



¿Va a comprar una casa nueva?



# Temas de esta noche

- El proceso hipotecario
  - ¿Qué busca un prestamista en un prestatario?
  - Informes de crédito, puntuaciones y consejos
  - ¿Cuánto dinero necesitará?
  - Cree una hoja de ruta que le ayude a comprar su primera casa.



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# 3 consideraciones clave

- Capacidad de pagar
  - Ingresos, activos, deudas
- Voluntad de pagar
  - Historial de crédito
- Valor de la propiedad
  - Tasación



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Capacidad de pago

- Depende de los ingresos, la deuda y el tipo de propiedad.
  - (Unifamiliar, multifamiliar o condominio)
- Tasa de vivienda
  - PITI (principal; Intereses; Impuestos; Seguros)
  - 28% a 33% del ingreso bruto (puede ser mayor con factores compensatorios)
- Tasa de endeudamiento total
  - Deuda total (PITI, más todas las demás deudas)
  - 36% a 38% del ingreso bruto (puede ser mayor con factores compensatorios)



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Voluntad de pagar

- ¿Ha realizado sus pagos a tiempo?
- ¿Ha declarado todas las deudas, incluso las siguientes?
  - Pagos de préstamos y arrendamientos para automóviles
  - Préstamos estudiantiles
  - Tarjetas de crédito
  - Líneas de crédito
  - Pensión alimenticia y/o manutención infantil
- ¿Ha informado a su oficial de préstamos sobre algún problema pasado?



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Puntajes de crédito

- Los prestamistas utilizan puntajes FICO
- Las puntuaciones oscilan entre 300 y 850
- Los puntajes de 740 y superiores obtienen las mejores tasas
- Calculado según el historial, monto adeudado, duración del historial, número de cuentas nuevas, combinación de tipos de cuentas



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Informes de crédito

- Recursos para informes de crédito
  - TransUnion
    - [www.transunion.com](http://www.transunion.com)
  - Experian
    - [www.experian.com](http://www.experian.com)
  - Equifax
    - [www.equifax.com](http://www.equifax.com)
  - **Consulta tu informe de crédito gratis**
    - [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com)
  - Revise su puntaje FICO (¡Esto no es gratis!)
    - [www.myfico.com](http://www.myfico.com)



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Consejos sobre crédito

- A continuación se detallan los pasos que puede seguir para proteger su información financiera:
- Utilice recursos en línea y aplicaciones móviles para realizar un seguimiento de gastos, transacciones y pagos en tiempo real.
- Monitoree continuamente sus cuentas bancarias y tarjetas de crédito para detectar cualquier actividad sospechosa o compras que no reconozca.
- Acceda a su informe de crédito en [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com). Tiene derecho a un informe de crédito gratuito por año de las agencias de informes de crédito.
- Informe inmediatamente cualquier transacción sospechosa al banco o a la compañía de su tarjeta de crédito. Si cree que es víctima de robo de identidad, comuníquese con el departamento de policía local.
- Solicite alertas de fraude en su informe de crédito. Esto le avisará antes de que se emita crédito a su nombre. Puede encontrar más información sobre alertas de fraude aquí: <https://www.consumer.ftc.gov/articles/0275-place-fraud-alert>
- También puede encontrar información útil sobre el robo de identidad, la prevención de estafas y la protección de su información financiera en estas agencias:
- **Oficina del Fiscal General de Massachusetts:** <http://www.mass.gov/ago/consumer-resources/consumer-information/scams-and-identity-theft/>
- **Comisión Federal de Comercio:** <https://www.consumer.ftc.gov/features/feature-0014-identity-theft>



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK





# Valor de la propiedad

- Se enviará un tasador independiente para ver la propiedad y determinar el valor.
- Están analizando el valor de mercado: ventas de viviendas recientes comparables
- No son inspectores de viviendas.
- El banco recibe un informe escrito.



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Requisitos de efectivo

- Pago inicial
  - 3-10% para viviendas unifamiliares y condominios
  - Fondos para cubrir los costos de cierre
  - Reservas, normalmente 2-3 meses de pagos (**si es necesario**)
- Fuentes Aceptables
  - Ahorros
  - Herencia y donaciones
  - Venta de acciones, bonos u otros activos



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK

# Asistencia para el pago inicial

- Federal Home Loan Bank of Boston
  - Housing Our Workforce
    - 10% del precio de venta o hasta \$25,000 (el menor de los 2) 80-120% de ingreso medio
    - <https://www.fhlbboston.com/fhlbank-boston/how-overview#/>
  - Programa Equity Builder
    - Hasta \$30,806 , un 80%, o menos del ingreso promedio.
    - <https://www.fhlbboston.com/fhlbank-boston/ebp-overview#/>
- MHP para el programa MassDreams
  - <https://www.mhp.net/one-mortgage/massdreams>
  - Lista de otros recursos
    - <https://www.mhp.net/one-mortgage/homebuyer-resources/get-down-payment-help#>



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK

# Programas de asistencia para el pago inicial en nuestras comunidades de la Ley de Reinversión Comunitaria (CRA)

- **Ciudad de Cambridge**
  - Comuníquese con Antonia Finley
  - Ubicación Cambridge, MA
  - Teléfono 617-349-4643
  - Sitio web <https://www.cambridgema.gov/CDD/housing/forhomebuyers/downpaymentassistance>
- **Ciudad de Lynn**
  - Contacte a Servicios Vecinales
  - Ubicación Lynn, MA
  - Teléfono 781-581-8624
  - Sitio web <http://www.lhand.org/neighborhoodServices.aspx>
- **Ciudad de Newton**
  - Comuníquese con Malcolm Lucas
  - Ubicación Newton, MA
  - Correo electrónico [mllucas@newtonma.gov](mailto:mllucas@newtonma.gov)
  - Teléfono (617)796-1149
  - Sitio web <https://www.newtonma.gov/government/planning/housing-community-development/housing/homebuyer-assistance>
- **Ciudad de Somerville**
  - Comuníquese con la División de Vivienda
  - Ubicación Somerville, MA
  - Teléfono 617-625-6600 ext. 2560
  - Sitio web <https://www.somervillema.gov/departments/programs/inclusionary-housing-program>
- **Consortio Suburbano del Norte**
  - Comuníquese con Maureen Taylor
  - Ubicación Malden, Medford, Arlington, Melrose, Chelsea, Everett, Revere, Winthrop
  - Teléfono 781-324-5720 ext. 5730
  - Sitio web <https://www.cityofmalden.org/867/HOME-Program>

# Información del programa de asistencia para el pago inicial

## Programas municipales de asistencia para el pago inicial

- <https://www.mymasshome.org/municipal-down-payment-assistance-programs>

## Programas de subvenciones para compradores de vivienda por primera vez.

Comprender los distintos programas de subvenciones que se ofrecen

- <https://www.firsttimehomebuyer.com/grant-programs#>



# Costos de cierre

- Tarifas asociadas con el procesamiento y cierre de su préstamo
  - Costos de cierre reales asociados con el préstamo.
    - Honorarios del prestamista, honorarios del abogado, seguro de título, tasación, informe de crédito y cargos de registro.
    - Puntos (**Opcional**)
  - Artículos "pagados por adelantado"
    - Impuestos sobre bienes raíces pagados por adelantado
    - Seguro del propietario pagado por adelantado (costo del año 1 pagado en su totalidad)
    - Intereses pagados por adelantado
  - Reservas en cuenta de depósito en garantía



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK

# Cuentas de depósito en garantía

- Los impuestos y el seguro de vivienda a menudo se cobran como parte del pago mensual.
- El depósito en garantía de impuestos, normalmente se depositará el valor de entre 2 y 3 meses de impuestos en la cuenta al momento del cierre.
- El seguro de vivienda también puede estar en depósito en garantía
- El PMI y el seguro contra inundaciones siempre están en depósito en garantía



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# ¿Qué es el PMI?

- Seguro hipotecario privado
  - Le permite comprar una casa con un pago inicial mínimo.
  - Requerido con menos del 20% de pago inicial
    - Las tasas cambian al 5%, 10% y 15% de pago inicial.
  - ¿Cuánto tiempo continuará?
    - Debe tener un 20% de patrimonio basado en el precio original.
    - Automáticamente se detendrá en el 78% del precio original.



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Tipos de préstamos hipotecarios

- Tasa fija
  - Pagos estables
  - La tasa nunca cambia
- Tasa ajustable
  - Tasa inicial más baja
  - La tasa se fija por un período determinado y luego se ajusta anualmente

## Programas de cartera y mercado secundario



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK

# Tarifa, puntos, tasa porcentual anual (APR)

- La tasa se utiliza para calcular su pago.
- Se pueden pagar puntos para obtener una tasa de interés más baja. Un punto es el 1% del monto del préstamo. La tasa de interés generalmente se reduce en un 0.25% (variará según las condiciones del mercado). Los puntos se pagan al cierre del préstamo.
- La tasa de porcentaje anual o APR refleja el costo del préstamo a lo largo del tiempo. Combina tasas, puntos y costos en un solo número para comparar programas de préstamos



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK

# Características clave del programa ONE Mortgage



## Tasa de interés baja

Los prestamistas participantes ofrecen a los compradores una tasa de interés con descuento

## Pagos iniciales de tan solo el 3%

3% pago inicial para condominios, propiedades unifamiliares y bifamiliares  
(1,5% en fondos propios)

5% pago inicial para una propiedad de tres familias. (3% en fondos propios)

## No paga seguro hipotecario privado

Los prestatarios de ONE Mortgage **nunca tendrán que pagar seguro hipotecario privado**, lo que les permitirá ahorrar cientos de dólares cada mes.

## Asistencia financiera

Según sus ingresos, los prestatarios de ONE Mortgage también pueden calificar para ahorros mensuales adicionales durante sus primeros siete años de titularidad. El subsidio de interés de MHP reduce los pagos mensuales de la hipoteca en los primeros años de titularidad.

# ¿Soy elegible?

## Estado de comprador de vivienda por primera vez



**Este préstamo está diseñado específicamente para compradores de vivienda por primera vez.**

- Definidos como prestatarios que no han sido propietarios de una vivienda en los últimos tres años.

**Excepciones al requisito para compradores de vivienda por primera vez:**

- Familia monoparental
- Desplazamiento de amo(a) de casa



# ¿Soy elegible?

## Límites de ingresos del hogar



Los límites de ingresos varían según **comunidad y tamaño de la unidad familiar**

HOUSEHOLD SIZE	ONE+BOSTON INCOME LIMIT
1	\$98,150
2	\$112,150
3	\$126,150
4	\$140,200
5	\$151,400
6	\$162,600
7	\$173,850
8	\$185,050



# ¿Soy elegible?

## Límites de ingresos del hogar



- Los límites de ingresos varían según **comunidad** y **tamaño de la unidad familiar**
- Los límites de ingresos se actualizan anualmente
- Si el ingreso total de su hogar cae por debajo de nuestros límites de ingresos, puede ser elegible para el Programa One Mortgage.

[www.mhp.net/incomelimits](http://www.mhp.net/incomelimits)

# ¿Soy elegible?

## Límites de activos



**Los activos de la unidad familiar deben ser inferiores a \$75.000**

### Activos Líquidos que se consideran:

- Cuenta de ahorros y cuenta de cheques
- Acciones y bonos
- Dinero donado, incluidas las donaciones de valor de la propiedad
- Roth IRA
- Inversiones
- Tierra

### Activos excluidos

- **La mayoría de las** cuentas de jubilación  
\*\*Nota: **SÍ** consideramos las cuentas Roth IRA.
- Planes de ahorro para la universidad

# ¿Soy elegible?

## Requisitos de puntaje crediticio



Puntaje de crédito mínimo	Tipo de propiedad
<b>640</b>	Condominio, para una sola familia
<b>660</b>	Para dos o tres familias

Opción de crédito alternativa disponible para quienes carecen de un historial crediticio documentado.

**ADEMÁS**, sin "precios basados en el riesgo": obtendrá la misma tasa de interés baja ya sea que su puntaje de crédito sea 640 u 850







# LE/CD

- **Estimación de préstamo**

- Estimación inicial de costos

- Según información conocida al inicio del proceso
- Entregado dentro de los 3 días hábiles posteriores a la solicitud.

- **Declaración de cierre**

- Cifras finales para su cierre

- Según información real
- Entregado 3 días hábiles antes del cierre.
- Todos los documentos deben enviarse 10 días antes.



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK

# Aprobaciones previas

- Consulta
  - Indica el monto aproximado que puede pedir prestado
  - Le ayuda a buscar en un rango de precios adecuado
  - Según información *no verificada*
- Precalificación
  - Según información financiera *verificada*: informe de crédito
  - Esto mejorará su oferta de compra.
  - Emitido por un oficial de préstamos
- Aprobación previa
  - Según información financiera *verificada*: informe de crédito, ingresos y activos.
  - Emitida por una aseguradora: **la carta más sólida disponible.**
- Solicitar en línea: <https://ecsb.mymortgage-online.com/>



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Cosas para recordar

- Consolidar fondos en una sola cuenta
  - Permite un seguimiento más fácil de los fondos.
  - Menos papeleo para todos
- Los grandes depósitos deben documentarse
  - Depósitos superiores al 50% de los ingresos mensuales
  - Mantenga registros detallados y fotocopias.



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# ¿Dónde empiezo?

- **Trabaje con personas experimentadas.**
  - Profesional inmobiliario
    - Encuentre a alguien con quién se sienta cómodo.
  - Inspectores
    - Obtenga referencias, información sobre licencias
  - Abogado
    - Se especializa en transacciones inmobiliarias.
  - Prestamista
    - Obtenga la aprobación previa de un prestamista experimentado.



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK

# Información de contacto

- **Mark Simone** NMLS #613257
  - Teléfono: 781-404-1206 Celular 617-901-7996
  - [msimone@ecsb.com](mailto:msimone@ecsb.com)
- **Tricia Rizzo** NMLS #477127
  - Oficina: 617-551-2453 Celular 781-656-2125
  - [prizzo@ecsb.com](mailto:prizzo@ecsb.com)
- **Mike O'Donnell** NMLS #645801
  - Oficina: 617-551-2494 Celular 617-699-6466
  - [modonnell@ecsb.com](mailto:modonnell@ecsb.com)
- **Laura Berg** NMLS #445068
  - Oficina: 617-551-2421 [lberg@ecsb.com](mailto:lberg@ecsb.com)
- **Jennifer DiBari** NMLS #16524
  - Teléfono: 781-858-3121 [jdibari@ecsb.com](mailto:jdibari@ecsb.com)
- **Lisa Gravallese** NMLS #49506
  - Teléfono: 617-447-5311 [lgravallese@ecsb.com](mailto:lgravallese@ecsb.com)
- **Mark Kirby** NMLS #19990
  - Teléfono: 978-270-5214 [mkirby@ecsb.com](mailto:mkirby@ecsb.com)
- **Roger Martorana** NMLS #476733
  - Teléfono: 617-909-9226 [rmartorana@ecsb.com](mailto:rmartorana@ecsb.com)



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396

**Banco de Ahorros de East Cambridge NMLS # 441396**



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK