



Seis pasos para la administración del dinero

**Manejo eficiente del dinero**  
 ¿Por qué es importante un plan de gastos del hogar?

- Costos iniciales de la compra de una vivienda
- Cubrir el costo continuo de ser propietario de una vivienda
- Ayuda a prepararse para obligaciones financieras más grandes
- Ahorrar
- Identificar gastos innecesarios
- Ayuda a alcanzar tu meta

Felicidades!

# Bienvenidos futuros dueños de casa!

Presentado por NEIGHBOR TO NEIGHBOR

Etiquétanos, comenta, deja una testimonio, o publica una foto en #neighbortoneighborarimercounty @znhome Nos encantaría saber de usted

brought to you by chfa.

## Sección 1 Están listos para comprar una casa?

**El proceso de comprar una vivienda**

Elige:

- Comprar una casa en el mercado de vivienda
- Comprar una casa en un mercado de vivienda
- Comprar una casa en un mercado de vivienda

**Profesionales Principales**

¿Quieres un asesor?  
 ¿Comprar una casa en el mercado de vivienda?

**Programas para propietarios**

- Programa de asistencia para propietarios
- Programa de asistencia para propietarios
- Programa de asistencia para propietarios

**Programas de propietarios**

- Programa de asistencia para propietarios
- Programa de asistencia para propietarios

**Programas de propietarios**

- Programa de asistencia para propietarios
- Programa de asistencia para propietarios

**Programas de propietarios**

- Programa de asistencia para propietarios
- Programa de asistencia para propietarios

**Agenda de Clase**

- Clase 1: Introducción a la compra de una vivienda
- Clase 2: Búsqueda de vivienda
- Clase 3: Oferta y negociación
- Clase 4: Cierre de la compra

**Reservar la Clase**

- Reservar la clase
- Reservar la clase

# *Bienvenidos futuros dueños de casa!*

*Etiquétanos, comenta,  
deja una testimonio, o  
publica una foto en*

*/neighbortoneighborlarimercounty*



*@n2nhome*

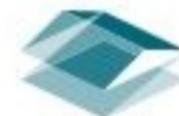
*Nos encantaría saber de usted*

Presentado por

**NEIGHBOR  
TO NEIGHBOR**

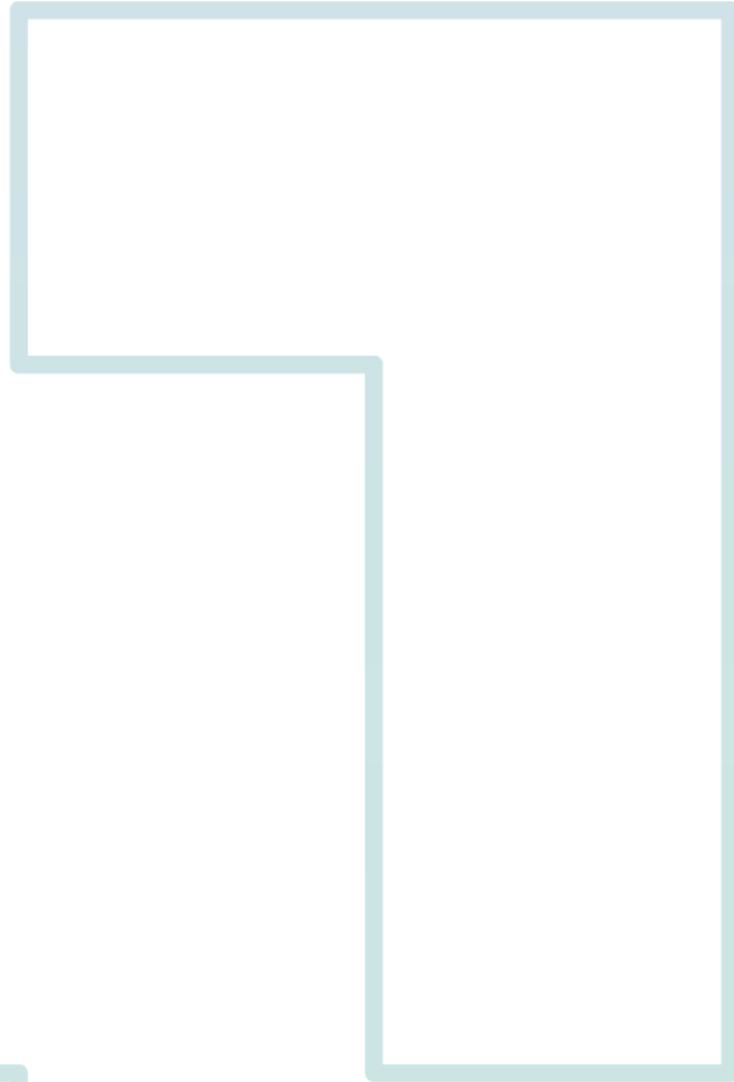
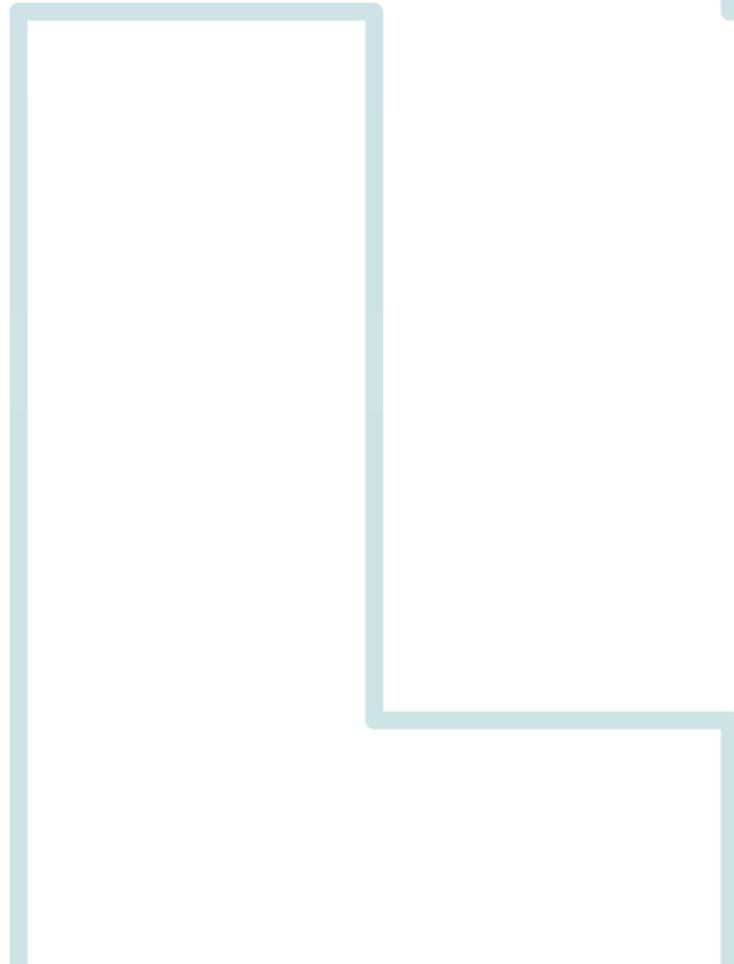
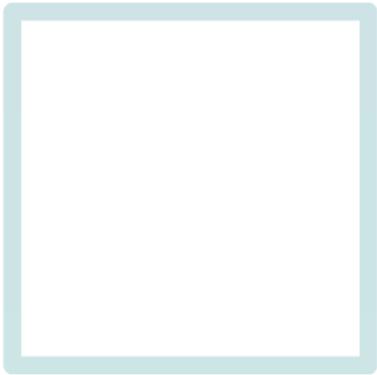


brought to  
you by



**chfa.**

***Felicidades!***



**Neighbor to Neighbor abre puertas para avanzar la vida y ayudar la comunidad obtener y sostener sus viviendas a largo plazo. Ayudamos a proporcionar vivienda sostenible, servicios de apoyo y educación a la comunidad del condado de Larimer.**



# Programas para propietarios

Consejería de prevención de ejecuciones hipotecarias

Consejería de hipoteca inversa

Clase de educación para compradores de vivienda

Manejo de dinero en línea

Fondo de Asistencia para dueños de casa

HomeShare

Col



V

# Organización de NeighborWorks

Una red de más de 260 agencias en todo el país

Proveer apoyo y entrenamientos continuos a nuestros expertos.

Colaboramos para el impacto



Con las mejores organizaciones sin fines de lucro para desarrollo comunitario en el país



**“N2N was extremely helpful to both of us on not only giving us information, but educating us on first time home owner questions. Every question we had was answered and it helped us make the best decision for us. We were able to realize our dream of owning a home together and starting our family.”**

**-Potempa Family, HBE clients**



# Enlace a profesionales de la industria de la vivienda

## Junta consultiva sobre la propiedad de la vivienda

### Agentes inmobiliarios:



**Jared Siskels**  
Agente inmobiliario  
Windermere Inmobiliaria  
(970) 838-1914  
Visite el sitio web



**Eric Glenn**  
Agente Inmobiliario, Propietario  
Hub Inmobiliaria  
(970) 420-9967  
Visite el sitio web



**April Neuhaus**  
Agente de la propiedad inmobiliaria  
Neuhaus Inmobiliaria  
(970) 219-9984  
Visite el sitio web



**Mike Salza**  
Agente inmobiliario  
CJ Inmobiliaria  
(900) 701-9194  
Visite el sitio web



**Jamie Hammond**  
Bilingual Realtor, Se habla español  
Hub Inmobiliaria  
(970) 420-9967  
Visite el sitio web

### Prestamistas:



**Jennifer Bray**  
Oficial de Préstamos  
Piedra angular Inicio Préstamos  
(970) 290-4571  
Visite el sitio web



**Joseph Woodman**  
Especialista en préstamos hipotecarios  
Academia Hipoteca  
(970) 818-6484  
Visite el sitio web



**Steven Depperschmidt**  
Director de Ventas de Sucursal  
Fairway Hipoteca Independiente  
(970) 818-3020  
Visite el sitio web



**Dexter Finley**  
Originador de Préstamos Hipotecarios  
Elevaciones Credit Union  
(970) 488-0996  
Visite el sitio web



**Daen Manriquez**  
Gerente de Sucursal Bilingüe, Se habla español  
Hipoteca VanDyk  
970-315-0033  
Visite el sitio web

<https://www.n2n.org/es/homeowner-assistance/homeownership-advisory-board/>

# n2n.force.com

## Asegúrese de elegir español en la esquina superior derecha

[Centro de capacitación](#)[Recursos](#)[Contáctenos](#)[Ingresar](#)[Españ... ▾](#)

Cuándo usted está interesado en comprar una vivienda y tratando de decidir con quién trabaja, Neighbor to Neighbor sabe que usted tiene muchas opciones. ¿Entonces porque debería usted trabajar con nosotros, especialmente cuando estamos haciendo preguntas que los otros no están haciendo?

Nosotros usamos la información que usted nos presenta para crear un plan de compra de vivienda único para usted. Los miembros de nuestro equipo entienden que el proceso de comprar una vivienda puede ser estresante y confuso. Cuando usted trabaja con nosotros, usted puede estar seguro que le prepararemos con los recursos y el conocimiento para tomar decisiones imparciales e informadas. “La manera de” es de asegurar que usted esté preparado para las responsabilidades de ser propietario de vivienda y para que sea un comprador resistente a impago y juicio hipotecario. La meta de Neighbor to Neighbors es asegurar que usted está comprando una vivienda que usted no solamente puede permitirse comprar pero también mantener.

# ***Agenda de Clase***

**Sección 1: ¿Están listos para comprar una casa?**

**Sección 2: Préstamos Hipotecarios**

**Tiempo Para Almorzar**

**Sección 3: Bienes Raíces**

**Sección 4: Después de la compra/ seguro de casa**

# Reglas de la Clase



**Los baños**

**Agua**

**Descansos**

**Almuerzo**

**15 minutos**

**Certificados**

**Preguntas**

**Carpetas**

# Sección

# 1

## Están listos para comprar una casa?

*¿Qué es "un comprador de vivienda por primera vez"?*

El IRS dice, "alguien que no ha tenido participación en la compra de una vivienda durante los últimos tres años".

*o también*

ama de casa desplazada



***¿Por qué es importante la educación  
para compradores de vivienda?***



## *¿Por qué es importante la educación para compradores de vivienda?*

### **Consumidor informado**

- **El conocimiento es poder**
- **Leer documentos y hacer preguntas.**
- **Nunca firme documentos en blanco o incompletos**
- **Una fuente de información para las decisiones actuales o futuras relacionadas con la propiedad de la vivienda**
- **Acceso a programas especiales.**

# *¿Qué es "un comprador de vivienda por primera vez"?*

**El IRS dice, "alguien que no ha tenido participación en la compra de una vivienda durante los últimos tres años".**

*o también*

**ama de casa desplazada**

# ¿Comprar una casa es para mi?

Rentar

Comprar

+

**Costo**  
**Reparaciones**  
**Flexibilidad de movilidad**

**Beneficios de los taxes**  
**Equidad**  
**Estabilidad**

-

**No hay beneficios de taxes**  
**Reparaciones**  
**No hay creación de activos**  
**El alquiler puede aumentar**

**Pérdida de movilidad**  
**Costo aumentado**  
**Mantenimiento**  
**Pagos de servicios públicos**  
**Riesgo de inversión**  
**Apreciación vs. Depreciación**

# ¿Cuánto va a costar?

## *El verdadero costo de ser propietario de una vivienda*



# Costo Inicial

Deposito de garantia

Enganche

The diagram features a light purple L-shaped background element in the top-left corner. Two blue arrows point downwards from the text 'Deposito de garantia' to the two blue circles below. The circle on the left is labeled 'Enganche' and the circle on the right is labeled 'Costo de cierre'.

Costo de cierre

# Costo Mensual

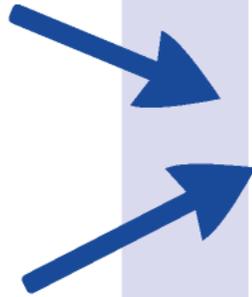
**PITI**

+

**PMI**

+

**HOA**



**Pago Hipotecario**

**¡No olvides! Cambios en impuestos/seguros**

# Costo Continuo



*aumento en  
los gastos de  
vivienda*

# Profesionales Principales

## Agencias de Consejería

Proveer educación y otros servicios.

## Prestamistas

Prestamistas trabajan con usted para encontrar el préstamo que se ajuste a sus necesidades

## Agente de Bienes Raíces

Ayudan a encontrar una casa y abogan por sus mejores intereses al tratar con la transacción general.

Usted

## Inspector de Vivienda

Identificar posibles problemas mecánicos/estructurales en el hogar

## Evaluador de valor

Proveer una estimación del valor de mercado actual

## Agentes de Seguros

brindan protección contra el riesgo de pérdida con la póliza de seguro de propietarios.

## Compañía de Título

Proveer la escritura y realizan el cierre

# El proceso de comprar una vivienda

**1** **Edúquese usted mismo**  
*Comprar casa es adecuado para usted?*  
Determine lo que puede pagar mensualmente  
Compare el costo de alquilar con los de la hipoteca  
Ahorre y calcule los costos iniciales

**2** **Contactar los prestamistas**  
*Entrevista a 3*  
*Elija uno, obtenga la preaprobación*

**3** **Contactar agentes de Bienes Raíces**  
*Entrevista a 3*  
*Elija uno, trabajen juntos para encontrar una casa que satisfice sus necesidades*  
*Haz una oferta*

**4** **Oferta aceptada, bajo contrato**  
*Ordena inspección*  
*Obtener un seguro de vivienda*  
*Fije la tasa de interés con el prestamista, haga una solicitud de préstamo formal*  
*Los prestamistas ordenan la evaluación*

**5** **Listos para cerrar**  
*Dónde estás en el proceso?*

**Espera!**  
¿En qué debo pensar antes de tiempo?  
· ¿Tengo ingresos fijos?  
· ¿Uso crédito? ¿Se en donde encontrar mi puntaje de crédito?  
· ¿Tengo dinero ahorrado? Si no, ¿tengo la capacidad de ahorrar mensualmente?

# Espera!

**¿En qué debo pensar antes de tiempo?**

- *¿Tengo ingresos fijos?*
- *¿Uso crédito? ¿Se en donde encontrar mi puntaje de crédito?*
- *¿Tengo dinero ahorrado? Si no, ¿tengo la capacidad de ahorrar mensualmente?*

1

# Edúquese usted mismo

## *Comprar casa es adecuado para usted?*

Determine lo que puede pagar mensualmente

Compare el costo de alquiler con los de la hipoteca

Ahorre y calcule los costos iniciales

**Contactar los  
prestamistas**



***Entrevista a 3***

***Elija uno, obtenga la  
preaprobación***

# Contactar agentes de Bienes Raíces

## *Entrevista a 3*

---

*Elija uno, trabajen juntos para encontrar una casa que satisfice sus necesidades*

*Haz una oferta*



# Oferta aceptada, bajo contrato

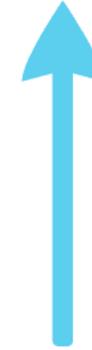
*Ordena inspección*

*Obtener un seguro  
de vivienda*

4



*Fije la tasa de interés con el  
prestamista, haga una  
solicitud de préstamo formal*



*Los prestamistas  
ordenan la  
evaluación*



5

**Listos para cerrar**

*Dónde estás en el  
proceso?*

***Dónde estás en el  
proceso?***



# ***Manejo eficiente del dinero***

**¿Por qué es importante un plan de gastos del hogar?**

- Costos iniciales de la compra de una vivienda**
- Cubrir el costo continuo de ser propietario de una vivienda**
- Ayuda a prepararse para obligaciones financieras más grandes**
- Ahorrar**
- Identificar gastos innecesarios**
- Ayuda a alcanzar tu meta**



# Seis pasos para la administración del dinero

1

Determina tus objetivos  
priorizar,  
determinar el  
cronograma y el  
costo de cada  
objetivo

Deuda

Deuda versus cuota

Deuda versus ingresos

Deuda versus gastos

Deuda versus ahorro

Deuda versus inversión

Deuda versus crédito

Deuda versus crédito alternativo

Deuda versus crédito de tendencia

## Leyes del Consumidor

- Consumo sus derechos
- Fair Trading Act Ley de comercio justo
- Equal Credit Opportunity Act Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito
- Truth in Lending Act Ley de Veracidad en los Préstamos
- Fair Credit Settlement Procedures Act (FCPSA) - Ley de Procedimientos de reparto de bienes físicos
- Discriminación
- Corral Espino con HUD, División de Derechos Civiles
- Protección de la privacidad y profesionalización
- en marketing, estudiantes, etc.
- GDPA or data state en us

# Seis pasos para la administración del dinero

1

Determina tus objetivos  
priorizar,  
determinar el  
cronograma y el  
costo de cada  
objetivo

2

Calculacion de ingresos  
Incluya a todos los  
miembros del hogar,  
manutención de los  
hijos, pensión  
alimenticia, cualquier  
otro ingreso

Deuda

Deuda versus cuota

## Leyes del Consumidor

Consumo sus derechos

- Fair Hearing Act Ley de vivienda justa
- Equal Credit Opportunity Act - Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito
- Truth in Lending Act Ley de Veracidad en los Préstamos
- Fair Credit Settlement Procedures Act (FCSP) - Ley de Procedimientos de reparto de bienes físicos

Discrecionalidad

- Contratos con HUD, División de Derechos Civiles

Proceso de decisión sobre profesiones

inmuebles, valores, etc.

DOMA or obra suya en un

# Seis pasos para la administración del dinero

1

Determina tus objetivos  
priorizar,  
determinar el  
cronograma y el  
costo de cada  
objetivo

2

Calculacion de ingresos  
Incluya a todos los  
miembros del hogar,  
manutención de los  
hijos, pensión  
alimenticia, cualquier  
otro ingreso

3

Calcular gastos  
Fijo, flexible, periódico  
• realizar un  
seguimiento  
de los gastos

Deuda

Deuda versus cuota

## Leyes del Consumidor

Consumo sus derechos

- Fair Hearing Act Ley de vivienda justa
- Equal Credit Opportunity Act - Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito
- Truth in Lending Act Ley de Veracidad en los Préstamos
- Fair Credit Settlement Procedures Act (FCSP) - Ley de Procedimientos de Liquidación de Deudas Justas

Discrecionalidad

- Contratos con HUD, División de Derechos Civiles
- Prácticas de Negociación de Profesionales Inmobiliarios, Abogados, etc.
- DORA or other state laws

# Seis pasos para la administración del dinero

1

Determina tus objetivos  
priorizar,  
determinar el  
cronograma y el  
costo de cada  
objetivo

2

Calculacion de ingresos  
Incluya a todos los  
miembros del hogar,  
manutención de los  
hijos, pensión  
alimenticia, cualquier  
otro ingreso

3

Calcular gastos

Fijo, flexible, periódico

• realizar un  
seguimiento  
de los gastos

4

Sustraer los gastos  
de los ingresos

Deuda

Deuda versus cuota

## Leyes del Consumidor

Consumo sus derechos

- Fair Hearing Act Ley de vivienda justa
- Equal Credit Opportunity Act - Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito
- Truth in Lending Act Ley de Veracidad en los Préstamos
- Fair Credit Settlement Procedures Act (FCSP) - Ley de Procedimientos de reparto de bienes físicos

Discriminación

- Corral Espino con HUD, División de Derechos Civiles

Protección de los consumidores profesionales

inmobiliarios, vendedores, etc.

800A or 800B state en us

# Seis pasos para la administración del dinero

1

Determina tus objetivos  
priorizar,  
determinar el  
cronograma y el  
costo de cada  
objetivo

2

Calculacion de ingresos  
Incluya a todos los  
miembros del hogar,  
manutención de los  
hijos, pensión  
alimenticia, cualquier  
otro ingreso

3

Calcular gastos

Fijo, flexible, periódico

- realizar un seguimiento de los gastos

4

Sustraer los gastos de los ingresos

5

Desarrollar y mantener hábitos útiles de dinero.

- pague usted primero, mantenga registros, relacione su gastos/ahorros con las metas financieras

Deuda

Deuda versus cuota

## Leyes del Consumidor

Consumo sus derechos

- Fair Housing Act Ley de vivienda justa
- Equal Credit Opportunity Act Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito
- Truth in Lending Act Ley de Veracidad en los Préstamos
- Fair Credit Settlement Procedures Act (FCSP) Ley de Procedimientos de reparto de bienes físicos

Discriminación

- Corraligame con HUD, División de Derechos Civiles

Protección de la información profesional en medicina, odontología, etc.

SOHA or obra suya en la

# Seis pasos para la administración del dinero

1

Determina tus objetivos  
priorizar,  
determinar el  
cronograma y el  
costo de cada  
objetivo

2

Calculacion de ingresos  
Incluya a todos los  
miembros del hogar,  
manutención de los  
hijos, pensión  
alimenticia, cualquier  
otro ingreso

3

Calcular gastos

Fijo, flexible, periódico

- realizar un seguimiento de los gastos

4

Sustraer los gastos  
de los ingresos

5

Desarrollar y mantener  
hábitos útiles de dinero.

- pague usted primero,  
mantenga registros,  
relacione su gastos/  
ahorros con las metas  
financieras

6

Ajusta tu  
plan a los  
cambios

Deuda

Deuda versus cuota

## Leyes del Consumidor

Conozca sus derechos

- Fair Housing Act Ley de vivienda justa
- Equal Credit Opportunity Act Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito
- Truth in Lending Act Ley de Veracidad en los Préstamos
- Fair Credit Settlement Procedures Act (FCSP) Ley de Procedimientos de Liquidación de Deudas Justas

Discreción

- Consulte con HUD, División de Derechos Civiles
- Póngase en contacto con un profesional en su área, abogados, etc.
- OMA al día más en su

# Que es crédito?

*y ¿por qué es importante en el proceso de compra de vivienda?*

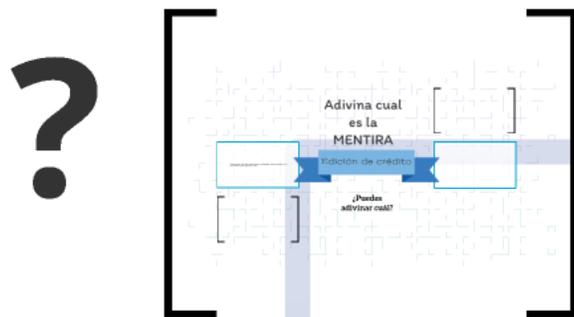
Agencias/oficinas de informes crediticios

Experian

TransUnion LLC

Equifax

Reportes de crédito



Deuda

**Giratorio versus cuota**

Lo **giratorio** como afecta el proceso de compra

- Hipoteca vs ingresos (Housing ratio)
- Hipoteca vs total de todas las deudas (Debt-to-income)

**Tipos de informes de crédito**

- Informe de crédito al consumidor
- Informe de solo una agencia
- Informe de crédito de archivo
- Informe de crédito de una, de o tres agencias en un solo informe
- Informe de crédito hipotecario residencial (RMBS)
- Informe de crédito hipotecario
- Informe de crédito de la tres agencias

**Puntuaciones de Crédito**

FICO Fair Isaac and Company

Rango: 300-850

**Vantage**

sin crédito y crédito alternativo

crédito de tendencia



Leyes del Consumo

Conoce tus derechos

- Fair Housing Act-ley de vivienda justa
- Equal Credit Opportunity Act- Ley de

# Adivina cual es la **MENTIRA**

Edición de crédito

**¿Puedes  
adivinar cuál?**

obrables (pagos vencidos, cobros, gravámenes fiscales y juicios)  
ni reporte de credito.

**Pagar deudas incobrables (pagos vencidos, cobros, gravámenes fiscales y juicios)  
los eliminaré de mi reporte de credito.**



**Los acreedores no están obligados a informar mi historial de pago a las agencias de credito.**

**Pagar deudas incobrables (pagos vencidos, cobros, gravámenes fiscales y juicios) los eliminará de mi reporte de credito.**

1

**Los acreedores no están obligados a informar mi historial de pago a las agencias de credito.**

2

**Pagar deudas incobrables (pagos vencidos, cobros, gravámenes fiscales y juicios) los eliminará de mi reporte de credito.**

1

**Los acreedores no están obligados a informar mi historial de pago a las agencias de credito.**

2

**Pagar deudas incobrables (pagos vencidos, cobros, gravámenes fiscales y juicios) los eliminará de mi reporte de credito.**

3

**Obtener mi propio reporte de credito no afectará mi puntaje de credito.**

1

Los acreedores no están obligados a informar mi historial de pago a las agencias de credito.



2

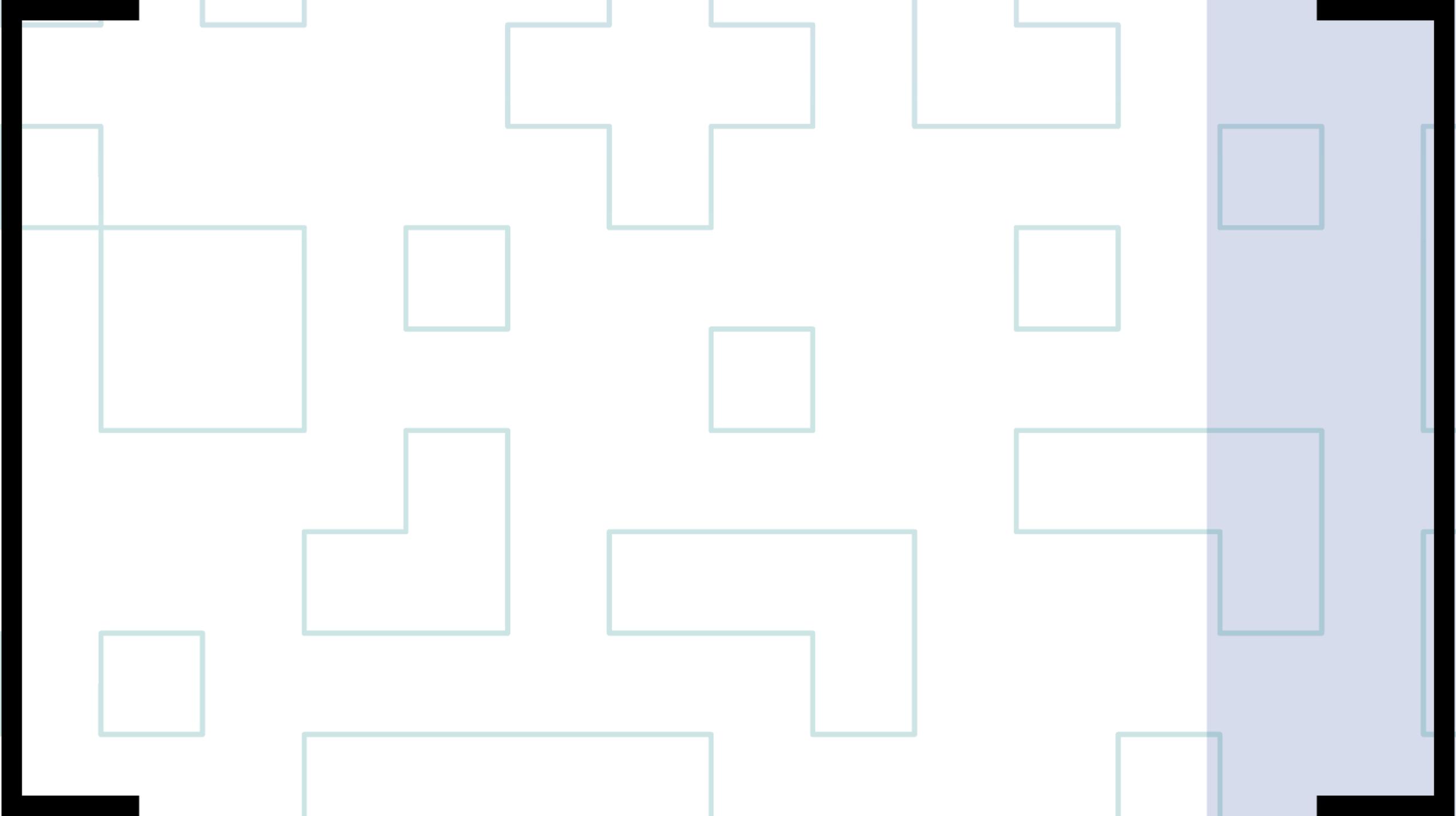
Pagar deudas incobrables (pagos vencidos, cobros, gravámenes fiscales y juicios) los eliminará de mi reporte de credito.



3

Obtener mi propio reporte de credito no afectará mi puntaje de credito.







**Mi reporte de crédito es el mismo en las tres agencias de crédito.**

1

**Mi reporte de crédito es el mismo en las tres agencias de crédito.**

2

**Cerrar cuentas de tarjetas de crédito como una estrategia para aumentar mis puntaje de crédito en realidad puede ser contraproducente y hacer que mi puntaje caiga.**

1

**Mi reporte de crédito es el mismo en las tres agencias de crédito.**

2

**Cerrar cuentas de tarjetas de crédito como una estrategia para aumentar mis puntaje de crédito en realidad puede ser contraproducente y hacer que mi puntaje caiga.**

3

**El crédito es uno de los aspectos más importantes de mi vida financiera.**

1

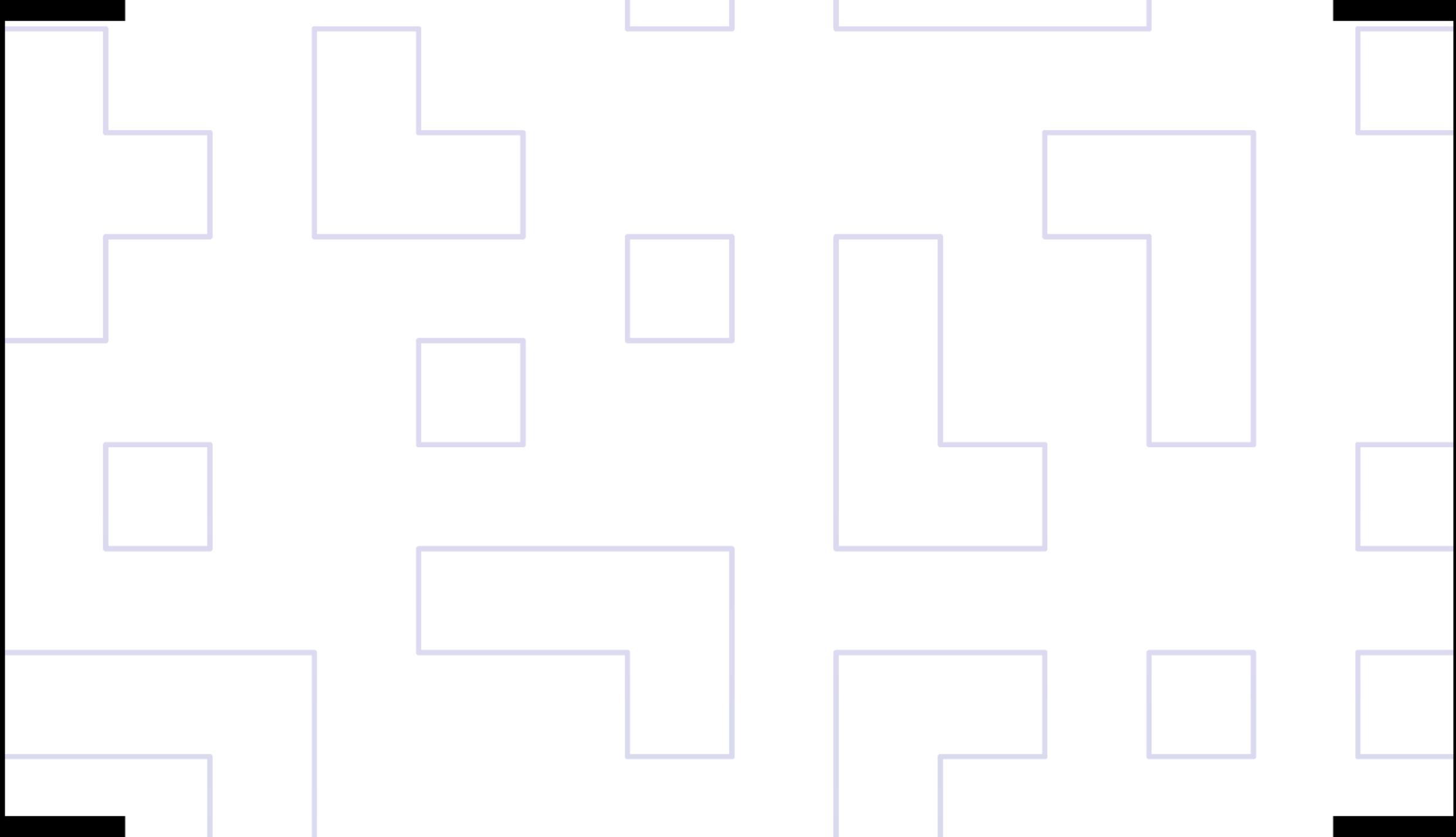
Mi reporte de crédito es el mismo en las tres agencias de crédito.

2

Cerrar cuentas de tarjetas de crédito como una estrategia para aumentar mis puntaje de crédito en realidad puede ser contraproducente y hacer que mi puntaje caiga.

3

El crédito es uno de los aspectos más importantes en la vida financiera.





**El mal crédito es una sentencia mínima de 7 años y mi crédito no mejorará hasta que la información negativa desaparezca de mi reporte de credito.**

**1**

**El mal crédito es una sentencia mínima de 7 años y mi crédito no mejorará hasta que la información negativa desaparezca de mi reporte de credito.**

**2**

**Cuando se administra con prudencia, el crédito puede proveer comodidades y protecciones que no puedo obtener con dinero en efectivo.**

**1**

**El mal crédito es una sentencia mínima de 7 años y mi crédito no mejorará hasta que la información negativa desaparezca de mi reporte de credito.**

**2**

**Cuando se administra con prudencia, el crédito puede proveer comodidades y protecciones que no puedo obtener con dinero en efectivo.**

**3**

**No necesito llevar un balance ni pagar intereses para establecer un buen crédito.**

1

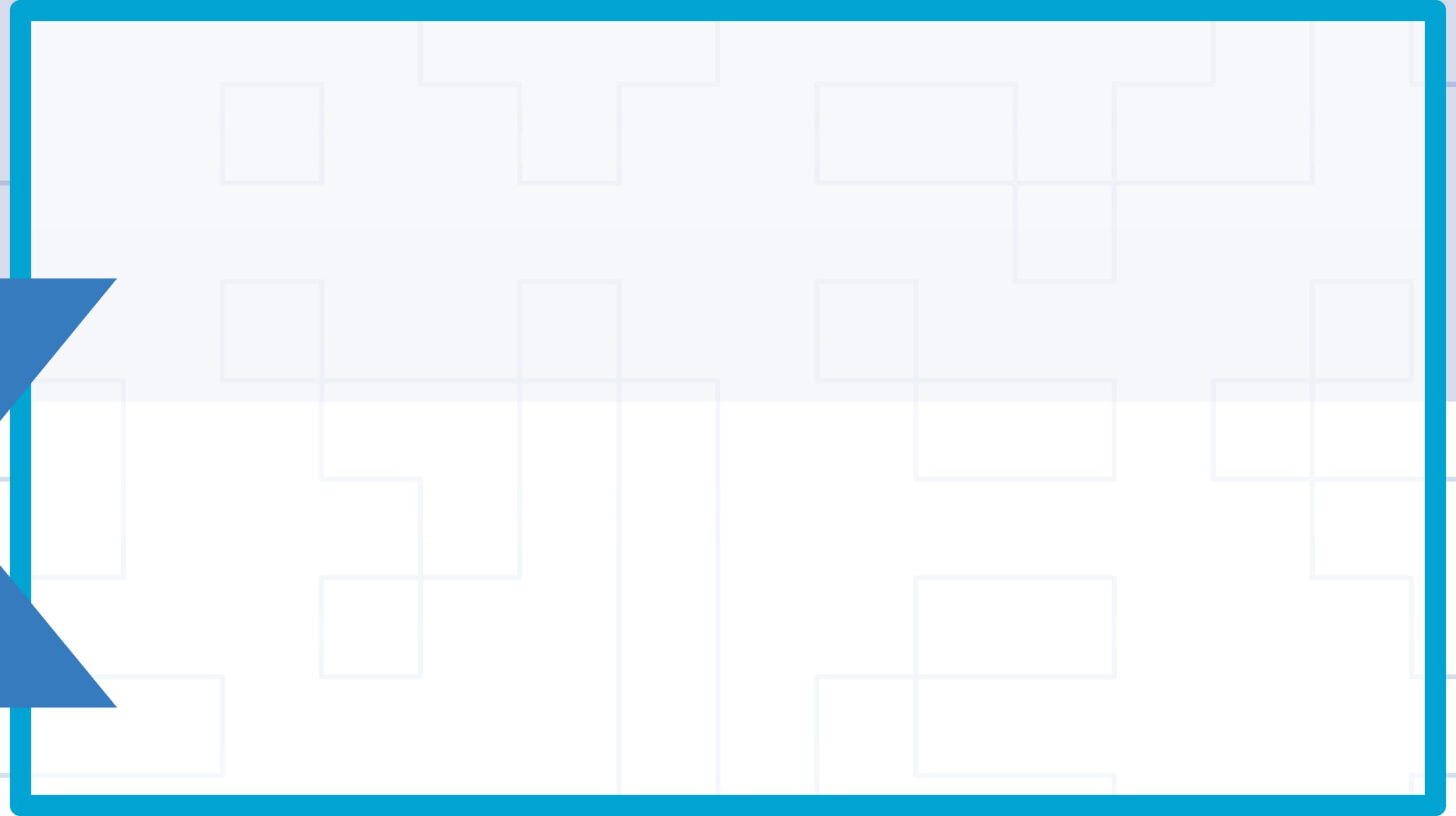
El mal crédito es una sentencia mínima de 7 años y mi crédito no mejorará  a que la información negativa desaparezca de mi reporte de credito.

2

 Cuando se administra con prudencia, el crédito puede proveer comodidades y protecciones que no puedo obtener con dinero en efectivo.

3

No necesito llevar un balance  pagar intereses para establecer un buen crédito.





**Pagar mis cuentas a tiempo representa el 35 % de mi puntaje de crédito y es uno de los factores más importantes en el cálculo de mi puntaje.**



1

**Pagar mis cuentas a tiempo representa el 35 % de mi puntaje de crédito y es uno de los factores más importantes en el cálculo de mi puntaje.**



2

**Las tres principales agencias de crédito son empresas separadas y no comparten los datos de sus reportes de crédito.**

**1**

**Pagar mis cuentas a tiempo representa el 35 % de mi puntaje de crédito y es uno de los factores más importantes en el cálculo de mi puntaje.**

**2**

**Las tres principales agencias de crédito son empresas separadas y no comparten los datos de sus reportes de crédito.**

**3**

**Cuanto más dinero gane, más alto será mi puntaje de crédito.**

1

Pagar mis cuentas a tiempo representa el 35 % de mi puntaje de crédito y es uno de los factores más importantes en el cálculo de mi puntaje.



2

Las tres principales agencias de crédito son empresas separadas y no comparten los datos de sus reportes de crédito.



3

Cuanto más dinero gane, más alto es mi puntaje de crédito.



# Que es crédito?

*y ¿por qué es importante en el proceso de compra de vivienda?*

Agencias/oficinas de informes crediticios

Experian

TransUnion LLC

Equifax

Reportes de crédito



Deuda  
Giratorio versus cuota  
Lo **trueno** como afecta el proceso de compra

- Hipoteca vs ingresos (Housing ratio)
- Hipoteca vs total de todas las deudas (Debt-to-income)

**Tipos de informes de crédito**

- Informe de crédito al consumidor
- Informe de solo una agencia
- Informe de crédito de archivo
- Informe de crédito de una, dos o tres agencias en un solo informe
- Informe de crédito hipotecario residencial (RMBS)
- Informe de crédito hipotecario
- Informe de crédito de una agencia

**Puntuaciones de Crédito**  
FICO - Fair Isaac and Company  
Rango: 300-850  
Vantage  
sin crédito y crédito alternativo  
crédito de tendencia



# Agencias/oficinas de informes crediticios

**Experian**

**TransUnion LLC**



**Equifax**

Reportes de crédito  
*¿Qué hay en ellos?*

## Tipos de i cré

- Informe de crédito a
  - Informe de solo u
- informe de crédito d
  - o combinar la info
  - tres agencias en un
  - o el acreedor neces
  - usted
- informe de crédito h  
(RMCR)
  - o Utilizado por la c
  - combina la inform
  - agencias

# Reportes de crédito

*¿Qué hay en ellos?*

# Reportes de crédito

*¿Qué hay en ellos?*

**Nombre**

**Número de seguro social**

**Dirección**

**Empleadores**

# Reportes de crédito

*¿Qué hay en ellos?*

**Nombre**

**Número de seguro social**

**Dirección**

**Empleadores**

- **Registros públicos: sentencias, gravámenes, embargos, ejecuciones hipotecarias, quiebras**

# Reportes de crédito

*¿Qué hay en ellos?*

**Nombre**

**Número de seguro social**

**Dirección**

**Empleadores**

- **Historia de Pagos**

- **Registros públicos: sentencias, gravámenes, embargos, ejecuciones hipotecarias, quiebras**

# Reportes de crédito

*¿Qué hay en ellos?*

**Nombre**

**Número de seguro social**

**Dirección**

**Empleadores**

- **Historia de Pagos**

- **Consultas: duro versus suave**

- **Registros públicos: sentencias, gravámenes, embargos, ejecuciones hipotecarias, quiebras**

# Tipos de informes de crédito

- • Informe de crédito al consumidor
  - • Informe de solo una agencia
- • informe de crédito de archivo
  - o combinar la información de una, dos o tres agencias en un solo informe
  - o el acreedor necesita autorización de usted
- • informe de crédito hipotecario residencial (RMCR)
  - o Utilizado por la compañía hipotecaria
  - • combina la información de las tres agencias

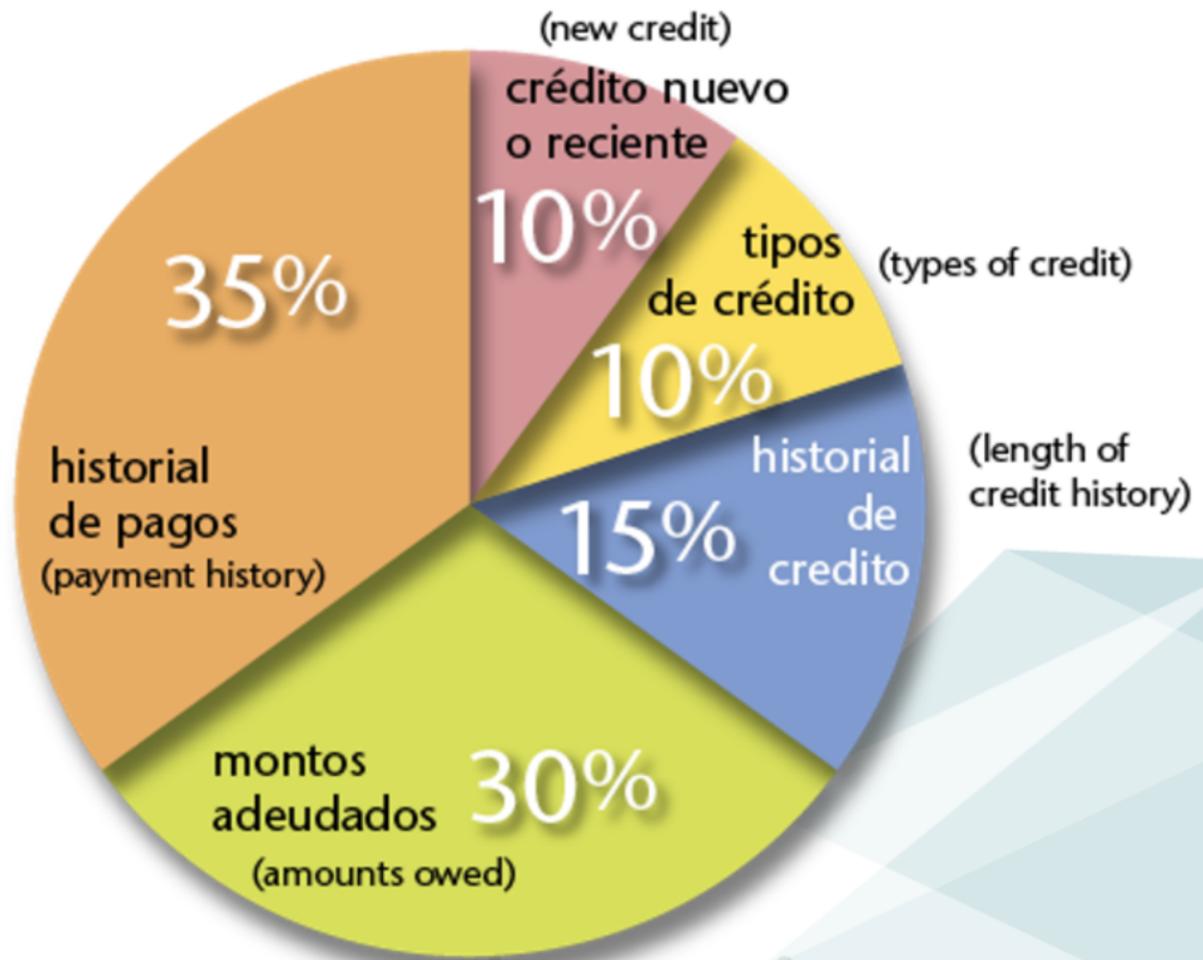
# Puntuaciones de Crédito

***FICO*** • Fair Isaac and Company  
• Rango- 300-850



## ***Vantage***

- ***sin crédito y crédito alternativo***
- ***crédito de tendencia***



Company

# Deuda

## *Giratorio versus cuota*

*La deuda como afecta el  
proceso de compra*

- *Hipoteca vs ingresos  
(Housing ratio)*
- *Hipoteca vs total de todas  
las deudas (Debt-to-income)*



# Reducción de Deuda

---

**Mantenganse en control de sus deudas**

- **Identificar la deuda rotatoria total**
- **Discernir la causa de la angustia financiera**
- **pagar la mayor cantidad de deuda que pueda**
- **Hacer un plan de gastos**
- **Pague todo en efectivo hasta que esté libre de deudas**
  - **O tener una asignación semanal de compras en efectivo**
- **Pagar las facturas a tiempo**

WWW.



[www.powerpay.org](http://www.powerpay.org)



# ***¿Cómo obtengo una copia de mi informe de crédito?***

**Los residentes de Colorado son elegibles para un reporte de crédito gratuito de cada agencia, cada año**

- No contiene partitura**

**[www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com)**

## ***¿Qué sucede si hay errores en mi informe?***

**Comuníquese con cada agencia de informes crediticios para presentar una queja**

- en línea, correo o teléfono**

**La agencia investigará y responderá al consumidor dentro de los 30 días**

**Comuníquese directamente con el acreedor solo si la agencia de informes crediticios cuestiona lo que usted cree que es cierto**

# ***¿Debo usar una compañía de reparación de crédito?***

**Considere maneras de mejorar su  
crédito**

- Pagar las facturas a tiempo**
- No se endeude más de lo que puede pagar**
- Mantenga un equilibrio saludable de tipos de crédito**

*¿Cuánto tiempo permanecen las cosas en mi informe de crédito?*

**7 años**

*pero*

**capítulo 7 bancarrota que es 10 años**

# Leyes del Consumidor

## Conoce tus derechos

- Fair Housing Act-ley de vivienda justa
- Equal Credit Opportunity Act- Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito-
- Truth in Lending Act-Ley de Veracidad en los Préstamos
- Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA)-• Ley de Procedimientos de agentes de Bienes Raíces

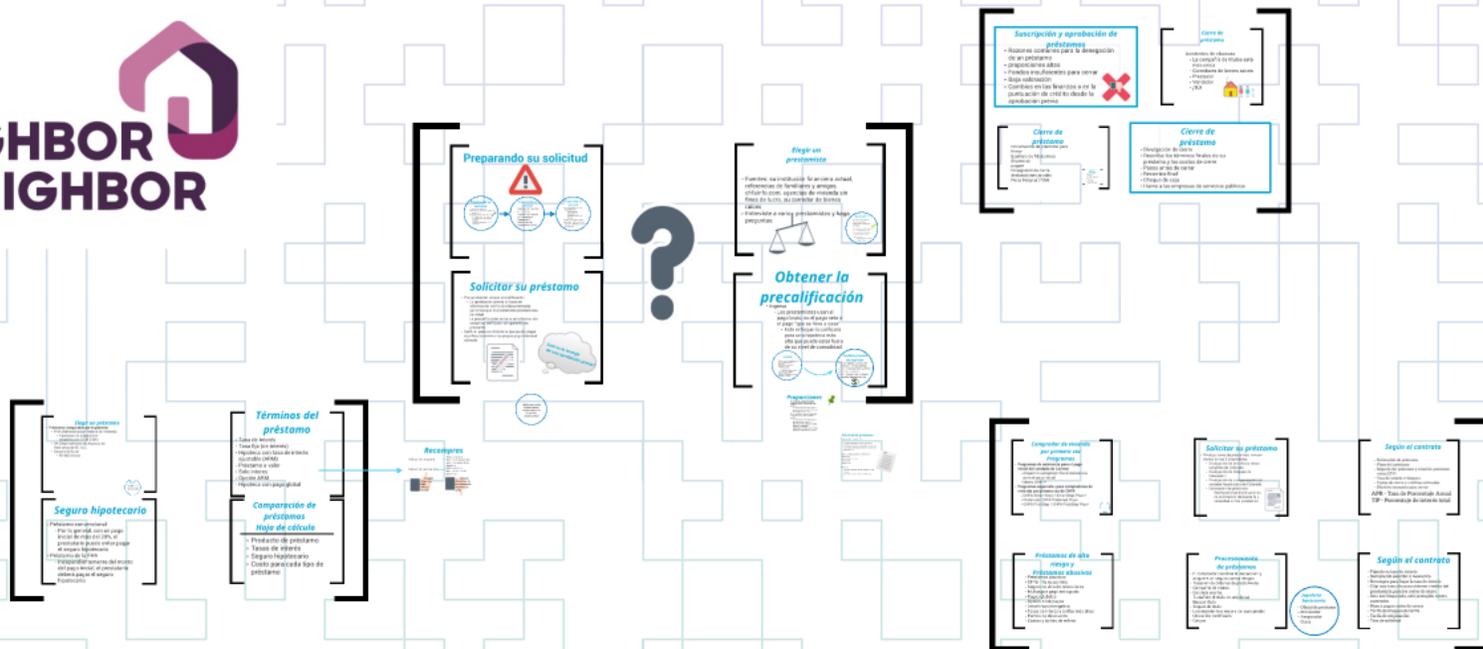
## Discriminación

- Comuníquese con HUD, División de Derechos Civiles

Presentar denuncias sobre profesionales inmobiliarios, tasadores, etc.

DORA at [dora.state.co.us](http://dora.state.co.us)

# Sección 2: Préstamo



**Seguro hipotecario**

- El seguro hipotecario es un seguro que protege al prestamista en caso de que el prestatario no pueda pagar el préstamo.
- El seguro hipotecario es un seguro que protege al prestamista en caso de que el prestatario no pueda pagar el préstamo.
- El seguro hipotecario es un seguro que protege al prestamista en caso de que el prestatario no pueda pagar el préstamo.

**Términos del préstamo**

- Tarifa de interés
- Plazo del préstamo
- Modalidad de pago (mensual, bimestral, trimestral, cuatrimestral, semestral, anual)
- Costo de apertura
- Costo de mantenimiento
- Costo de cancelación
- Costo de refinanciamiento
- Costo de seguro hipotecario
- Costo de seguro de vida
- Costo de seguro de desempleo
- Costo de seguro de invalidez
- Costo de seguro de enfermedad
- Costo de seguro de muerte
- Costo de seguro de incendio y robo
- Costo de seguro de terremoto
- Costo de seguro de huracán
- Costo de seguro de viento
- Costo de seguro de inundación
- Costo de seguro de contaminación
- Costo de seguro de responsabilidad civil
- Costo de seguro de responsabilidad profesional
- Costo de seguro de responsabilidad médica
- Costo de seguro de responsabilidad de productos
- Costo de seguro de responsabilidad de servicios
- Costo de seguro de responsabilidad de actividades recreativas
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de vehículos
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de embarcaciones
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de aeronaves
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de maquinaria
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de equipos
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de herramientas
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de vehículos de motor
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de vehículos de agua
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de vehículos de tierra
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de vehículos de aire
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de vehículos de agua y tierra
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de vehículos de agua y aire
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de vehículos de tierra y aire
- Costo de seguro de responsabilidad de operaciones de vehículos de agua, tierra y aire

**Preparando su solicitud**

**Solicitar su préstamo**



**Obtener la precalificación**

**Registre su préstamo**

**Suscripción y aprobación de préstamos**

- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.
- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.
- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.

**Cierre de préstamo**

- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.
- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.
- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.

**Preparación de préstamos**

- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.
- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.
- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.

**Según el contrato**

- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.
- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.
- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.

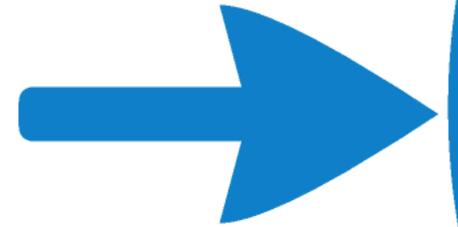
**Según el contrato**

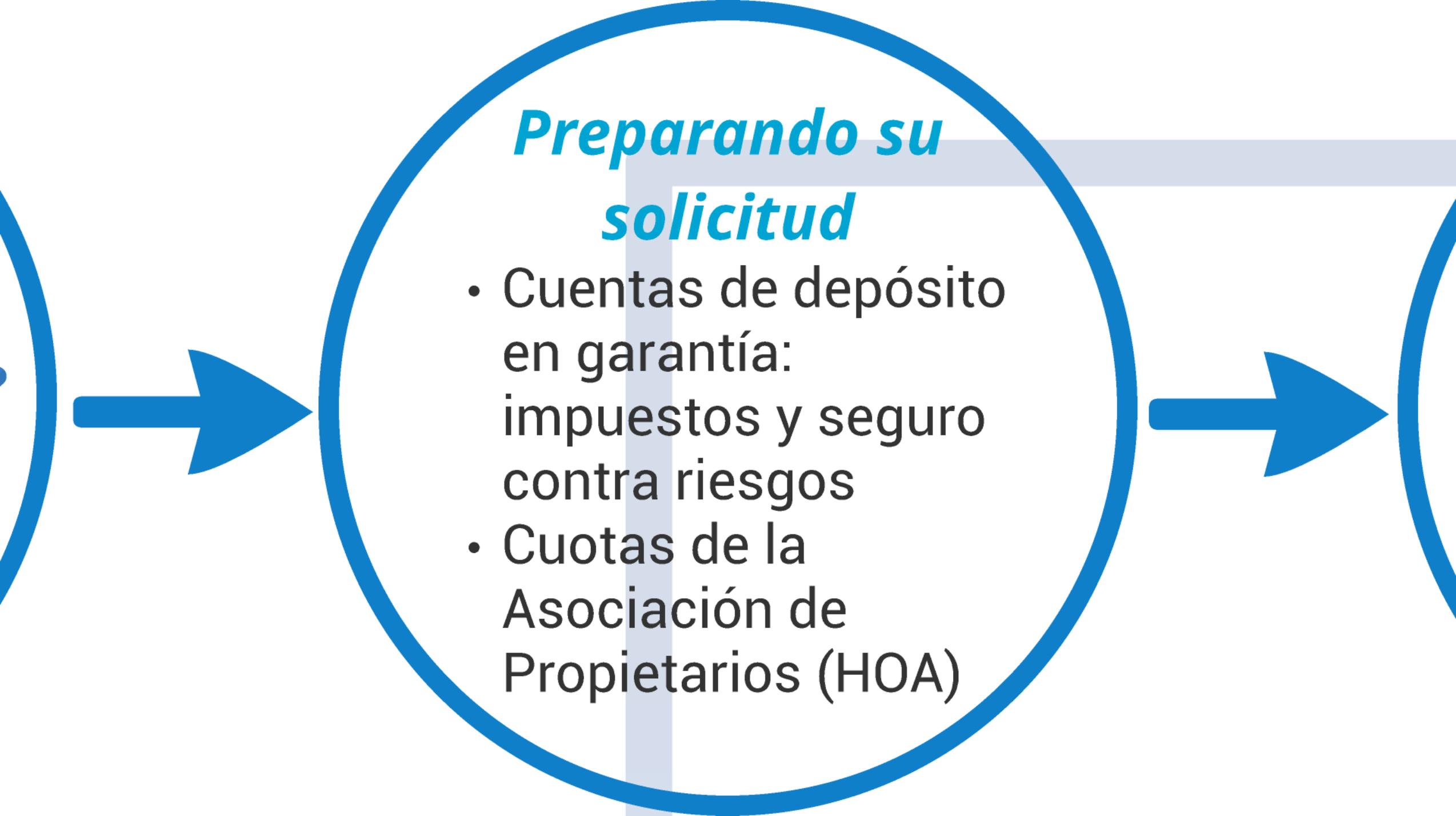
- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.
- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.
- El prestatario debe cumplir con los requisitos de elegibilidad.



## *Preparando su solicitud*

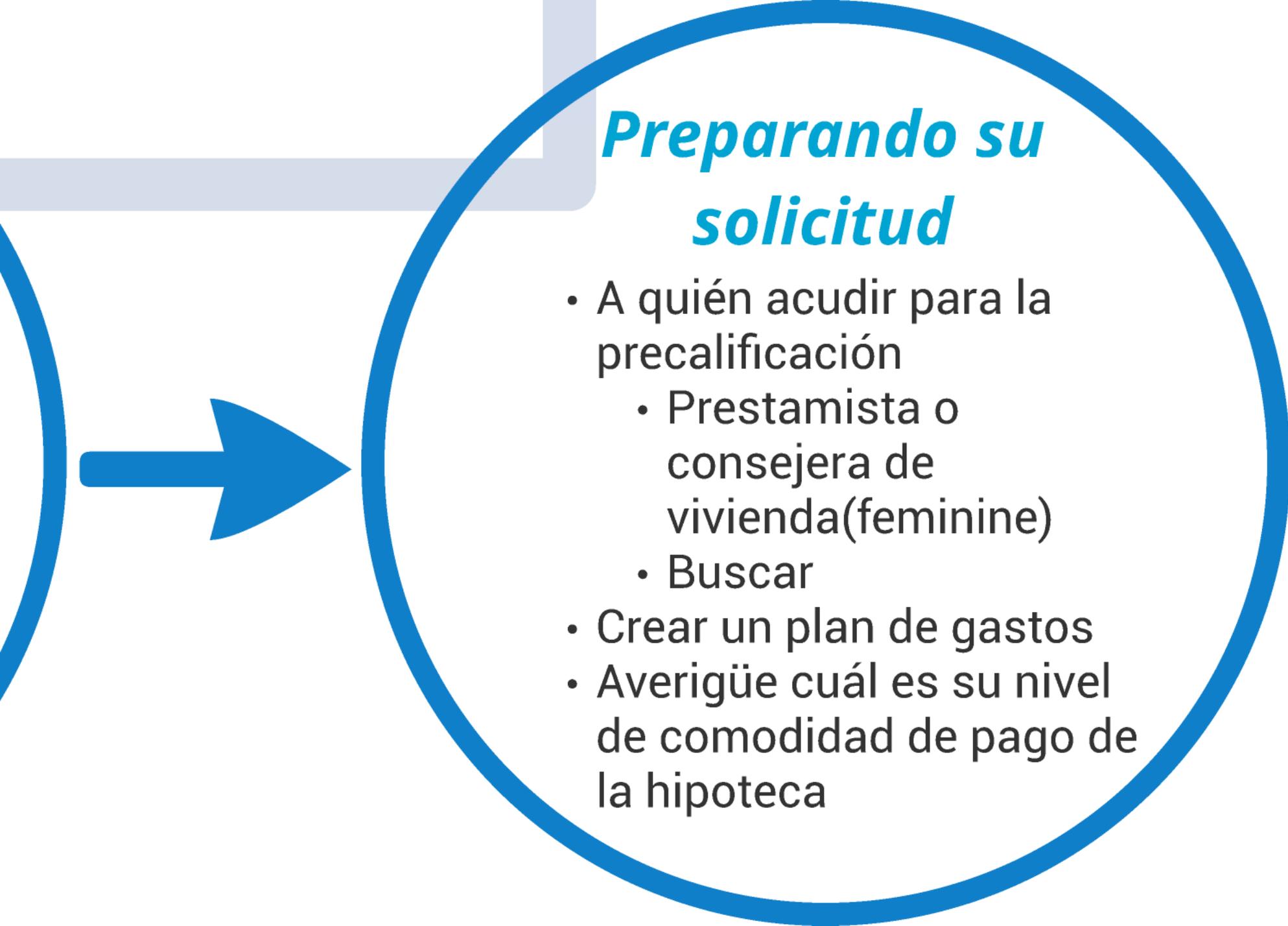
- ¿Qué es una hipoteca?
- Préstamo garantizado: su casa es una garantía
- ¿Qué incluye el pago mensual?
  - PITI (principal, intereses, impuestos y seguro contra riesgos)
  - Seguro Hipotecario- PITI + PMI/MIP





***Preparando su  
solicitud***

- Cuentas de depósito en garantía:  
impuestos y seguro  
contra riesgos
- Cuotas de la  
Asociación de  
Propietarios (HOA)



## *Preparando su solicitud*

- A quién acudir para la precalificación
  - Prestamista o consejera de vivienda(feminine)
  - Buscar
- Crear un plan de gastos
- Averigüe cuál es su nivel de comodidad de pago de la hipoteca

# Elegir un prestamista

- Fuentes: su institución financiera actual, referencias de familiares y amigos, chfainfo.com, agencias de vivienda sin fines de lucro, su corredor de bienes raíces
- Entreviste a varios prestamistas y haga preguntas



## Tipos de Fuentes de Financiamiento

- Instituciones financieras:  
Bancos, compañías hipotecarias, cooperativas de crédito
- Otras fuentes de financiación:  
Corredores de hipotecas, financiación del vendedor, contrato de escritura
  - Inversores
    - Fannie Mae, Freddie Mac, CHFA



# y haga

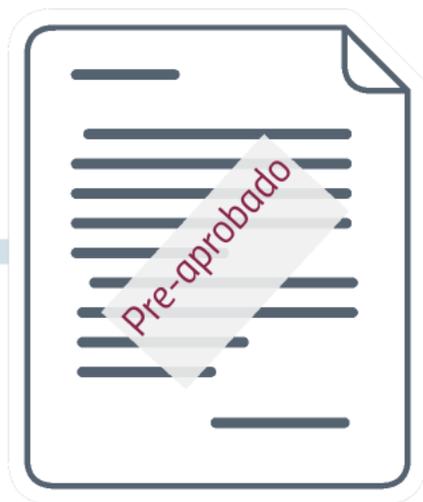
## *Tipos de Fuentes de Financiamiento*

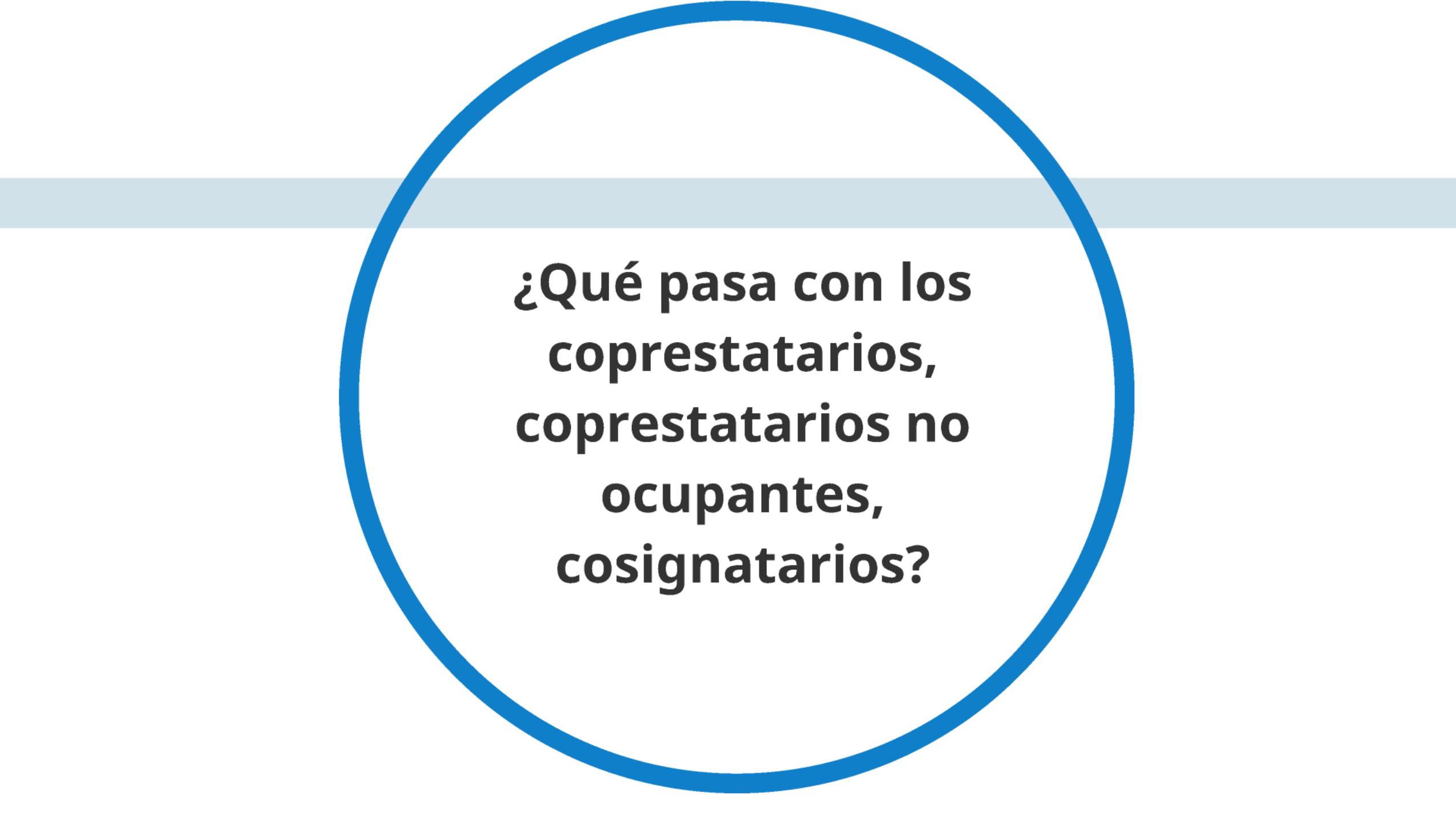
- Instituciones financieras:  
Bancos, compañías  
hipotecarias, cooperativas  
de crédito
- Otras fuentes de financiación:  
Corredores de hipotecas,  
financiación del vendedor,  
contrato de escritura
  - Inversores
    - Fannie Mae, Freddie  
Mac, CHFA



# *Solicitar su préstamo*

- Preaprobación versus precalificación
  - La aprobación previa se basa en información verificada/documentada: garantiza que el prestamista prestará esa cantidad
  - La precalificación se basa en información verbal/no verificada: sin garantía de préstamo
- Calificar para una hipoteca que puede pagar significa determinar su propio pago mensual cómodo





**¿Qué pasa con los  
coprestatarios,  
coprestatarios no  
ocupantes,  
cosignatarios?**

# Obtener la precalificación

- Ingreso
  - Los prestamistas usan el pago bruto, no el pago neto o el pago "que se lleva a casa"
    - Este enfoque lo calificará para una hipoteca más alta que puede estar fuera de su nivel de comodidad.

## ACTIVOS

- El dinero utilizado para la compra de la vivienda no puede ser prestado
- Activos de documentos de cuentas bancarias
  - Evite el sobregiro
  - No haga depósitos en efectivo
- Necesitará dinero para el depósito de garantía, la inspección y la tasación antes de comenzar a comprar

## Posibles fuentes de Ingresos

- Pago regular, bonos y OT
- Trabajo a tiempo parcial
- Seguro Social (SSI) y (SSDI)
- Pensión de retiro
- Manutención de los hijos/ pensión alimenticia, etc.



## *Posibles fuentes de Ingresos*

- Pago regular, bonos y OT
- Trabajo a tiempo parcial
- Seguro Social (SSI) y (SSDI)
- Pensión de retiro
- Manutención de los hijos/  
pensión alimenticia, etc.



# ***ACTIVOS***

- 
- **El dinero utilizado para la compra de la vivienda no puede ser prestado**
- **Activos de documentos de cuentas bancarias**
  - **Evite el sobregiro**
  - **No haga depósitos en efectivo**
- **Necesitará dinero para el depósito de garantía, la inspección y la tasación antes de comenzar a comprar**

# Proporciones

- **Relación de vivienda (también conocida como "relación de front-end")**
  - Cantidad máxima de ingresos que puede usar para los costos de vivienda cada mes
- **Relación deuda-ingreso (también conocida como "relación back-end")**
  - Cantidad máxima de ingresos que puede usar para su hipoteca más todas las demás deudas mensuales
  - Mayor que el índice de vivienda porque incluye toda su deuda



# *Solicitud de préstamo*

Requiere documentación

Recibos de pago, formularios W-2, declaraciones de impuestos, extractos bancarios, información del historial de alquiler, etc.

Tarifas del prestamista/préstamo

- Solicitud
- Reporte de crédito
- Evaluación
- Tasa-cerrar

Reservas

Algunos prestamistas requieren que tenga dinero en una cuenta de ahorros



# *Elegir un préstamo*

- **Préstamos asegurados por el gobierno**
  - FHA (Administración Federal de Vivienda)
    - Hipotecas de adquisición-rehabilitación (FHA 203K)
  - VA (Departamento de Asuntos de Veteranos de EE. UU.)
  - Desarrollo Rural
    - RD 502 Direct

- 

## *Otros tipos de préstamos*

- Préstamos convencionales
- No asegurado o garantizado por el gobierno federal
- Los requisitos de pago inicial oscilan entre el 3 y el 20 %
- Tasas de interés fijas o ajustables
- Requisitos de crédito más estrictos

## *Otros tipos de préstamos*

- **Préstamos convencionales**
- No asegurado o garantizado por el gobierno federal
- Los requisitos de pago inicial oscilan entre el 3 y el 20 %
- Tasas de interés fijas o ajustables
- Requisitos de crédito más estrictos

# *Términos del préstamo*

- Tasa de interés
- Tasa fija (de interés)
- Hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM)
- Préstamo a valor
- Solo interes
- Opción ARM
- Hipoteca con pago global

# Recompras

Reducción temporal



Reduce la tasa durante al menos los primeros años de la hipoteca

Reducción permanente



Reduce la tasa durante la vida del préstamo

## Ventajas

- Pago más bajo
- Menos interés

## Contras

- Beneficios de corta duración
- Cambios de tarifa

# *Seguro hipotecario*

- Préstamo convencional
  - Por lo general, con un pago inicial de más del 20%, el prestatario puede evitar pagar el seguro hipotecario
- Préstamo de la FHA
  - Independientemente del monto del pago inicial, el prestatario deberá pagar el seguro hipotecario

# *Comparación de préstamos Hoja de cálculo*

---

- Producto de préstamo
- Tasas de interés
- Seguro hipotecario
- Costo para cada tipo de préstamo

# ***Comprador de vivienda por primera vez Programas***

- **Programas de asistencia para el pago inicial del condado de Larimer**
  - Impact Development Fund Asistencia para el pago inicial
  - Metro DPA\*\*\*
- **Programas especiales para compradores de vivienda por primera vez de CHFA**
  - CHFA Smart Step / SmartStep Plus\*\*
  - Preferred/ CHFA Preferred Plus\*
  - CHFA FirstStep / CHFA FirstStep Plus\*

**Subvenciones vs. segundo silencio**

**Subvenciones**

- No tiene que ser residente/ haber nacido en CO
- No es necesario ser comprador de vivienda por primera vez
- La casa de interés debe ser la primera vivienda pública por su vida

**Segundo silencio silencioso**

- Puede aplicar que viviera un comprador de vivienda por primera vez
- Casa de interés de la primera vivienda en el estado
- Programa que debe ser residente en la zona o refinanciación

## ***Subvenciones vs. segundo silencioso***

### **Subsidios**

- No tiene que ser reembolsado\*
- Buscar esto en Go\*
- No es necesario ser comprador de vivienda por primera vez
- La tasa de interés de la primera hipoteca podría ser más alta

### **Segundo préstamo silencioso**

- Puede requerir que usted sea comprador de vivienda por primera vez
- Tasa de interés de la primera hipoteca no afectada
- Préstamo que debe ser reembolsado en la venta o refinanciamiento

# *Solicitar su préstamo*

- Divulgaciones de préstamos: vencen dentro de los 3 días hábiles
  - Divulgación de beneficios netos tangibles de Colorado
  - Divulgación de bloqueo de Colorado\*\*
  - Divulgación de compensación del corredor hipotecario de Colorado
  - Estimación de préstamo
    - Reemplazó las declaraciones de estimación de buena fe y veracidad en los préstamos



# ***Préstamos de alto***

## ***riesgo y***

### ***Préstamos abusivos***

- Préstamos abusivos
- CFPB - Ya no permite
- Seguro de vida de prima única
- Multas por pago anticipado
- Pagos globales
- Opción ARM/pagos
- Amortización negativa
- Tasas de interés y tarifas más altas
- Puntos de descuento
- Costos y tarifas de relleno

# *Procesamiento de préstamos*

- El comprador coordina la inspección y adquiere un seguro contra riesgos
- Tasación de órdenes de prestamista
- Compañía de títulos
- Garantía escrita
- Transfiere el título de propiedad
- Buscar título
- Seguro de título
- Levantamiento o mejora de la propiedad
- Ubicación Certificado
- Cargos

- Ju  
h*
- Of
  - Pr
  - As
  - Ce

## *Jugadoras hipotecarias*

- **Oficial de préstamo**
- **Procesador**
- **Asegurador**
- **Cerca**

# *Según el contrato*

- Estimación de préstamo
- Plazo del préstamo
- Importe del préstamo y relación préstamo-valor (LTV)
- Tasa de interés y bloqueo
- Costos de cierre y créditos estimados
- Efectivo necesario para cerrar

**APR - Tasa de Porcentaje Anual**

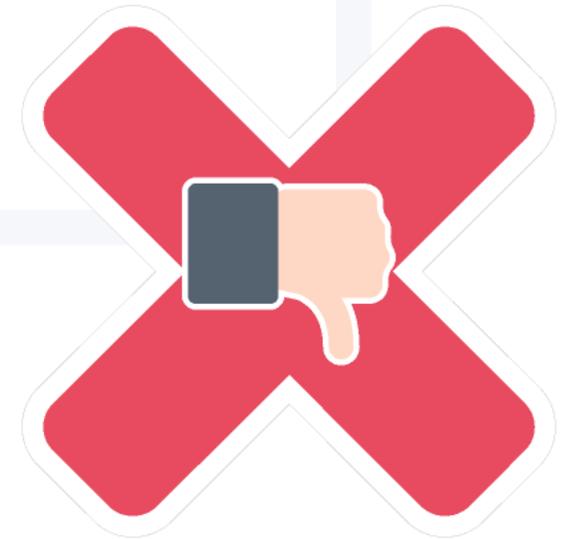
**TIP - Porcentaje de interés total**

# *Según el contrato*

- Fijando su tasa de interés
- Siempre SU elección y momento
- Recompra para bajar la tasa de interés
- Elija una tasa alta para obtener crédito del prestamista para los costos de cierre
- Una vez bloqueado, está protegido contra aumentos
- Nunca pague antes de cerrar
- Tarifa de bloqueo de tarifa
- Tarifa de originación
- Tasa de solicitud

# *Suscripción y aprobación de préstamos*

- Razones comunes para la denegación de un préstamo
- proporciones altas
- Fondos insuficientes para cerrar
- Baja valoración
- Cambios en las finanzas o en la puntuación de crédito desde la aprobación previa



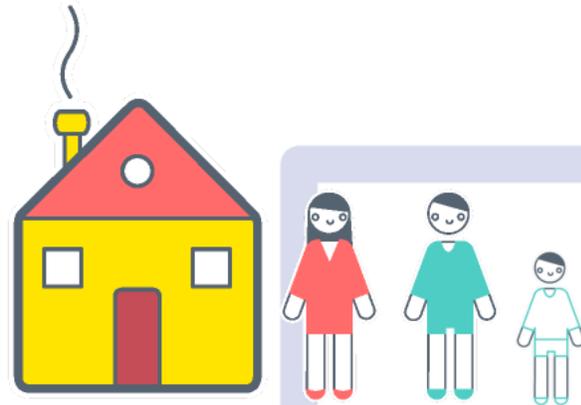
# *Cierre de préstamo*

- Divulgación de cierre
- Describe los términos finales de su préstamo y los costos de cierre
- Pasos antes de cerrar
- Recorrido final
- Cheque de caja
- Llame a las empresas de servicios públicos

# *Cierre de préstamo*

## Asistentes de clausura

- La compañía de títulos está más cerca
- Corredores de bienes raíces
- Prestador
- Vendedor
- ¡TÚ!



# *Cierre de préstamo*

Documentos de préstamo para  
firmar

Escritura de fideicomiso  
(hipoteca)

pagaré

Divulgación de cierre  
declaraciones juradas

Poder Notarial (POA)

## *Cierre de préstamo*

- Documentos inmobiliarios para firmar
- Garantía escrita
- Declaraciones de compradores y vendedores
- Acuerdo Final de Impuestos a la Propiedad
- Acuerdo Final de Agua
- Tarifas de la HOA
- Pago inicial, costos de cierre, prepagos y depósitos en garantía
- Elementos para llevar a la mesa

# *Cierre de préstamo*

- Documentos inmobiliarios para firmar
- Garantía escrita
- Declaraciones de compradores y vendedores
- Acuerdo Final de Impuestos a la Propiedad
- Acuerdo Final de Agua
- Tarifas de la HOA
- Pago inicial, costos de cierre, prepagos y depósitos en garantía
- Elementos para llevar a la mesa

# Sección 3: Bienes Raíces

**Health Coverage Expenses**

Change the health insurance coverage for your family. You can deduct the cost of health insurance for yourself, your spouse, and your dependent children.

**Split Deductibles**

One individual in the home can be the primary policyholder for one health insurance policy, while another individual in the home can be the primary policyholder for another health insurance policy.

**Flood Insurance**

Standard homeowners insurance does not cover flood damage. Flood insurance is available through the National Flood Insurance Program (NFIP) or private insurers.

**Comprando una Casa**

Al comprar una casa, el comprador debe pagar el impuesto de transferencia de propiedad y el impuesto de registro. El vendedor también debe pagar el impuesto de transferencia de propiedad y el impuesto de registro.

**Purchasing a Home**

When purchasing a home, the buyer must pay the property transfer tax and the recording tax. The seller must also pay the property transfer tax and the recording tax.

**Comprando una Casa**

Al comprar una casa, el comprador debe pagar el impuesto de transferencia de propiedad y el impuesto de registro. El vendedor también debe pagar el impuesto de transferencia de propiedad y el impuesto de registro.

**Comprando una Casa**

Al comprar una casa, el comprador debe pagar el impuesto de transferencia de propiedad y el impuesto de registro. El vendedor también debe pagar el impuesto de transferencia de propiedad y el impuesto de registro.

**Nueva Construcción**

Al comprar una casa nueva, el comprador debe pagar el impuesto de transferencia de propiedad y el impuesto de registro. El vendedor también debe pagar el impuesto de transferencia de propiedad y el impuesto de registro.



**¿Dónde hay Casas?**

Las casas se encuentran en todas partes, pero algunas áreas tienen más casas que otras. Algunas áreas tienen casas más nuevas que otras.

**Tipos de Casas**

Hay muchos tipos de casas, como casas de un piso, casas de dos pisos, casas con jardín, casas con piscina, etc.

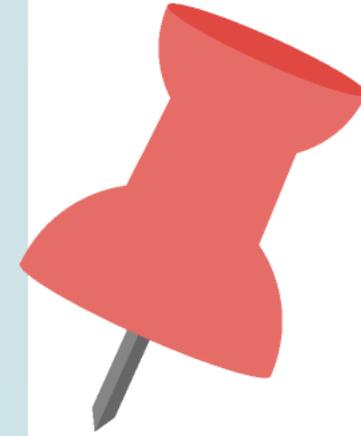
**¿Cómo se Compra?**

Para comprar una casa, primero debes encontrar una casa que te guste. Luego, debes hacer una oferta por la casa. Si el vendedor acepta tu oferta, debes pagar un depósito. Después, debes hacer un contrato de compra y venta. Finalmente, debes pagar el precio de la casa y los impuestos.





# *Descripción de el Agente de Bienes Raíces*



- Ayudar a encontrar una casa adecuada
- Preparar ofertas
- Guiar a través del proceso de compra
- Ser intermediario entre comprador, vendedor y agente de listado
- Coordinar con el banco, la compañía de títulos y el agente de listado
- Divulgar cualquier información sobre la propiedad o la asociación de propietarios (HOA)

# *Escogiendo su Agente*



- **REALTOR vs Agente**
- **Cómo contratar a un corredor de bienes raíces**
- **Cuanta y que tipo experiencia tienen**
- **Verificar la licencia: no hay acciones disciplinarias**
- **Noticias del Consumidor en la División de Bienes Raíces de Colorado (<https://dora.colorado.gov/>)**
- **Haga preguntas - entreviste al agente para asegurarse de que satisfará sus necesidades.**

- **Agente del Vendedor**
- **Agente del Comprador**
- **Corredor de transacciones**
- **Consumidor**



# *Comienzando la Búsqueda*

- **Gustos / disgustos**
- **Necesidades y deseos actuales y futuros**
- **Intereses personales / familiares en relación con la búsqueda de vivienda**
- **Estar atento a las señales de que está siendo poco realista**
- **¿Puede hacer frente a cambios / reparaciones después de la venta?**
- **Considere las pautas de financiamiento (FHA)**
- **Presentar una oferta competitiva.**



# *Donde hay Casas?*

- **Servicio de Listado Múltiple (MLS)**
- **Sitios web públicos (realtor.com, coloradohousingsearch.com, coloproperty.com)**
- **Periódicos, guías de compradores de bienes raíces, casas abiertas, etc.**
- **Consideraciones al seleccionar una casa o vecindario**
- **Contacte a su corredor para acceder a las propiedades.**

# *Tipos de Casas*

- Casa unifamiliar
- Casa adosada
- Condominio (condo)
- Casa modular
- Casa fabricada/móvil
- Venta corta (también conocida como "preclusión")
- Casa ejecutada (embargada)
- Casa HUD
- Restricción de escritura (Deed restriction)

# ***Asociación de Propietarios (HOA) o Comunidad de Interés Común (CIC)***

- **¿Quiénes participan en una HOA?**
- **¿Qué es una HOA?**
- **¿Hay tarifas asociadas con las HOA y CIC?**
- **Documentos / información importantes sobre la HOA**
- **¡Lée los documentos!**
- **Proteja su hogar y participe en su HOA o CIC.**

# ***Distritos Fiscales Especiales***

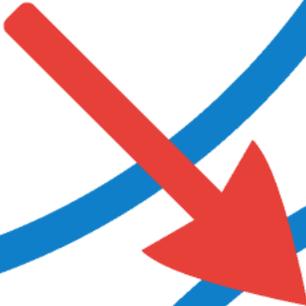
- **¿Qué es un Distrito Fiscal Metro?**
- **Certificado de Impuestos**
- **Cosas a considerar:**
  - **Junta del Distrito Fiscal Metropolitano**
  - **Convenios y reglas**
  - **Las tarifas pueden aumentar sin la aprobación del vecindario.**

# *Comprando una Casa*



- **Dinero de Buena Fe**
  - Muestra la buena fe del comprador
- **Cantidad establecida por el vendedor; es negociable**
- **El dinero se devuelve al cierre - la mayoría de los programas para primeros compradores de vivienda no permiten que el comprador recupere el dinero al cierre.**

## ***Comprando una casa***

- **Enviar una oferta**
  - **El agente y el prestamista desarrollarán una oferta de compra**
  - **Acuerdo de agencia del comprador**
  - **A la venta por el propietario**
- 



## *Comprando una Casa*

- **Diferente formas de tomar título**
  - **Joint tenants - Copropietarios**
  - **Tenants in common - Inquilinos en Común**
  - **Severalty - Propiedad Exclusiva**

## *Comprando una casa*

- **Elementos del contrato de compra**
  - **Perder su dinero de buena fé (earnest money)**
  - **Razones aceptables para cancelar el contrato**
  - **Observe los siguientes elementos del contrato para los plazos; revisión de título/ revisión de CIC, inspección, tasación.**

# Comprando una Casa

## • La Inspección de Propiedad

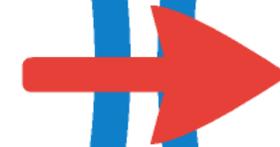
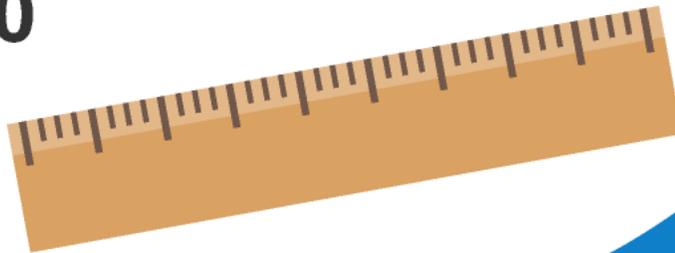


- Inspectores no licenciados en Colorado
- Pague la inspección el día de la misma
- Asegúrese de que el inspector esté asegurado y tenga fianza
- Recorra la propiedad con el inspector
- Propiedades propiedad del banco
- Pruebas de moho, radón, línea de alcantarillado y metanfetamina
- Negociaciones adicionales basadas en los hallazgos



## *Comprando una Casa*

- **Survey/Improvement Location Certificate (ILC)**
  - **Survey estimated cost \$1,000-\$3,000**
  - **ILC estimated cost \$350-\$400**



## *Comprando una Casa*

- **Evaluación**
- **Determinación del mercado**
- **El préstamo**
- **tasación**
- **Costo e**

*a Casa*

ent  
e (ILC)  
ed cost

ost \$350-



## *Comprando una Casa*

- Evaluación
- Determina el valor justo de mercado de la casa
- El prestamista ordenará la tasación
- Costo estimado de \$650

# *Comprando una Casa*

- **Divulgación de propiedad; adendas al contrato**
- **Divulgación de la propiedad del vendedor**
- **Divulgación de pies cuadrados**
- **Divulgación de pintura a base de plomo**
- **Divulgación de moho**
- **Adendas bancarias**
- **Home Warranty - Garantía de hogar**

# *Nueva Construcción*

- Lleve a su agente de comprador a la visita inicial.
- Investigue la reputación del constructor.
- Revise los convenios y documentos de la asociación de propietarios (HOA).
- Determine los impuestos de propiedad.
- No cierre con elementos pendientes en la lista de pendientes.
- Considere la revisión del contrato por un abogado.
- Contrate a un inspector de tercera parte.
- Obtenga recibos y verifique físicamente todas las mejoras.
- Averigüe cuales cosas están o no están incluidos (persianas, sistema radon activa, electrodomésticos)



*acercándose al  
mercado actual*

**discusión abierta**

# Sección 4 Seguro de propietarios y poscompra

### Protegiendo su inversión



**Preservar su equidad**  
 • Mantener la vivienda en buenas condiciones para aumentar el valor al momento de vender.  
 • Mantener el nivel de calidad de la vivienda.  
 • Mantener el nivel de mantenimiento de la vivienda.  
 • Mantener el nivel de seguridad de la vivienda.

**Refinanciación**  
 • Obtener un préstamo con mejores condiciones de interés.  
 • Obtener un préstamo con un plazo más largo para reducir los pagos mensuales.  
 • Obtener un préstamo con un tipo de interés más bajo.  
 • Obtener un préstamo con un tipo de interés variable.

**Mantenimiento del hogar**  
 • Reparar los problemas de mantenimiento de la vivienda.  
 • Reemplazar los techos, los techos de la casa, los techos de la casa.  
 • Reemplazar los techos, los techos de la casa, los techos de la casa.  
 • Reemplazar los techos, los techos de la casa, los techos de la casa.

### Debería hacer:

- Cambiar cerraduras
- Recodificar puertas de garaje
- Cambiar dirección en la oficina de correos
- Investigue empresas de mudanzas
- Transferir y configurar utilidades



### JUICIO HIPOTECARIO

El proceso legal en el que un prestamista intenta recuperar el saldo de un préstamo de un prestatario que ha dejado de hacer pagos recuperando la vivienda.

#### Razones para la ejecución hipotecaria

- Falta de pago de hipoteca
- Falta de Pagos de HOA
- Falta de pagos de impuestos a la propiedad y gravamen sobre la propiedad

### Alternativas a la ejecución hipotecaria



¿Qué hago si no puedo hacer el pago de mi hipoteca?

### ¡Comuníquese!

Prestamista/administrador hipotecario  
 • Tratar de hacer arreglos

Consejero de vivienda aprobado por HUD

### Manejo financiera de propietarios

Crear un nuevo plan de gastos  
 Ahorre el 1% del valor de la casa cada año para mantenimiento

Invierta en productos ENERGY STAR

Nueva solicitud de credito

### Adivine cual es la MENTIRA

Edición de seguros



### ¿Qué sigue?

¿Estás listo para comprar una casa?  
 ¿Necesitas trabajar en finanzas, ahorro o crédito?



### Pagos de hipoteca Mercado secundario

El mercado secundario de hipotecas es el mercado de hipotecas que se compran y venden después de haber sido otorgadas por un prestamista hipotecario.

¿Por qué comprar en el mercado secundario?

- Mayor flexibilidad en los términos de la hipoteca.
- Mayor variedad de opciones de hipotecas.
- Mayor variedad de tipos de hipotecas.
- Mayor variedad de tasas de interés.
- Mayor variedad de plazos de hipotecas.
- Mayor variedad de tipos de hipotecas.
- Mayor variedad de tasas de interés.
- Mayor variedad de plazos de hipotecas.

¿Por qué vender en el mercado secundario?

- Mayor flexibilidad en los términos de la hipoteca.
- Mayor variedad de opciones de hipotecas.
- Mayor variedad de tipos de hipotecas.
- Mayor variedad de tasas de interés.
- Mayor variedad de plazos de hipotecas.
- Mayor variedad de tipos de hipotecas.
- Mayor variedad de tasas de interés.
- Mayor variedad de plazos de hipotecas.



# Adivine cual es la MENTIRA

## Edición de seguros

### Al reunirse con los agentes:

- Pídeles que hagan reclamos sobre la propiedad.
- Identificar áreas problemáticas
- El agente debe de apoyarte
- Discutir las características de la casa con el agente

### Medidas preventivas que puedes tomar:

- Líneas de suministro de agua del refrigerador
- Limpieza de canalones
- Sistemas de seguridad/tecnología de hogar inteligente
- Extintores/alarmas







**Todos los desastres naturales están cubiertos.**

---

1

**Todos los desastres naturales están cubiertos.**

2

**Es posible que deba comprobar el valor de sus pertenencias si presenta un reclamo, por lo que debe hacer un inventario de TODAS sus posesiones.**

1

**Todos los desastres naturales están cubiertos.**

2

**Es posible que deba comprobar el valor de sus pertenencias si presenta un reclamo, por lo que debe hacer un inventario de TODAS sus posesiones.**

3

**Si presento un reclamo, mi pago de seguro aumentara.**

1

Todos los desastres naturales están abiertos.



2

Es posible que deba comprobar el valor de sus pertenencias si presenta un reclamo. Lo que debe hacer un inventario de TODAS sus posesiones.



3

Si presento un reclamo, mi pago de seguro aumentara.



a





**Si el árbol de tu vecino cae en tu propiedad, ellos pagan.**



1

**Si el árbol de tu vecino cae en tu propiedad, ellos pagan.**

2

**El moho, las plagas y las termitas no están cubiertos por mi seguro de propietario de vivienda.**

1

Si el árbol de tu vecino cae en tu propiedad, ellos pagan.

2

El moho, las plagas y las termitas no están cubiertos por mi seguro de propietario de vivienda.

3

El seguro de propietario de vivienda no es requerido por ley.

1

Si el árbol de tu vecino cae en tu propiedad, ellos pagan.



2

El moho, las plagas y las termitas no están cubiertos por mi seguro de propietario de vivienda.



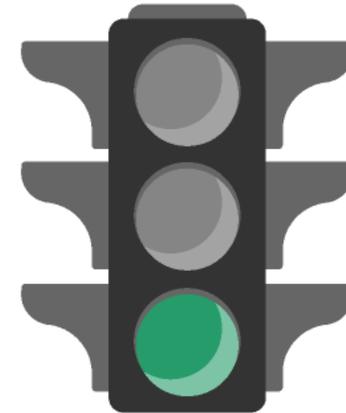
3

El seguro de propietario de vivienda es requerido por ley.



# *Seguro de propietario de vivienda*

- Cobertura - ¿Qué es la cobertura?
- Página de declaraciones: enumera los montos de cobertura:
- Todas las coberturas
- Deducible
- Exclusiones
- Endosos, flotadores, etc.
- Dividido en un paquete de 3 partes:
  - A - Cobertura de vivienda
  - B - Propiedad personal
  - C - Complementos adicionales



# *Cobertura de vivienda*

- Monto que cubre tu casa
- Cantidad de vivienda directa: el seguro cubre solo hasta el límite establecido en la cantidad de "vivienda"
- Cobertura de reemplazo extendida: el seguro cubre hasta el 120-125 % del monto de la cobertura de la vivienda
- Cobertura de reemplazo garantizada



# *Complementos Adicionales*

## **Cobertura de responsabilidad**

- **Costos de defensa**
- **Daño a la propiedad**
- **Daños/lesiones de cuerpo**
- **Pagos médicos: ¿a quién cubre?**  
**\$1,000-\$25,000**

# *Deducibles*

## *divididos*

- **Un deducible para el hogar y otro deducible para el techo**
- **Generalmente 1-2% del monto de la vivienda**



# *Seguro contra inundaciones*



- Emitido por el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones
- No se requiere si no está en la zona de inundación designada, pero aún está disponible
- Ninguna póliza de propietario cubre "aguas subterráneas", estos problemas estarían relacionados con una construcción deficiente o actos de la naturaleza

## **Al reunirse con los agentes:**

- **Pídeles que hagan reclamos sobre la propiedad.**
- **Identificar áreas problemáticas**
- **El agente debe de apoyarte**
- **Discutir las características de la casa con el agente**

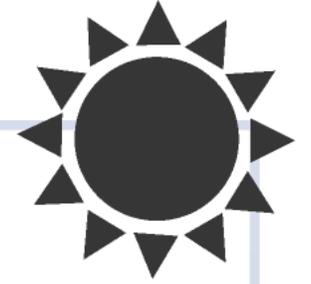
## **Medidas preventivas que puedes tomar:**

- **Líneas de suministro de agua del refrigerador**
- **Limpieza de canalones**
- **Sistemas de seguridad/tecnología de hogar inteligente**
- **Extintores/alarmas**



## Debería hacer:

- **Cambiar cerraduras**
- **Recodificar puertas de garaje**
- **Cambiar dirección en la oficina de correos**
- **Investigue empresas de mudanzas**
- **Transferir y configurar utilidades**



# *Manejo financiera de propietarios*

**Crear un nuevo plan de gastos**

Ahorre el 1% del valor de la casa cada año  
para mantenimiento



**Invierta en productos ENERGY STAR**



**Nueva solicitud de credito**



## **NO SE CONVIERTA EN UN OBJETIVO**

### **Evite el robo de identidad**

- Invierte en una trituradora
- Opciones de envío más seguras
- Proteja su información personal
- Opciones de envío más seguras
- Proteja su información personal

### **Prácticas Depredadoras**

- Bienes o servicios no solicitados ofrecidos
- Solicitar pago por adelantado, información personal, etc.

¿A quién se dirigen?

¿Qué pasa si soy una víctima?

**Todos. TÚ.**

**División de Derechos Civiles, Fiscal General, FTC**

# *Pagos de hipoteca*

## **Mercado secundario**

**El prestamista puede vender su préstamo a un inversor  
El prestamista original le notificará de esta transferencia/  
venta a través de una "carta de despedida"**

***-Póngase en contacto con el prestamista original para  
verificar-***

**El nuevo administrador le notificará a través de una "carta  
de bienvenida"**

**Transferencia de servicio  
Los términos del préstamo no cambian**

# *Los términos del préstamo no cambian*

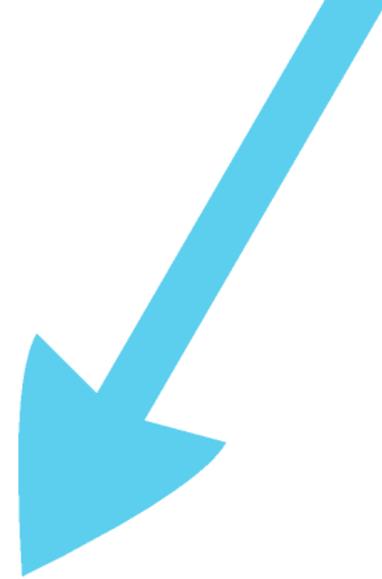
Se debe pagar el 1 del mes

ACH/Opciones de pago en  
línea

Prepagando tu hipoteca

- Un pago adicional cada año reduce una hipoteca de 30 años a 25 años

Opciones de pago por quincena



¡PA

Tard

día 1

• Ú

r

Pagos

Ahora

los car

respon

puede

# ¡PAGOS TARDES!

**Tarde= Pago recibido después del día 15 del mes**

- **Últimos 30 días de atraso - reportado a buró de crédito**

**Pagos atrasados - Denegación de pago**

Ahora se requiere que los prestamistas acepten el pago sin los cargos posteriores. El prestatario sigue siendo responsable de los cargos por mora, pero el prestamista puede aplicar el pago a la hipoteca.



¿P

pa

A  
(e

Ca

•  
•

Aju



# *¿Por qué cambió mi pago?*

**Análisis de cuenta de depósito (escrow)**

- Impuestos a la propiedad y seguro contra riesgos

**Cambios en la tasa de interés**

- Hipoteca de tasa ajustable
- Ajustes temporales de recompra

**Ajustes fiscales en construcción nueva**

# Protegiendo su inversión



## Preservar su equidad

Entendiendo la verdadera equidad

- Equidad pasiva - valor vía mantenimiento, etc.
- Equidad activa - valor por reducción de saldo

Préstamos con garantía hipotecaria

- 80% préstamos con garantía hipotecaria
- Alternativas

## Refinanciación

¿Cuándo es la refinanciación una buena opción?

análisis costo/beneficio de tasa y plazo

Evite ofertas no solicitadas para refinanciar

Evite la refinanciación para pagar la deuda

- Refinanciamiento con retiro de efectivo

## Mantenimiento del hogar

- Conoce tu hogar
- Seguridad del hogar
- Conservación de energía
- Mantenimiento preventivo
- Remodelaciones y reparaciones mayores
- Invertir en tu barrio
  - construcción de activos
  - mantenimiento de registros
  - impuestos y seguros
  - Protección de la equidad

# *Preservar su equidad*

**Entendiendo la verdadera equidad**

- **Equidad pasiva - valor vía mantenimiento, etc.**
- **Equidad activa - valor por reducción de saldo**

**Préstamos con garantía hipotecaria**

- **80% préstamos con garantía hipotecaria**
- **Alternativas**

# *Refinanciación*

**¿Cuándo es la refinanciación una buena opción?**

**análisis costo/beneficio de tasa y plazo**

**Evite ofertas no solicitadas para refinanciar**

**Evite la refinanciación para pagar la deuda**

- Refinanciamiento con retiro de efectivo**

**n**

# ***Mantenimiento del hogar***

- **Conoce tu hogar**
- **Seguridad del hogar**
- **Conservación de energía**
- **Mantenimiento preventivo**
- **Remodelaciones y reparaciones mayores**
- **Invertir en tu barrio**
  - construcción de activos
  - mantenimiento de registros
  - impuestos y seguros
  - Protección de la equidad

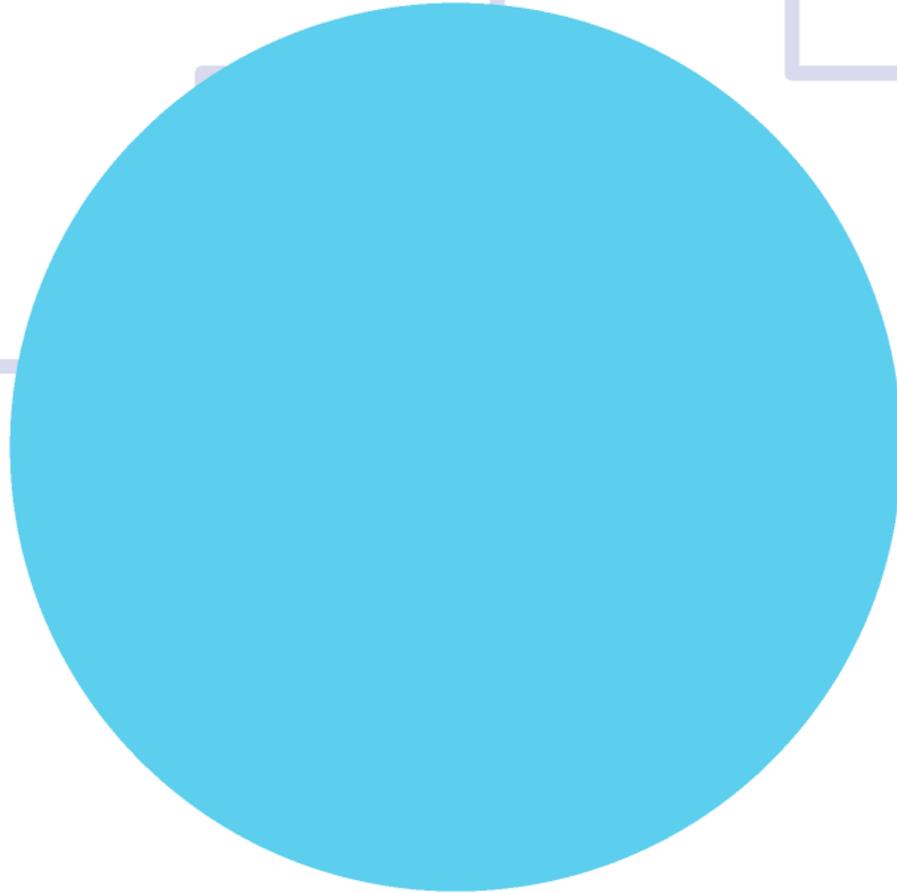
# **JUICIO HIPOTECARIO**

El proceso legal en el que un prestamista intenta recuperar el saldo de un préstamo de un prestatario que ha dejado de hacer pagos recuperando la vivienda.

## **Razones para la ejecución hipotecaria**

- **Falta de pago de hipoteca**
- **Falta de Pagos de HOA**
- **Falta de pagos de impuestos a la propiedad y gravamen sobre la propiedad**

# Alternativas a la ejecución hipotecaria



# Alternativas a la ejecución hipotecaria

Curar el préstamo



# Alternativas a la ejecución hipotecaria

Curar el préstamo

Forbearance-pausa de pagos

# Alternativas a la ejecución hipotecaria

Curar el préstamo

Forbearance-pausa de pagos

Plan de repago

# Alternativas a la ejecución hipotecaria

Curar el préstamo

Forbearance-pausa de pagos

Plan de repago

Modificación de préstamo

# Alternativas a la ejecución hipotecaria

Curar el préstamo

Forbearance-pausa de pagos

Plan de repago

Modificación de préstamo

Escritura en lugar de ejecución hipotecaria

# Alternativas a la ejecución hipotecaria

Curar el préstamo

Forbearance-pausa de pagos

Plan de repago

Modificación de préstamo

Escritura en lugar de ejecución hipotecaria

Hipoteca inversa

# Alternativas a la ejecución hipotecaria

Curar el préstamo

Forbearance-pausa de pagos

Plan de repago

Modificación de préstamo

Escritura en lugar de ejecución hipotecaria

Hipoteca inversa

Venta corta

# Alternativas a la ejecución hipotecaria

Curar el préstamo

Forbearance-pausa de pagos

Plan de repago

Modificación de préstamo

Escritura en lugar de ejecución hipotecaria

Hipoteca inversa

Venta corta

Vender la casa

*¿Qué hago si no puedo hacer el pago de mi hipoteca?*



**¡Comuníquese!**

**Prestamista/administrador  
hipotecario**

- **Tratar de hacer arreglos**

**Consejero de vivienda  
aprobado por HUD**

# ¿Qué sigue?

¿Estás listo para comprar una casa?

¿Necesitas trabajar en finanzas, ahorro o crédito?

EDUCACIÓN PARA COMPRADORES DE VIVIENDA PRUEBA POSTERIOR



*Etiquétanos, comenta,  
deja un testimonio o  
publica una foto en*

 /neighbortoneighborlarimercounty

 @n2home  
*nos encantaría escuchar de usted*

# EDUCACIÓN PARA COMPRADORES DE VIVIENDA PRUEBA POSTERIOR



*Etiquétanos, comenta,  
deja un testimonio o  
publica una foto en*



[/neighbortoneighborlarimercounty](#)



[@n2nhome](#)

*nos encantaría escuchar de usted*

# ¡¡Felicidades!!



*Etiquétanos, comenta,  
deja un testimonio,  
publica una foto en*



*/neighbortoneighborlarimercounty*



*@n2nhome*

*nos encantaría escuchar de usted*