



No estamos bromeando; comprar una casa es complicado! Pero nosotros estaremos con usted en cada paso... aquí esta un resumen, con los pasos más comunes para guiarlo en el proceso.

1. PRE-APROBADO

Solicitud de Homestead y Verificación de Ingresos
Antes de que pueda ser considerado para una vivienda, debe de completar la solicitud de Homestead y proveer todos los documentos necesarios para verificar su ingreso. Debe de ser pre-aprobado para una hipoteca por la cantidad necesaria para comprar la casa. Debe de completar 1) la clase de 'HUD-Certified Homebuyer' (esta clase no es lo mismo que el Homebuyer Club) y 2) debes completar consejería de 1:1 con una agencia que este HUD-Certificada, antes de cerrar la venta.



Título y Cuenta de depósito de garantía

El proceso de garantía (escrow) asegura que el prestamista libere los fondos para la compra de la casa aproximadamente o al mismo tiempo que la escritura se registra para reflejar el cambio de titularidad. La cuenta de depósito de garantía recibe su cheque de buena fe, y es un tercero neutral, recibe los fondos del banco, los documentos aplicables, y instrucciones para completar la venta de casa. Homestead abrirá una cuenta de depósito en garantía para su transacción con la compañía de títulos después de la aceptación mutua. La compañía de títulos realiza una búsqueda de gravámenes o juicios que puedan asociarse a su casa. Algo como esto debe arreglarse antes de que se cierre la venta.

2. INSPECCIÓN DE LA CASA Y TASACIÓN

Tasación

Una tasación estima el valor de la casa por medio de comparar reciente ventas de casas similares. Su prestamista de hipoteca ordenará la tasación.

Inspección de la Casa

Usted debe obtener una inspección de la casa antes de cerrar la venta de casa. Puede obtener una inspección antes de completar la equidad de sudor (aporte de mano de obra). Una inspección de casa generalmente cuesta \$400 - \$500. El inspector revisará la condición de la casa. Nosotros te podemos dar una lista de inspectores con licencia que conocen y trabajan con nuestra organización, pero usted puede elegir contratar tu propio inspector con licencia.

Lista de verificación de calidad de casa

Durante el tiempo que usted y el personal de Homestead están presente para la inspección de la casa, los dos completarán la lista de verificación de calidad de casa.

3. INTRODUCCIÓN AL ARRENDAMIENTO DE TIERRA, MEMBRESÍA Y MEMBRESÍA DE ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS (si es aplicable)



Cita con el personal de Homestead

Usted está requerido a tener una cita con el personal de Homestead para revisar el arrendamiento de tierra para su casa, repasar sus responsabilidades y beneficios de ser miembro de Homestead, y que significa ser parte del desarrollo de vivienda y la asociación de propietarios (si se aplica a usted). Tenemos estas sesiones para grupos de solicitantes, pero podemos programar sesiones individuales según sea necesario. Le recomendamos que un abogado revise el contrato de arrendamiento de tierra con usted antes de firmar un acuerdo de compra y venta.

4. FIRMANDO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Firmando el contrato de compraventa

Esta cita revisa todos los detalles de la compra de casa. Firmando el contrato de compraventa significa que tiene la obligación contractual de comprar la casa del vendedor. El depósito de buena fe (earnest money) es en forma de un cheque necesario al tiempo de firmar el contrato de compraventa por \$500. Nosotros le daremos instrucciones en cómo pagar el depósito de buena fe. También revisamos los detalles finos de un contrato de compraventa estándar y las adendas financieras. Tendrás la opción de firmar y estar "en contrato" para comprar la casa.

Aceptación Mutua

Después de aceptar los términos del contrato de compraventa y Homestead acepte su oferta, se encontrara en un periodo de "aceptación mutua" Dentro de los 3 días posteriores a la aceptación mutua, su prestamista le proporcionará divulgaciones de préstamos. Espere toneladas de papeleo.

5. MANTENIMIENTO, MEJORAS CAPITALES Y PÓLIZAS DEL PROGRAMA

Cita con el personal de Homestead

Basado en la información proporcionada de la lista de verificación de calidad de casa y la tasación, nosotros trabajamos con usted para revisar el mantenimiento necesario para su casa, los recursos disponible para el mantenimiento de su casa, y la cantidad de dinero que debe ahorrar mensual para el mantenimiento de su casa. También hablaremos de nuestra póliza de mejoras de capital y el proceso para refinanciar su hogar.

Al final de esta cita, le proporcionaremos un carpeta con materiales específicos para su hogar que incluye información sobre mantenimiento y reparaciones.

6. EL PROCESO DE ASEGURAR Y SUSCRIBIR, APROBACIÓN DEL PRESTAMO Y APROBACIÓN DEL FINANCIADOR



Asegurar

Una vez que firme el contrato de compraventa (PSA), Homestead y su prestamista comenzarán a asegurar su archivo. La suscripción de hipotecas es el proceso que utiliza un prestamista para determinar si el riesgo de ofrecer un préstamo hipotecario a un prestatario particular es aceptable. Durante este proceso, se considerarán todos los aspectos de su situación financiera.

Aprobación del préstamo

La aprobación del préstamo significa que su prestamista hipotecario lo ha aprobado para el préstamo y sus documentos de préstamo pronto se enviarán al depósito en garantía para que usted los firme.



Aprobación del financiador

La aprobación del financiador significa que sus ingresos y bienes han sido verificados y aprobados, y los financiadores envían sus documentos a la cuenta de depósito de garantía (escrow).



7. LA FIRMA Y LLAVES



La firma

45 - 60 días después de firmar el contrato de compraventa (PSA), firmará sus documentos finales en custodia. Su préstamo generalmente se financiará dentro de los 3 días posteriores de su cita de deposito en garantía. El título de la casa se transferirá as su nombre al momento de financiar su préstamo. Los documentos que firme se enviarán al tribunal para registrarlos el día del cierre.

Llaves y Bienvenidos

Recibirá sus llaves después de que cierre su préstamo y luego pueda mudarse a su nuevo hogar.

