



# Comprando su nuevo hogar



# Temas de esta noche

- El proceso hipotecario
  - ¿Qué espera el prestamista del prestatario?
  - Informes, calificaciones y consejos crediticios
  - ¿Cuánto dinero necesitará?
  - Mapa de ruta para ayudarlo a comprar su primer hogar.



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# 3 consideraciones esenciales

- Capacidad de pago
  - Ingresos, activos y pasivos
- Voluntad de pago
  - Historial crediticio
- Valor de la propiedad
  - Tasación



Miembro de FDIC Miembro de DIF  
Prestamista que ofrece igualdad de oportunidades  
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
  - CIIS (Capital; Interés; Impuestos; Seguro)
  - Del 28% al 33% del ingreso bruto
- Tasa de deuda total
  - Deuda total (CIIS, más todas las demás deudas)
  - Del 36% al 38% del ingreso bruto



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Voluntad de pago

- ¿Ha hecho sus pagos en a tiempo?
- Ha informado todas sus deudas:
  - Préstamo auto y pago de arrendamiento
  - Préstamos educativos
  - Tarjetas de crédito
  - Líneas de crédito
  - Alimentos y/o manutención de menores
- ¿Ha informado a su ejecutivo de cuentas sobre algún problema que haya tenido en el pasado?



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Calificaciones crediticias

- Los prestamistas usan las calificaciones FICO
- Las calificaciones van de 300 a 850
- Las mejores calificaciones son las superiores a 740
- Se calculan según el historial, el monto adeudado, la antigüedad del historial, la cantidad de cuentas nuevas y la mezcla de los tipos de cuentas



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Informes crediticios

- Agencias de informes crediticios
  - TransUnion
    - [www.transunion.com](http://www.transunion.com)
  - Experian
    - [www.experian.com](http://www.experian.com)
  - Equifax
    - [www.equifax.com](http://www.equifax.com)
  - Consulte su informe crediticio gratis
    - [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com)
  - Consulte su calificación FICO (¡Esto no es gratis!)
    - [www.myfico.com](http://www.myfico.com)



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Protección del crédito

- Estas son algunas medidas que se pueden tomar para proteger la información financiera:
- Use los recursos en línea y las aplicaciones móviles para realizar el seguimiento de los gastos, las transacciones y los pagos en tiempo real.
- Monitoree constantemente sus cuentas bancarias y tarjetas de crédito para detectar cualquier actividad o compra sospechosa que no reconozca.
- Acceda a su informe crediticio en [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com). Puede solicitar un informe gratuito por año a cada una de las agencias de informes crediticios.
- Denuncie cualquier transacción sospechosa al Banco o a la compañía de su tarjeta de crédito. Si cree que ha sido víctima de robo de identidad, contáctese con su departamento de policía local.
- Solicite alertas de fraude en su informe crediticio para que le avisen antes de emitir un crédito en su nombre. Puede encontrar más información sobre las alertas de fraude en: <https://www.consumer.ftc.gov/articles/0275-place-fraud-alert>
- También puede encontrar información útil sobre el robo de identidad, cómo prevenir estafas y cómo proteger su información financiera en estos organismos:
- **Fiscalía 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 a ver su propiedad y determinar su valor
- El tasador se fijará en el valor de mercado
- No es un inspector de viviendas
- El banco recibe un informe por escrito



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Dinero en efectivo que necesita

- Anticipo
  - 3-10% para las casas unifamiliares y condominios
  - Fondos para cubrir los costos de cierre
  - Reservas, generalmente para 2-3 meses de pagos
- 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



# Costos de cierre

- Costos asociados con el procesamiento y el cierre de su préstamo
  - Costos reales asociados con el préstamo
  - Puntos
  - Intereses “pre-pagos”
  - Cuenta de depósito en garantía del impuesto inmobiliario
  - Seguro de propietario
  - Seguro de hipoteca privada



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK

# ¿Qué es el seguro de hipoteca privada?

- El seguro de hipoteca privada
  - Le permite comprar una casa con un anticipo mínimo en efectivo
  - Obligatorio con menos del 20% de anticipo
    - Las tasas cambian con 10% y 15% de anticipo
  - ¿Durante cuánto tiempo?
    - Debe tener el 20% de capital basado en el precio original
    - Cesa automáticamente al llegar al 78% del precio original



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK

# Cuentas de depósitos en garantía

- Los impuestos y el seguro de propietario suelen cobrarse junto con el pago mensual.
- Generalmente, al cierre, la cuenta tiene el valor de 3-4 meses de impuestos.
- El seguro de propietario también puede depositarse en garantía
- El seguro de hipoteca privada y el seguro de inundación siempre se deposita en una cuenta en garantía.



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Tipos de préstamos hipotecarios

- Tasa fija
  - Pagos estables
  - La tasa no cambia nunca
- Tasa ajustable
  - Tasa inicial más baja
  - Se fija una tasa por un plazo determinado y luego se ajusta anualmente



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Tasa, Puntos, TAE

- La tasa se utiliza para calcular su pago
- Los puntos se pueden pagar para obtener una tasa de interés menor. Un punto es un 1% del monto del préstamo. Se pagan al cierre del préstamo.
- La tasa anual equivalente o TAE refleja el costo del préstamo a lo largo del tiempo. Combina la tasa, los puntos y los costos en un solo número para comparar los programas de préstamo



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# EP/NC

- **Estimación del préstamo**

- Estimación inicial de los costos

- Según la información que se tenga al comienzo del proceso
- Se realiza dentro de los 3 días hábiles de la solicitud

- **Notificación de cierre**

- Montos finales al cierre

- Según la información actual
- Se entrega 3 días hábiles antes del cierre
- Todos los documentos deben presentarse 10 días antes



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK





# Pre-aprobaciones

- Consulta
  - Determina aproximadamente el monto que puede solicitar en préstamo
  - Lo ayuda a encontrar un rango de precio apropiado
  - Se basa en información *no verificada*
- Pre-calificación
  - Se basa en información *verificada*, informe crediticio
  - Esto mejorará su oferta de compra
- Pre-aprobación
  - Debe tener una oferta aceptada
- Solicite en línea: <https://ecsb.mymortgage-online.com/>



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# Cosas que recordar

- Consolide los fondos en una sola cuenta
  - Facilita el seguimiento de los fondos
  - Menos papelería para todos
- Los depósitos grandes deben estar documentados
  - Depósitos superiores al 50% del ingreso mensual
  - Lleve registros detallados y haga fotocopias



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK



# ¿Por dónde empiezo?

- **Trabaje con gente con experiencia**
  - Profesionales inmobiliarios
    - Busque a alguien con quien se sienta cómodo.
  - Inspectores
    - Consiga referencias, información de habilitación
  - Abogado
    - Especializado en transacciones inmobiliarias
  - Prestamista
    - Obtenga una pre-aprobación con un prestamista con experiencia



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK

# Información de contacto

- **Thomas Jung** NMLS #704305 339.225.0967 [tjung@ecsb.com](mailto:tjung@ecsb.com)
- **Mark Simone** NMLS #613257 617.901.7996 [msimone@ecsb.com](mailto:msimone@ecsb.com)
- **Tricia Rizzo** NMLS #477127 781.656.2125 [prizzo@ecsb.com](mailto:prizzo@ecsb.com)
- **Jennifer DiBari** NMLS #16524 781.858.3121 [jdibari@ecsb.com](mailto:jdibari@ecsb.com)
- **Mike O'Donnell** NMLS #645801 617.699.6466 [modonnell@ecsb.com](mailto:modonnell@ecsb.com)
- **Lisa Gravallese** NMLS #49506 617.447.5311 [lgravallese@ecsb.com](mailto:lgravallese@ecsb.com)
- **Mark Kirby** NMLS #19990 978.270.5214 [mkirby@ecsb.com](mailto:mkirby@ecsb.com)
- **Roger Martorana** NMLS #476733 617.909.9266 [rmartorana@ecsb.com](mailto:rmartorana@ecsb.com)



Member FDIC Member DIF  
Equal Housing Lender  
NMLS # 441396



**EASTCAMBRIDGE**  
SAVINGS BANK