

Tu primera casa, *paso a paso*

Los 4 pilares que revisa un prestamista antes de aprobar tu préstamo, y cómo prepararte para cada uno.

Por Marco Cardenas, Mortgage Broker

NMLS #2593322 · (786) 499-4115

Lo que vas a aprender

Cuando aplicas para un préstamo hipotecario, el prestamista mira cuatro áreas de tu vida financiera. Si las preparas con tiempo, el proceso es más rápido, más tranquilo y con menos sorpresas.

1	2
Trabajo	Crédito
3	4
Activos	Presupuesto



1 Trabajo

EMPLEO E INGRESOS

El prestamista quiere ver que tienes un ingreso estable y que puedes seguir pagando tu casa en el futuro.

QUÉ REVISAR EL PRESTAMISTA

- Tu historial de trabajo, generalmente de los últimos dos años
- Qué tan estable y constante es tu ingreso
- El tipo de ingreso: W-2, 1099, negocio propio, horas extra o comisiones

TU CHECKLIST

- ☐ Talones de pago (pay stubs) del último mes
- ☐ Formularios W-2 de los últimos dos años
- ☐ Declaraciones de impuestos si trabajas por tu cuenta
- ☐ Carta de oferta si cambiaste de trabajo recientemente

Consejo de Marco

No cambies de trabajo durante el proceso sin hablar conmigo primero. Y si trabajas por tu cuenta y tus taxes no reflejan todo lo que ganas, hay programas Non-QM que usan tus estados de cuenta bancarios.

2 Crédito

TU HISTORIAL DE PAGOS

Tu crédito le dice al prestamista cómo has manejado tus deudas. Influye en los programas para los que calificas y en tus condiciones.

QUÉ REVISA EL PRESTAMISTA

- Tu puntaje de crédito
- Si pagas tus cuentas a tiempo
- Cuánto usas de tus tarjetas comparado con tu límite
- Cobros, atrasos o cuentas en colección

TU CHECKLIST

- ☐ Revisa tu reporte gratis en AnnualCreditReport.com
- ☐ Paga todas tus cuentas a tiempo, sin excepción
- ☐ Mantén los balances de tus tarjetas bajos
- ☐ Disputa cualquier error que encuentres

Consejo de Marco

Mientras compras casa, no abras crédito nuevo ni cierres tarjetas viejas. Un carro nuevo o unos muebles a crédito antes del cierre pueden cambiar tu aprobación.

3 Activos

AHORROS Y FONDOS

Necesitas fondos para el pago inicial, los costos de cierre y, a veces, una reserva. El prestamista también necesita saber de dónde viene ese dinero.

QUÉ REVISA EL PRESTAMISTA

- Cuánto tienes ahorrado y dónde está
- De dónde viene cada depósito grande
- Si el dinero es tuyo, un regalo o viene de una cuenta de retiro

TU CHECKLIST

- ☐ Estados de cuenta de los últimos dos meses, todas las páginas
- ☐ Explicación por escrito de cualquier depósito grande
- ☐ Carta de regalo si un familiar te ayuda con el pago inicial
- ☐ Estados de cuentas de retiro o inversión, si aplican

Consejo de Marco

No deposites efectivo sin documentar y no muevas dinero entre cuentas sin avisarme. También pregúntame por los programas de ayuda para el pago inicial, porque podrías calificar.

4 Presupuesto

LO QUE PUEDES PAGAR CÓMODO

Calificar por una cantidad no significa que debas gastarla toda. Tu presupuesto es lo que te deja dormir tranquilo cada mes.

QUÉ REvisa EL PRESTAMISTA

- Tu relación deuda-ingreso: qué parte de tu ingreso mensual va a deudas
- El pago completo de la casa: principal, intereses, impuestos y seguro
- HOA y seguro hipotecario, si aplican

TU CHECKLIST

- ☐ Suma todos tus pagos mensuales de deudas
- ☐ Decide qué pago mensual es cómodo para ti
- ☐ Incluye el seguro de la propiedad, que en Florida puede pesar
- ☐ Deja un colchón para mantenimiento y emergencias

Consejo de Marco

En Florida, el seguro y la cuota de condominio (HOA) pueden cambiar mucho el pago. Antes de enamorarte de una casa, revisemos juntos el pago real.

— TU PRÓXIMO PASO

¿Listo para empezar?

Agenda una consulta gratis de 15 minutos.

Revisamos tus 4 pilares juntos y te digo exactamente qué hacer para precalificarte.

AGENDA TU CONSULTA

calendly.com/marco95cardenas/15min

LLAMA O ESCRIBE

(786) 499-4115

APLICA EN LÍNEA

marcocardenasloans.com



Marco Cardenas, NMLS #2593322 · Licenciado a través de Opulence Lending Group, NMLS #2386877 · Igualdad de Oportunidades de Vivienda

Esta guía es solo informativa y no es un compromiso de préstamo. Todos los préstamos están sujetos a aprobación de crédito, guías de underwriting y elegibilidad de la propiedad. Los programas y requisitos pueden cambiar sin previo aviso. No todos los solicitantes califican.