



Rumbo A Tu Propia Casa



Estimado comprador de casa:

¡Felicitaciones en el inicio de su aventura hacia la compra de su casa! Esta guía fue diseñada por nuestro equipo de Soluciones Profesionales Multiculturales con el fin de ayudarle con los trámites de principio a fin. Para nosotros es un verdadero honor ofrecerle este documento. Si tiene preguntas, por favor llame a la oficina local de **Chicago Title**.

¡Gracias por darnos la oportunidad de servirle!

Chicago Title

Comencemos por responder algunas preguntas que tal vez tenga...

¿Por qué comprar una casa?

Además del orgullo que se siente al ser dueño de una casa y del gozo que se tiene gracias a ello:

- Usted acumulará patrimonio a medida que aumente el valor de su casa
- Los impuestos de la propiedad y los intereses de la hipoteca podrían ser deducibles de impuestos.
- Los gastos de vivienda normalmente aumentan a un ritmo más lento que cuando uno renta
- Se tiene más flexibilidad en cuanto a la forma de utilizar, decorar y remodelar su casa

¿Qué pasos debo seguir para comprar una casa?

En cuanto haya decidido comprar una casa, comuníquese con un agente inmobiliario profesional para que le ayude con todos los trámites. Esa persona le ayudará a determinar el precio y el tipo de la casa que desea, buscar el vecindario adecuado, negociar la compra y hacer los arreglos para que se efectúen las inspecciones, y también le guiará a lo largo de los trámites de la custodia y de la obtención del préstamo.

¿Necesito a un agente inmobiliario y, si es así, cómo se encuentra a uno que sea bueno?

En definitiva, sí lo necesita. Comprar una casa es una tarea que conlleva una enorme carga emocional y económica. El hecho de escoger a un agente con experiencia, profesional y calificado le ayudará con el complicado trámite, y además él se encargará de hacer las negociaciones durante el proceso teniendo siempre en mente los intereses de usted. Los agentes inmobiliarios también llegan a tener una gran influencia en la obtención de financiamiento para la transacción y

en la búsqueda de la casa ideal para usted. En Estados Unidos, la mayoría de la gente trabaja con agentes inmobiliarios para realizar el trámite de la compra de una casa.

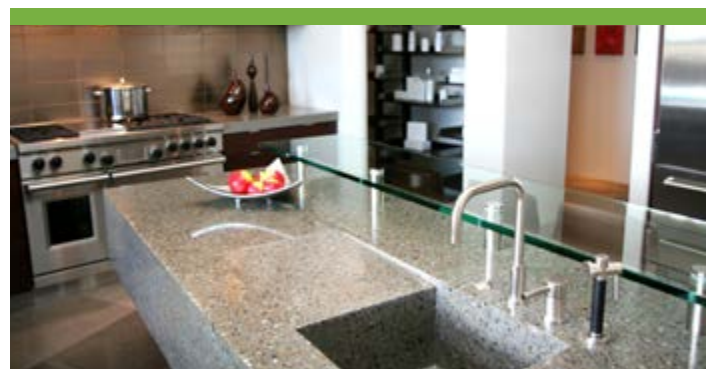
Los honorarios o la comisión que recibe el agente normalmente los paga el vendedor de la propiedad. En la mayoría de los casos, solamente se le paga si la transacción se lleva a efecto. Para buscar a un agente que satisfaga sus necesidades:

- Comuníquese con la Association of REALTORS® (asociación de agentes inmobiliarios) de su localidad o con otras organizaciones que ayudan con los trámites de la compra de casas
- Pregunte a sus amigos y familiares, o bien, llame a nuestra oficina local.

¿Cómo se obtiene un préstamo y qué términos son los que más me convienen?

Para realizar esta importante compra, usted debe estar en buenas condiciones económicas. Su historial de crédito debe ser aceptable y NO debe tener historial de bancarrota en los últimos siete años. Tendrá que presentar declaraciones de impuestos y otros documentos de carácter financiero durante el trámite. Por favor, tenga en cuenta los siguientes aspectos financieros:

- ¿Tiene dinero ahorrado para hacer el pago inicial de una casa?



- ¿Cuenta con una fuente de ingresos que sea estable y fiable, y ha tenido un empleo regular en los últimos 2 a 3 años?
- ¿Tiene un buen historial en el pago de sus cuentas?
- ¿Puede efectuar el pago de la hipoteca y hacer otros gastos mensualmente?
- ¿Tiene relativamente pocas deudas pendientes a largo plazo, tales como el pago de un coche?

Hágase también las siguientes preguntas para determinar el préstamo que más le convenga:

- ¿Cuántos años piensa vivir en esa casa?
- ¿Cambiará considerablemente su situación económica en los próximos años?
- ¿Para cuándo desea terminar de pagar la hipoteca? ¿Desea hacerlo antes de jubilarse?
- ¿Podrá hacer el pago de la hipoteca si la cantidad cambia o preferiría que siguiera siendo la misma a lo largo del préstamo?

Su agente inmobiliario puede ayudarle a buscar una institución crediticia, la cual determine qué tipo de préstamo le conviene más tomando en consideración los aspectos anteriormente explicados.

¿Qué es la custodia y el seguro de título?

La custodia es el marco de tiempo en el que se verifican todos los aspectos financieros y los documentos relacionados con la transferencia de la propiedad. Es ahí donde **Chicago Title** entra en acción al actuar como un tercero independiente a nombre del comprador y del vendedor, lleva a cabo las instrucciones que reciba de ambas partes, asume la responsabilidad de distribuir los fondos y se encarga de toda la documentación y de redactar la escritura en la que el título se le traspaasa a usted, el comprador.

La compañía de custodia retiene todo el dinero, las instrucciones y los documentos que se necesitan para realizar la transacción, distribuye las cantidades debidas a cada una de las partes y se encarga de los detalles tales como redactar una nueva escritura.

El seguro de título es una póliza que protege al comprador contra riesgos que no lleguen a detectarse durante la investigación de un título. Esos riesgos también se conocen como “defectos ocultos” y podrían no descubrirse sino hasta años después. Algunos ejemplos de casos de ese tipo son: herederos cuyo nombre no se haya revelado o que hagan falta, suplantación de identidad del verdadero dueño, firmas falsificadas en una escritura o una escritura e hipoteca firmadas por personas con facultades men-



tales perturbadas, menores de edad o personas que supuestamente son solteras pero en realidad son casadas.

¿En qué consisten los pagos de cierre y tengo que pagarlos yo?

Hay dos tipos de gastos de cierre: no recurrentes (que se pagan una sola vez) y recurrentes (gastos que se repiten a ciertos intervalos). Los gastos no recurrentes incluyen, entre otros: valoración, informe de crédito, cargo de apertura del préstamo, inspección de la propiedad, seguro de título y custodia, preparación de la documentación, servicio de impuestos, notario, redacción, mensajero, transferencia electrónica y estampillas de transferencia. Los gastos recurrentes incluyen, entre otros: seguro de riesgos de propiedad, impuestos sobre la propiedad y PMI (seguro hipotecario privado), si es que se aplica. Muchos de esos gastos se dividen entre el comprador y el vendedor según las negociaciones del contrato de compra, o como se acostumbre en el condado en el cual se encuentre la propiedad.

Su entidad crediticia y su agente inmobiliario le ofrecerán un “estimado de préstamo” de los gastos de cierre previstos, y los gastos reales serán resumidos por la entidad que retenga la custodia de conformidad con las instrucciones de la entidad crediticia y éstos se le explicarán a usted al momento en que firme.



Los siguientes son 18 pasos importantes que se siguen en esta aventura:

1. Escoger a un agente inmobiliario.
2. Escoger a una entidad crediticia (averiguar sobre los distintos tipos de préstamos hipotecarios y sobre la preaprobación).
3. Seleccionar la casa (determinar el tipo, el precio y la ubicación).
4. Oferta (en cuanto se encuentre la propiedad, hacer una oferta por escrito por medio del agente).
5. Trámite de custodia (en cuanto se llegue a un acuerdo con el vendedor, el depósito inicial de buena fe se entrega a un representante y el trámite se inicia).
6. Préstamo hipotecario (se solicita un préstamo hipotecario, para lo cual se llenan los formularios correspondientes).
7. Informe preliminar o promesa de préstamo (se examina y se acepta).
8. Inspecciones y declaraciones (se realiza una inspección de la propiedad durante el período que se señale en el contrato y se examinan todas las declaraciones que el vendedor haga sobre la propiedad).
9. Tasación (la entidad crediticia determina el valor de la propiedad).
10. Aprobación del préstamo (la entidad crediticia se comunica con el agente de custodia).
11. Seguro de propietario de vivienda (el comprador le dice al agente de custodia el nombre de la compañía de seguros que otorgará la póliza).
12. Condiciones (el agente de custodia se cerciora de que se cumplan las condiciones).
13. Visita final a la propiedad (el comprador inspecciona la propiedad con el agente inmobiliario antes del cierre de la transacción).
14. Firma de documentos (el comprador firma los documentos del préstamo y las instrucciones de la custodia, y deposita el pago inicial con la compañía de títulos).
15. El agente de custodia entrega los documentos a la entidad crediticia.
16. Los fondos de la entidad crediticia se traspasan de forma electrónica a la compañía de títulos (el intercambio de dinero se hace entre la entidad crediticia y la compañía de títulos).
17. La escritura se registra en las oficinas del condado (con eso el título de la propiedad pasa al comprador) y la transacción queda cerrada.
18. Se entregan las llaves de la casa al nuevo dueño.



CHICAGO TITLE®

Visit us at our website

www.usechicagotitle.com/mbs

701 5th Avenue, Suite 2700, Seattle, WA 98104 • 800-627-0530

Member of: American Land Title Association • Washington Land Title Association