

GUÍA PARA EL COMPRADOR POR PRIMERA VEZ



John Melnick II
Senior Mortgage Loan Officer
NMLS# 527960

Cell: (703) 303-6434
john.melnick@presidential.com
www.presidentialbankmortgage.com/John.Melnick

11320 Random Hills Road Suite 100
Fairfax, VA 22030





TABLA DE CONTENIDO

Comprar su primera casa requiere una planificación y preparación cuidadosas. Las condiciones actuales del mercado hacen que el esfuerzo valga la pena. Esta Guía para compradores de vivienda ofrece todo lo que necesita saber mientras se prepara para comprar una vivienda.



Proceso de compra de vivienda



Productos de préstamos más populares



Lista de verificación de la documentación del préstamo



Qué hacer y qué no hacer durante el proceso de préstamo



Día de cierre

EL PROCESO DE COMPRA DE CASA

UNA GUÍA PASO A PASO

PASO 1.

Reúnase con su oficial de préstamos. Puedo discutir los programas de préstamos con usted, ayudarlo a reunir la documentación necesaria, completar una solicitud de préstamo y brindarle la información inicial del préstamo. Reúnase con su oficial de préstamos. Puedo discutir los programas de préstamos con usted, ayudarlo a reunir la documentación necesaria, completar una solicitud de préstamo y brindarle la información inicial del préstamo.

PASO 2.

Obtenga una precalificación. Empiece por determinar cuánto casa puede pagar. Revisaré su informe crediticio y la documentación.

PASO 3.

Encuentra la casa adecuada. Reúnase con su agente inmobiliario y comience su búsqueda. Una vez que se haya decidido por una propiedad, haga una oferta.

PASO 4.

Complete la inspección de su casa. Una vez aceptada su oferta, se realiza una inspección. Tanto usted como su agente recibirán un informe de los hallazgos del inspector de viviendas.

PASO 5.

Compre un seguro para propietarios de viviendas. Busque la póliza que mejor se adapte a sus necesidades. Además, recuerde que los daños por inundaciones no están cubiertos por una póliza estándar para propietarios de viviendas.

PASO 6.

Cierre la venta. Firmará la documentación requerida para completar la compra, incluidos los documentos del préstamo. Además, asegúrese de comprender todos los costos involucrados con el cierre, de esa manera no hay sorpresas.

PASO 7.

Mudarse! Felicidades - ahora es el orgulloso propietario de una casa!

USTED OBTIENE LAS LLAVES!





PRODUCTOS DE PRÉSTAMO MÁS POPULARES

FINANCIAMIENTO CONVENCIONAL

Los requisitos de pago inicial pueden variar. Puede elegir programas con tan solo un 3% de pago inicial. Los programas más comunes son 3%, 5%, 10% con o sin seguro hipotecario. Si tiene un pago inicial del 20% o más, no habría seguro hipotecario.

El plazo de hipoteca más común es de 30 años, pero existen otras opciones como plazos de 25, 20, 15 y 10 años.

FINANCIAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE VIVIENDA (FHA)

Este es un préstamo respaldado por el gobierno que requiere un pago inicial mínimo del 3.5%.

FINANCIACIÓN DE VETERANS AFFAIRS (VA)

Disponible para veteranos elegibles y ofrece tarifas competitivas con poco o ningún pago inicial requerido.

VIVIENDA RURAL DEL DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA DE LOS EE. UU. (USDA)

Existen pautas de ingresos, así como ubicaciones específicas que califican para este programa. Puede obtener financiamiento al 100%, lo que significa que no se requiere un pago inicial.

SUBSIDIOS

A veces, los fondos de subvenciones estatales o federales se pueden combinar con los programas anteriores. Hay pautas específicas que deben cumplirse, pero estos fondos se pueden usar para los costos de cierre o, a veces, para ayudar con el pago inicial.

LISTA DE VERIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PRÉSTAMO

Su solicitud de préstamo requerirá documentación de respaldo con respecto a sus finanzas e historial laboral.

Toda la documentación ayudará a determinar los productos y términos de préstamos hipotecarios que mejor se adaptan a sus objetivos financieros a corto y largo plazo.

Este cuadro incluye la documentación requerida más común. Dependiendo de su situación individual, es posible que le soliciten documentos adicionales que no figuran en la lista.

Verificación de ingresos	<ul style="list-style-type: none">• Nombres y direcciones de empleadores durante dos años.• W-2 por dos años• Uno o dos años de declaraciones de impuestos.• Talón de pago del año hasta la fecha más reciente que refleje un mínimo de 30 días de ingresos u otra prueba de ingresos• Comprobante de plan de pensión, si corresponde• Cartas de adjudicación del Seguro Social y por discapacidad, si corresponde• Ganancias de dividendos• Bonificaciones• Ingresos por manutención de menores (opcional) *• Pensión alimenticia o manutención separada (opcional) *
Verificación de activos	<ul style="list-style-type: none">• Saldos y números de cuentas bancarias• Extractos bancarios de dos a tres meses.• Copia del depósito de garantía
Verificación de deuda	<ul style="list-style-type: none">• Información sobre deudas como préstamos para automóviles, préstamos para estudiantes y crédito de tarjeta

* No es necesario revelar la pensión alimenticia, la manutención de los hijos o los ingresos de manutención por separado, a menos que desee que el prestamista lo considere como base para pagar el préstamo.



HACER Y NO HACER DURANTE EL PROCESO DE PRÉSTAMO

Mientras solicita un préstamo hipotecario e incluso durante el proceso de préstamo hipotecario, varias cosas pueden afectar en gran medida su capacidad para obtener un préstamo hipotecario o retrasar la fecha de cierre.

Siga estas sencillas recomendaciones para asegurarse de que va en la dirección correcta.

HACER

Pague todas sus facturas a tiempo.

Guarde todos sus recibos de pago y extractos bancarios en curso.

Comuníquese con nosotros sobre cualquier cambio en su vida.

Alinee una póliza de seguro para propietarios de viviendas.

Continúe ahorrando para la compra de su casa.

NO HACER

NO realice compras importantes como automóviles, muebles, etc. sin hablar con nosotros primero.

NO acumule los saldos de sus tarjetas de crédito existentes.

NO solicite ninguna tarjeta de crédito nueva sin antes hablar con nosotros.

NO adquiera fondos insuficientes o cargos por sobregiro.

NO cambie de trabajo, renuncie o trabaje por cuenta propia.

¡DÍA DE CIERRE!

Cuando llegue el gran día, estará revisando muchas páginas de papeleo y firmando y poniendo sus iniciales en varios documentos antes de recibir las llaves de su nuevo hogar.

La compra de una vivienda es un compromiso significativo a largo plazo, y usted quiere asegurarse de sentirse cómodo y seguro con su decisión.

ANTES DE CERRAR

COMPARAR LOS NÚMEROS

Por ley, debe recibir su Divulgación de cierre tres días hábiles antes del cierre. Una vez que lo reciba, compárelo con su Estimación de préstamo más reciente para detectar cualquier discrepancia o pregunta que pueda tener.

SABER DONDE ESTAR Y CUANDO

Asegúrese de tener la fecha, hora, ubicación, número y nombre del agente de liquidación.

CONFIRME LO QUE NECESITARÁ AL CIERRE

Comuníquese con la persona que maneja su cierre y confirme cómo se deben proporcionar los fondos de cierre (generalmente un cheque de caja o transferencia bancaria) y otros artículos para llevar al cierre. A menudo, esto incluirá su identificación, talonario de cheques y su Divulgación de cierre.



SI PUEDE PAGAR UN ALQUILER...



probablemente podría ser un propietario

Comprar Alquilar

Las tasas de interés están cerca de los mínimos históricos

El poder adquisitivo ha aumentado y en muchas áreas el costo del alquiler hoy es mayor que el costo de la adquisición. Algunos dicen que los préstamos hipotecarios son imposibles de obtener sin tener un crédito perfecto y sin dar un 20% de enganche. ¿Desea saber la verdad? Siga leyendo, ya que vamos a citar los tres factores básicos para calificar para un préstamo hipotecario.

Ingresos

Si tiene un trabajo o una fuente constante de ingresos, está listo para iniciar algo grande. Si mensualmente paga su alquiler a tiempo, esto podría ser más sencillo de lo que piensa.

Activos

Rara vez se necesita un pago inicial del 20%. En realidad hay muchos programas que funcionan con un 5%, 3,5% y, en algunos casos, incluso un 0% de depósito. Además, los costos de cierre a veces pueden ser pagados por los prestamistas, vendedores o provienen de donaciones o subvenciones. Así que si usted piensa que no tiene suerte porque no tiene un montón de dinero en efectivo, no se preocupe. Lo más probable es todavía exista una solución que pueda funcionar.

Crédito

Si usted paga sus cuentas a tiempo y ha podido evitar enfrentar problemas sustanciales como una quiebra, una ejecución hipotecaria, las ventas al descubierto y juicios, es probable que su crédito se encuentre en buen estado. Los requisitos siempre varían, pero todavía puede haber opciones de préstamo razonablemente flexibles, tales como los programas de garantía de préstamos de la FHA.

Solo con eso.

Estos tres elementos son lo básico para obtener préstamos hipotecarios. Habrá excepciones, pero no se deje engañar al pensar que el proceso es imposible. Para los que trabajan y pagan sus facturas puede que no haya mucho que obstaculice el camino hacia su propia casa.

**Llame
ya,
estaremos
encantados
de
ayudarle.**

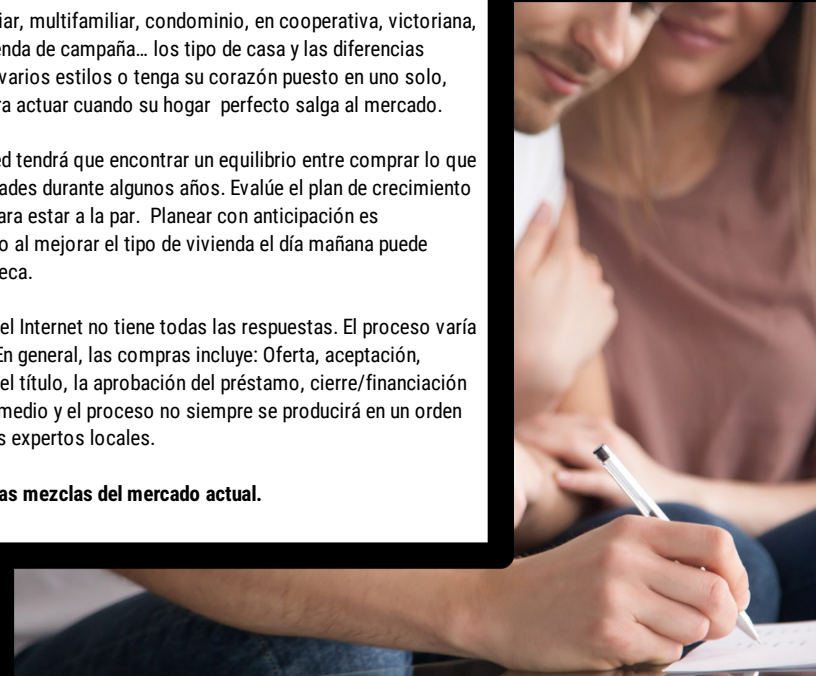


John Melnick II
Senior Mortgage Loan Officer
NMLS# 527960

Cell: (703) 303-6434
john.melnick@presidential.com
www.presidentialbankmortgage.com/John.Melnick

11320 Random Hills Road Suite 100
Fairfax, VA 22030





Comprar Su Primera Casa

Todos sabemos la clásica frase sobre la UBICACIÓN pero comprar también requiere de INVESTIGACIÓN.

Usted Querrá Determinar:

La cantidad que puede pagar cómodamente. Pre-clasificación que implica que toda documentación y verificación de crédito es la mejor manera de determinar la cantidad correcta para usted. Al principio de su búsqueda podrá identificar cualquier obstáculo potencial y centrarse solamente en las casas que realmente se encuentren dentro de su presupuesto.

Cuánto dinero necesita para cerrar el trato. Saber cuánto dinero necesita para cerrar y de preferencia, consolidar esos fondos en una cuenta, le ayudará a prevenir el estrés y a facilitar el proceso posteriormente.

El tipo de propiedad que usted realmente desea. Unifamiliar, multifamiliar, condominio, en cooperativa, victoriana, colonial, estilo cabo, dividida, rancho, cabaña, cabina, tienda de campaña... los tipo de casa y las diferencias legales son abundantes. Ya sea que usted este abierto a varios estilos o tenga su corazón puesto en uno solo, reducir su búsqueda le ahorrará tiempo y lo preparará para actuar cuando su hogar perfecto salga al mercado.

Dónde quiere estar y cuánto tiempo desea estar ahí. Usted tendrá que encontrar un equilibrio entre comprar lo que puede pagar y comprar lo que se acomode a sus necesidades durante algunos años. Evalúe el plan de crecimiento de su familia y el cómo sus ingresos podrían aumentar para estar a la par. Planear con anticipación es significativo, especialmente en el mercado actual, cuando al mejorar el tipo de vivienda el día mañana puede significar una casa más cara y un pago más alto de hipoteca.

Cómo funciona el proceso. Este es un momento cuando el Internet no tiene todas las respuestas. El proceso varía por muchas razones, incluyendo el área y la costumbre. En general, las compras incluye: Oferta, aceptación, inspección, contrato, solicitud de préstamo, evaluación, el título, la aprobación del préstamo, cierre/financiación y mudanza. Muchas pequeñas gestiones pueden caer en medio y el proceso no siempre se producirá en un orden determinado. Vale la pena hablar anticipadamente con los expertos locales.

Llámenos cuando esté listo y le ayudaremos a entender las mezclas del mercado actual.



John Melnick II
Senior Mortgage Loan Officer
NMLS# 527960

Cell: (703) 303-6434
john.melnick@presidential.com
www.presidentialbankmortgage.com/John.Melnick

11320 Random Hills Road Suite 100
Fairfax, VA 22030



QUE HACER Y QUE NO HACER CON SU HIPOTECA



DEBE: Conservar todos los documentos en orden.



Disponibilidad – Conserve sus registros financieros a mano en caso de que se requieran actualizaciones.



Ingresos – Tenga en cuenta que las compañías de seguros usualmente verifican sus documentos de ingresos e impuestos por medio de su(s) empleador(es), contadores y/o las transcripciones del Servicio de Rentas Internas. Conserve los talonarios de cheques a medida que los recibe.



Activos – Conserve los resúmenes de cuenta que reciba. Conserve todas las páginas numeradas de cada documento. Ejemplo: 8 de 8.



Obsequios – Si recibe obsequios de parientes, éstos deberán firmar una carta de obsequio (que nosotros le proporcionaremos) y un estado de cuenta que pruebe su origen, el cual debe ser el de fondos “acreditados”.



Residencia actual – Si alquila un inmueble, no se atrase en el pago de la renta y conserve el comprobante de pago. Si tiene a la venta su residencia actual, tenga a disposición para presentar la Declaración de Convenio HUD-1. Si alquilará su vivienda, tal vez será necesario que pruebe que cuenta con el capital suficiente, y que muestre el contrato y el recibo de pago del primer mes y el depósito de seguridad..



DEBE: Mantener su crédito resplandeciente. Continúe abonando a término. Se puede solicitar su reporte de crédito en cualquier momento y todo cambio negativo en su calificación podría causar la pérdida de aprobación y su vivienda.



DEBE: Comprender que la situación ha cambiado. Los contadores requieren más documentación que en el pasado. Incluso si lo que se solicita parece absurdo, indiscreto o innecesario, por favor recuerde que si no lo precisasen, no lo solicitarían.



NO DEBE: Solicitar un nuevo crédito. Los cambios en los créditos pueden causar demoras, modificar los términos de su financiación o incluso impedir el cierre del préstamo. Si debe abrir una nueva cuenta (o incluso pedir prestado del fondo de pensiones), por favor consúlteme previamente.



NO DEBE: Cambiar de empleo durante el proceso. Los períodos o los empleos de prueba, incluso los cambios en el estatus profesional (como ser de un empleo a sueldo a un trabajo a comisión, un pedido de licencia o una nueva estructura de bonificación) pueden estar sujetos a normas muy estrictas.



NO DEBE: Realizar depósitos no documentados. Especialmente los cuantiosos —pero a veces incluso pequeños— depósitos deben darse a conocer excepto que se hayan identificado. Realice copias de los cheques y comprobantes de depósitos. Realice depósitos por pequeñas cantidades y por separado. Evite depositar dinero en efectivo.



NO DEBE: Esperar para liquidar fondos de cuentas de acciones o de pensión. Si necesita vender inversiones, hágalo ahora y documente la transacción. No corra el riesgo de que el mercado fluctúe en su contra y lo deje sin fondos para cerrar.



NO DEBE: Temer consultar. Si no está seguro de lo que precisa o de lo que debería hacer, estoy a su disposición para ayudarlo durante el proceso, incluso mucho antes de realizar una compra.



John Melnick II
Senior Mortgage Loan Officer
NMLS# 527960

Cell: (703) 303-6434
john.melnick@presidential.com
www.presidentialbankmortgage.com/John.Melnick

11320 Random Hills Road Suite 100
Fairfax, VA 22030



Aplicación para planificar la hipoteca perfecta

Prepararse de antemano le ahorrará tiempo y problemas una vez que comience a ofertar.

Ingresos:

Brinde sus últimos dos recibos de sueldo junto con sus W2 y las devoluciones impositivas federales de los últimos dos años (incluya todos los cronogramas). Las devoluciones estatales no son necesarias. Si es un autoempleado, pregúnteme sobre los requerimientos de documentación adicionales. Si recibe bonificaciones o comisiones, o si cambió de trabajo o puesto, hablemos.

Activos:

Combine todos los fondos necesarios para cerrar en una cuenta única por lo menos con dos meses de antelación a su fecha de solicitud. Documente cualquier otro depósito aquí, ya que todos deben ser escrutados.

Sus declaraciones:

Guarde las páginas de todas sus declaraciones de activos, incluso si algunas están en blanco o solo son publicidades.

Depósitos:

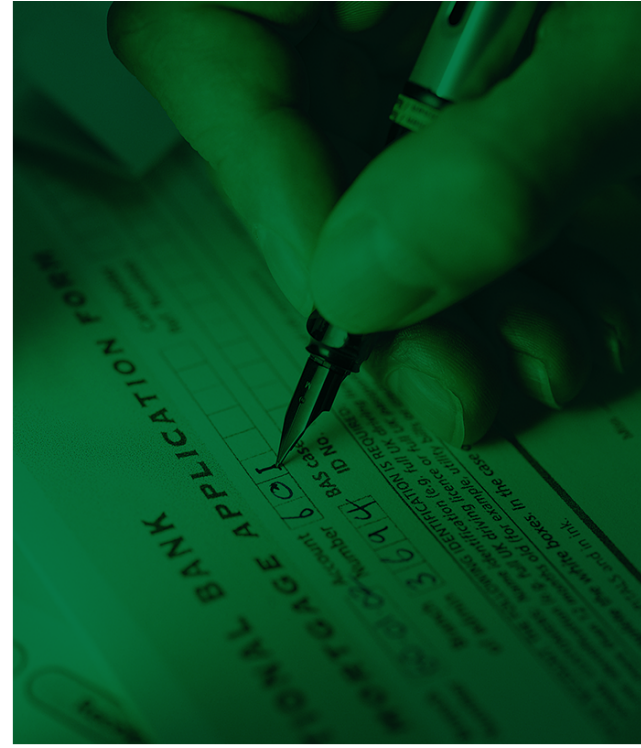
Haga copias de los cheques y comprobantes de depósitos para demostrar que no es dinero prestado. Deposite los cheques de forma individual. No deposite dinero sin tener una evidencia clara de la fuente.

Liquidación:

Si venderá acciones, bonos, inversiones u obtendrá prestado mediante una cuenta de jubilación, hágalo ya. Cobrar ahora podría costarle algunos dólares de ganancia adicional, pero también lo protege contra pérdidas.

Hogar actual:

- Si es propietario y está vendiendo, proporcione una copia de la Declaración de cierre o declaración de liquidación.
- Si es dueño y no va a vender, deberá calificar para ambos hogares o cumplir con los requerimientos para alquilar la actual.
- Si va a alquilar, muestre los últimos 12 cheques pagados para demostrar que pagaba a tiempo y/o una verificación por escrita de parte de su gerencia. Sería ideal que pague el alquiler siempre el mismo día del mes antes de la fecha de vencimiento.
- Si vive con su familia, podría necesitar una carta que indique que vive libre de rentas.



Crédito:

Verifique su reporte crediticio en www.annualcreditreport.com. Identifique todos los errores ahora y consúltenos sobre qué decisión tomar. Si firmó de forma conjunta un préstamo, o le reembolsarán uno que está a su nombre, necesitará por lo menos seis meses de cheques para excluirlo. Evite los créditos nuevos, o preguntar sobre ellos. Esto podría reducir su puntuación e incrementar sus tasas.

Estabilidad laboral:

Sería ideal que haya trabajado para su empleador actual por lo menos desde hace dos años. Consúltenos antes de cambiar de empleador, de puesto o de método de compensación. Por ejemplo, no pase de recibir un sueldo a recibir comisiones.

También estoy aquí para ayudarlo ahora, no solo una vez que haya encontrado un hogar. Contácteme si tiene preguntas.



John Melnick II
Senior Mortgage Loan Officer
NMLS# 527960

Cell: (703) 303-6434
john.melnick@presidential.com
www.presidentialbankmortgage.com/John.Melnick

11320 Random Hills Road Suite 100
Fairfax, VA 22030



¿Aún le paga al casero con un cheque?

Hoy día los pagos por un préstamo hipotecario son muy a menudo menores que los pagos por un alquiler.

Si no tiene el propósito de quedarse en su casa por mucho tiempo porque necesidad de movilidad adicional o no está seguro sobre sus perspectivas de empleo, es probable que alquilar sí tenga sentido para usted. Pero si está planeando quedarse, una deuda puede llegar a ser más gratificante. He aquí cinco buenas razones:

Las tasas se encuentran en mínimos históricos y los precios se encuentran por debajo de los últimos picos. Esta inusual combinación coloca el costo real para adquirir una casa en el nivel más bajo en los últimos 50 años.

Comprar genera la equidad. En la mayoría de los préstamos hipotecarios se paga el saldo de capital con cada pago. Esto empieza por lo general con \$ 100 por mes por cada \$100,000 del saldo del préstamo y aumenta cada mes durante toda la existencia del préstamo. Para hacer una comparación justa, asegúrese de restar el capital pagado de un pago de préstamo hipotecario contra el costo del alquiler de la misma propiedad. El valor de las viviendas aumenta con el tiempo. Los aumentos no están garantizados; Sin embargo, si utilizamos como guía los últimos 50 años, por lo general los valores habrán aumentado a un ritmo superior a la inflación.

Ser propietario de una vivienda a menudo trae beneficios fiscales. Las deducciones de impuestos por intereses hipotecarios e inmobiliarios cada año les ahorran mucho dinero a los propietarios de viviendas. Otros todavía encuentran la deducción estándar más beneficiosa. Siempre pida consejo a un profesional de impuestos.

Es algo más que el dinero. Las familias hacen raíces en determinados barrios, distritos escolares y comunidades. Los propietarios tienen la libertad de elegir colores de pintura y de hacer modificaciones. Las mascotas son bienvenidas. Los intangibles como estos suelen presentar las ganancias de más valor.

La vivienda es un bien valioso que necesitamos todos los días. Usted decide si alquila o adquiere, sin embargo, comprarse una casa normalmente es mejor que comprarle una a su casero. Si desea obtener más información o averiguar qué cantidad podría usted pagar, llámenos. Siempre estaremos encantados de poder ayudarle.



John Melnick II
Senior Mortgage Loan Officer
NMLS# 527960

Cell: (703) 303-6434
john.melnick@presidential.com
www.presidentialbankmortgage.com/John.Melnick

11320 Random Hills Road Suite 100
Fairfax, VA 22030



¿Ahorrando para una casa?

Cuando los precios suben, ¿por qué no dejar que el mercado le ayude?

Ahorrar para un pago grande del 20% o más es genial. Aun así, cuando los precios están en alza, ahorrar lo suficientemente rápido como para mantener el mismo ritmo puede ser extremadamente difícil. En tiempos como esos, ¿por qué no dejar que el mercado cree la equidad por usted?

Crear equidad. Ser dueño de una casa en un mercado que se está valorizando puede crear equidad en un tiempo mucho menor que el que la gente tarda en ahorrar.

Por ejemplo, una casa de \$200.000 que se valoriza en un 6% obtiene \$1.000 por mes de equidad.

Adelantarse a los precios en alza y las tasas.

Con frecuencia, la adquisición de un inmueble con una mínima entrega inicial implica que se le pedirá que compre un seguro de hipoteca (SH o SHP para un seguro de hipoteca privado). La cuota mensual total será más alta, sin embargo, pagar un seguro de hipoteca hoy puede ser mucho menos costoso que comprar una casa más cara a una tasa potencialmente más alta mañana.

Desviar los pagos del alquiler a la equidad. Si de momento está alquilando, es probable que su gasto mensual ya sea equivalente a la cuota que pagaría para una adquisición. Cuando tiene en cuenta que su pago es una reducción de su saldo principal, el costo neto real puede ser mucho menor.

Utilizar la valorización para sacar ventaja.

Mientras ahorra para comprar, la valorización (o el valor de la casa en alza) juega en su contra. Luego de haber comprado su hogar, el valor en alza opera rápidamente en su favor para crear equidad y hasta podría significar que puede eliminar el costo del seguro de hipoteca más rápidamente.

Ganar ventajas de impuestos. Muchos dueños de hogares pueden disfrutar de un ahorro en el impuesto a las ganancias según el interés de la hipoteca y los impuestos inmobiliarios que pagan cada año. Consulte con su fiscalista para ver si las ventajas impositivas podrían reducir el verdadero costo de ser propietario para usted también.

Vale la pena ver el SH como un medio para llegar a su objetivo. Con toda probabilidad, será un costo temporal, el cual podría pagarse a sí mismo una y otra vez.

Si tiene alguna pregunta acerca del SH, la valorización y las tasas de interés, comuníquese. Con gusto compartiremos nuestra experiencia con usted hoy.



John Melnick II
Senior Mortgage Loan Officer
NMLS# 527960

Cell: (703) 303-6434
john.melnick@presidential.com
www.presidentialbankmortgage.com/John.Melnick

11320 Random Hills Road Suite 100
Fairfax, VA 22030

