

Información de Primeros Compradores

Hipotecas asequibles para casas normalmente son una de las tres categorías principales: hipotecas convencionales, hipotecas asegurados por el gobierno, e hipotecas de programas especiales que son creados específicamente para compradores de bajos ingresos. Tal como el programa de Primeros Compradores de la Ciudad de Riverbank que es financiado con fondos de Viviendas y Desarrollo Comunitario del Estado de California con programas como HOME y CDBG.

Hipotecas Convencionales son proveídos por prestamistas que no son asegurados por el gobierno federal y normalmente son proveídos por los bancos, agentes de hipotecas, uniones de crédito, e inversores privados. Prestamistas deciden sus propios réditos y cargos y determinan la máxima cantidad de fondos disponibles. Estos réditos son competitivos y constante con las condiciones de la marqueta. Dado a la competición natural de estas hipotecas, prestamistas piden un entre del 20% al tiempo de comprar. Si el solicitante contribuye menos del 20% de entre, necesitaría comprar aseguranza de hipoteca privada (PMI) para proteger la inversión del prestamista.

Hipotecas Asegurados del Gobierno son hipotecas que el gobierno acuerda de pagar si el solicitante deja de hacer los pagos. Esta garantía protege al prestamista de cualquier pérdida que pueda tener. Estas hipotecas son beneficiosas para familias que sus ingresos son muy bajos o que su crédito no los deja calificar para aseguranza de hipoteca privada (PMI). Para ayudar estas familias que sean aprobadas para hipotecas, el gobierno ofrece garantías que toman el lugar del PMI.

Hipotecas Convencionales y Asegurados por el Gobierno también pueden ser obtenidos con programas especiales que son disponibles a niveles asequibles para viviendas de ingresos bajos y moderados. Estos programas pueden ser encontrados entre Fannie Mae, Freddie Mac, programas locales del banco, Administración Federal de Viviendas, Departamento de los Estados Unidos de Asuntos Veteranos, Servicios de Viviendas Rurales, y programas locales de la ciudad. El Programa de Primeros Compradores de la Ciudad de Riverbank es considerada como prestamista en segundo lugar y en unas situaciones puede ser usada para evitar el requisito de PMI, si el prestamista principal esta de acuerdo.

Tasas de interés en préstamos del gobierno son más bajos que los préstamos convencionales que los hacen ser más populares. También los cargos y los réditos son dados por el gobierno. La desventaja de estos préstamos es que son más estrictos y no le dan flexibilidad al prestamista de hacer cambios. Otra diferencia es que para hipotecas de FHA se necesita contribuir del 3% al 5% de entre.

Diferentes tipos de hipotecas

Hay diferentes tipos de hipotecas que podrás investigar incluyendo Rédito Fijo, que es la que la Ciudad de Riverbank utiliza para el Programa de Primeros Compradores. Réditos Variables, Hipotecas reembolsable al vencimiento, e Hipotecas de Pagos Graduados son algunos otros.

Hipotecas de Tasa de Interés Fijo son préstamos que se mantienen estables durante la vida del préstamo. El pago se mantendrá igual y solamente aumentara si los impuestos de propiedad o los cargos de seguridad suben. Este tipo es el más común entre primeros compradores.

Hipotecas de Tasa Variable (ARM) empiezan con una tasa de interés más baja que la tasa de interés fijo pero luego se ajusta regularmente. Usualmente son de 1% a 3% mas bajo que la tasa de interés fijo pero puede cambiar cada mes o cada año dependiendo del programa. Algunas veces los ARMs tienen una provisión que permite al solicitante cambiar de una tasa de interés variable a uno fijo durante el término. Este tipo de préstamo es muy tentador por su baja tasa de interés introductoria pero recuerde que se ajustara durante el término y si el pago continúa siendo asequible cuando llega a su capa máxima, entonces puede ser una opción viable.

Hipotecas reembolsables al vencimiento tienen un pago mensual fijo programado a 30 años pero su fecha de vencimiento es después de 10 años. Cuando esto pasa el propietario debe refinanciar o vender para pagar el préstamo. Si el mercado de viviendas esta en recesión, o el interés para refinanciar es mas alto que el corriente, el propietario tendrá conflictos financieros mayores. Este tipo de préstamo no es recomendado para primeros compradores.

Hipotecas de pagos graduados empiezan con pagos mensuales bajos y gradualmente aumentan. Después de varios años, el pago topara a un nivel y se mantendrá fijo a ese pago por el resto de la vida de la hipoteca. Este tipo de hipoteca puede ser ventajoso si la cantidad del pago al topar sigue siendo asequible.

Ahora que ha leído de las diferentes hipotecas es tiempo para empezar a buscar un prestamista. Esto puede ser un poco complicado pero tenga en mente que buscar a un prestamista que trabaje con usted y entienda su situación debe ser su prioridad. Aquí hay algunas formas de encontrar un prestamista:

- Mirar el periódico: la sección de bienes raíces tiene información sobre réditos
- Preguntar con bancos o cooperativas de crédito: quizás como ya tiene ahí cuenta le puedan ofrecer un mejor trato.
- Reciba referencias: pregunte a sus amigos o a organizaciones sin fines de lucro
- Use el teléfono: las paginas amarillas
- Use la computadora: muchos prestamistas hacen su información disponible

Recursos comunitarios adicionales pueden referirlo a programas especiales en su área para ayudar a compradores de bajos ingresos. Algunos de esos programas son el NeighborWorks network, Habitat for Humanity, ACORN y Enterprise Foundation.

Después de escoger un prestamista que se sienta cómodo, el próximo paso es reunirse y repasar su aplicación. Abajo esta el proceso delineado en una manera simple para hacer el proceso más fácil de comprender.

Reuniendo sus documentos para la cita con su prestamista

- Tarjetas de identificación

Documentos de sostenimiento

- Información de contacto de su empleador por los últimos 2 años

- Comprobantes de pagos de los 2 últimos meses
- Declaraciones de impuestos (últimos 3 años)
- Otros ingresos (dividendos, sostenimiento de niños, pensiones)

Documentos demostrando gastos de vivienda

- Cartas de su propietario, recibos de renta

Documentos demostrando actividad en su banco

- Declaraciones del banco

Documentos de sus deudas corrientes

- Información de cada acreedor, incluyendo balance y pago mensual
- Si tiene información negativa o pagos tardes, incluya una carta de explicación

Otros documentos

- Documentos que pueden ser de asistencia para establecer sus gastos y/o estatus personal familiar comúnmente son certificados o documentos de la corte. Certificados de divorcio, acuerdos de sostenimiento familiar, sostenimiento voluntario e obligatorio de sus hijos.

Solicitando un Préstamo

- Reunirse con el prestamista para revisar los términos del préstamo,
- Someter copias de los documentos
- Autorizar al prestamista a verificar empleo, historia de crédito o bancaria
- Discutir cualquier tema o problema con prestamista al inicio en vez que mas adelante en el proceso.
- Pagar aplicación y costo de la tasación (usualmente se hace hasta que esta seguro que es la casa que quiere)

Cuando se reúne con su procesador de prestamos recuerde que el necesitara verificación de la información proveída para decidir si usted es un solicitante con buen crédito. Así que entre más completos estén sus documentos, más probables que lo califiquen. Usted recibirá una estimación de buena fe de los costos de cierre en esta cita o dentro de tres días. Desde luego que esta información se le da al inicio, esta estimación puede cambiar antes de cerrar. Recuerda que siempre debes revisar la forma más corriente y proveer iniciales que saben de los cambios.

Avales Hipotecarios

El procesador de evaluación de la solicitud de un préstamo hipotecario es la persona que recomienda si su préstamo califica basado a su crédito, garantía colateral, capacidad para hacer los pagos mensuales y capital. Si el procesador determina que eres elegible, recibirás una carta de compromiso. Esta carta declara la cantidad del prestamo, el pago mensual y como es un documento legal debe ser leído atentamente y asegurado de su exactitud.

Si recibe una carta de rechazo puede ser por varias razones pero por ley ellos tienen que revelar porque el prestamo fue negado. Algunas de estas razones pueden ser por una o más de las siguientes. Mal crédito, una tasación baja, insuficientes fondos, y altas deudas de crédito. Es recomendado que revise la carta de rechazo y concentrarse en los siguientes 6 meses a un año en reparar y/o establecer mejor estabilidad financiera. Puede ser tan simple como localizando otra propiedad.

Requisitos de condiciones de préstamos

Cuando su préstamo sea aprobado, su prestamista requerirá que provee y mantenga un nivel de seguridad en su propiedad. Algunas condiciones son estándar para todos los préstamos como que tenga aseguranza de propiedad por la cantidad del préstamo y nombrar la institución como asegurado adicional. Otras condiciones pueden ser más específicas a su préstamo como:

- PMI
- Aseguranza de Inundación
- Reporte limpio de Título y una Póliza de Aseguranza de Título

No todos los préstamos primarios requieren las siguientes condiciones pero son requeridos por programas locales de la ciudad proveídos con fondos estatales.

- Certificación y un informe de plagas limpio
- Inspección limpia de pintura con plomo si la propiedad fue hecha antes de 1978
- Inspecciones de salud y seguridad que estén al corriente con los reglamentos de los códigos de construcción
- Certificación para el techo de dos años
- Certificación de chimenea
- Elegibilidad de ingresos que cumplan con las limitaciones del condado
- Porcentaje de deuda a ingresos debe ser dentro de los reglamentos del programa

Cierre del Préstamo

El cierre de un préstamo es cuando el comprador recibe las escrituras de la propiedad y el vendedor recibe el cheque. A veces este intercambio toma lugar en una junta donde el vendedor y el comprador atienden y firman documentos. En otros casos, documentos son firmados en adelantado y el cierre es finalizado por la compañía de títulos de propiedad.

Sin embargo, cuando los documentos han sido preparados debes siempre tomar el tiempo para leerlos cuidadosamente antes de firmar. Puntos que deben ser particularmente inspeccionados son su nombre, dirección, descripción legal de la casa, tasa de interés, y pagos mensuales. Después de que un documento es firmado y registrado es más complicado y toma más tiempo para hacer un cambio, entonces es especialmente importante hacer preguntas y aclarar cosas antes de firmar.

Costos de Cierre

Costos de cierre varían de 2.5 al 3.5 por ciento del préstamo. Después de cerrar, prestamistas son requeridos por ley a darle un desglose de los costos en una Declaración de Cierre en una HUD 1. Esta declaración le provee con un desglose detallado de los costos. Estos desgloses son segmentado en dos categorías: costos de cierre y reservas. Artículos prepagados y reservas dependen en el tiempo de cierre en conexión a los impuestos de la propiedad y los intereses del préstamo. Algunos de esos gastos son:

Costos de cierre

- Costo de iniciación de préstamo y aplicación
- Costo de registracion
- Costo de tasación
- Compensación al agente
- Costo de cierre

Reservas/ Prepagados

- Interés
- Prima de aseguranza de hipoteca
- Aseguranza de daños
- Reservas de impuestos y evaluación

Cuando el día se acerca hay varios puntos que tienen que ser planeados para adquirir su casa:

- Actualizar una revisión final de la casa uno a dos días durante el día, antes de cerrar para asegurarse que la condición de la vivienda se a mantenido o mejorado como acordado en el Acuerdo de Compras.
- Necesitara un cheque cajero escrito a la compañía de títulos de propiedad para los costos de cerrar la garantía.
- Investigar localidad y costo para iniciar servicios públicos

Derechos del Solicitante

Como un solicitante de préstamos convencionales o prestamos asegurados del gobierno, usted tiene derecho que su aplicación sea revisada justamente. Leyes federales no permiten que los solicitantes sean discriminados o tratados diferentes por su raza, religión, edad, origen nacional, sexo, o estatus marital o porque reciben asistencia publica. Dos leyes que lo protegen cuando aplica para una hipoteca: Equal Credit Opportunity Act y Fair Housing Act (Oportunidad de Igualdad de Crédito y el Acta de Viviendas Justas, respectivamente). Si usted siente que ha sido tratado injustamente puede reportar esto al gobierno federal al domicilio abajo.

Office of Fair Lending
600 South Commonwealth
15th Floor
Los Angeles, CA 90005

U.S Office of the Currency
Consumer Complaint Dept.
50 Fremont St., Suite 3900
San Francisco, CA 94105

Análisis de Crédito

Otros factores importantes que prestamistas consideran antes de determinar que tipo de tasa de interés y que cantidad de prestamo le prestaran es su **CREDITO**. El procesador de evaluación pedirá un historial de su crédito que le mostrara sus pagos pasados y corrientes indicando buenos o malos hábitos de crédito. Ellos también analizaran sus deudas pasadas para predicar como responderá a su hipoteca. Si usted ha aplicado para bancarrota se mantendrá en su crédito por 10 años y otros problemas por 7 años. Una buena idea es que usted mismo pida su copia de su historial de crédito antes que su prestamista, por si hay un problema lo pueda corregir o tener una explicación antemano. Las tres agencias principales son Experian, Trans Union, y Equifax.

Creando Crédito

Hay maneras de crear crédito como abriendo una cuenta de cheques y ahorros en un banco o una cooperativa de crédito, aplicando para un prestamo usando sus ahorros como colateral, aplicando para una tarjeta con bajo interés, o aplicando por un prestamo con un cofirmante. También puede comprobar responsabilidad financiera con una historial de crédito no tradicional.

Típicamente esto incluye recibos de renta, pagos de servicios públicos, y cualquier otro pago recurrente grande. Sin embargo, si usted experimenta crédito débil hay consejeros de crédito

disponibles que le pueden ayudar a organizar y calcular sus problemas de crédito. Usted puede hablar con CCCS (servicio al consumidor de consejera de crédito) al 1-800-355-2227 y recibir información gratis o a un bajo costo. Unos problemas comunes son:

- Múltiple tarjetas de crédito con límites agotados
- Crédito nuevo cuando existe deudas sin pagar
- Una pauta de pagos tardes
- Bancarrotas
- Juicios
- Cargo de despegue
- Ejecutar una hipoteca

Prestamistas típicamente trabajaran con usted para ver si esta tratando de ser responsable con su crédito pero antes de ir debe tener en mente unas cosas.

- Si tiene deudas en una agencia de colección, resuélvalo
- Cancele tarjetas que no ocupa
- Pague lo más que pueda en sus deudas. Haga que sus pagos sean menos que el 10% de sus ingresos mensuales.
- Cambie información que este incorrecta con las agencias de crédito
- Contacte compañías que tenga deudas y resuelva
- Si la deuda es chica, trate de consolidar sus deudas en una tarjeta con interés mas bajo
- Revise el presupuesto familiar

Responsabilidades de Propietarios de Vivienda

Cuando usted ya a invertido en una casa su siguiente paso debe ser que tenga un presupuesto cada mes para pagar la hipoteca. Aprendiendo como calcular su dinero para el PITI (principal, interés, impuestos y aseguranza) y pagar a tiempo será más fácil si lo planea. Es una buena idea si usted empieza a ahorrar para el PITI, servicios públicos, gastos semanales y para reparaciones. Puede revisarlo periódicamente y ver si tiene que hacer ajustes.

Guardando Archivos

Por su propio beneficio es importante tener un sistema organizado para archivar sus documentos legales y sus anotaciones de su vivienda para encontrar cuando se ocupen. Una sugerencia es poner los en una caja contra incienos para prevenir perder los en caso de lumbre. Abajo hay una lista de documentos de debe guardar.

- Documentos de la venta: contrato, escrituras de la propiedad, HUD 1, póliza de aseguranza de Titulo
- Manuales y contratos de servicio
- Recibos y garantías con los números de modelo de sus pertenencias
- Fotos del exterior/interior de su casa y sus pertenencias para reclamos de aseguranza
- Archivo separado para proyectos de mantenimiento, especialmente los que tuvo que emplear un contratista
- Archivo separado para anotaciones financieras: pago hipotecario, información de impuestos, recibos de mantenimiento y pagos

Ahorra que es propietario podrá recibir crédito en sus impuestos anuales. Los siguientes puntos son cosas que puede deducir en sus impuestos.

Impuestos y Aseguranza

- Puntos de descuento- descuentos que pago como una deducción en el prestamo
- Impuestos de propiedad que pago
- Gastos de mudanza asociados a su trabajo. Llame al IRS para saber que se permite como una deducción.

Impuestos de Propiedad

La mayoría de bienes inmuebles tienen un impuesto y esto es la fuente principal de ingreso para diferentes áreas del gobierno. La cantidad de sus impuestos es determinada a hacer un porcentaje del valor calculado de su propiedad. Típicamente estos impuestos estarán incluidos en su hipoteca principal. Anualmente usted recibirá un estado de cuentas que le explica el valor calculado y el rédito de impuestos para su casa y es solamente para sus archivos.

Aseguranza de Propietarios

Usted necesitara tener aseguranza antes de cerrar y nombrar a su prestamista principal como acreedor hipotecario y si tiene un segundo prestamo usando un programa como el de City of Riverbank, Primeros Compradores, lo asegurara también. Usualmente se requiere que asegure la propiedad por una cantidad que a menos cubra la cantidad del prestamo. Usted quizás quiera buscar diferentes compañías y comparar los precios. Los siguientes factores afectan el costo de la póliza: cobertura de vivienda, otras estructuras, propiedad personal, pérdida de uso, riesgo personal, y pagos médicos. Hay otro tipo de pólizas disponibles como aseguranza de vida hipotecaria y PMI.

Enfrentando con dificultades

Esta sección explica que ocurre si usted no paga su hipoteca y donde ir para recibir ayuda. Usualmente prestamistas le dan un periodo de gracia de 10 días después del día de vencimiento para recibir su pago. Si no manda su pago antes del término de los 10 días, usted tendrá una multa. Si su pago es más de 30 días tarde, su prestamista le mandara un aviso de delincuencia a las tres agencias de crédito y estará en su historial. Si su pago es tarde por más de 90 días, quizás el prestamista empiece ejecución de su hipoteca.

Si usted algún día se encuentra en este problema, debe contactar a su prestamista lo más pronto posible. Puede ser posible que ellos le puedan ayudar. Le pueden sugerir un plan de pago, modificación de prestamo, tolerancia, o un reclamo parcial. Si usted no podrá continuar haciendo sus pagos, su prestamista podría delatar la ejecución de su hipoteca y permitir le que venda su casa por un short sale (venta a corto). Si usted vende su casa por menos de lo que debe, el banco le perdonara el resto. Si vende la casa por mas de lo que debe, usted se queda con la ganancia. Si después de ver todas las opciones y decide que mejor no quiere tratar de vender, le puede ofrecer a su prestamista una escritura de propiedad inmobiliaria en lugar de ejecución hipotecaria. Usted le regresaría las llaves y las escrituras. Antes de aceptar esta opción hable con su consejero de impuestos. Como una venta antes de ejecución de hipoteca, el prestamista es obligado a reportar al IRS la cantidad de dinero que usted ya no tiene que pagar. El IRS considera eso como ingreso y va a esperar que usted pague impuestos tal como si lo hubiera

ganado. Su prestamista puede también demandarlo por el dinero que perdió de la venta de la casa, esto se llama Juicio Deficiente.

Consejera de Delincuencia

Puede recibir ayuda de:

- Oficina local de FHA o Veteranos
- Numero de referencia de Consejera de FHA 1-800-569-4287 y para auditivos 1-800-358-6216
- Fannie Mae 800-732-6643
- Compañía de aseguranza hipotecaria que asegura su prestamo

A veces su prestamista vende su hipoteca a inversionistas y en este caso, el inversionista tendrá la última palabra en su prestamo. Cuando usted reciba su estado hipotecario regular mire cual banco lo esta mandando, si es diferente que su prestamista principal esto quiere decir que su prestamo fue vendido. Usted puede hablar a la agencia y explicar su situación porque inversionistas querrán trabajar con usted dado a que su dinero esta en juego.

Cuando hable a consejeros por ayuda recuerde de ser honesto porque será la única manera de que lo ayuden. Saber que hacer en esta situación lo prepara por si tiene que enfrentarlo.

Mantenimiento de Vivienda

Manteniendo su casa será un trabajo que será su responsabilidad mientras viva allí. Usted puede también preguntarle a su vecino si tienen casas similares. Usted debe localizar los enchufes principales del agua y gas, apagadores principales eléctricos, fusibles y disyuntores, termostato del calentador de agua. Antes de cerrar debe preguntar preguntas a cualquiera que le puede ayudar como el vendedor, el agente de bienes raíces, topógrafo, los vecinos o el inspector de la ciudad. Abajo hay preguntas que puede preguntar.

- Historia de la casa
- Los planos
- Reparaciones o aparatos nuevos
- Día que pasa la basura
- Proveedor del agua/ drenaje
- Otros servicios disponibles
- Mantenimiento temporal que hacia el vendedor
- Información de contacto de los contratistas que trabajaron en su casa
- Costo de esos servicios
- Pintura extra para coincidir con la pintura interior y exterior
- Limpiar los bajantes y canales

Seguridad de Vivienda

- Tenga los números de emergencia cerca del teléfono
- Asegúrese que los detectores de humo estén funcionando
- Inspecciones de seguridad de incendios puede ser proveída por su departamento de enciendo o su agente de aseguranza de viviendas
- Tener extintor de incendios en la cocina y el garaje

- Escaleras de seguridad para casas de dos pisos
- botiquín de primeros auxilios
- seguridad: antes de mudarse debe cambiar las chapas y llaves
- proveer números claros para su propiedad para ser vistos por personal de emergencias

Ahorrando Energía

Usted puede hacer muchos cambios para ahorrar energía y dinero. Usted puede preparar un calendario de mantenimiento para el invierno y para la primavera para acordarse. Puede cambiar las luces a unas más eficientes, poner protector de puertas y ventanas de intemperie, y masillar alrededor de las ventanas son unos de los pequeños cambios que puede hacer para ahorrar energía.

Como propietario usted podrá hacer muchos de los arreglos usted mismo pero antes de empezar cualquier trabajo grande pregúntese si ocupara un contratista. Antes de decidir en las reformas que va a hacer, pregúntele a su agente de bienes raíces si estos cambios aumentara o reducirá el valor de su propiedad. Usted también puede contactar a su departamento local de construcción para obtener información y/o requisitos en las reformas potenciales. Es recomendado que pida una guía de los códigos locales, muchas veces estos son disponibles cuando se pide.

Si tiene que contratar un contratista planeé entrevistar por lo menos a tres referencias y reciba referencias de amigos y vecinos. Usted también puede visitar por lo menos un trabajo que fue completado, llamar al Buró de Mejores Practicas (Better Business Bureau) y revisar su aseguranza y compensación laboral. Cuando hable con ellos pregunte que tipo de garantía le darán y pregunte por un presupuesto que delimite cada cosa para poder comparar los precios. Antes de firmar el acuerdo de trabajo, debe tener todos los detalles y la fecha de término. Otras cosas que puede hacer para control que su proyecto no suba de más:

- Haga una cita con su contratista y aclare que cualquier cambio al contrato deberá ser escrito y aprobado por usted antes que se haga.
- Páguele al contratista pagos parciales así como va completando el trabajo
- Especifique responsabilidad por los permisos, licencias y aplicaciones
- Incluya en contrato cual cantidad, usualmente el 10%, será detenido hasta que el trabajo sea terminado
- Pregunte acerca de financiamiento

Otro método para proteger su inversión es invertir en su vecindario y estar involucrado. Puede hacer esto con simplemente conociendo a sus vecinos, leyendo el periódico local, o yendo al municipio para aprender de su ciudad. Voluntando y conociendo nuevas personas es una buena manera para colocarse en su comunidad.

Ahora que piensa que ya sabe todo acerca de ser un propietario hay solamente una cosa que queda, pagos adelantados y refinanciar.

Pagos adelantados a su hipoteca

Una manera para ahorrar dinero en interés es pagando adelantado en su prestamo principal al haciendo pagos extras hacia el principal mensual o una vez al año. Esto le reducirá años de su prestamo al ahorrarle interés. Antes de hacer pagos extras asegúrese que no existan penalidades.

Para el préstamo de la Ciudad **NO** existen penalidades. El préstamo obtenido por el programa de Primeros Compradores de la Ciudad tendrá una tasa de interés al 3%. Pagos al préstamo de la ciudad **NO** son requeridos pero pueden ser dados voluntariamente.

Después que ha estado en su casa por unos años, puede ser tentador refinanciar. Con el programa de Primeros Compradores de la Ciudad de Riverbank, usted no es permitido refinanciar sin tener que pagar el préstamo. Sin embargo, si desea refinanciar debe saber como trabaja. Cuando usted pide un préstamo y usa su capital en la propiedad como colateral, se llama un préstamo de equidad de vivienda. Hay diferentes tipos de refinanciamiento disponible, aquí hay algunos.

- Efectivo al refinanciar- cuando pide un préstamo y le queda dinero después de pagar su préstamo corriente, lo puede usar a su gusto. Si tasas de interés están mas bajas que cuando compro su casa le quedara su pago mas bajo y le quedara dinero. Si lo opuesto es verdad, su pago subirá.
- Refinanciar la tasa de interés- si la tasa de interés esta mas baja, al menos 2 puntos, puede ser beneficioso refinanciar (tendrá que pagar los costos de cierre, por eso asegúrese que valga la pena).
- Préstamo sobre el capital en la propiedad- su hipoteca primaria se queda igual y su segunda es asegurada por su casa. Esta normalmente tendrá una tasa de interés más alto y por un periodo de tiempo mas corto. Puede ser por una cantidad fija o una línea de crédito.

Ahora esta preparado a tomar nuevas responsabilidades como propietario y nuestra meta con este folleto ha sido para informarle de los diferentes tipos de préstamos disponibles cuando este buscando su casa y para hacer el proceso menos pesado. Ha aprendido de cómo mantener su casa y familia fuera de peligro de incendio, accidentes y robo. Aprendió sobre ahorrar dinero y estar más informado sobre la energía que puede ahorrar al cambiar su casa con aparatos más eficientes. Usted también aprendió que manteniendo en buen estado es lo mejor que puede hacer y que rápido puede deteriorar su inversión si no la cuida. Finalmente, revisamos las diferentes maneras para enfrentar con problemas financieros.

¡Disfrute su casa nueva y buena suerte!

Preguntas

1. ¿Que es una diferencia entre una hipoteca Convencional y un prestamo del Gobierno?
2. Nombre un beneficio de préstamos de rédito fijo y de un prestamo ajustable.
3. Nombre varios lugares donde puede buscar un prestamista que le ayude.
4. ¿Cuando se reúna con su prestamista por primer vez, que documentos debe llevar?
5. ¿Qué recibira en esta cita, o dentro de los siguientes tres días?
6. ¿Qué es el siguiente paso después de su cita con su prestamista?
7. ¿Qué le pidira su prestamista que usted tenga si no contribuye al menos 20% de enganche hacia su prestamo?
8. Nombre 3 condiciones de prestamo que son normalmente requeridos por programas de asistencia locales.
9. ¿El día del cierre de los documentos, que debe hacer antes de firmar?
10. ¿Qué son los costos típicos del cierre de un prestamo?
11. ¿Donde puede reportar un reclamo que he sido tratado injustamente o que he sido discriminado?

12. ¿Qué son unos problemas de crédito comunes?
13. Nombre al menos 3 cosas que puede cambiar para mejorar su puntuación de crédito.
14. Describa como va a tomar cuentas de los gastos de viviendas y recibos
15. ¿Qué tipo de cosas puede deducir de sus impuestos?
16. ¿Qué debe ser la primera cosa que haga en cuanto empiece a tener problemas manteniéndose al corriente con sus pagos?
17. ¿Dónde fuera a preguntar si necesita un permiso de construir para mejoramientos del hogar?
18. ¿Qué puede hacer para reducir la energía consumida en su casa? Nombre algunas.
19. ¿Si tiene que contratar un contratista para un proyecto, que puede hacer para hacer una buena decisión?
20. ¿Qué son los tres tipos de refinanciamiento posibles mencionados en este folleto?
21. Nombre una cosa que puede hacer para ahorrarse dinero en intereses.

Formulario de Gastos Mensuales

Figure sus costos mensuales	_____
Viviendas	_____
Comida	_____
Comidas <i>lejos</i> de casa	_____
Utilidades (average eléctrico, gas, aceite, cable)	_____
Teléfono	_____
Carro pago #1	_____
Carro pago #2	_____
Mantenimiento/gas del carro	_____
Conmutación costo	_____
Tarjeta de Crédito #1	_____
Tarjeta de Crédito #2	_____
Tarjeta de crédito #3	_____
Pagos de Prestamos	_____
Cuidado de niños o manutención del menor	_____
Seguro de Carro	_____
Otra aseguranza	_____
Doctor/medico	_____
Ropa	_____
Lecciones/tutoría	_____
Otro	_____

Total de Costos Mensuales Regulares	\$ _____

Firma

Fecha