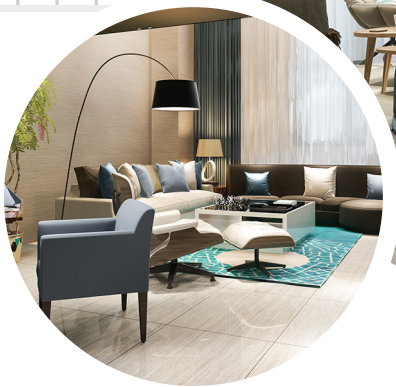




**PRIMETIME**  
HOME LOANS

# GUIA PARA COMPRADORES DE CASA



EQUAL HOUSING  
OPPORTUNITY

Primetime Home Loans, LLC

T: (463) 232-6508 | W: [www.primetime.loans](http://www.primetime.loans) | E: [informacion@primetime.loans](mailto:informacion@primetime.loans) | NMLS# 2150605

# INDEX

---

Pasos para ser propietario de una casa	03
Pre Aprobacion del Prestamo Hipotecario	03
Define la casa que quieres tener	03
Hacer una Oferta	04
Aprobación del Préstamo	04
Inspecciones	05
Avalúo   Appraisal	06
Cierre	07
Mudarte	07



## *Pasos para ser propietario de una casa*

---

Cuando vas a comprar una casa, hay algunos tips y trucos que al conocerlos allanaran el camino para que el proceso sea mas facil, nuestra idea es proporcionarte esta guía para presentarte la mejor manera de comprar una casa mediante un prestamo hipotecario.

### *Pre Aprobacion del Prestamo Hipotecario*

---

Antes de pedir a tu Agente de Bienes Raices (Realtor) que te muestre casas, es importante contar con la carta de Pre Aprobación, esto te ayudara a conocer el precio de las casas a las que puedes acceder, cuanto deberas pagar mensualmente por la hipoteca y que tanto dinero necesitaras a la hora del cierre. Es muy decepcionante enamorarte de una casa para luego darte cuenta que no calificas para comprarla, definitivamente el primer paso que debes hacer es contactarnos en Primetime Home Loans para obtener tu carta de pre aprobacion.



Es importante destacar que si tus ingresos permiten acceder a un crédito hipotecario que requiere fondos al cierre superiores a los ahorros con los que cuentas, existen programas de Asistencia al Down Payment (DPA) disponibles.

### *Define la casa que quieres tener*

---

Con la carta de Pre Aprobación en mano, debes buscar al Agente Inmobiliario (Realtor) de tu preferencia, para que te ayude a buscar la casa que se adecue a tus necesidades. Debes tener en cuenta que hay algunos factores que son muy importantes y que hay que tener en cuenta antes de comprar vivienda. Asegúrate de discutirlos en detalle con tu agente de bienes raíces, esto los mantendrá en la misma sintonía y ayudará a saber si vale la pena mirar una casa o no. Si una casa se ve bien pero no tiene las características que para ti son imprescindibles, déjala pasar, No quieres conformarte con una casa que no es lo que realmente deseas y en la cuál vivirás muchos años. Algunos de los factores a considerar: Número de habitaciones/baños, Tipo de Propiedad, Tamaño de la casa/terreno, Garage, Distancia al trabajo, Calidad de las Escuelas, Conexión de Servicios Públicos, Impuestos a la Propiedad, entre otros.

## *Hacer una Oferta*

---

Una vez que hayas encontrado la casa de tus sueños, es tiempo de hacer una oferta por ella. Eso significa que deberás firmar en la oficina o electrónicamente los papeles que tu agente de Bienes Raíces preparará para hacer dicha oferta, es necesario colocar un depósito (Earnest Money) en el contrato para que el vendedor conozca que su decisión es firme. El Agente de Bienes Raíces discutirá contigo el monto a ofrecer, y cuál sería una buena oferta por esa casa, incluyendo pedir concesiones al vendedor y fijar estrategias de precio, por ejemplo iniciar ofreciendo menos de lo que estarías dispuesto a pagar.



## *Aprobación del Préstamo*

---

Ahora que has hecho una oferta, comienza el proceso que llevará a la aprobación definitiva del financiamiento para la compra de tu casa. Para formalizar tu solicitud, Primetime Home Loans registrará su préstamo con el prestamista. El prestamista puede tardar hasta 72 horas en entregarte los documentos del préstamo, los cuales deberas revisar y firmar electrónicamente para continuar con el proceso.

Una vez que se hayan firmado los documentos, se ordenará el avalúo y el prestamista deberá revisar su solicitud de préstamo/documentos de préstamo. Esto significa que los documentos de respaldo que proporcionó (comprobante de ingresos, impuestos, extractos bancarios, etc.) para la aprobación previa se enviarán para su análisis, lo que dará como resultado la aprobación condicional. Esta aprobación condicional es la manera que tiene el prestamista de pedir más información sobre elementos que no le quedan claros al revisar sus documentos.

Es muy importante estar siempre al tanto de las solicitudes del oficial de crédito, la aprobación de tu préstamo dependerá en gran medida del apoyo que des, brindando los documentos y respuestas solicitadas por el prestamista. Una vez que se hayan cumplido todas las condiciones de la solicitud del prestamista, recibirás su “Visto Bueno para Cerrar” (Clear to Close), también conocido como “Aprobación Final”.

## *Inspecciones*

Después que el contrato es aceptado, toma lugar la inspección de la casa. Esto no es sólo para darte tranquilidad, algunos prestamistas y tipos de préstamos exigen inspecciones. También, tú querrás saber si la casa está exactamente como el vendedor dice que está. Las inspecciones revisarán el estado de todo, desde la plomería hasta el aire acondicionado y el techo. En la mayoría de los casos, tú tendrás que pagar los inspectores de tu bolsillo y tu Agente de Bienes Raíces puede proporcionarte una lista de inspectores con los que suele trabajar, si tu se lo solicitas.

Los resultados de la inspección pueden llevar a solicitar al vendedor algunas reparaciones para continuar con la compra de la casa, se le dará un tiempo para responder a dichas solicitudes y entrar, si es necesario, en un proceso de negociación. En algunos casos, si no se logran poner de acuerdo y el vendedor deberá en ese caso devolver la totalidad del depósito inicial (Earnest Money).



## Avalúo | Appraisal

Para obtener un préstamo, se debe realizar un Avalúo, cuyo costo correrá por tu cuenta y se pagará después de firmar los documentos iniciales de préstamo. Una vez que el tasador haya inspeccionado el interior y el exterior de la casa, proporcionará un informe de la condición y el valor de la casa. Cuando resultado del avalúo arroje que el valor de la propiedad es inferior al precio acordado puede llevar a negociar con el vendedor para que el precio de compra se ajuste al valor real de la vivienda (esto es típico en un mercado con pocos compradores). En caso que estemos en un mercado de vendedores (poca oferta de casas), es posible que deba pagarle al vendedor la diferencia entre el valor de tasación y el precio de compra acordado. Esta situación estaría negociada en su contrato como una "Brecha de Tasación". Si la tasación muestra que el valor de la casa es igual o superior al precio de la oferta aceptada, todo va por buen camino.

Es importante mencionar que el avalúo es de su propiedad y el valor por encima del precio de compra acordado no necesita ser revelado al vendedor o a su agente. Su compra puede cancelarse si el vendedor no acepta reducir el precio de compra para que coincida con el valor de tasación y si no desea pagar más de lo que vale la vivienda, en ese caso el vendedor deberá devolver el depósito inicial (Earnest Money).

El prestamista también revisará el informe de tasación para determinar el estado de la vivienda, ya que el no quiere prestar para compra una casa que no es segura y tiene peligros para la salud. Algunos aspectos de seguridad y salud a ser evaluados: Pasamanos de las escaleras, placas de la cubierta eléctrica, condiciones del piso (alfombras, baldosas, pisos laminados, etc.), estado de la madera, el techo y paredes. En caso que se observe deterioro, moho, condiciones inadecuadas, etc. estos elementos deberán ser remediados para que el prestamista nos permita continuar con el proceso de préstamo.



## Cierre

---

Una vez que reciba su "Clear to Close" o "Final Approval" del prestamista, es hora de prepararse para el cierre. Tu oficial de préstamos en Primetime Home Loans se comunicará contigo para decirte la cantidad final de dinero que deberás llevar a su cierre. Hay dos formas en que estos fondos se llevan a la compañía de títulos. Cuando su monto final es inferior a \$ 10,000, es posible llevar un cheque de caja o certificado al cierre. Este cheque deberá hacerse a nombre de la compañía de títulos. Cuando el monto supere los \$10,000, se requerirá que los fondos se envíen por transferencia bancaria a la compañía de títulos (Wire Transfer). El prestamista y la compañía de títulos preparan los documentos finales del préstamo y los documentos del título de propiedad para que sean firmados por el comprador y el vendedor. Una vez que hayas firmado físicamente estos documentos, ¡ahora eres propietario de la casa!



## Mudarte

---

Con los papeles firmados y las llaves en la mano, es hora de mudarse. Algunos compradores se mudan el mismo día del cierre, otros al día siguiente y, a veces, el vendedor puede ocupar la propiedad hasta que su próxima casa esté lista para mudarse. Cuando la propiedad está desocupada, puede mudarse a su nueva casa cuando esté listo una vez que se complete el proceso de cierre. Cuando esté en su nuevo hogar, es hora de desempacar sus pertenencias y comenzar de ella por los próximos años.

Ahora que sabe qué hacer, ¡comuníquese con Primetime Home Loans para obtener su carta de Pre Aprobación!