

Guía Para Compradores De Casa

*Nosotros queremos
comprar una casa pero
tenemos un presupuesto
limitado...*

*...y no estamos
seguros como
podemos comenzar.*



1: La Realidad Es
Que dos de cada tres
personas que reciben
consejería de New York
Mortgage Coalition
[NYMC por sus siglas en
inglés] están listas para
obtener una hipoteca
entre 12 meses.

2: La Realidad Es
Que el porcentaje de
ejecución hipotecaria
en compradores que
completan el programa
de NYMC antes de
comprar la casa es
menos de 1%

*Veamos como es;
Visite nymc.org*



Comprar una casa puede parecer desalentador y complicado, pero...

**Los consejeros
de New York
Mortgage
Coalition
pueden ayudarle
a discernir si ser
propietario de
casa es lo mejor
para usted.**

**¡Y esta ayuda
es gratis!**

El proceso de compra de casa

1

Póngase en contacto con un Consejero para Compradores de Casa

Haremos juntos lo siguiente:

Revisar su crédito.

Discutir su realidad financiera mirando su historia de crédito, ingresos y bienes personales.

Preparar su plan para comprar una casa.

Crear un presupuesto [plan de gastos] y determinar cuanto puede pagar por su casa.

Desarrollar un plan para reparar su crédito y/o mantener un puntaje de crédito sólido.

2

Empiece a ahorrar

Usted necesita ahorrar para:

El pago inicial

Costos de cierre

Emergencias y reservas.

Mientras más ahorre es ¡Mejor!

3

Precalifíquese

Con un consejero de NYMC para:

Elegir un prestamista.

Haga una solicitud para preaprobación de hipoteca.

4

Escoja su equipo para comprar su casa:

Su consejero de New York Mortgage Coalition

Prestamista
Agente de bienes raíces

Abogado

Inspector de propiedad.

5

Escoja y financie su casa

Elija la vecindad

¿Qué tipo de casa? ¿Vivienda unifamiliar?
¿Cooperativa, condominio?
¿Vivienda de 2 a 4 familias?

Encuentre una casa de precio asequible

Elija una hipoteca de bajo interés

Haga la oferta

6

Inspección

Contacte a un Inspector de casas licenciado.

Ordene una inspección total de su casa potencial.

Renegocie el precio si es necesario

7

Contrato

Su abogado revisa el Contrato de compra.

Firme el contrato y pague la cuota inicial

8

Hipoteca

Convierta su precalificación en una solicitud actual de hipoteca.

Carta de aprobación.

Documento de veracidad de los costos de crédito y documento de buena fe.

Su consejero puede ayudarlo con esto.

9

El Cierre

Cierre su préstamo

¡Felicitaciones!

¡Ya tiene su casa propia!

10

La vida como propietario

Viva de acuerdo a su presupuesto.

Mantenga su casa y haga el pago mensual de hipoteca su prioridad más alta.

La Consejería Para Compradores de Casa Ofrecida por New York Mortgage Coalition le Puede Ayudar a:

Investigar sus asuntos de crédito, corregir problemas y preparar sus finanzas para ser propietario.

Determinar cuanto puede afrontar para pagar por una casa.

Guiarlo a través del proceso para obtener una hipoteca y la compra de una casa.

Proporcionar acceso a donaciones de dinero y préstamos para pago inicial y costos de cierre

Preparación

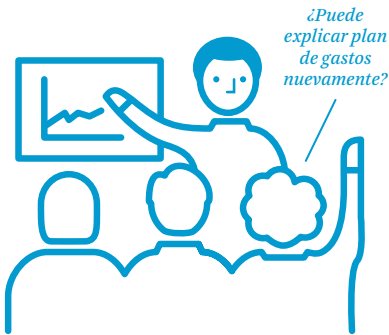
Talleres De Educación Financiera

En nuestros talleres comprensivos de precompra usted aprenderá tópicos importantes como: reparación de crédito, ahorros y plan de gastos - y usted obtendrá un entendimiento claro de cuanto en realidad puede afrontar para comprar una casa.

Consejería individual para compradores

Los consejeros de NYMC son certificados por HUD. Con su experiencia ayudan a los participantes de la siguiente manera:

- Analizando el crédito personal y la situación financiera.
- Asesorando para manejo de deudas y planes de ahorro.
- Estableciendo o mejorando el historial de crédito.
- Determinando elegibilidad para donaciones de dinero y programas de ahorros
- Asistiendo con solicitudes de hipotecas de préstamo.

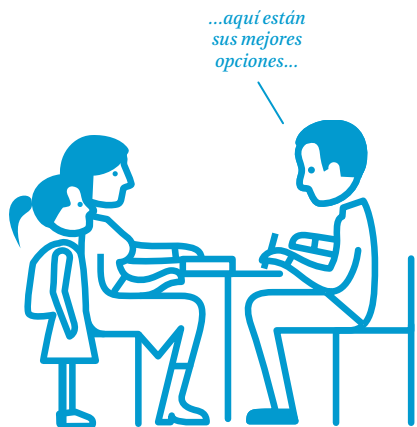
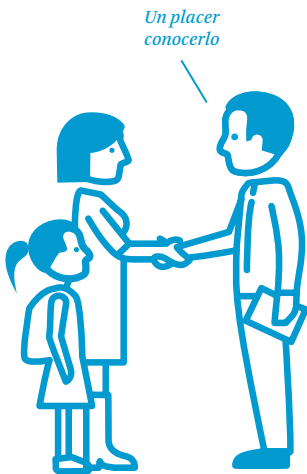


Solicitando el préstamo

Asistencia de NYMC para la solicitud de hipoteca

NNYMC tiene nueve prestamistas que participan en el programa de ayuda para compradores de casa con bajos o moderados ingresos. Aquí presentamos algunas guías generales de los productos de préstamo a nuestro alcance:

- Las hipotecas de NYMC son a interés fijo para prevenir el riesgo potencial asociado con el interés ajustable.
- Típicamente con plazos de 30 años, y en algunas ocasiones de 40 años; y de plazos cortos basados en elegibilidad.
- El puntaje mínimo de crédito es 620, aunque algunos programas requieren un mínimo de 700.
- Para calificar por todas las hipotecas asequibles se requiere un certificado de haber completado consejería de precompra, disponible a través de de su consejero
- El mínimo pago inicial es 3%.
- Se requiere documentación completa incluyendo dos años del impuesto a la renta [Income tax en inglés] y recibos de salario recientes.
- Su consejero de NYMC le ayudará a navegar a través del proceso.



Comprando

Subsidios para cuota inicial y costos de cierre

Subvención para cuota inicial y costos de cierre son disponibles por medio de diferentes fuentes. (Restricciones de ingresos son aplicables)

“Home First” [Casa Primero], un programa para compradores de casa por primera vez que provee hasta 6% del precio de venta para compradores que califican. Ofrecido a través del Departamento de Desarrollo y Preservación de Vivienda de la ciudad de Nueva York

“First Home Club,” otro programa para compradores de casa por primera vez, provee hasta \$7,500 basado en una formula de 4 a 1. \$4 de subsidio por cada \$1 de ahorro del participante. Los prestatarios deben primero establecer una cuenta personal de ahorros con el banco que participa en el programa por un mínimo de 10 meses.

SONYMA [Agencia de Hipotecas del Estado de Nueva York] ofrece \$3,000 o 3% de la hipoteca (cualquiera que sea la cantidad mayor).

Asistencia del Estado de Nueva York es disponible en diferente formas; cuota inicial, costos de cierre, y préstamos con interés más bajo que el precio del mercado.



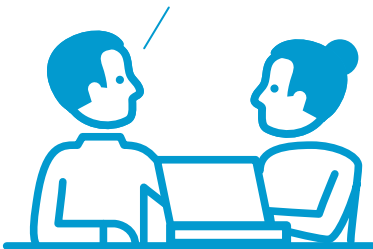
Haciendo un buen trabajo

Con los beneficios de ser propietario vienen nuevas obligaciones. Sesiones de consejería pueden preparar a compradores por primera vez a navegar a través de todos los aspectos de ser propietario. New York Mortgage Coalition también provee consejería para después de la compra.

Orientación para después de la compra incluye:

- Prevención de ejecución hipotecaria
- Alcanzar y educar a quienes pueden ser víctimas de prestamistas predatorios
- Servicios de refinanciamiento
- Como mantener y manejar su casa
- Manejo de finanzas personales

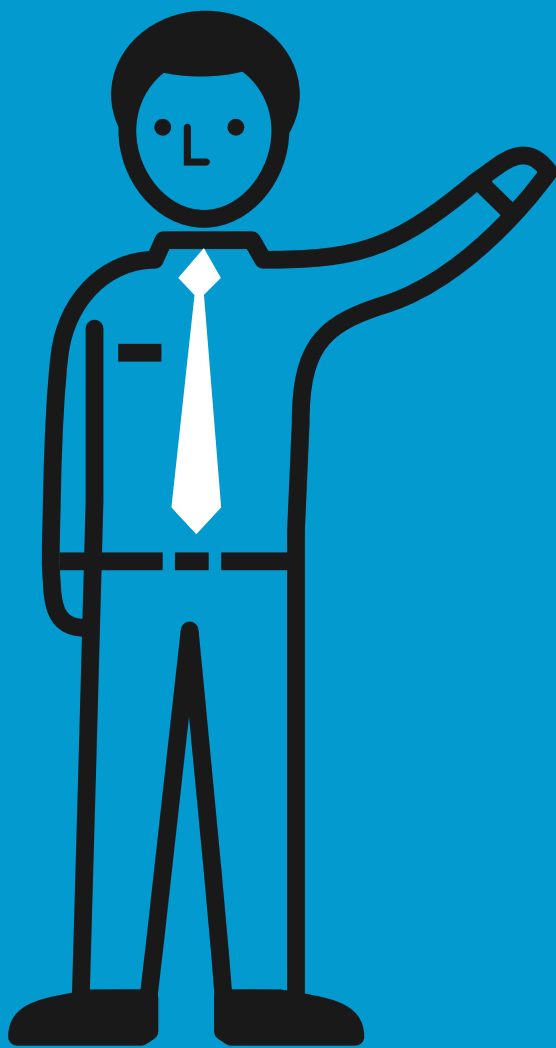
Mi pareja y yo tenemos problemas para hacer pagos



Bien, examinemos sus cuentas



Aquí es como comenzamos:



Paso 1: Comprenda el crédito y el puntaje de crédito y...

Si usted ha usado tarjeta de crédito o ha comprado algo grande como un automóvil con un préstamo, probablemente ya tiene un puntaje de crédito. Su puntaje de crédito permite a los prestamistas conocer sus hábitos de pago...y el crédito que tiene.

Su puntaje de crédito es la historia de:

- Cuanto ha tomado prestado
- De quién tomó el préstamo
- Si ha pagado bien sus deudas
- Como está manejando sus deudas corrientes



Promedio de deuda a ingreso (DTI por sus siglas en inglés)

El promedio de deuda a ingreso es el máximo monto mensual que puede pagar por una hipoteca. (principal/interés/impuestos) más todas las cuotas mensuales de otras deudas. Este porcentaje es de 36% a 41% dependiendo del tipo de préstamo.

Su ingreso bruto mensual \times DTI = cuanto puede gastar por su pago de casa.

Un alto nivel de deudas reduce la habilidad de obtener un préstamo o puede hacerle inelegible para préstamos. Mientras más altos sean los pagos mensuales de deuda el monto que usted puede pagar para la compra de casa será más pequeño. Puede ser necesario que usted reduzca sus deudas antes de presentar una solicitud de préstamo de hipoteca.

Paso 2: Revise su crédito

Cuando usted presenta una solicitud de crédito—ya sea por tarjeta de crédito, préstamo de automóvil, o una hipoteca—prestamistas quieren saber cual es el riesgo que toman para prestarle el dinero. Un puntaje de crédito es basado en la información en su reportaje de crédito y mide la posibilidad de que usted pague lo que debe.

Hay variedades de puntajes de crédito disponibles para los prestamistas. Pero los que más se usan son los puntajes FICO que están basados en un sistema diseñado por Fair Isaac y Co. y son proveídos a los prestamistas por las tres mayores agencias nacionales de reportaje de crédito: Equifax, Experian y Trans Union.

Usted necesita un buen puntaje de crédito:

Para ser aprobado por crédito para hipotecas, préstamos de automóvil, préstamos personales, y tarjetas de crédito. Para obtener intereses bajos de préstamo. Para obtener seguros de casa y de automóvil a precio bajo. Empresarios y dueños de casa de arrendamiento pueden rechazar sus solicitudes basado en el mérito de su crédito. No hay manera rápida de reparar el crédito, pero usted puede desarrollar su propio plan para mejorar su puntaje de crédito. Aquí hay algunas maneras para mejorar su puntaje:

Hola. Me gustaría solicitar un préstamo de hipoteca por favor.



Paso 3: Mejore su crédito

Ordene una copia de su reportaje de crédito, verifique su exactitud y corrija los errores.

Legalmente usted puede adquirir un reportaje de crédito gratis cada año. Simplemente vaya a annualcreditreport.com y ordene su reportaje de crédito gratis. Cuando obtenga su reportaje, revíselo e informe a la agencia de crédito si encuentra errores. Luego sea un poco paciente. Corrigiendo errores en su reportaje (como por ejemplo un pago atrasado) puede tomar de 30 días a 4 meses o más. Ya que correcciones pueden hacer una gran diferencia en su puntaje total de crédito es importante recordar que mientras más pronto corrija su reporte de crédito. ¡Más pronto mejorará su puntaje!

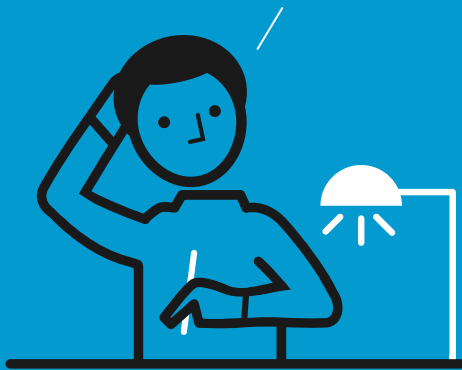
Yo ordenaré mi reportaje de crédito gratis en annualcreditreport.com. ¡Ay! Yo tengo que hacer un poco de trabajo.



Pague sus cuentas a tiempo.

Su historia de pago representa 35% del total de su puntaje. Es por eso que pagar a tiempo es lo más importante que usted puede hacer para mejora su crédito. Igualmente, es posible que un atraso reciente baje su puntaje más que un solitario pago atrasado hace mucho tiempo. Entonces, si usted es propenso a olvidarse de hacer sus pagos use métodos que lo ayuden; inicie pagos automáticos de cada mes. ¿Temeroso de pagos automáticos? Entonces dedique un día cada mes para hacer los pagos pero realmente hágalos en ese día.

¡Tiempo de pagar las facturas! ¡Buen crédito...Aquí vengo!



No abra muchas cuentas en un periodo corto de tiempo.

Cuando usted abre crédito nuevo prestamistas piensan que usted está en camino de gastar mucho y por esa razón le consideran como un riesgo más alto. Evite mandar esa señal. Pero...

Si usted tiene una historia de crédito discutible, abra unas pocas cuentas nuevas de crédito, úselas responsablemente y páguelas todas a tiempo.

Es probable que esto le haga sentir temeroso, ya que anteriormente también le dijimos que no abra cuentas nuevas, PERO historia de pago es 35% de su puntaje total. Entonces, si usted dañó su crédito, estableciendo una buena historia de pagos es la clave para mejorar su puntaje de crédito. También recuerde mantener su balance menos del 25% del límite de cada una de sus tarjetas de crédito (vea la página 16).

Use las tarjetas de crédito que tiene responsablemente y con una frecuencia prudente.

Si usted no usa sus tarjetas algunas veces los bancos las cierran o bajan el monto de límite. Es por eso que es importante mantenerlas activas, pero esto no es una licencia para gastar sin medida. Úselas para compras pequeñas y manténgase al corriente con los pagos. Trate de pagar el balance completo cada mes. Evite llevar un balance de mes a mes.



No cierre cuentas viejas.

Historia de crédito (por cuanto tiempo ha mantenido sus préstamos y tarjetas) cuenta por 15% de su puntaje total, entonces cerrar tarjetas lo puede llevar hacia atrás. También usted debe tratar de mantener su deuda bajo 25% de sus límites de crédito. Si usted cierra sus tarjetas, pierde algo de su crédito disponible - lo cual hace que la proporción de deuda existente a lo que le queda de crédito sea más grande.

Por ejemplo: Usted debe un total de \$2,000 en cuatro tarjetas de crédito, Con un límite de \$2,000 cada una. Su límite total es \$8,000, y su balance (\$2,000) es 25%. Si usted transfiere Todos sus balances a dos tarjetas y cancela las otras dos, su límite total de crédito es ahora \$4,000 y el mismo \$2,000 de balance es ahora 50% del límite. Esto le rebajaría su puntaje de crédito.

Reduzca la deuda de tarjetas de crédito

30% de su puntaje de crédito se basa en el total de sus deudas, bajando los balances tendrá un impacto grande y positivo. Además, bajando el monto total de deudas le ayuda en el camino a ser propietario y ha calificar por un préstamo hipotecario con mejores términos.

Si usted necesita más ayuda para controlar sus deudas, nuestros consejeros para compradores de casa le pueden también referir a otros servicios.

Si yo voy a comprar una casa tengo en verdad que sortear mi crédito



Hola ¿Es New York Mortgage Coalition? ¡Me gustaría registrarme Para su próximo taller!



Estudios de caso

Nombre: Mary P.
Edad: 48
Profesión: Cantante/Profesora
Estado civil: Soltera, madre con dos niños
Agencia de consejería: Harlem Congregations for Community Improvement (HCCI)

Primer contacto con HCCI: 05/07
Cierre de préstamo: 09/09
Puntaje de crédito al comienzo: 680
Puntaje de crédito en el cierre: 720

Prestamista: Bank of America
Precio de compra de la casa: \$235,000
Monto del préstamo: \$193,000
Subsidio de cuota inicial: 6% del préstamo pagado por HPD

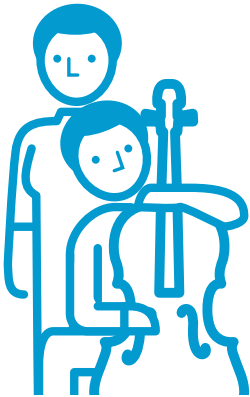
Nueva casa localizada en: Harlem
Total de horas recibiendo consejería con HCCI: 33 horas incluyendo Talleres y consejería individual.

Nombre: Jane y Ralph T.
Edades: 42 y 48
Profesiones: Cuidado de salud
Estado civil: Casados tienen un niño
Agencia de consejería: Pratt Area Community Council (PCCA)

Primer contacto con PACC: 02/06
Cierre de préstamo: 04/09
Puntaje de crédito al comienzo: 520 y 545
Puntaje de crédito en el cierre: 740 y 720

Prestamista: M&T Bank
Precio de compra de la casa: \$215,000
Monto del préstamo: \$160,000
Subsidio de cuota inicial: Nada

Nueva casa localizada en: Bedford Stuyvesant, Brooklyn
Total de horas recibiendo consejería con PACC: 25 horas incluyendo Talleres y consejería individual.



Preguntas más frecuentes

P: ¿Cuánto tiempo toma el proceso de consejería para compra de casa?

R: Típicamente nuestros grupos proveen 4 sesiones de educación para compradores (1 por semana por un periodo de 4 semanas) cubriendo muchos aspectos claves de la compra de casa. Siguiendo estos talleres, nosotros ofrecemos consejería individual dirigida específicamente a la situación financiera de cada cliente. El periodo entre el primer taller y el cierre del préstamo puede ser de un mes a un año – dependiendo de las circunstancias individuales.

P: ¿Cuánto cuestan los servicios de NYMC?

R: Algunos de nuestros ocho grupos comunitarios pueden cobrar una suma pequeña para obtener su reportaje de crédito (Por ejemplo \$20) o para matricularse en las clases de introducción (Por ejemplo \$50) Sin embargo todos los grupos proveen consejería individual gratis. En adición, clientes que obtienen una hipoteca a través de nuestro programa pagan \$150 al tiempo del cierre, pero con los programas de hipotecas asequibles que nosotros ofrecemos, la cantidad que se ahorra es mucho mayor de lo necesario para cubrir estos gastos.

P: ¿Como califico para los subsidios de pago inicial y costos de cierre?

R: Su consejero de NYMC le ayudará para que obtenga la cantidad máximo de asistencia que usted puede recibir. En la mayoría de los casos su ingreso no puede exceder el 80% de los ingresos medianos del área (AMI) que son determinados por HUD y es basada en el ingreso total de familia. Por ejemplo: en este momento el AMI de una familia de cuatro personas en NYC es \$63,350, por Long Island \$74,250 y por el condado de Westchester es \$75,600.

P: ¿A cuántas personas han ayudado ustedes?

R: Desde su fecha de fundación en 1993 hemos proveído consejería para compradores de casa a más de 35,000 individuos y familias de bajos y moderados ingresos en el área Metropolitana de New York y hemos guiado a cerca de 6,000 clientes a través del proceso para la compra de su primera casa.

Contacte NYMC si usted está interesado en comprar una casa.



Prestamistas que participan en nuestro programa



Contacte los siguientes miembros de New York Mortgage Coalition que trabajan en su comunidad.

NY Metro Area

AAFE Community Development Fund
111 Division Street
(212) 964-2288
AAFECDF.org
Acceso a Lenguaje Chino (Área Metropolitana)

NYC/Manhattan

Housing Partnership Development Corporation
450 7th Avenue, Ste. 2401
(646) 217-3392
housingpartnership.com
Acceso a Lenguaje Español y Francés

Harlem & The Bronx

Harlem Congregations for Community Improvement
2854 Frederick Douglass Blvd.
(212) 281-4887
hcci.org
Acceso a Lenguaje Español y Francés

North Bronx, Orange, Putnam, Rockland, & Westchester

Housing Action Council
55 South Broadway, 2nd floor, Tarrytown
(914) 332 4144
housingactioncouncil.org

Western Brooklyn/ Sunset Park

Neighbors Helping Neighbors
443 39th Street, Ste 202, Brooklyn
(718) 686-7946
nhnhome.org

AAFE Community Development Fund
4721 8th Ave, Brooklyn
(718) 686-8223
AAFECDF.org
Acceso a Lenguaje Chino

Brooklyn (South & Central)

Pratt Area Community Council
201 Dekalb Avenue Brooklyn
(718) 522-2613
prattarea.org

Brooklyn (North & East)

Cypress Hills Local Development Corporation
625 Jamaica Avenue or 3214 Fulton Street, Brooklyn
(718) 647-2800
cypresshills.org
Acceso a Lenguaje Español

Queens

AAFE Community Development Fund
133-04 39th Avenue, Flushing
(718) 961-0888
AAFECDF.org
Acceso a Lenguaje Bangla, Urdu y Chino

Chhaya
37-43 77th Street, 2nd floor, Jackson Heights
(718) 478-3848
chhayacdc.org
Acceso a Lenguaje Bangla, Urdu y Chino

Nassau and Suffolk

Long Island Housing Partnership
180 Oser Avenue, Ste 800, Hauppauge
(631) 435-4710
lihp.org
Acceso a Lenguaje Español

Staten Island

Northfield Community LDC
160 Heberton Avenue, Staten Island
(718) 442-7351
portrichmond.net/nldc



Esta guía está apoyada por:



Funded by Leveraging Investments in Creativity (LINC) which receives support from the Ford Foundation.