



BANKERS
MORTGAGE

5270 West 84th St. Suite 205
Bloomington MN 55437



Ivonne Delgado Kuri
Loan Officer

Office (952) 374-6100
Cell (612) 578-9762
irapp@bankersmortgage.com



Como Comprar o Refinanciar tu Casa Inteligentemente

Consejos de tu Angel de Bankers Mortgage

Compra de una Segunda Casa



Ivonne Delgado Kuri
Loan Officer

Con mas de 5 años de experiencia en la industria de prestamos hipotecarios, Ivonne ha sido reconocida por la excelencia en el servicio y por varios años ser la numero uno en ventas . Ivonne ha ayudado a la comunidad hispana a lograr el sueño americano otorgando prestamos y refinanciamientos para casas con los intereses mas bajos del mercado . Siempre explicandole los diversos programas en su propio idioma. Sirviendo en los Estados de Minnesota y Wisconsin. Siempre procurando ayudar a elegir el prestamo adecuado para su familia.

Especialista en:

- Programas para Primeros Compradores
- FHA y Convencionales
- Programas para Inversionistas
- Programas Sin Documentacion y Stated
- Programas con el 100% de financiamiento
- Programas de Solo Interes

Espero y visites my pagina de internet y checa los diferentes programas que tenemos en Bankers Mortgage y tambien puedes contactarme a mi celular o enviarme un fax.

Mi equipo y yo les proporcionaremos el mejor servicio !!!!!!!!!!!

Llama Hoy

Mucha gente sueña con tener una casa de descanso. Estos sueños son particularmente comunes cuando hay un día festivo. ¿No sería bonito que usted tuviera su propia casa de campo, o cabaña y disfrutarla cuantas veces usted quisiera ir a esquiar o a la playa, en lugar de una vez cada año?

Regularmente, estos sueños duran el tiempo que nos lleva leer unos cuantos listados de bienes y raíces de lugares para vacacionar. ¿De dónde se podría obtener dinero para el enganche de una segunda casa?

La respuesta puede estar esperándolo al llegar a su casa. Usted puede usar el dinero que ha invertido en su primera casa para financiar la compra de una segunda, su casa de recreo. Con un préstamo sobre el valor de su casa puede usted tener acceso al 125 porciento de la cantidad evaluada por su casa, menos la hipoteca que tenga de ella. Su tasa de interés será más baja, porque el préstamo es seguro. Además el interés que usted pague puede ser deducible de impuestos, al reunir ciertas condiciones. Asegúrese consultando un consejero de impuestos.

Al comprar una segunda casa no se debe tomar una decisión apresurada, como también el enganche; se debe de considerar la cantidad adicional de la deuda y el pago de otros gastos. El costo total anual incluirá los pagos mensuales del préstamo sobre el valor de la casa más la hipoteca, los gastos por servicios públicos y mantenimiento de la segunda propiedad.

Asumiendo que usted pase todo el tiempo de sus vacaciones en su segunda casa, el costo neto anual será aproximadamente esa cantidad, menos lo que usted gastaría en comida y acomodo durante los días festivos y cualquier otra cantidad importante de interés hipotecario deducible de impuestos.

Puede usted compensar sus costos rentando la propiedad cuando no la use, pero como resultado perderá la deducción de impuestos de los intereses hipotecarios de ambas casas. También tendrá que hacer otros gastos por mantenimiento.

A menos que usted tenga suficientes ingresos para cubrir los gastos antes mencionados, puede usted considerar algo más para comprar su segunda casa. Puede usted tomar en cuenta las siguientes preguntas:

- ¿Estará usted dispuesto a vender un coche o cambiarlo por uno menos costoso que el que tiene?
- ¿Cree usted que el valor de su propiedad de recreo se valorará lo suficiente como para que usted confie en venderla para financiar su retiro y reducir contribuciones a su plan de retiro?
- ¿Podría compartir la segunda casa con un hermano?
- ¿Podrían sus hijos los mayores pagar la mitad de los gastos por usar la casa de vacaciones y algún día compartir la herencia?

Si la respuesta de alguna de estas preguntas es si, entonces usted puede hacer ese sueño realidad.

Puente de Financiamientos Básicos

Si el cierre de su nueva casa es antes de la casa que está vendiendo, probablemente necesita un puente de financiamiento. Este funciona como sigue:

Usted esta buscando otra casa por el lugar que ha soñado. El espacio está bien planeado, la localidad es perfecta, aún el precio es correcto. Sólo hay un problema: el propietario de la casa tiene que cerrar el trato dentro del mes, y usted no puede vender su casa actual tan pronto. ¿Cómo va a obtener el dinero para comprar la nueva casa, si todavía tiene la otra?



Un puente de financiamiento podría ser la mejor forma para cerrar el trato. Este tipo de financiamiento es un préstamo considerable a corto plazo que lo mantiene durante el transcurso que usted es propietario y paga por dos casas.

Para obtener un puente de financiamiento, tiene usted que presentar a su institución financiera dos ofertas en firme, uno por su casa actual y una por la otra. Debe de obtener financiamiento del 80 al 90 por ciento sobre el valor de la casa actual en forma de hipoteca. Usted lo usará para financiar la compra de la nueva casa y llevará las dos hipotecas durante el tiempo que tarde el cierre de su casa actual.

Una vez que eso haya pasado, pagará usted el préstamo puente, más intereses y costos. También se puede arreglar el pago de este préstamo en seis meses a un año. Esto puede ser útil si necesita ahorrar un poco para pagar el préstamo por completo.

El problema es que los costos del financiamiento puente pueden subir:

- El interés en este tipo de préstamo a corto plazo es relativamente alto, usualmente de uno a 3 por ciento.
- Las cuotas para establecerlo pueden ser de cientos de dólares.
- Puede ser que tenga que pagar hasta seis meses de intereses adelantados por estos préstamos que están estructurados para pagarlos en un año.
- Puede que se le requiera establecer y pagar por hipotecas nuevas en su casa antigua y en la nueva, usando ambas como garantía sobre la deuda.
- El peor de los casos es que el trato de la antigua casa se puede caer en el último momento si esa casa es garantía del préstamo puente, el banco podría confiscarla.

Usted solamente puede considerar un préstamo puente si puede pagar los cargos de intereses y pagar el préstamo por completo lo más pronto posible. Con este tipo de financiamiento, cada día extra le puede costar cientos o aún miles de dólares.

Compra de una Casa Nueva o Existente

Considere factores como costo, conveniencia, extras, vecindad y valor de reventa antes de que usted decida en nueva o existente.

Casa Existente:

Ventajas:

- Se puede obtener más calidad de mano de obra por su dinero en una casa que haya sido construida cuando los costos y materiales eran menos caros.
- Aparatos electrodomésticos y tratamientos de las ventanas muchas veces vienen incluidos.
- Si ha sido renovada, la cocina y los baños pueden representar características valiosas.
- Casi seguro que tiene árboles grandes y jardín.
- Frecuentemente tiene elementos arquitecturales únicos.
- Usualmente en vecindarios establecidos.
- Relación directa entre el precio de las casas en venta y el conjunto cuidado y actitud del vecindario en general.

Desventajas:

- Generalmente la casa es menos eficiente en electricidad, resultando más costoso el enfriamiento y calentamiento de la temperatura.
- Renovaciones pasadas no podrán ser aprobadas por los códigos de construcción de hoy.
- Materiales de construcción podrán ser más difíciles de reemplazar o de que coincidan.
- Puede necesitar reparos y renovaciones costosas.



Casa Nueva

Ventajas:

- Menos mantenimiento en comparación con las casas viejas.
- Mas opciones y adiciones al gusto de uno.
- Construida dentro de los códigos de construcción más recientes.
- Mas eficiente el uso de espacio por dentro y por fuera, con frecuencia hay más espacio para almacenar.
- Instalaciones modernas.
- Mas eficiente y novedoso el diseño y uso de la electricidad, mejores materiales y aislamiento.
- Puede tener cableado para la tecnología y seguridad de hoy.
- Usted puede tener opinión en las decisiones de decoración.
- Nuevas subdivisiones podrán tener más instalaciones recreativas.
- Nuevos materiales de construcción son a veces más seguros porque no incluyen cosas como plomo u otros minerales tóxicos.
- La construcción y los aparatos electrodomésticos podrán tener todavía garantía, pero leala bien porque a veces éstas no incluyen todo como usted piensa.

Desventajas:

- Retrasos de construcción son comunes y tal vez necesite moverse temporalmente.
- Casas nuevas pueden costar más que las casas viejas por el aumento del valor del terreno, materiales, y costos de mano de obra.
- La reventa puede ser mas difícil antes de que la construcción de toda la comunidad este totalmente terminada. La mayoría de los compradores en comunidades nuevas prefieren escoger una casa nueva con todas las opciones.
- El polvo, lodo y ruido de la construcción puede ser un problema hasta que toda la comunidad este construida.
- Usted puede pagar impuestos más altos por extender los servicios a una área nueva con pocos habitantes.
- El mantenimiento del jardín puede ser más elevado.
- Desarrollos o negocios no deseados pueden continuar construyéndose en el terreno de la comunidad.
- Las casas nuevas normalmente están localizadas en las orillas del pueblo o ciudad, que significa un largo y más costoso viaje al trabajo.
- Costos adicionales -- algunas subdivisiones incluyen cuotas obligatorias de la asociación de los dueños y otras evaluaciones.

