

COMO COMPRAR UNA CASA CON

# Financiamiento de propietario

¿HAS TENIDO  
UNA EJECUCIÓN  
HIPOTECARIA?



NO TIENES #  
DE SS O ITIN?



TIENES MAL  
CRÉDITO?



***“Una guía paso a paso para comprar una casa con  
financiamiento de propietario. Despreocúpate,  
estamos contigo!”***

**NAH Team**

NAH

NATIONWIDE  
AFFORDABLE HOMES



# » Tabla de contenido

01

## **Introducción**

Hay millones de personas trabajadoras que quieren tener una casa, pero no cumplen con todos los requerimientos de prestamistas tradicionales.

02

## **Financiamiento tradicional**

Comprar una casa por medio del banco local, una institución financiera o prestamista hipotecario.

03

## **Hablemos de crédito y criterios**

Se encuentra atrapado por mal crédito o no califica para financiamiento tradicional?

04

## **Financiamiento de propietario**

En NAH, nuestro programa permite que nuestros clientes se conviertan en dueños de casa inmediatamente.

05

## **Hay que llevarte a casa!**

Ayudamos a familias a superar dificultades relacionadas con bienes y raíces, y nos enorgullecemos en trabajar individualmente con cada cliente.

*Despreocúpate, estamos contigo!"*



# Introducción

Hay millones de personas trabajadoras y honestas que quieren ser dueños de una casa, pero desafortunadamente carecen del buen crédito, o el enganche, que los bancos e instituciones financieras requieren para comprar una casa en esta economía actual.

Desafortunadamente, la crisis hipotecaria del 2007, causo que los requisitos fueran mas exigentes para los prestamistas, y hoy, mas del 80% de los que quieren comprar una casa no califican para un hipoteca convencional con un enganche del 20% and una calificación de crédito de por lo menos 720.

Si perteneces a ese 80%, no te desanimas. Hay una manera, sin todo el papeleo de financiamiento tradicional. Tú también puedes dejar de rentar, y disfrutar del sueño americano de ser dueño de una casa.

En este folleto, exploraremos tus opciones de financiamiento y explicaremos como NAH te puede poner en el camino correcto, mejorar tu calificación de crédito y alcanzar tu meta de ser dueño de tu propia casa.

Empecemos. .



# Financiamiento tradicional

Comprar una casa por medio de un banco local, institución financiera o a través de un prestamista de hipotecas, se conoce como financiamiento tradicional e involucra los siguientes pasos:

1) **Comprobante de ingresos.** Se requieren W-2s, cheques, estados de cuenta y declaraciones de impuestos de los últimos 2 años. Aquellos que tienen su propio negocio deben mostrar un ingreso estable para calificar.

2) **Comprobante de enganche.** Típicamente, 20% mas gastos legales, normalmente 4%

3) **Reporte de crédito.** Para obtener una hipoteca, el prestamista requiere un reporte de crédito de las tres agencias: Experian, Transunion y Equifax.

4) **Carta de aprobación.** Ya que toda la información se junta, el banco o el prestamista, otorga una carta indicando cuanto están dispuestas a pagarte, basado en tus ingresos, calificación FICO, y todos los gastos mensuales, tales como prestamos de carros y deudas de tarjeta de crédito, más otros gastos mensuales.

Ya que hayas escogido una casa, tu prestamista organizara una valuación de la casa, inspección de la casa, y una búsqueda de titulo para asegurar que el valor de la casa sea igual a la cantidad del préstamo.

Sin embargo, cuales opciones hay para renteros con mal crédito, ¿que no tienen número de seguro social o no tienen el enganche para ser dueño de una casa?



# Crédito y criterios

Hay un sinfín de dueños potenciales de casa que tienen mal crédito y no califican para financiamiento tradicional.

En muchas situaciones, NAH puede conseguirte la casa de tus sueños, dependiendo tu caso específico.

**Ejecución hipotecaria en el pasado:** la gente que ha pasado por una ejecución hipotecaria, se pregunta si podrán volver a comprar una casa. Las agencias de crédito pueden reportar ejecuciones hipotecarias durante 7 años o aún más tiempo si deseas un préstamo de \$150,000 o mas.

## **Bancarrota : Chapter 7 & 13**

Chapter 7 disuelve las deudas, y Chapter 13 es un plan de repago de lo que se debe. Chapter 13 temporalmente detiene el proceso de ejecución hipotecaria y puede obligar a los prestamistas a aceptar un plan de repago, lo cual seguirá afectando negativamente tu calificación de crédito, y no podrás calificar para el financiamiento tradicional.

**Divorcio:** El divorcio puede ocasionar varios cambios en tus finanzas, y pagos atrasados o ausentes, hechos por tu ex esposo/a afectaran tu calificación de crédito negativamente.

**No numero de seguro social o itin:** Eres extranjero/a con deseos de comprar una casa en estados unidos y no tienes numero de seguro social o itin, pero puedes mostrar comprobante de ingresos?



# Financiamiento de propietario

En NAH, nuestro programa permite que los compradores se conviertan en dueños de casa inmediatamente. Nuestro programa se conoce como financiamiento de dueño o financiamiento de vendedor, que significa lo mismo.

La definición de financiamiento de vendedor/dueño es cuando el vendedor/dueño de una propiedad financia la compra para el comprador, aceptando el papel de un prestamista tradicional sin todas las reglas y normas que los bancos y prestamistas o instituciones financieras tienen.

Nationwide Affordable Homes ofrece un verdadero programa de financiamiento de propietario para los compradores. En el día que se firme el contrato, el título se va a poner al nombre del comprador, tu nombre. La propiedad se va a registrar en el municipio, en el condado donde se encuentra la propiedad. Recibirás una carta de bienvenida y la información de la compañía hipotecaria. Ya eres dueño de casa.

Nuestro financiamiento de propietario está diseñado básicamente igual al financiamiento tradicional, solo que nuestro criterio de prestar no se regula como el de un banco, u otras instituciones financieras. De esta forma, compradores con mal crédito y sin números de seguro social pueden convertirse en dueños de casa.

¡Cuando el banco tradicional dice que “no”, nosotros podemos ayudar!



# Vamos a llevarte a casa!

Compramos casas en zonas bien establecidas que nuestro equipo luego transforma en casas de ensueño, con nuevos accesorios, pisos, ventanas, pintura y mejoramiento de las áreas verdes. Visite nuestra página de **Featured Properties** para ver lo que está disponible actualmente.

¿No ve nada que le guste? ¡No hay problema! Le ayudaremos a encontrar una casa adecuada en la zona de su elección.

Has escuchado sobre:

- Rentar para comprar,
- Opción de arrendamiento, o
- Compra de arrendamiento

No ofrecemos estos programas. Esos términos se utilizan cuando un propietario vende una casa a un inquilino-comprador, pero la escritura de la propiedad permanece a nombre del vendedor y el vendedor sigue teniendo el control de la propiedad, no usted, el comprador.

NAH ofrece soluciones reales que ayudan a familias a comprar la casa de sus sueños, ¡hoy!

## ¡No es complicado!

- 1) Llena el formulario que se encuentra abajo.
- 2) Permítanos saber cómo contactarlo, donde quisiera vivir, cuantas recamaras y baños necesitaría, etc.
- 3) Mándenos el formulario al correo de [info@nationwideaffordablehomes.com](mailto:info@nationwideaffordablehomes.com) o mande un fax al (864) 310-2444.
- 4) Nos pondremos en contacto con usted en los siguientes días.

Aviso: este reporte fue creado solo para informar. Nosotros no somos abogados y no damos consejos legales. Si consejos legales se requieren, sugerimos que te pongas en contacto con un abogado competente en tu área. Si tú usas esta información, Nationwide Affordable Homes, LLC, no se hace responsable.

# NAH INFORMACIÓN DE CLIENTE

NOMBRE \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

DIRECCIÓN ACTUAL: \_\_\_\_\_

CIUDAD \_\_\_\_\_ ESTADO \_\_\_\_\_ CODIGO POSTAL \_\_\_\_\_

TELÉFONO: \_\_\_\_\_ CELULAR: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_

## INFORMACIÓN DE PROPIEDAD:

NUMERO DE RECAMARAS QUE SE OCUPAN? \_\_\_\_\_

NUMERO DE BAÑOS QUE SE OCUPAN? \_\_\_\_\_

EL CONDADO DE INTERÉS? \_\_\_\_\_

DISTRITO ESCOLAR? \_\_\_\_\_

CUANTO QUIERE PAGAR POR SU CASA? \_\_\_\_\_

PAGO MENSUAL QUE PUEDE PAGAR? \_\_\_\_\_

CUANTO TIENES PARA EL ENGANCHE? \_\_\_\_\_

COMENTARIOS:

*"Todo lo buena viene de la gratitud,  
y nosotros estamos agradecidos  
por ti! Que Dios te bendiga!"*

NAH Team

NOTE: llenar este formulario nos permite utilizar nuestros recursos para localizar la propiedad que satisface tus especificaciones en el área de interés. Ya que hayas llenado este formulario, favor de escanear y mandar al correo de [info@nationwideaffordablehomes.com](mailto:info@nationwideaffordablehomes.com). O, mandar un fax al (864) 310-2444.



***Despreocúpate, estamos contigo!"***