



***This information is in both English and Spanish.
Más abajo, esta información está en español.***

Homeowners and Homebuyers Resource Center

Welcome to our Homeowners and Homebuyers Resource Center! This information is being provided by Fidelity National Financial from trusted sources, and though believed to be reliable, it is not guaranteed by Fidelity National Financial, its subsidiaries or the California Hispanic Chambers of Commerce. For more information, please contact 916-444-2221.

Fidelity National Financial, Inc. (NYSE:FNF), is a leading provider of title insurance, mortgage services, specialty insurance and information services. FNF is the nation's largest title insurance company through its title insurance underwriters – Fidelity National Title, Chicago Title, Commonwealth Land Title and Alamo Title - that collectively issue more title insurance policies than any other title company in the United States.

Foreclosure Alternative Program

If you are in the same situation as thousands of homeowners who currently face foreclosure, or if you know you are going to be late with your mortgage payments, there are options and available free resources that may help you prevent losing your home.

Click here for our FREE Foreclosure Guide for Struggling Homeowners

<http://www.freddiemac.com/avoidforeclosure/>

http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/topics/avoiding_foreclosure

<http://www.nw.org/network/neighborworksprogs/foreclosureresolutions/counseling/counseling.asp>

Maintaining Homeownership

Owning a home is an ongoing commitment - new issues and responsibilities can come up at any time -and it can often be difficult for a struggling homeowner. Click on the links below for helpful information on ways to maintain your homeownership.

<http://www.freddiemac.com/corporate/buyown/english/purchasing/owning/index.html>

<http://www.hud.gov/local/ct/news/2008-05-27.cfm>

Selecting a Real Estate Agent

Selecting the best agent to get your home sold and reach a settlement with your lender can be challenging. For some suggestion please go to

<http://english.realestatelatino.com/pages/viewer.asp?RFLAG=C&show=true&rID=1193>

.

Learn About Loan Modifications

Loan Modifications can be an alternative solution for your mortgage problem. To learn more about them please visit <https://www.hmpadmin.com/portal/index.jsp>

.

Contacting Your Lender

If you simply can't make your mortgage payment one of the best things you can do is to call or write your lender as soon as possible. Be prepared to clearly explain why you can't make your payments and be prepared to provide information and documents to support the statements you make to your lender.

Reaching a settlement with your lender to avoid foreclosure requires communicating with the lender. We can help you with some ideas on how to make contact with your lender, and what to say when you do.

If you are simply looking for assistance in getting in touch with your lender, here is a list of lenders and their phone numbers. Remember, you will always have less frustration if you avoid the Collection Department. Get to the Loss Mitigation Department if you can.

Other Information Sources

It's never a bad idea to consult with multiple information sources to settle on the best answers for tough situations. For information on mortgage difficulties, here are a couple of resources you can visit: <http://www.995hope.org/> and <http://www.makinghomeaffordable.gov>.

Homebuyers Resource Center

Buying a Home

There are many advantages to buying a home vs. renting one... Click on the links below for more:

http://www.freddiemac.com/corporate/buyown/english/preparing/right_for_you/
<http://english.realestatelatino.com/pages/viewer.asp?selectionID=FIRSTTIMEBUYER>
http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/topics/buying_a_home
<http://www.nw.org/network/consumers/buying-first-home.asp>

Obtaining a Loan

A lending professional is key in determining how much you can afford based on a combination of facts about you... Below are links with more important information about obtaining a loan:

<http://english.realestatelatino.com/pages/viewer.asp?RFLAG=H&show=true&rID=1097>
http://www.freddiemac.com/corporate/buyown/english/mortgages/what_is/

FAQ (For First-Time Buyers)

Frequently Asked Questions

I. Buying the House

Buying vs. renting... What is the best investment?

There are many advantages to buying a home vs. renting one. Buying a home is an investment where you build equity. You can deduct the cost of your mortgage loan interest from your federal income taxes and usually from your state income taxes. You can also deduct the property taxes you pay as a homeowner. Renting is like “throwing money away” when you write that monthly check, that money is gone.

What is the first thing I should do if I'm considering buying a home?

The most important thing is to evaluate whether or not you are ready to buy a home. Ask yourself some important questions like How much can you afford in a mortgage payment? What do you need in a home? Find out where you can go to be educated A-Z about the home buying process and what resources are available.

What First-Time Buyer programs are available?

There are several different programs available, depending on your location (city, state) and the mortgage source that you use. The requirements and benefits will vary from program to program. Consult your real estate agent or local housing authority for more information.

How much money do I have to contribute in order to buy a house?

A numbers of factors will determine this such as the cost of the home and what type of loan you are able to get. Generally you will have to come up with enough money to cover the earnest money-the deposit made when you submit and offer to show the seller that you are serious about the wanting to buy the home; the down payment-a percentage of the total cost of the home that is paid at the time of closing; and closing costs-the costs associated with processing the paperwork to buy a house.

Why a Realtor®?

For a homebuyer a real estate professional is an available complimentary resource to you and as a member of the National Association of Realtors®, agents must legally abide by a comprehensive code of ethics protecting you. A good Realtor© can guide you through the entire process and make the experience much easier. A Realtor© will be acquainted with all the important things you'll need about the neighborhoods you may be considering.

How do I make an offer on a home?

Your real estate agent will assist you with making an offer to include information such as price, earnest money, proposed closing date and other details of the deal. The commitment depends of negotiating a satisfactory contract with the seller, not just an offer.

What is earnest money?

Earnest money is the money you put down to demonstrate your seriousness about purchasing a home. If you're offer on a home is accepted, the earnest money becomes part of your down payment or closing costs.

When is escrow opened?

Escrow is opened when you have been pre-approved for your loan, you have found a home that you like, your Realtor© has placed an offer with the seller and/or his representative and it is accepted. Once the contract is ratified, the Realtor© will contact the title company of your choice to open "escrow."

II. Securing the Loan

How does credit affect my ability to buy a home?

Credit is very important. A lender will check your credit score to see whether or not they will loan you money and it may also determine your interest rate on a loan.

What should I consider when selecting a lender?

A lending professional is key in determining how much you can afford based on a combination of facts about you. Choose your lender carefully. Look for financial stability and a reputation for excellent customer service. Do your research and ask family, friends and your Realtor© for recommendations.

What is a mortgage?

A mortgage is a lien on the home or property that secures the promise to pay the debt.

What is the difference between a pre-qualification and a pre-approval?

A pre-qualification is an informal way to see how much you may be able to afford. No paperwork is required and can be done over the phone based on information you provide the lender about your income, debt, down payment etc. This is a way to give you a general idea of how much of a home you may be able to afford. A pre-approval is the lender's actual commitment to lend to you based on compiled information about your income, debt, credit and other documentation that is necessary. A pre-approval gives you more of a definite idea of what you can afford.

What is a good faith estimate?

It's an estimate that lists all fees paid before closing, all closing costs and any escrow costs you will encounter when buying a home. The lender should supply it within three days of application.

What is PITI?

This refers to the principal, interest, taxes and insurance that makes up a mortgage payment.

What is mortgage insurance?

Mortgage insurance is the policy that protects lenders against a loss that results from defaults on mortgages. It is usually required for borrowers making a down payment of less than 20%.

How much of a mortgage can I afford?

This is based on your monthly payments as a percentage of your income, how much cash you have for down payment and closing costs and your credit score.

III. Insurance, Closing and Miscellaneous***Do I need homeowner's insurance?***

Yes. It is required that all homebuyers purchase insurance/ hazard insurance/fire insurance prior to closing on the home. The lender will not close escrow until proof or evidence of insurance has been provided. Please be aware that in flood zone areas- your lender will

require that flood insurance is also purchased and evidence provided prior to close of escrow.

Should I have a home inspection?

A professional home inspection could be the best investment to make prior to buying a house. Not only does the home inspection determine any defects, the home inspection will often give you tips on maintaining and repairing your home.

In addition to my mortgage payment, what other costs do I need to consider?

Every homeowner has monthly utility bills. If your utilities have been covered in your rent, this may be new for you. Your real estate broker will be able to help you get information from the seller on how much utilities normally cost. In addition, you might have a homeowner association or condo association dues. You'll definitely have property taxes, and you also may have city or county taxes. Taxes normally are rolled into your mortgage payment.

What is an appraisal?

An appraisal is an opinion of value of the home you want to buy. Normally, every lender will require some sort of appraisal before the loan is approved.

Why do I need title insurance?

It is important to have title insurance because it is an insurance policy that protects owners and lenders against possible losses from claims against real property ownership. For the most part, the policy covers things that happened in the past (prior to close of escrow) that could affect the status of the property's title.

What is the difference between lender's title insurance and owner's title insurance?

The lender's title insurance is required insurance which protects the lender against default or losses. It applies to the mortgage loan recorded against the property and is a premium calculated based on the loan amount. Owner's title insurance, while it is not required, is highly recommended. Owner's title insurance is similar in concept to the lender's title insurance, however, it is insurance protecting the new homeowner against any claims on the property.

How long does closing take?

Going through all the steps in the legal transfer of property varies from one sale to another,

but traditionally most sales close in about a month.

Can I move into my home on the day of closing?

Your closing date is usually a part of the purchase agreement and is often determined by local practices. Realistically, it's challenging to close and move in the same day, and it can be risky to plan it that way. If the closing takes longer than expected or gets delayed by even a day, you'll find yourself pressed to manage the move and perhaps stranded between properties.

What do I need to bring to closing?

Buyers and Sellers both need a form of photo ID, such as a driver's license or passport. Any money you owe should be in the form of a cashier's check.

Where do I obtain information about my credit?

There are 3 major credit reporting companies, Equifax, Experian, and TransUnion. It is a good idea to get copies from all three companies. Obtaining your credit report is as easy as calling and requesting one. Experian 1-888-524-3666; Equifax 1-800-685-1111; TransUnion 1-800-916-8800.

What's an REO?

REO stands for Real Estate Owned. The term refers to real estate properties that a lender has repossessed when a borrower was delinquent and the lender initiated and completed foreclosure proceedings.

Centro de Recursos para Dueños y Compradores de Casas

Bienvenido a nuestro Centro de Recursos para Dueños y Compradores de Casas. Esta información está siendo proveído por Fidelity National Financial de fuentes confiables, y aun y cuando creemos que es de fiar, no está garantizada por Fidelity National Financial, ni sus subsidiarias ni por la Cámara de Comercio Hispana de California. Para más información, por favor contactenos al 916-444-2221.

Fidelity National Financial, Inc. (NYSE-FNF), es un líder en las industrias de seguro de títulos de bienes raíces, servicios hipotecarios, seguros especializados y servicios de información. FNF es la compañía de

seguro de títulos mas grande a través de sus compañías de títulos – Fidelity National Title, Chicago Title, Commonwealth Land Title and Alamo Title – que juntas producen más pólizas de seguros de títulos que cualquier otra compañía en los Estados Unidos.

Centro para Dueños de Casa

Programa de Alternativas a la Ejecución Hipotecaria

Si te encuentras en la misma situación financiera al igual que miles de dueños de casa que en la actualidad están enfrentando un embargo hipotecario o si sabes que te vas a retrasar en tu próximo pago a tu hipoteca, debes saber que tienes opciones y que existen recursos gratuitos que podrían ayudarte a prevenir la pérdida de tu hogar.

[Haz un Clic para acceder a nuestra Guía Gratis Para Evitar la Ejecución Hipotecaria para Dueños en Problemas.](#)

[Freddie Mac, Evite la Ejecución Hipotecaria \(Español\)](#)

[HUD, Evite la Ejecución Hipotecaria \(Español\)](#)

[Centro para Soluciones a la Ejecución Hipotecaria de NeighbordWorks® \(Ingles\)](#)

Conservando la Posesión de tu Hogar

Ser dueño de tu propio hogar es una responsabilidad que continuara mientras tengas posesión de esta. Nuevos problemas y responsabilidades pueden aparecer a cada momento, esto puede en ocasiones representar un problema aun mayor para un dueño de casa que ya se encontraba en una situación difícil. Haga un Clic en los siguientes enlaces para que encuentres información útil que podrían ayudarte a conservar tu hogar.

[Freddie Mac, Comprando y Conservando su Casa \(Español\)](#)

[HUD, Como Mantener su Hogar \(Español\)](#)

Como Seleccionar a un Agente de Bienes Raíces

Seleccionar al mejor corredor de bienes raíces o agente para que venda tu propiedad y consiga un acuerdo con tu institución financiera pudiera representar un gran reto. Para más sugerencias en como seleccionar al mejor agente, visite

<http://english.realestatelatino.com/pages/viewer.asp?RFLAG=C&show=true&rID=1193>

Que Debes Saber Sobre La Modificación De Una Hipoteca

La modificación hipotecaria puede ser una buena alternativa para resolver tus problemas financieros y evitar perder tu hogar por un embargo hipotecario. Para conocer más sobre este tema, visite <https://www.hmpadmin.com/portal/index.jsp>.

Contáctate a tu Institución Financiera

Si simplemente no puede hacer los pagos de tu hipoteca, una de las mejores cosas que pudiera hacer es contactar a tu institución financiera lo antes posible. Prepárate para explicar claramente el porque no puedes hacer los pagos y ten a mano la información y documentación que pudieran asistirte a justificar porque te has retrasado.

Para poder llegar a un acuerdo con tu institución financiera se requiere mantener una buena comunicación con tu prestamista. Nosotros podemos ayudarte ofreciéndote alguna ideas en como contactar a tu prestamista y como explicar tu situación en una forma clara.

Si estas simplemente buscando como contactar a una institución financiera, aquí le ofrecemos una lista con nombres de instituciones financieras con sus respectivos números telefónicos. Recuerda, siempre vas a experimentar menos frustración si evitas dirigirte al departamento de colección de deudas. Si puede, trata de negociar directamente con el departamento de Mitigación de Perdida o Loss Mitigation.

Otras Informaciones de Interés No es mala idea consultar con varias fuentes que ofrecen información para conseguir las mejores respuestas en situaciones difíciles. Para más información visite <http://www.995hope.org/> y <http://www.makinghomeaffordable.gov>.

Alternativas de Dueños de Casa Para Evitar la Ejecución Hipotecaria

¡No Estas Solo!

Una vez que la burbuja de la industria de la vivienda reventó en los Estados Unidos a mediados del 2006, muchos dueños de casa que compraron sus hogares utilizando programas hipotecarios exóticos, comenzaron a retrasarse a la hora de hacer los pagos a la hipoteca. Esta situación en adición a la condiciones actual de la economía nacional que se encuentra estancada con altos records de desempleados y reducciones salariales han contribuido al alto índice de embargos hipotecarios a nivel nacional.

De acuerdo con datos ofrecidos por RealtyTrac Inc., alrededor de 528,000 hogares han sido embargados por instituciones financieras en solo los primeros seis meses del 2010, esta cifra va en camino a exceder la cantidad de embargos hipotecarios del 2009 de más de 900,000 hogares.

Si te encuentras enfrentando la misma situación financiera al igual que miles de dueños de casa que se encuentran al borde de una ejecución hipotecaria o si de una vez sospechas que vas a retrasarte en el próximo pago de tu hipoteca, sepa que existen opciones y recursos gratuitos que podrían ayudarte a prevenir la pérdida de tu hogar.

Si tienes dificultades para poder hacer los pagos de tu hipoteca y te interesaría saber si puedes calificar para el programa federal de modificación de préstamos hipotecarios, el primer paso a seguir es contactar a tu institución financiera. A tu prestamista le interesa comunicarse contigo. y ofrecerte todas las opciones que puedan estar a tu disposición para ayudarte en estos momentos tan difíciles. Además, tienes la opción de contactar la línea de asistencia del gobierno federal al teléfono 888-995-HOPE (4673) para que puedas localizar a una de las agencias especializada en consejería del hogar aprobada por HUD en tu área. Estos consejeros están disponibles las 24 horas los 7 días de la semana.

El programa de modificación de hipotecas (HAMP por sus siglas en ingles) le permite a los dueños de casa calificar para una modificación de préstamos brindándole la oportunidad de conservar sus hogares. Tu podría

calificar para estate programa si cuentas con el siguiente criterio: La vivienda es su residencia principal, el pagare de tu hipoteca es mayor que el 31% su salario antes de deducir los impuestos y si el préstamo fue obtenido antes del 1ro de Enero del 2009. Muchos creen que el programa HAMP es uno de los programas de modificación de hipoteca más exitosos que existe en estos momentos; ahora, también existen otras opciones para dueños de casa que no califican para HAMP.

Recuerda, las instituciones financieras desean trabajar contigo para poder solucionar tu problema y así evitar el embargo hipotecario. Los instituciones financieras están en el negocio de hacer préstamos hipotecarios y no están interesados en obtener propiedades embargadas para hacer de casero, ellos no desean tomar posesión de tu casa porque no cumpliste con hacer los pagos a la hipoteca. Ellos podrían hacer que los pagos mensuales a la hipoteca bajaran o llegar a un acuerdo contigo para que realices los pagos a tu cuenta atrasada, así que lo más importante es saber que tan pronto los contactes más opciones tendrás a tu disposición.

Permíteme mostrarte algunas de las opciones que normalmente están disponibles para dueños de casa enfrentando una ejecución hipotecaria y que no desean conservar sus hogares.

- Tu podría establecer un plan de repago que te daría la oportunidad de saldar la deuda retrasada. Esto podría ayudarte a pagar la deuda poco a poco hasta que quede totalmente saldada. Ten presente que tu debe estar en condiciones de poder hacer los nuevos pagos. Este tipo de plan funciona mejor para un dueño de casa que ha estado sin trabajo transitoriamente y que recién regresa al trabajo y comienza a recibir sus ingresos sin interrupción y solo necesita una pequeña ayuda para volver a estar al día con su hipoteca.
- Tu también podría ser elegible para hacer una refinanciación de tu préstamo, esto te brindaría la oportunidad de obtener una tasa de interés fija y hasta más baja que tu tase de interés actual. Ten presente que esta opción representa el tener que calificar nuevamente para una hipoteca. El prestamista seguramente tendrá que calificarte nuevamente y tendrías que aceptar nuevos términos hipotecarios ofrecidos por este.
- Otra opción disponible para dueños de casa con problemas financieros, es el aceptar un periodo de tolerancia o como se conoce en ingles como (Forbearance Option). Esta opción cosiste en que tu prestamista te ofrece un tiempo limitado de tolerancia donde no tendrías que pagar la deuda retrasada hasta después de una fecha acordada. El problema de esta opción es que una vez que se tiene que pagar la deuda retrasada en su totalidad, tal vez se requiera pagar el monto total de una vez, representando una larga suma de dinero que tal vez no la tengas disponible.
- Contacte a su prestamista, algunos aceptan tomar posesión de la propiedad de su casa sin tener que hacer un embargo hipotecario, este proceso se conoce en ingles como (Deed in Lieu of Foreclosure). Con esta opción, algunos prestamistas toman posesión de la propiedad liberando al dueño de la casa de cualquier responsabilidad financiera y comienzan a promover la venta de esta. Otros prestamistas podrían aceptar que le transfieras el titulo de la casa pero exigen que el dueño da la casa siga siendo responsable en caso de que la venta de la casa no contribuya a pagar la hipoteca en su totalidad.

¿Que puedes hacer en caso de no calificar para algunos de los programas disponibles para evitar el embargo hipotecario, pero estas dispuesto a continuar con tu vida por el bienestar familiar? En caso de no calificar, todavía tienes una opción más para evitar el embargo a tu casa y el impacto negativo que esta deja en tu historial de crédito. Mientras continúes teniendo posesión de tu casa, deberías considerar la opción de una venta corta o Short Sale como una alternativa a perder tu casa. Puedes tratar de conversar esta opción con tu institución financiera o un corredor de bienes raíces. Es recomendable que te mantengas alejado de empresas que ofrecen sus servicios para “salvar tu casa”, la mayoría de las veces resultan ser un fraude complicando aun más la situación financiera del dueño de la propiedad.

Una venta corta no es más que cuando se logra vender la casa por un valor menor en comparación con la deuda hipotecaria y no se logra pagar la deuda en su totalidad. Por ejemplo, Ud. debe un total de 100,000 en su hipoteca, pero el valor máximo en que puede vender su propiedad en el mercado actual es de \$80,000. Después de la venta todavía existe un balance negativo de \$20,000 que el dueño sigue siendo responsable de pagarle a la institución financiera a no ser que esta acordara con el dueño de la propiedad al comienzo de la venta que aceptaría la pérdida de la diferencia liberando al dueño de cualquier responsabilidad de repago.

Es importante tener presente que tu prestamista podría tener requisitos específicos para procesar una venta corta y que tu tendría que calificar para esta opción, así que te recomendamos que contactes a tu prestamista para que discuta los pasos a seguir de una venta corta. También ten presente que una venta corta podría tener consecuencias legal y de gravámenes. *Le recomendamos que consulte con un profesional en las esferas legales y de impuestos para conocer a fondo las consecuencias de una venta corta.*

También cuentas con la opción de contratar a un profesional de bienes raíces para que te ayude hacer una venta corta. Es importante que selecciones al mejor agente posible para que te asegure cerrar la transacción satisfactoriamente. El contar con la asesoría de un agente que ya conoces te podría beneficiar, si no conoces a nadie, pregunta entre tus familiares y amigos para ver si te refieren a un agente de confianza. Cuando buscas a un agente trata de trabajar con uno que te haga sentir cómodo. El proceso de una venta corta en ocasiones puede resultar un proceso difícil, es por esta razón que necesitas trabajar con un agente con quien puedas comunicarte y te ayude a entender el proceso de una venta corta.

¿Cual es lo próximo paso que deberías de tomar?

Decide que es mejor para ti y tu familia, se honesto contigo mismo y contesta esta pregunta: ¿En verdad puedes quedarte en la casa y hacer los pagos o es mejor considerar hacer una venta corta antes de hundirte más y más en una deuda que no puedes pagar mientras continua devaluándose tu propiedad? La buena noticia es que cuentas con opciones que pudieran ayudarte a evitar un embargo hipotecario; todo lo que tienes que hacer es contactar a tu prestamista o hacer un clic en los enlaces de recursos listados abajo. Si necesitas ayuda no te demores, pero asegúrate que consideras la mejor opción para ti y tu familia y que trabajes con alguien en que puedas confiar.

Contáctanos para recibir más información o para hacer un referido a una institución financiera: Info@MRSEducation.com o llamando totalmente gratis al teléfono 877-446-5152

Aquí puedes acceder a varios sitios Web que ofrecen recursos a los dueños de casa:

www.Freddiemac.com

www.Fanniemae.com

www.hmpadmin.com

www.RealEstateLatino.com

Centro Para Compradores de Casa

Comprando su Casa

Es mucho más ventajoso ser dueño de una casa que continuar alquilando... Haz un clic en los enlaces de abajo para más información.

http://www.freddiemac.com/corporate/buyown/spanish/preparing/right_for_you/

<http://www.realestatelatino.com/forms/?CENTER=COMPRADOR&PROCED=FIRSTBUYERS&sessionID=10090>

<http://espanol.hud.gov/buying/index.cfm>

<http://www.nw.org/network/consumers/buying-first-home.asp>

Como Obtener una Hipoteca

Un profesional asesor de préstamos es fundamental para ayudarte a determinar hasta cuanto puedes calificar al aplicar para un préstamo hipotecario basado en la información que Ud. le provee. Haz un clic en los enlaces de abajo para más información.

<http://www.realestatelatino.com/pages/viewer.asp?RFLAG=H&show=true&rID=1077>

http://www.freddiemac.com/corporate/buyown/spanish/mortgages/what_is/

Preguntas Más Frecuentes

I. Comprando una casa

Comprar Vs. Alquilar... ¿Cual representa su mejor inversión?

Si comparamos que resulta más ventajoso, el comprar una casa a continuar alquilando podemos darnos cuenta de lo beneficioso que resulta ser dueño de nuestro hogar. Comprar una casa es una inversión donde el valor líquido de tu casa tiende a incrementarse con el paso del tiempo. Cada año puedes declarar en la planilla de devolución de impuestos la cantidad total de intereses pagados al prestamista para que los deduzcan del total de ingresos del que debes de pagar impuestos federales. Además, puedes deducir de la misma forma la cantidad que se paga anualmente a los impuestos de la propiedad. Alquilar es como “botar tu dinero por la ventana” cada vez que le entregas el cheque a tu arrendatario, el dinero desaparece.

¿Cuál es el primer paso que deberías dar si consideras comprar una casa?

Lo más importante antes de comenzar la búsqueda de una casa es determinar si está listo o no para comprarla. Debes hacerte algunas preguntas importantes, como por ejemplo, ¿Hasta cuándo podrías pagar en la mensualidad de la hipoteca? ¿Qué comodidades necesitas en tu nueva casa? Averigua en tu localidad si cuentan con alguna organización sin fines de lucro que se especialicen en consejería para compradores de casa y solicita asistencia, esta por lo general es gratuita.

¿Qué programas para Primeros Compradores están disponibles?

Dependiendo de tu localidad existen diferentes programas podrían ofrecer tasas de interés bajas y asistencia con el enganche y los costos de cierre. Ten presente que los requisitos del programa y los beneficios podrían variar

dependiendo del programa. Consulte con tu agente de bienes raíces o con las autoridades locales de vivienda para más información.

¿Cuánto dinero tengo que contribuir yo para poder comprar mi casa?

Diferentes factores determinan la cantidad exacta de dinero que un comprador deberá proveer a la hora de comprar una casa, algunos de estos factores son, la cantidad total que cuesta la casa, el tipo de préstamo hipotecario para el cual este califica entre otros. Por lo general el comprador debería de contar con suficiente dinero como para cubrir el depósito inicial de buena fe que se le ofrece al dueño cuando se presenta la oferta de compra y cubrir cargos como la inspección a la vivienda y evaluó del tasador.

¿Por qué es recomendable trabajar con un Realtor®?

Para un comprador recibir la asistencia de un corredor de bienes raíces durante una transacción de compra-venta es uno de los recursos disponibles en el mercado, como miembro de la Asociación Nacionales de Realtors®, un agente esta requerido legalmente acogerse a un estricto código ético que protege al consumidor. Un buen Realtor® puede guiarte a través de todo el proceso y hacer que tengas una experiencia mucho más grata. Un Realtor® está familiarizado con todos los aspectos importantes que el comprador debe tomar en consideración a la hora de comprar una casa, como por el ejemplo, información sobre el vecindario, las escuelas y centros de compras entre otras.

¿Cómo presento una oferta?

Una vez que te hayas decidido por la casa ideal, el asesor de bienes raíces te podrá ayudar a preparar tu oferta, brindándote información como el precio de la propiedad, de cuánto debe ser el enganche, fijar una fecha para realizar el cierre del contrato entre otros detalles que conformaran el contrato de compra. Es importante recordar que trates de negociar un trato satisfactorio que el vendedor acepte, simplemente presentar la oferta no es suficiente.

¿Qué es el depósito inicial de buena fe?

Este es el depósito que se le ofrece al vendedor como acto de buena fe para que este a su vez acepte la oferta y retire la casa del mercado temporalmente dándole tiempo necesario al comprador para aplicar y recibir la hipoteca. Una vez que la oferta es aceptada el depósito inicial forma parte del total del enganche que debe de entregar el comprador al obtener la hipoteca.

¿Cuándo se establece el Escrow?

El Escrow se establece cuando el comprador ha sido pre-aprobado para una hipoteca, ha encontrado la casa y el Realtor® ha presentado la oferta al vendedor y este la ha aceptado. Una vez que el contrato ha sido firmado por todas las partes involucradas, el Realtor® contacta a la agencia de titulo que el comprador escogió para que esta establezca el escrow. Ten presente que en algunos estados se acostumbra que el vendedor sea el que escoja a la agencia de titulo.

II. Asegurando el Préstamo Hipotecario

¿Cómo afecta tu crédito la posibilidad de comprar una casa?

El crédito juega un papel importante a la hora de comprar una casa. El prestamista revisará tu historial de crédito para decidir si puedes o no prestarte el dinero, además asiste a determinar la tasa de interés de la hipoteca.

¿Qué debo yo considerar para seleccionar a un prestamista?

Un profesional de préstamos es importante para determinar de cuanto puede ser el préstamo después de analizar la información del comprador. Tómalo tu tiempo para escoger el prestamista correcto. Busca por prestamistas que cuenten con estabilidad financiera y reputación de tener un servicio excelente. Cuando estés listo para trabajar con un prestamista, pregunta entre tus familiares y amigos y también a tu Realtor® si te pueden recomendar un prestamista de confianza.

¿Qué es una Hipoteca?

Una hipoteca es un gravamen que se pone a la propiedad para asegurar que la deuda será pagada.

¿Cuál es la diferencia entre ser pre-calificado o pre-aprobado?

Una pre-calificación es la forma informal que tienen los prestamistas para determinar si el comprador califica o no para un préstamo cuando se comienza el proceso de compra de una vivienda. No se requiere hacer papeleo y la aplicación se puede hacer por teléfono, el profesional de préstamos por lo general les hace unas preguntas como por ejemplo, de cuanto es el salario bruto, el seguro social y si cuentan con el enganche inicial, etc. Esta es una forma de ofrecer una idea general del rango en que el comprador debería buscar la propiedad. Ser pre-aprobado por el prestamista, representa que este está decidido a darle el préstamo al comprador para la compra de la casa siempre y cuando este cumpla ciertos requisitos como son por ejemplo, verificación del salario bruto y de empleo, el total de las deudas, y otros documentos necesarios para finalizar el préstamo. Estar pre-aprobado le ofrece al comprador una mejor idea de hasta cuanto puede comprar.

¿Qué significa el Estimado de Buena Fe?

Es un estimado de todos los cargos relacionados con el préstamo, el escrow y los costos de cierre que el comprador deberá pagar para poder obtener la hipoteca. Por ley el prestamista está obligado a proveer al comprador con esta lista tres días después de haberse realizado la aplicación formal para el préstamo.

¿Qué es el PITI?

PITI hace referencia a los cuatro elementos que por lo general componen el pago mensual del préstamo.

P-Principal: Es la cantidad total del préstamo

I- Interest: Es la tasa de interés

T-Taxes: Impuestos a la propiedad

I-Insurance: Seguro de la propiedad

¿Que es el Seguro de Hipoteca?

El seguro de hipoteca es un tipo de seguro que protege al prestamista de cualquier pérdida en caso que el dueño de la casa la pierda en una ejecución hipotecaria. Este seguro es requerido en prestamos donde el comprador deposita un enganche inicial menor del 20% del total del préstamo.

¿De cuanto seria el préstamo que podría pagar?

Para calcular el límite de tu hipoteca el prestamista toma en consideración el porcentaje de salario que puede ser utilizado para pagar la cuota mensual, de cuanto es la cantidad del enganche inicial y los costos de cierre y la puntuación del crédito.

III. Seguro, el Cierre y otros puntos de interés

¿Necesito seguro de vivienda?

Si. Es mandatorio que los dueños de casa obtengan un seguro contra incendios y accidentes antes de cerrar la transacción de compra-venta. El banco no cerrara el escrow hasta que reciba y verifica la existencia de un seguro para la casa. Compradores deben estar al tanto de saber si la propiedad se encuentra en un área que ha sido designada como peligro de inundación, un seguro que proteja la propiedad contra inundación es mandatorio.

¿Debería de inspeccionar la vivienda?

Hacer una inspección a la casa que se desea comprar por un profesional es uno de las mejores inversiones que un futuro dueño de casa podría hacer para saber si esta todo en orden. La inspección de la vivienda no solo determina si existe algo defectuoso con esta, pero además el inspector ofrece en ocasiones consejos muy buenos sobre como mantener y reparar la propiedad.

¿Además de los pagos mensuales, que otros costos se deben de considerar?

Todos los dueños de casa tienen las cuentas de las utilidades. Si con anterioridad las utilidades entraban como parte del alquiler, esto será algo nuevo que se debe tomar en cuenta. El agente de bienes raíces podría pedirle al dueño que le informe del costo actual que este normalmente paga por las utilidades. En adición el nuevo dueño podría ser responsable por pagar los cargos a la asociación de vecinos. Además están los impuestos a la propiedad que pueden ser pagados a la ciudad o al condado. Los impuestos a la propiedad por lo general son parte del pago mensual (PITI).

¿Qué es el reporte de la evaluación de la propiedad (Appraisal)?

Este reporte de la propiedad es donde el tasador expone su opinión sobre el valor de una propiedad. Por lo general este reporte es parte de la documentación que exige el prestamista para evaluar si aprueba o no el préstamo.

¿Por qué se necesita un seguro de titulo?

Resulta importante contar con un seguro de titulo, ya que este asegura al dueño de la casa y a su prestamista de cualquier reclamo contra que afecte la propiedad o titulo de la casa. Por lo general este tipo de seguro protege por cosas que podrían haber sucedido en el pasado (antes de que el nuevo dueño tomara posesión de la casa) y que podría afectar al titulo de propiedad.

¿Cuál es la diferencia entre el seguro del título para el prestamista y el seguro del título del dueño?

El título que asegura al prestamista en caso de reclamo es exigido por este para protegerse en caso de tener alguna pérdida. Se aplica a la hipoteca y la cantidad total se calcula en base al total del préstamo. El seguro de título para dueños de casa, aunque no es un requisito, se recomienda. El concepto de protección al dueño es similar que en el caso del prestamista, pero le ofrece al dueño la protección necesaria en caso de pérdidas al título de la propiedad.

¿Cuanto tiempo dura el cierre de la transacción?

Revisar todos los aspectos en una transferencia legal de la propiedad, varía de un cierre a otro, pero tradicionalmente la mayoría de los cierres ocurren en alrededor de 30 días después que se firmara el contrato.

¿Se puede mudar a la casa nueva el día del cierre?

La fecha del cierre es tradicionalmente parte del acuerdo de compra y por lo general lo determinan las partes involucradas en la transacción. Realísticamente podría ser difícil cerrar y mudarse a la casa el mismo día, además de que podría ser riesgoso planearlo de esa forma. Si el cierre de la transacción requiere más tiempo que lo previsto o se retrasa por cualquier motivo el comprador se vería en una situación difícil lidiando con dos propiedades.

¿Que necesito traer al cierre?

Compradores y vendedores necesitan mostrar sus tarjetas de identificación con sus respectivas fotos, por ejemplo la licencia de conducir o el pasaporte. Es importante saber que si se requiere traer dinero al cierre, si este es el caso, el dinero debe de ser entregado en forma de cheque de banco.

¿Como puedo obtener información sobre mi crédito?

En los Estados Unidos existen tres agencias de crédito que se dedican a hacer reportes al historial de crédito, Equifax, Experian y Transaunion. Es recomendable pedirle copia del reporte del crédito a las tres agencias para revisarlas. Obtener una copia del reporte de crédito es fácil, puede llamar directamente a las agencias.

Equifax 800-685-1111

Experian 888-524-3666

Transaunion 800-916-8800

¿Que es un REO?

REO como se conoce por sus siglas en ingles no es mas que propiedades que han sido reposesída por los bancos y que están a la venta.

Por favor no dude en comunicarse con nuestras oficinas por correo electrónico a info@MRSEducation.com o nos puede llamar totalmente gratis a 877-446-5152 para obtener más información sobre recursos que puedan estar a su alcance.

