

Aplica en California.



SU CAMINO PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA PROPIA

 CHICAGO TITLE®

ESTIMADO COMPRADOR

¡Felicidades! ¡Está comenzando el camino a comprar su propia vivienda! Diseñamos esta guía para ayudarle con el proceso de principio a fin.

Comencemos con algunas de las preguntas que puede tener.

¡Gracias por darnos la oportunidad de ayudarle!



¿POR QUÉ COMPRAR UNA VIVIENDA?

Además del orgullo y disfrute de poseer su propia vivienda,

- Generará un patrimonio en la medida que aumente el valor de su vivienda
- Los impuestos sobre la propiedad y los intereses de la hipoteca se pueden deducir de impuestos
- Los gastos de vivienda por lo general aumentan a menor velocidad que si estuviera rentando
- Tiene mayor libertad en cómo usar, decorar y/o remodelar su vivienda

¿CÓMO PUEDO HACER PARA COMPRAR UNA VIVIENDA?

Una vez que haya decidido comprar una vivienda, contacte a un agente de bienes raíces local para ayudarle con el proceso. El agente le ayudará a determinar qué puede pagar, decidir qué tipo de vivienda desea, encontrar el vecindario adecuado, negociar la compra, planear inspecciones y lo guiará durante los procesos de escrituración y préstamos que le permitirán ser dueño de una vivienda.



¿NECESITO A UN AGENTE DE BIENES RAÍCES? ¿CÓMO ENCUENTRO A UNO BUENO?

La mayoría de las personas en los Estados Unidos trabajan con un agente de bienes raíces durante el proceso de compra de una vivienda. Comprar una vivienda es una tarea de gran carga emocional y financiera. Elegir a un agente o corredor de bienes raíces experimentado, profesional y calificado le ayudará con este proceso complicado. El agente o corredor negociará durante toda la transacción teniendo en cuenta lo mejor para usted. Los agentes de bienes raíces también marcan una gran diferencia al momento de obtener ayuda financiera para la transacción y encontrar la vivienda perfecta para usted.

Las cuotas o comisiones para el agente o corredor de bienes raíces por lo general las paga el vendedor de la propiedad. A fin de encontrar al agente de bienes raíces que cumplirá con sus necesidades:

- Contacte a su asociación local de REALTORS®, u otras organizaciones enfocadas a promover la adquisición de viviendas propias
- Pregunte a sus amigos o familiares, o comuníquese con nuestra oficina local

¿CÓMO CONSIGO UN PRÉSTAMO Y CUÁLES SON LOS TÉRMINOS QUE MÁS ME CONVIENEN?

Para poder hacer esta compra tan importante, debe contar con una buena situación económica. Su historial crediticio debe ser aceptable. Debe poder presentar declaraciones fiscales y otra documentación financiera durante el proceso de compra de una vivienda. Por favor tenga presentes estas consideraciones financieras:

- ¿Cuenta con ahorros para dar un anticipo para la vivienda?
- ¿Cuenta con una fuente de ingresos estable y confiable? ¿Ha tenido un empleo de forma regular durante los últimos 2-3 años?
- ¿Tiene un buen historial de pago de cuentas?
- ¿Puede pagar una hipoteca y costos adicionales de forma mensual y regular?
- ¿Tiene relativamente pocas deudas por pagar a largo plazo como pagos de auto?
- ¿Se ha declarado en bancarrota en los últimos siete años? De ser así, podría ser difícil obtener un financiamiento.

Responda además las siguientes preguntas para determinar el mejor tipo de préstamo para usted:

- ¿Cuánto tiempo planea vivir en esta vivienda?
- ¿Considera que su economía cambiará significativamente en los próximos años?
- ¿Cuándo desearía terminar de pagar esta hipoteca? ¿Antes de retirarse?
- ¿Podrá manejar cambios en los montos de la hipoteca, o preferiría que fuera el mismo durante todo el préstamo?

Su agente de bienes raíces puede ayudarle a encontrar una entidad crediticia que pueda determinar qué tipo de préstamo se ajusta mejor a sus necesidades con base en las consideraciones mencionadas arriba.





¿QUÉ ES LA ESCRITURACIÓN?

La escrituración es el proceso mediante el cual todo el dinero y los documentos se entregan a un tercero, llamado por lo general "agente de depósito" o "agente de cierre". Este es el punto donde participamos como un tercero independiente para el comprador y el vendedor, llevamos a cabo las instrucciones de ambas partes y asumimos la responsabilidad de la distribución de fondos, el manejo del papeleo y el registro de la escritura que transfiere el título a usted, el comprador.

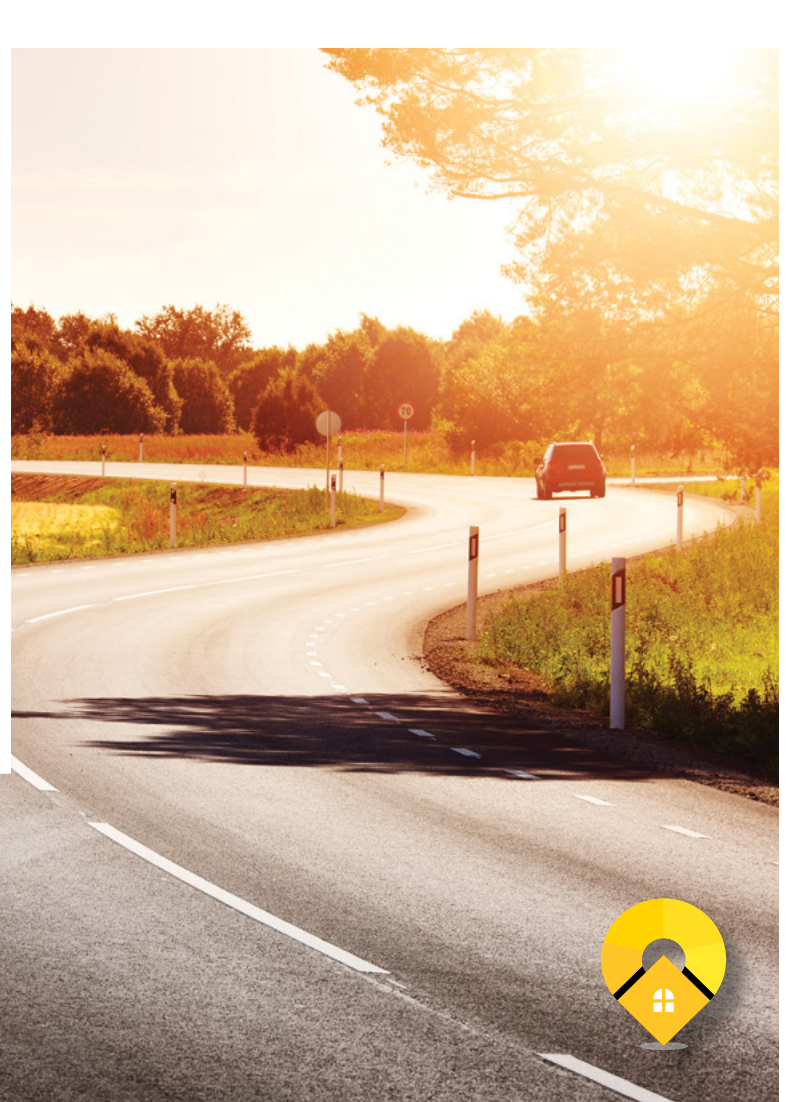
¿QUÉ ES UN SEGURO DE TÍTULO?

Un seguro de título es una póliza de seguro que puede proteger al comprador de ciertos riesgos que pueden no surgir durante el examen de validez de un título. También se conocen como "vicios ocultos en la titularidad", existe la posibilidad de que estos riesgos surjan hasta varios años después. Algunos ejemplos: Herederos no divulgados o perdidos, suplantación del verdadero dueño, una firma falsificada en una escritura, una hipoteca firmada por personas enajenadas, menores de edad o personas supuestamente solteras pero casadas en realidad.

¿QUÉ SON LOS COSTOS DE LA ESCRITURACIÓN Y ME CORRESPONDE PAGARLOS?

Existen dos tipos de costos de la escrituración: No recurrentes (pagos de una sola ocasión) y recurrentes (costos que se repiten en ciertos intervalos). Los costos no recurrentes incluyen, entre otros, las siguientes comisiones: avalúo, reporte de crédito, puntos o apertura del préstamo, inspección de la propiedad, seguro y depósito de la escritura, preparación del documento, servicio fiscal, notario, registro, servicio de mensajería, transferencia bancaria y sellos de transferencia. Los costos recurrentes incluyen, entre otros, las siguientes comisiones: seguro contra riesgos de la propiedad, impuesto sobre la propiedad inmobiliaria y seguro hipotecario privado (PMI), si aplica. Muchos de estos costos están divididos entre el comprador y el vendedor con base en las negociaciones del contrato de compra o la costumbre del condado donde se realice la escrituración.

Su entidad crediticia y el agente/corredor de bienes raíces le proporcionarán un "estimado del préstamo" de los costos de escrituración anticipados y los costos reales los resumirá el agente de cierre de acuerdo con las instrucciones de la entidad crediticia y se le explicarán al momento de la firma.



A CONTINUACIÓN SE PRESENTAN DIECIOCHO PASOS IMPORTANTES DE ESTE CAMINO



1

Selección de su agente de bienes raíces.

2

Selección de su entidad crediticia (conozca los distintos tipos de préstamos hipotecarios y precalificación).

3

Seleccione su vivienda (determine el tipo, el precio y la ubicación).

4

La oferta (Una vez que haya encontrado la propiedad, presente una oferta por escrito a través de su agente de bienes raíces).

5

El proceso de escrituración (cuando se llega a un acuerdo con el vendedor, el depósito inicial de buena fe se entrega a un agente de cierre o corredor y el proceso comienza).

6

El préstamo hipotecario (se requiere un préstamo hipotecario, se llenan las formas correspondientes), si se requiere financiamiento.

7

Se revisa y acepta un reporte o compromiso de título preliminar.

8

Inspecciones e informes (la propiedad se inspecciona durante el periodo especificado en el contrato y se revisan todos los informes que el vendedor da sobre la propiedad).

9

Avalúo (un valuador independiente determina el valor de la propiedad).

10

Aprobación del préstamo (la entidad crediticia lo contacta con la aprobación del préstamo).

11

Seguro de vivienda (usted le informa al agente de cierre el nombre de la compañía aseguradora que emitirá la póliza).

12

Condiciones de financiamiento del préstamo (el agente de cierre revisa que se cumpla con las condiciones de financiamiento de la entidad crediticia).

13

Visita final a la propiedad (el comprador inspecciona la propiedad con el agente de bienes raíces antes de finalizar la transacción).

14

Firma de documentos (el comprador firma los documentos de préstamo y otros documentos de escrituración y deposita el anticipo y los montos de la escrituración).

15

El agente de cierre regresa los documentos a la entidad crediticia.

16

Los fondos de la entidad crediticia se transfieren electrónicamente a la empresa del título (el intercambio monetario se realiza entre la entidad crediticia y el agente de cierre).

17

La escritura se registra en la oficina del condado (esto transfiere el título de la propiedad al comprador) y la transacción se da por terminada.

18

Se le entregan las llaves.



 CHICAGO TITLE®

www.ctic.com