

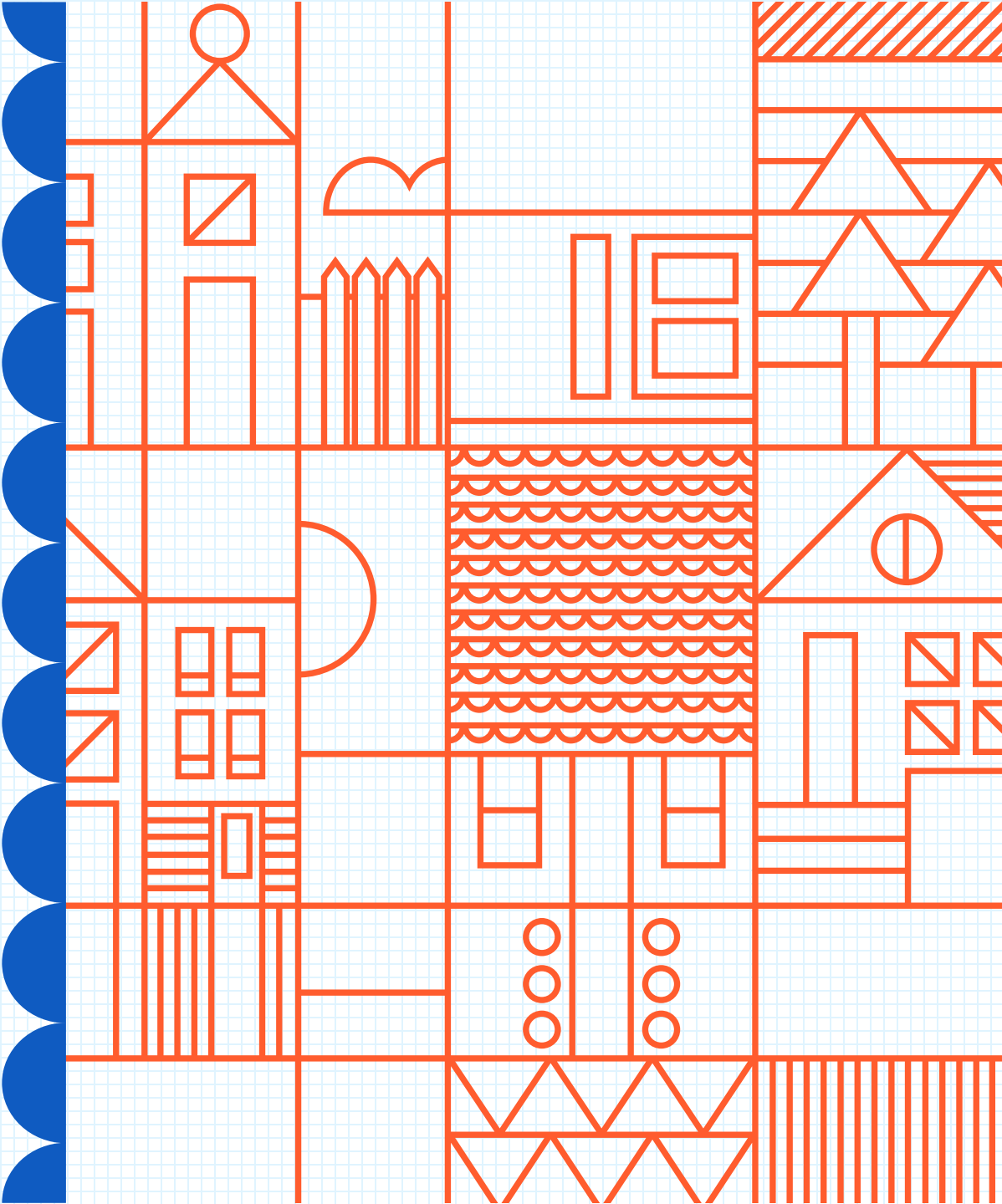
# Aviso Legal

La información presentada en estos materiales de capacitación se basa en las pautas y prácticas generalmente aceptadas dentro de la industria de financiación hipotecaria y no se pretende que sea exhaustiva. Todos los ejemplos son hipotéticos y se presentan solo con fines ilustrativos. Los requisitos de los inversionistas cambian ocasionalmente y su solicitud está sujeta a interpretación. Por lo tanto, no podemos garantizar ni garantizamos la forma en la que se aplicarán cualesquier pautas específicas con respecto a los inversionistas a las circunstancias individuales. Nuestra capacitación no pretende brindar ni debería interpretarse como asesoramiento legal y no se debe depender de la misma para dicho asesoramiento. Le recomendamos buscar asesoramiento legal y sobre cumplimiento por parte de un profesional calificado.

MGIC deniega expresamente toda y cualquier garantía, ya sea explícita o implícita, incluidas, a título enunciativo pero no limitativo, aquellas de comerciabilidad e idoneidad para un propósito en particular con relación a estos materiales y nuestro programa de capacitación. En ningún caso MGIC se responsabilizará por daños directos, indirectos, incidentales, punitivos ni consecuentes de ningún tipo con respecto de la capacitación o los materiales suministrados.

# **cómo comprar**

# **una casa**



## La agenda de hoy

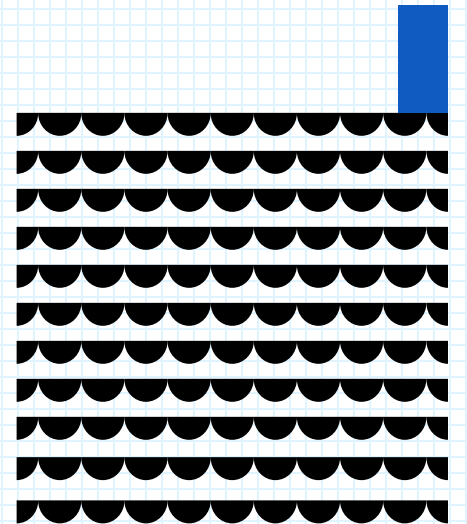
- **Cómo prepararse para comprar una casa**
- **Cómo comprar una casa**
- **Cómo obtener su hipoteca**
- **Cierre de su préstamo hipotecario**
- **Cómo ser un propietario de vivienda exitoso**





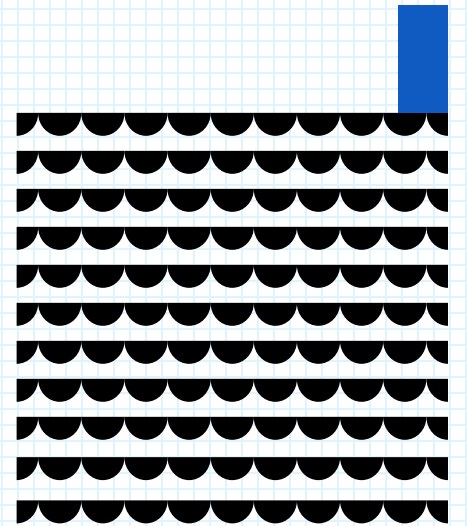
## Crédito

- ¿Qué es el crédito?
- ¿Cómo se establece un buen crédito?
- Cómo mejorar su crédito
- Revise sus informes de crédito una vez al año



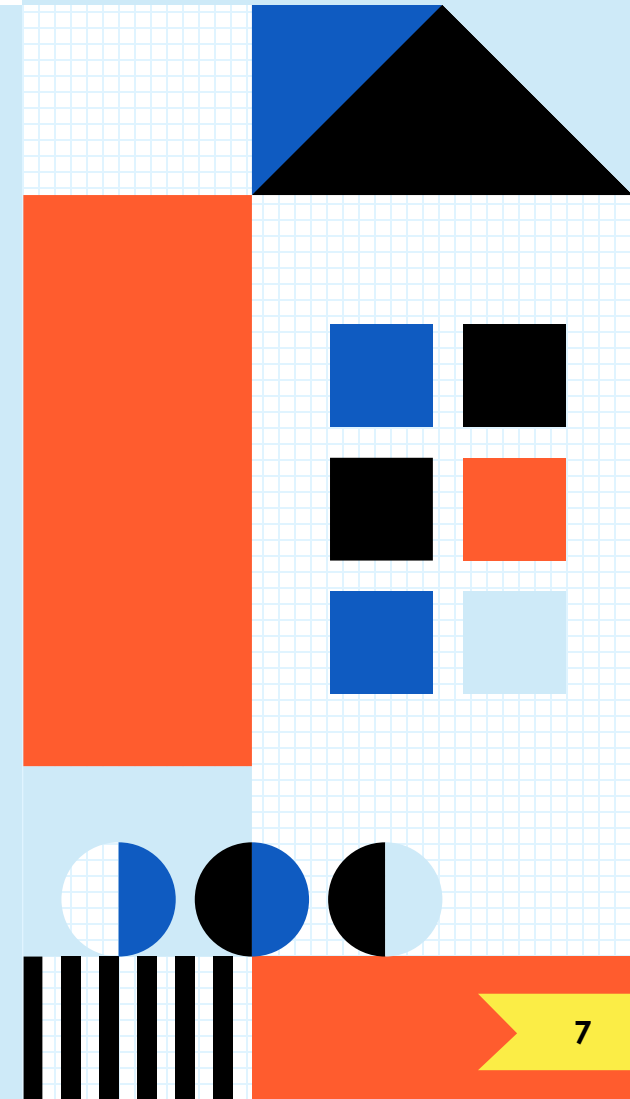
## Cómo ahorrar y presupuestar

- Cumplir con un presupuesto no tiene que ser doloroso
- Identifique sus gastos
- Póngalo por escrito
- Haga cambios simples y lógicos



## Precalificación para una hipoteca

- **Le ayuda a saber lo que puede costear**
  - Precio de compra de la vivienda
  - Pago hipotecario mensual
  - Cuánto necesitará para un pago inicial
- **Los documentos que debe presentar:**
  - Declaraciones de impuestos y formularios W2
  - Historial de empleo
  - Talones de cheques de nómina
  - Estados de cuentas corrientes y de ahorros

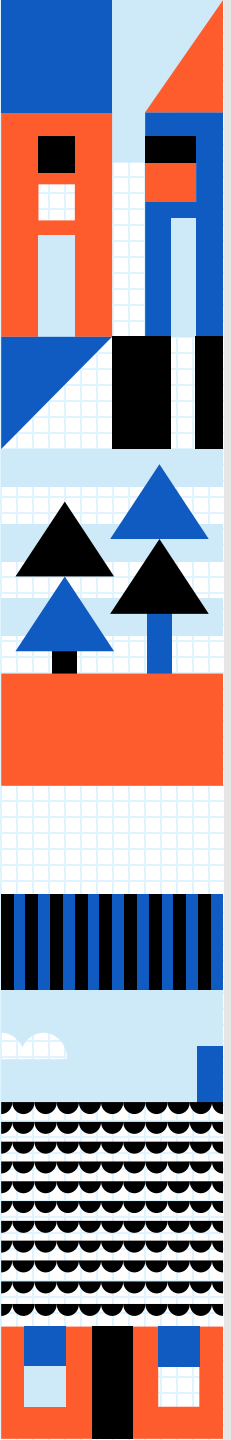




# Capítulo 2

## Cómo comprar una casa





## Qué tener en cuenta al momento de buscar una vivienda

- **Lo imprescindible versus lo agradable**
- **Qué considerar**
  - Ubicación y vecindario
  - Impuestos
  - Antigüedad de la vivienda
  - Servicios públicos
  - Inquietudes sobre condición y mantenimiento
  - Tamaño y espacio

# Quién le ayuda a comprar una casa?

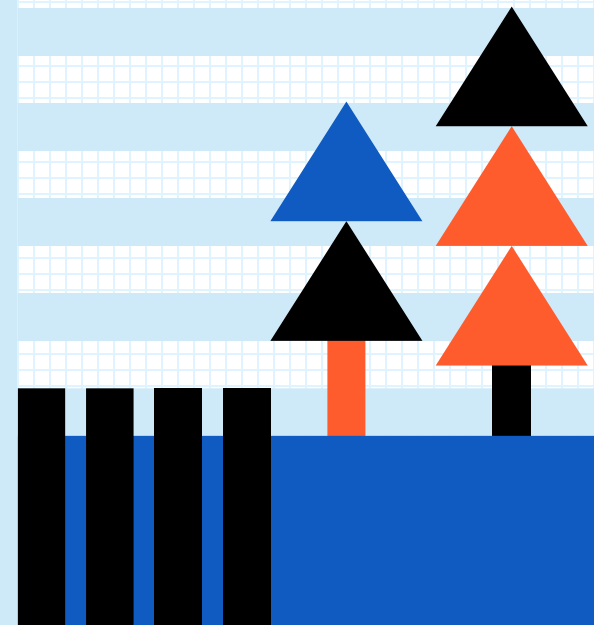
- **Agente de bienes raíces**
  - Agente del comprador versus agente del vendedor
  - Sea claro con respecto a sus expectativas y criterios
- **Oficial de préstamos**

## Cómo hacer una oferta

- ¿Qué influye en el monto que ofrece?
- Contingencias
- Contraofertas

## Inspecciones de viviendas

- Toma entre 2 y 3 horas
- Su oferta debería incluir una contingencia de inspección de la vivienda
- Herramienta de negociación
- Informe de condición, del vendedor
- También le ayuda a entender la vivienda





## Gastos durante el proceso hipotecario

### Antes de cerrar

- Depósito
- Inspección de la vivienda
- Cargo por solicitud
- Tarifa de tasación

---

### Al cierre

- Costos de cierre
- 1 año de seguro de propietario de vivienda
- Depósito en garantía (escrow)



# Capítulo 3

## Cómo obtener su hipoteca



## Su pago hipotecario mensual

### Capital

La parte del pago que se usa para reducir el saldo del préstamo

### Interés

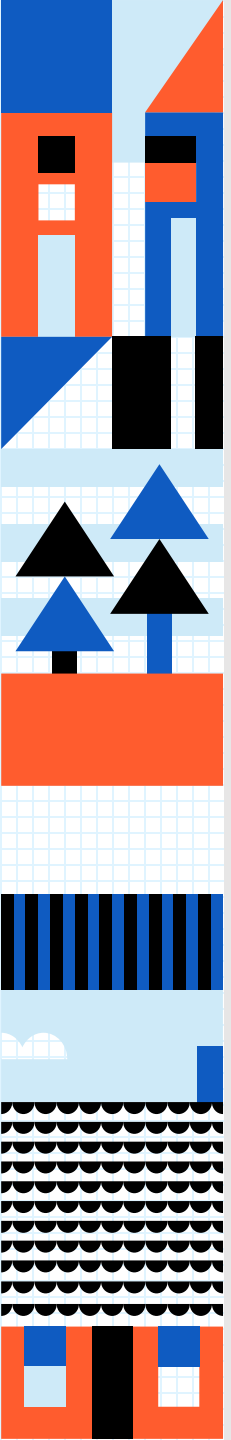
La parte del pago que se usa para pagar los intereses adeudados

### Impuestos

Suele ser una doceava parte de la factura de los impuestos anuales sobre la propiedad

### Seguro

Suele ser una doceava parte de las facturas anuales del seguro de propietario de vivienda y la hipoteca



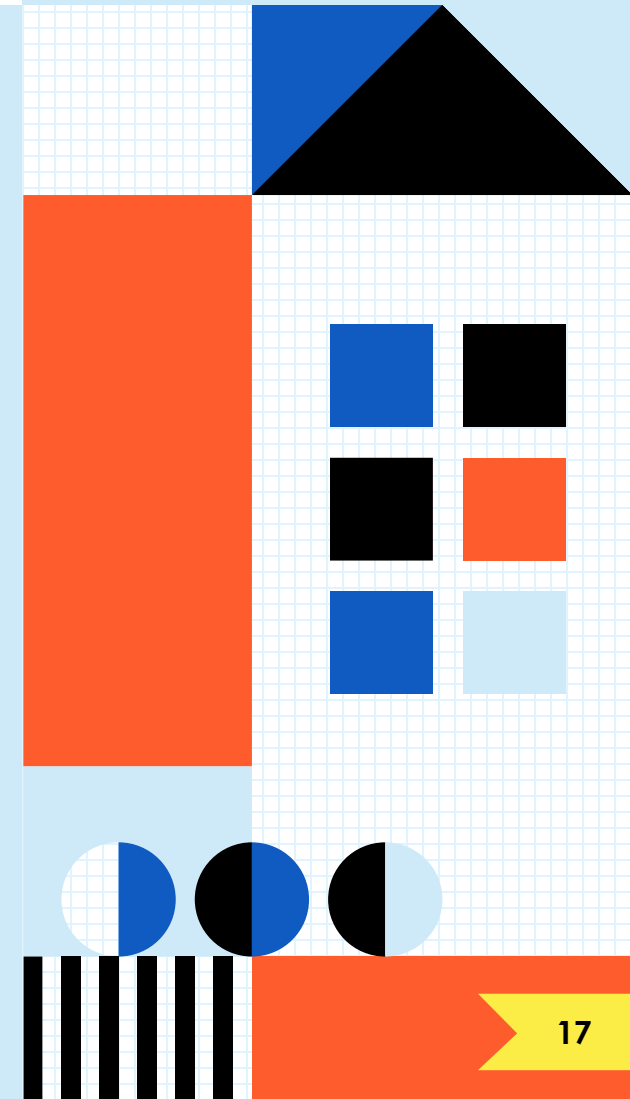
## Tipos de hipotecas y préstamos hipotecarios

- **Tasa fija**
  - Tipo más popular
- **Tasa variable**
  - También conocidas como hipotecas con tasa de interés ajustable (ARM – por su siglas en inglés)
  - Asegúrese de comprender cabalmente los términos y condiciones



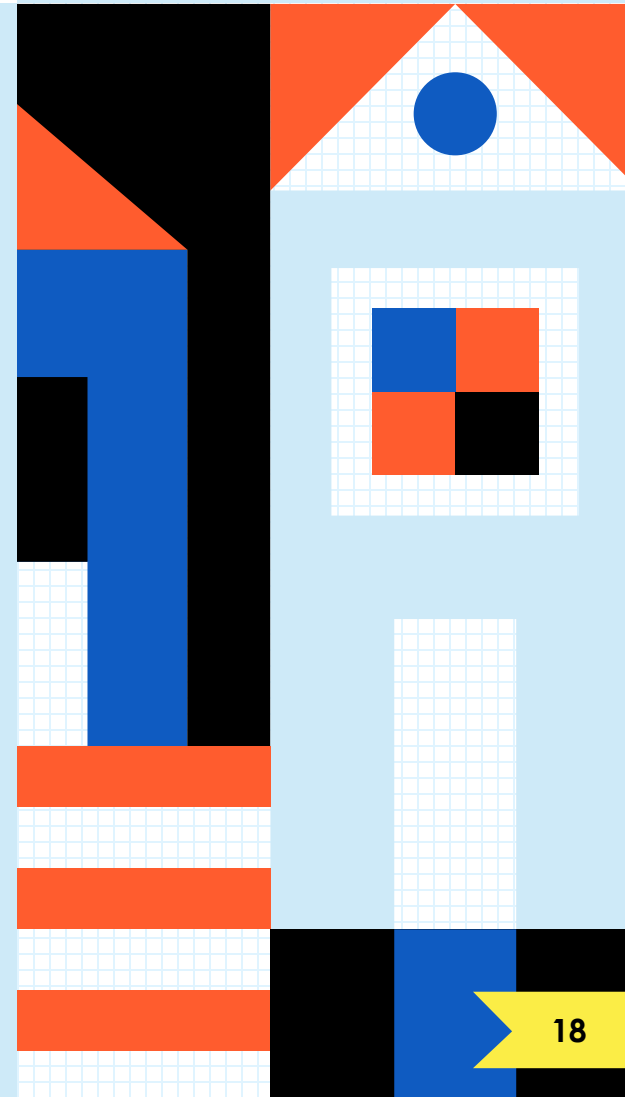
## Opciones de pago inicial

- La inversión inicial en su vivienda
- El mínimo suele ser de entre el 3 y el 5%
- Si realiza un pago inicial de menos del 20%, las opciones de préstamo incluyen:
  - VA (Administración de Veteranos)
  - FHA (Administración Federal de Vivienda)
  - Convencional con seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés)



## Seguro hipotecario privado

- No es lo mismo que el seguro de propietario de vivienda
- El PMI puede ayudarle a:
  - Comprar una vivienda antes
  - Aumentar sus opciones de compra
  - Reservar fondos
- El PMI se puede cancelar





## Derechos de los compradores de vivienda

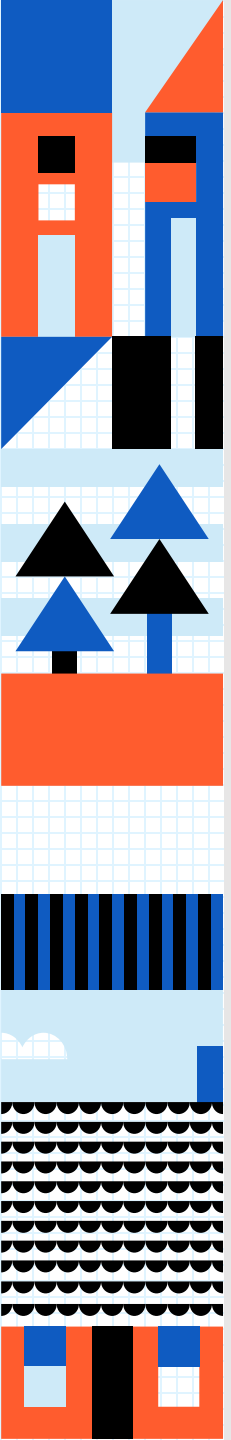
- Ley de Equidad de Vivienda
- Préstamos hipotecarios usureros

# Solicitud de hipoteca

- **Los documentos que debe presentar:**
  - Declaraciones de impuestos y formularios W2
  - Historial de empleo
  - Talones de cheques de nómina
  - Estados de cuentas corrientes y de ahorros

# Solicitud de hipoteca

- **Los documentos que le suministra el prestamista:**
  - Estimado del préstamo
  - Carta de compromiso



## Procesamiento y evaluación de la solicitud del préstamo hipotecario

- El procesador revisa el préstamo
- El préstamo se envía al evaluador de solicitud del préstamo hipotecario para su aprobación

En cualquier etapa, quizás tenga que suministrar información adicional.

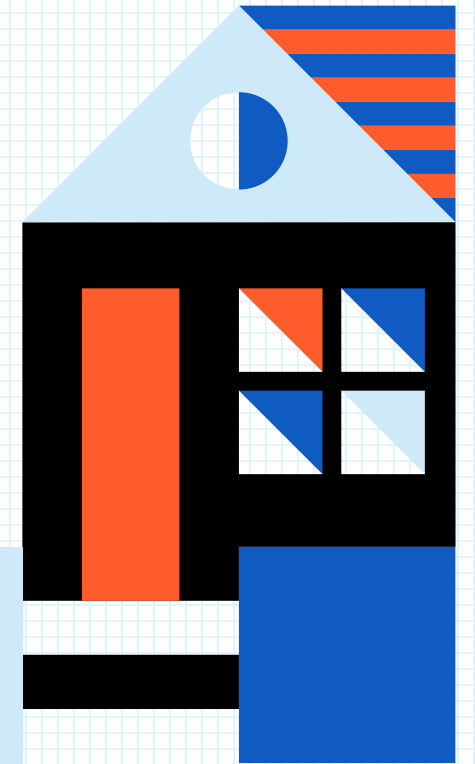


# Capítulo 4

## Cómo prepararse para el cierre

# Cierre de su préstamo hipotecario

- **Qué llevar:**
  - Constancia de seguro de propietario de vivienda
  - Cheque certificado para el pago inicial y los costos de cierre
- **Revise atentamente su divulgación de cierre**



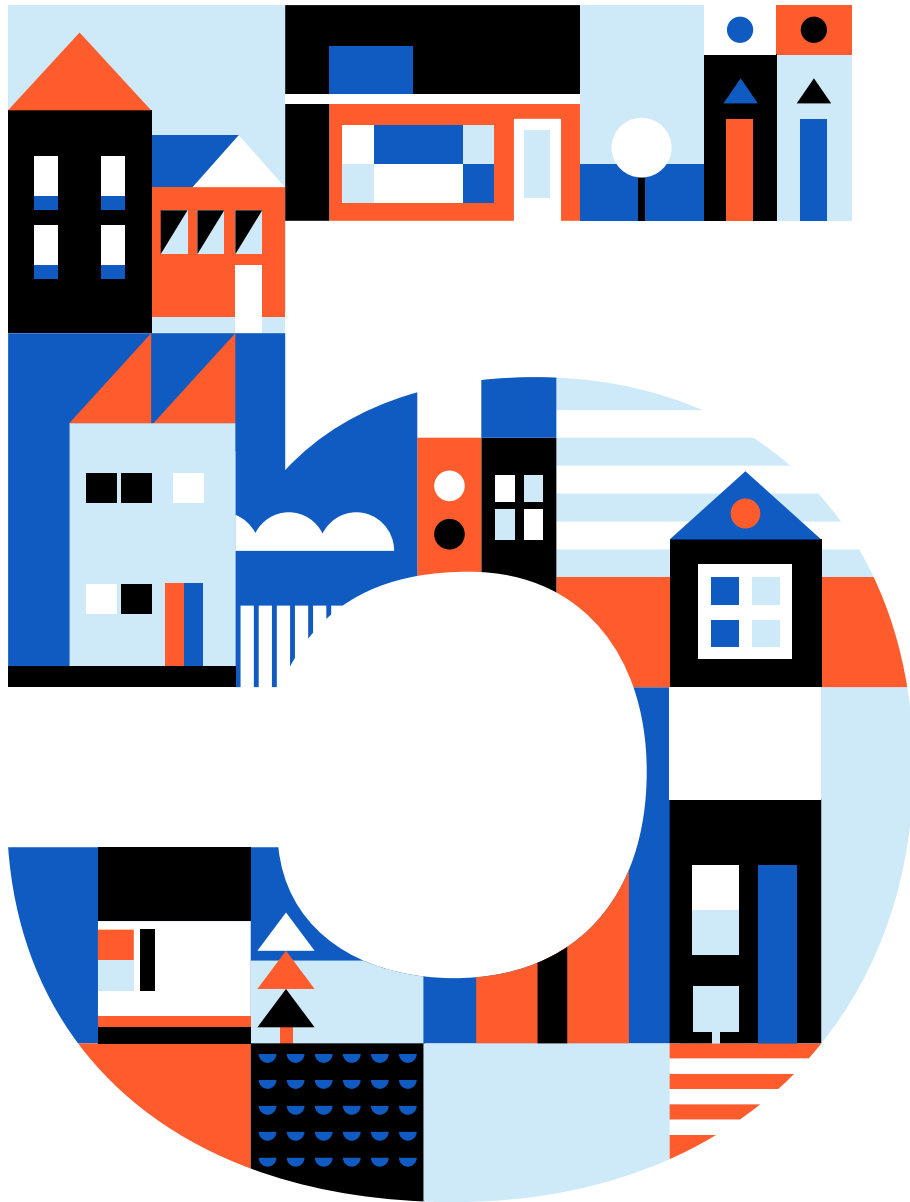


## Durante el cierre

- **El oficial de cierre revisará y le hará firmar lo siguiente:**
  - Pagaré hipotecario
  - Documentos relacionados con la hipoteca
  - Divulgación de cierre
- **El oficial de cierre repasará los costos y distribuirá los cheques**
- **¡Le entregarán las llaves de su casa!**

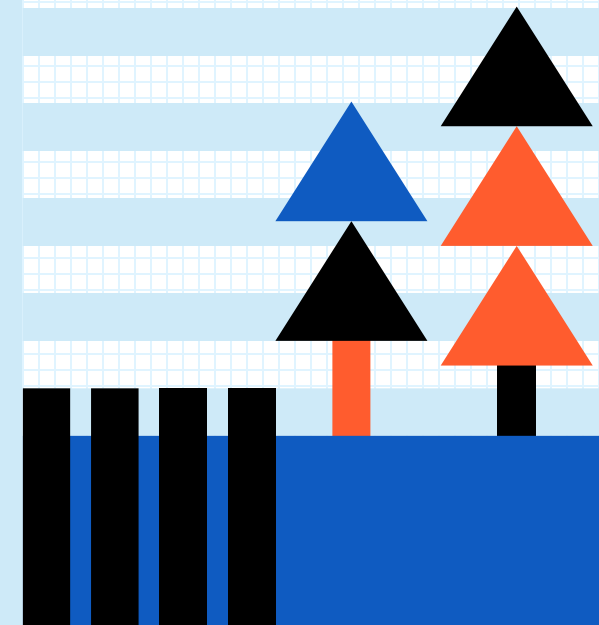
# Capítulo 5

## Cómo ser un propietario de vivienda exitoso



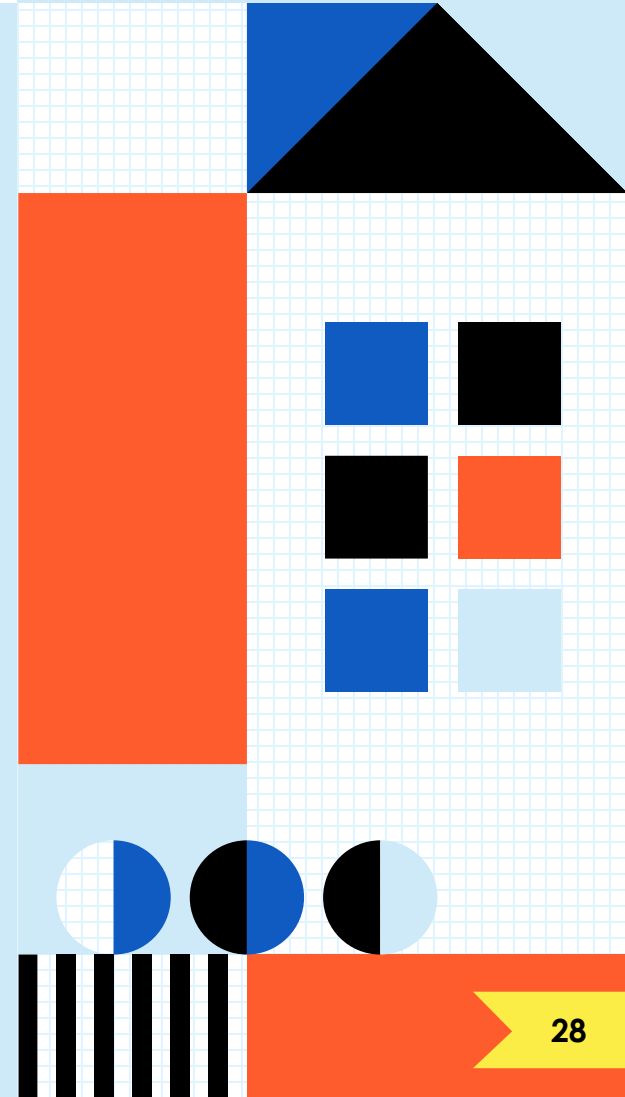
## Mantenimiento de su vivienda

- **Usted es responsable de lo siguiente:**
  - Césped y jardín
  - Remoción de nieve
  - Control de plagas
  - Mantenimiento de rutina
- **Quizás tenga que comprar lo siguiente:**
  - Equipos para exteriores
  - Herramientas eléctricas
  - Equipos domésticos
  - Muebles, pintura o tratamientos de ventanas



## Responsabilidad financiera

- **Calcule más que su hipoteca dentro del presupuesto**
- **Esperere lo inesperado**
- **Establezca una reserva**



¡Disfrute de su casa!