capital de inversión o emergencia, basado en el equity (plusvalía) de tu casa.
4. Puedes incrementar tu patrimonio con cada pago mensual que realizas, brindándole estabilidad financiera a tu familia.
5. Tendrás la satisfacción de haber hecho un sueño realidad.

**Si estás listo para empezar con el proceso conversa con Kenneth Chavarría llama al (214) 247-7790**

PRECALIFICA



# Pasos Para Pre-Calificar

## 1) SOLICITAR INFORMACIÓN ADECUADA.

8 de cada 10 personas califican para comprar casa y no lo saben. 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

Antes de hablar con un Realtor o buscar tu casa necesitas una carta de aprobación, en la que sabrás, el valor al que calificas y el tipo de préstamo con el que puedes comprar. Esto te ahorrará tiempo a la hora de hacer la búsqueda de tu casa. Comúnmente la ansiedad o el nerviosismo nos puede llevar a tomar malas decisiones, recuerda que comprar casa es muy emocional, es por eso que aconsejamos realizar la planeación paso a paso, para que no exista ningún contratiempo durante el proceso.

## 3) TU CRÉDITO

Tu puntaje o score de crédito nos indicará tu historial crediticio. ¿Cómo se obtiene este puntaje? Este valor se da por la cantidad de cuentas que tienes abiertas, por el tiempo de las mismas, y por los pagos que realizas, si son hechos a tiempos o si te demoraste.

Existen 3 compañías que son las más comunes donde todos los bancos revisamos el score de cada cliente: Experian, Equifax y Transunion. El puntaje se califica a partir de 300 hasta 850. Cabe recalcar que a personas con mayor puntaje se les otorga con mayor facilidad un crédito, y a menudo se les ofrece mejores tasas de interés

## 4) PREPÁRATE PARA TU CASA

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

- a) Down Payment:** Es el pago inicial que va desde el 3% hasta el 20% dependiendo del tipo de préstamo al que califiques.
- b) Earnest Money:** Aunque no es obligatorio, te comentamos para que la tengas en cuenta. 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, aquí entran comisiones y pagos a todas las personas que participamos en la transacción, seguros de título de la casa, elaboración de documentos, y más.
- d) Gastos Extra:** Serás dueño de casa, es una responsabilidad grande que puede tener imprevistos como arreglos o compras para este nuevo hogar, lo mejor será siempre tener una cantidad para cualquier emergencia.

## 5) LOS DOCUMENTOS QUE NECESITAMOS

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:



### Recuerda el siguiente número 2-2-2

Los mínimos documentos que necesitamos para calificarte son:

- 2 Paystubs (Talones de cheque de tu pago)
- 2 Declaraciones de impuestos
- 2 Estados de Cuenta

Vamos a necesitar una identificación que puede ser el pasaporte, licencia de conducir, etc.

Estos documentos son para soportar la información que te pedimos en un primer contacto por teléfono o personalmente, y es probable que durante el proceso se te soliciten documentos adicionales para revisar tu crédito OBLIGATORIAMENTE.

## 6) CONOCE LOS COMPONENTES BÁSICOS DE TU PAGO AL MES

- 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:** Los impuestos que se tienen que pagar obligatoriamente cada año, pero el banco los cobra cada mes para garantizar el pago total y evitar que puedas perder tu casa por no hacerlo. Este impuesto varía de acuerdo a la zona en la que vivas.
- d) Seguro de la propiedad:** Es un respaldo que pagas mensualmente, pero que tiene como objetivo la protección de tu propiedad
- e) Seguro del Préstamo:** Si no abonaste 20% de Down Payment, será necesario pagar este seguro que cubre al banco en caso de que no pagues la cuota mensual y tengan que reposar la propiedad, eso tiene un costo, y este seguro cubre dichos gastos.

Es básicamente dinero que deberán abonar los compradores como un respaldo, ya que, si por alguna razón no puedes pagar el préstamo y pierdes tu casa, se generan muchos gastos, y este seguro cubre al banco para reducir estos gastos antes mencionados.

## 7) PREGUNTAS FRECUENTES

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.

### **¿Puede calificar mi hijo/a para comprar una casa?**

Debe ser mayor de edad, tener crédito establecido y tener un trabajo de 40 horas semanales, claro que si es el primer empleo, debemos contar qué hizo durante los dos últimos años (por ejemplo, estaba estudiando).

### **¿Necesito tener dos años en el mismo trabajo?**

Si cambiaste de empleo debe hacer sentido el cambio que tuviste, por ejemplo, porque te pagan más en el nuevo empleo, o porque tu nuevo empleo está mucho más cerca de donde vives aunque te paguen lo mismo. Lo que si necesitas contar es qué hiciste durante los últimos 24 meses.

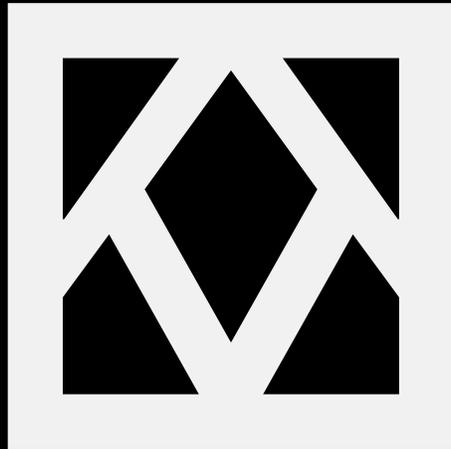
### **¿Qué pasa si tengo mi negocio y el día de mañana consigo un empleo?**

En este caso, podrías aplicar con el primer talón de cheque de tu nuevo empleador, más la historia de lo que hiciste en los últimos dos años.

**¿TIENES ALGUNA DUDA?  
LLÁMANOS**

**(214) 247-7790**

Mi deber es ayudarte a que tus sueños se hagan realidad y haré todo lo que esté a nuestro alcance para lograrlo. Gracias por descargar esta guía personalizada y espero que sea de tu agrado. Sobre todo, que sea de utilidad para conocer el proceso a seguir.



**KENNETH CHAVARRÍA**

LOAN ORIGINATOR

**(214) 247-7790**

4100 Spring Valley Rd., Suite 925 Dallas, TX 75244