



GUÍA DE COMPRA DE VIVIENDA



**Todo lo que quería
saber sobre la
compra de una
casa pero no
quería preguntar.**



Una hipoteca es la compra más grande que probablemente hará en su vida. Necesita un amigo, alguien que cuide sus mejores intereses. Elegir a TTCU para nuestra hipoteca fue la mejor.” — Matt N.



ESTÁ PENSANDO EN COMPRAR UNA CASA Y TIENE MUCHAS PREGUNTAS.

No se preocupe, ¡las preguntas son buenas! Significa que está pensando en su decisión y asegurándose de tener la información correcta para dar el siguiente paso.

Ahí es donde entramos.

Comprar una casa nueva puede ser divertido y emocionante hasta que entra en el asunto de la hipoteca. Sabemos que las cosas pueden volverse aterradoras y confusas, ¡rápido!

¡Pero siga leyendo!

Estos datos y consejos de nuestros expertos en hipotecas de TTCU Federal Credit Union lo ayudarán a encontrar su camino, lo tranquilizará y le brindará confianza, para que pueda volver a disfrutar de su experiencia de compra de vivienda.



TABLA DE CONTENIDO

TOMEMOS ESTE
PROCESO PASO A PASO

OBTENGA UNA
APROBACIÓN PREVIA

CONSIGUE UN AGENTE
DE BIENES RAÍCES
O IR SOLO

EL PROCESO
HIPOTECARIO

CLAUSURA

¿CUÁNTO TIEMPO TOMA
TODO EL PROCESO?



TOMEMOS ESTE PROCESO PASO A PASO

¿Qué es una hipoteca, de todos modos?

La hipoteca es el acuerdo que firmas cuando pide dinero prestado. Dice que su casa será utilizada como garantía hasta que su préstamo sea pagado.

¿Qué es garantía?

La garantía es algo de valor que alguien es dueño y quiere pedir dinero prestado. Cuando pide dinero prestado y compra una casa, su casa se convierte en la garantía. El prestamista tiene derecho a tomar su garantía, su casa, si no paga el préstamo.

¿Cómo empiezo?

- Reúnase con un miembro del personal de préstamos de TTCU. Será un especialista en hipotecas. Examinarán su información laboral, crediticia y financiera para ver si califica para un préstamo hipotecario. El especialista en préstamos le ayudará a decidir qué tipo de préstamo es mejor para su situación personal. Y no se preocupe, su especialista de préstamos de TTCU y su equipo lo acompañarán en cada paso del camino, de principio a fin. Puede ver las opciones de préstamos hipotecarios de TTCU en ttcu.com.
- Reúna su información financiera para compartirla con su especialista de préstamos.
- Complete una solicitud de préstamo y asegúrese de tener la documentación para respaldar todo lo que ingresó en la solicitud.

“ ¡TTCU me permitió vivir en la casa de mis sueños con un préstamo hipotecario que me paga cuatro veces al año!

— Heidi

(¡Pregunte por nuestros incentivos para miembros!)

Suena aterrador, pero no tiene por qué serlo. Claro, comprar una casa es un negocio serio. Pero si pide prestado solo de lo que puede pagar y hace sus pagos a tiempo, estará bien. Un buen oficial de préstamos hipotecarios lo alentará a que no muerda más de lo que puede masticar.

OBTENGA UNA APROBACIÓN PREVIA

Escuchará a la gente hablar acerca de obtener una calificación previa o una aprobación previa.

Aquí está la diferencia:

Pre-calificación significa que un prestamista le ha dado una estimación del monto del préstamo para el que probablemente calificará.

La aprobación previa significa que su crédito, ingresos y activos han sido revisados para respaldar el monto de su préstamo solicitado.

¿Cómo obtengo una pre-aprobación?

Su prestamista necesita verificar sus ingresos, crédito, fondos y otra información financiera. Lo harán con los documentos que proporcione, como:



Recibos de pago y formularios W-2s



Cuentas bancarias o estados de activos.



Declaraciones de impuestos



Identificación emitida por el gobierno

(licencia de conducir, pasaporte, su especialista en préstamos le informará si necesita más documentación.)

A veces depende de su tipo de préstamo. Recuerde, su oficial de préstamos de TTCU está trabajando para ubicarlo en el mejor préstamo para su situación según sus ingresos, puntaje crediticio y otra información financiera.

El estado de aprobación previa solo es válido por un tiempo limitado, por lo que debe estar listo para comprar y comprar cuando obtenga la aprobación previa.



¿POR QUÉ DEBO PREOCUPARME PARA OBTENER UNA APROBACIÓN PREVIA?

La aprobación previa podría ahorrarle tiempo y dinero. La aprobación previa le da poder cuando está negociando con un vendedor. Le permite al vendedor saber que su financiamiento ha sido revisado y, a menudo, el vendedor está dispuesto a acordar un precio más bajo debido a ello. Ahora que está pre-aprobado y parece seguro para todos esos vendedores, sigamos con lo divertido: comprar la casa perfecta.



Las hipotecas son como todo lo demás en TTCU. Cómodo.

— Cheryl S.

¿CONSEGUIR UN AGENTE DE BIENES RAÍCES O IR SOLO?

Un agente de bienes raíces puede ser de gran ayuda, especialmente si es nuevo en el proceso de compra de una vivienda.

Un agente de bienes raíces lo ayudará a encontrar y buscar casas disponibles. Más importante aún, lo guiarán a través de las negociaciones del contrato y lo ayudarán a comprender el proceso de inspección y título.

Una vez que haya encontrado su casa, acordado un precio y firmado un contrato de compra, es el momento de la hipoteca.



Una hipoteca se siente más agradable con TTCU.

— John & Mia

EL PROCESO HIPOTECARIO

Después de reunirse con su oficial de préstamos de TTCU y enviar su solicitud, nosotros:

- Verificaremos que su solicitud esté completa.
- Solicitaremos su informe crediticio.
- Verificaremos su empleo y otra información financiera.
- Solicitaremos una tasación de la propiedad que desea comprar. Esto le da valor al hogar.
- La compañía de títulos verificará que la propiedad esté libre de juicios y gravámenes y luego se encargará de la firma real de los documentos al final de la transacción.
- La compañía de títulos de propiedad también realizará una búsqueda de títulos de propiedad. Solo nos estamos asegurando de que será legalmente el propietario de la propiedad de forma gratuita y sin sorpresas desagradables en el futuro.
- Haga inspeccionar la propiedad. De esa manera, sabrá exactamente dónde están los límites de su propiedad.
- Prepararemos el préstamo para su firma y compromiso.
- Recibiremos la verificación final del empleo antes del cierre.
- ¡Estableceremos una hora para el cierre!

▶ CLAUSURA

Su cierre generalmente se llevará a cabo en la oficina de la compañía de títulos o prestamista. Firmará todos los documentos, realizará los pagos necesarios y recibirá las llaves de su nuevo hogar.

Su agente de bienes raíces y su agente de préstamos pueden informarle con anticipación qué esperar. Durante el cierre, verifique los documentos en busca de errores. Asegúrese de que su información sea correcta y que las cantidades sean las que acordó antes de firmar.

COSAS A EVITAR DURANTE EL PROCESO HIPOTECARIO

No:

- Asumir cualquier nueva deuda.
- Cambiar su situación laboral (renunciar o cambiar de trabajo).

Estos pueden causar retrasos en el proceso hipotecario.



¿CUÁNTO TIEMPO TOMA TODO EL PROCESO?

La mayoría de las hipotecas se cierran dentro de las cuatro a seis semanas posteriores a la firma del contrato de compra. Algunos tardan más, otros se cierran más rápido. Puede ayudar con las cosas asegurándose de que su documentación esté en orden y enviando los documentos solicitados a su oficial de préstamos rápidamente.

En TTCU, damos la bienvenida a sus preguntas. Nuestro único objetivo es conseguir el préstamo hipotecario adecuado para usted. Y recuerde, estaremos con usted desde esa primera reunión hasta su pago final.



Quando esté listo para comprar una casa, ¡llámenos! O visite ttcu.com y comience su proceso de solicitud en línea. ¡Estaremos encantados de ayudarte!

CONOZCA EL LÉXICO DE SU HIPOTECA

Hipoteca de tasa ajustable (ARM): Tipo de hipoteca en la que la tasa de interés puede cambiar a lo largo de la vida del préstamo.

Cap: Limita cuánto pueden aumentar o disminuir la tasa de interés o los pagos de la hipoteca en una hipoteca de tasa ajustable.

Divulgación de cierre: Documento que muestra los costos finales asociados con su préstamo hipotecario. Debe recibir y reconocer la divulgación tres días antes del cierre.

Contingencia: Una condición que debe cumplirse antes de que un contrato sea legalmente vinculante. Por ejemplo, los compradores de viviendas a menudo incluyen una contingencia que dice que el contrato no es vinculante hasta que reciben un informe satisfactorio de inspección de la vivienda.

Relación deuda-ingresos: El pago mensual de las deudas a largo plazo de un prestatario dividido por sus ingresos brutos mensuales.

Depósito en garantía: Dinero, documentos u otros artículos de valor en poder de un tercero. El tercero libera los artículos una vez que se cumple una condición. Por ejemplo, un depósito que el prestatario hace al prestamista se mantendría en depósito para pagar los impuestos inmobiliarios y las primas de seguro cuando venzan.

Hipoteca a tipo fijo: Tipo de hipoteca con un tipo de interés que no cambia durante toda la vida del préstamo.

HELOC (siglas en inglés): Los préstamos de línea de crédito con garantía hipotecaria le brindan acceso a efectivo en función del valor de su vivienda. Muchas personas los usan para mejorar el hogar, pero también pueden ser para otros fines, como emergencias inesperadas de la vida o consolidación de deudas.

Estimación del préstamo: Un documento que le da una estimación de los costos asociados con su préstamo hipotecario.

Seguro hipotecario privado (PMI siglas en inglés): Protege al prestamista en caso de que el prestatario no pague el préstamo. El PMI se usa a menudo cuando los compradores hacen un pago inicial de menos del 20% del precio de compra.

Puntos (puntos de descuento de préstamo): Los prestatarios a menudo pagan por adelantado parte del interés al cierre. Cada punto equivale al 1% del monto del préstamo.

Principal, interés, impuestos y seguro (PITI siglas en inglés): Los cuatro componentes de un pago hipotecario mensual. También llamado el pago del préstamo.

Seguro de título: Una póliza de seguro separada comprada para el beneficio del prestamista y el comprador. La póliza protege contra errores, omisiones o defectos en el título de una propiedad.



Se aplican algunas restricciones. Con crédito aprobado. Es posible que se requiera un seguro contra inundaciones y/o propiedad.