servion
MORTGAGE

Guía para

COMPRADORES DE VIVIENDAS

Información útil para simplificar el proceso de obtener una hipoteca y ayudarle a alcanzar sus objetivos personales y financieros.

ESTO ES LO QUE

ENCONTRARÁ ADENTRO

4 necesidades para comprar una casa

Una guía de referencia rápida sobre lo que los acreedores buscan en los compradores de viviendas.

Lista de documentación requerida

A list of items to collect for your lender to make the pre-approval process smoother.

Qué hacer y qué no

Una lista de errores comunes que podrían afectar el estado de su aprobación.

Proceso de compra de vivienda

Una descripción de la cronología y el proceso de comprar una vivienda.

4 NECESIDADES PARA COMPRAR UNA CASA

Historial Crediticio

- ¿Cuál es la probabilidad de que pague el préstamo de manera oportuna?
- ¿Cuál es su historial de pagos previo con otros acreedores?
- ¿Existe una explicación razonable para los desafíos que haya enfrentado en el pasado?

REGLA GENERAL

- Ningún pago atrasado en los últimos 12 meses
- Múltiples líneas de crédito con al 24 meses de antigüedad
- Al menos una línea de crédito con un límite superior a $1,000

Capacidad de Pagar

- ¿Puede costearse el nuevo pago?
- ¿Cuál es la probabilidad de poder seguir costeando este nuevo pago?
- Si perdiera su fuente de ingresos actual, ¿sería razonable esperar que pudiera reemplazar ese mismo ingreso?

REGLA GENERAL

- Dos años en la misma línea de trabajo
- Los pagos de crédito y vivienda deben totalizar 40-45% del ingreso mensual antes de impuestos

Efectivo

- ¿Podrá manejar los pagos si sus ingresos son interrumpidos por cualquier motivo?
- ¿Realizará un pago inicial? De ser así, ¿de cuánto?

REGLA GENERAL

- Cuente con al menos 3.5% del precio de compra para un enganche (el enganche que se necesitará en realidad variará dependiendo de su programa de préstamo).
- Debe contar con 2 a 3 meses de pagos para la vivienda en su cuenta de cheques o ahorros tras el cierre de la operación.

Colateral

- ¿Qué tipo de bien raíz desea comprar? (Condominio, casa adosada, vivienda unifamiliar, dúplex, casa prefabricada)
- ¿Cuál es el valor comercial actual del bien raíz y cómo se determinó?

4 NECESIDADES PARA

COMPRAR UNA CASA

Crédito: Los cinco factores de su calificación crediticia

Historial de Pagos (35%)

Cómo ha pagado sus cuentas en el pasado. Una larga historia de realizar sus pagos a tiempo y no omitir ningún pago puede tener el mayor impacto positivo sobre su calificación crediticia.

Saldos Pendientes por Créditos (30%)

La cantidad que debe relativo a la cantidad total de crédito que tiene disponible. Las personas con las mejores calificaciones crediticias suelen tener saldos bajos.

Duración del Historial Crediticio (15%)

La edad de sus líneas crediticias abiertas - cuanto más largo sea su historial crediticio, mejor.

Tipo de Crédito (10%)

Su combinación actual de tarjetas de crédito, cuentas en tiendas minoristas, préstamos de empresas financieras y préstamos hipotecarios - es mejor una mezcla diversa de créditos.

Consultas (10%)

Cuántas solicitudes de crédito está llenando. Tener múltiples consultas del informe crediticio puede reducir su calificación.

Capacidad: ¿Qué pago mensual puede costearse?

A. Ingreso mensual total de la familia antes de impuestos
Ingresos que pueden documentarse

A. $ _____

B. Ingreso mensual total de la familia x 45%

B. $ _____

C. Pagos totales de deudas al mes
Autos, tarjetas de crédito, préstamos estudiantiles, etc.

C. $ _____

D. Calcular B-C=D
Los pagos de vivienda máximos al mes incluyen impuesto sobre la propiedad y seguros

D. $ _____

REQUERIDA

DOCUMENTACIÓN

Para precalificar, debe proporcionar la siguiente información a su acreedor:

- Copia de su licencia de conducir
- Declaraciones W2 de su empleador de los últimos 2 años
- Recibos de nómina correspondientes a los últimos 30 días
- Estados de cuenta de ahorros o de cheques de los últimos 2 meses - todas las páginas

Estos documentos pueden ser útiles, de ser el caso:

- Declaraciones de impuestos individuales de los últimos 2 años - todas las páginas y apéndices
- Si es trabajador independiente o bajo comisión, incluya todo lo siguiente:
    - Declaraciones de impuestos individuales de los últimos 2 años - todas las páginas y apéndices
    - Declaraciones de impuestos empresariales de los últimos 2 años - todas las páginas y apéndices
- Último trimestre de acciones/bonos/fondos de inversión/401(k) - todas las páginas
- Expedientes académicos (si se graduó en los últimos 2 años)

CONSEJOS PARA UNA MEJOR APROBACIÓN DEL PRÉSTAMO

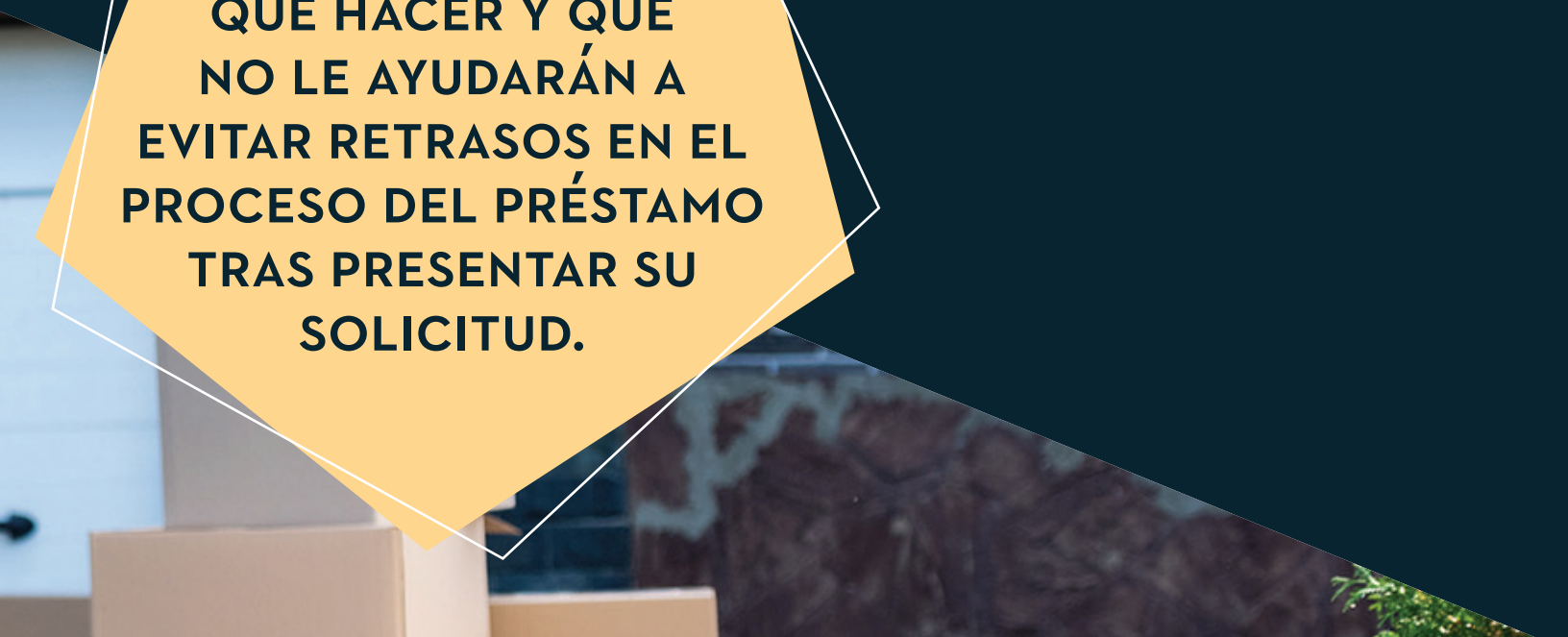
Qué hacer:

- Seguir realizando sus pagos de renta o hipoteca a tiempo
- Mantenerse al día con todas sus cuentas actuales
- Seguir trabajando para su empleador actual
- Conservar su misma aseguradora
- Seguir viviendo en su residencia actual
- Seguir utilizando su crédito como de costumbre

Qué no hacer

- Realizar una compra grande (autos, botes, joyería, etc.)
- Solicitar o abrir una nueva tarjeta de crédito
- Cambiar de empleos sin antes notificar a su acreedor
- Transferir saldo de una cuenta a otra
- Liquidar cualquier cuenta considerada incobrable sin antes notificar a su acreedor
- Comprar muebles con crédito
- Cerrar cuentas de tarjetas de crédito
- Cambiar de cuentas bancarias
- Agotar o sobregirar sus cuentas de tarjeta de crédito
- Consolidar su deuda en 1 o 2 tarjetas de crédito
- Pedir un nuevo préstamo o comenzar proyectos de mejoras al hogar
- Abrir una nueva cuenta de teléfono celular
- Inscribirse a un gimnasio
- Liquidar préstamos o tarjetas de crédito sin antes notificar a su acreedor

Estos consejos de qué hacer y qué no le ayudarán a evitar retrasos en el proceso del préstamo tras presentar su solicitud.



ESTO ES LO QUE PUEDE ESPERAR

COMUNICACIÓN

Los notificaremos a usted y a su corredor de bienes raíces cuando:

- Recibamos su valuación
- Presentemos su préstamo para suscripción de seguro
- Recibamos sus condiciones de suscripción
- Obtengamos la aprobación final de la suscripción
- Recibamos su notificación de cierre (CD) de la compañía de títulos

Proporcionar Documentos Adicionales

Es muy importante que proporcione toda la documentación solicitada de forma oportuna. De no hacerlo, su fecha de cierre podría retrasarse. Deberá enviarnos toda la documentación requerida en un plazo máximo de una semana a partir de la firma de la solicitud de préstamo.

Durante el proceso de suscripción de seguro, podría solicitársele información adicional que se conoce como "condiciones". Por favor asegúrese de enviarnos toda la información adicional tan pronto como sea posible.

Consolidar su Seguro de Propiedad

Usted es responsable de obtener seguro de propiedad. Su seguro de propiedad debe haberse contratado al menos 10 días antes de su fecha de cierre. En caso de refinanciamiento, requeriremos una copia actualizada de su certificado de seguro de propiedad y la información de contacto de su agente de seguros.

CRONOLOGÍA

DEL PROCESO DE LA HIPOTECA

- Solicitud
- Preaprobación
- Oferta Aceptada
- Asegurar la Tasa
- Actualizar Documentos Crediticios
- Solicitar Valuación y Título
- Comprar Seguro de Propiedad
- Aprobación Condicional
- Presentar Condiciones de Suscripción
- Autorización para el Cierre/Aprobación
- Día de Cierre

¿CUÁLES SON SUS PRÓXIMOS PASOS?

Si siente que está listo para comenzar el proceso, permítanos ayudarle a determinar la mejor manera de proceder. Esperamos haber respondido algunas de sus dudas, ¡pero tenemos suficiente experiencia para saber que quizás tenga otras! Así que llámenos al (651) 631-3111. Para eso estamos aquí.

Nuestro sitio web, www.myservion.com, también es un gran recurso para los compradores de viviendas. Contamos con videos educativos, calculadoras y descargas informativas para ayudar a responder aún más preguntas y educarlo sobre el proceso de compra de una vivienda. ¡Échele un vistazo!

651-631-3111

myservion.com

EQUAL HOUSING LENDER

Servion Mortgage es el nombre comercial de Servion, Inc., NMLS #1037.