



NMLS # 249903

37600 Central Court # 264

Newark, CA 94560

(510) 742-6600



***Como  
Encontrar el  
Préstamo  
Perfecto***



**Intelligent marketing**

**NOTA:** Las tarifas de interés se basan en el programa, el crédito y el entre o pago inicial. Los programas están sujetos a cambios.



**Cada cliente tiene diferentes situaciones que afectan su poder adquisitivo y el préstamo para el que puede calificar.**

Para muchos, los préstamos convencionales y de la FHA ofrecen las mejores tasas con documentación completa y bajos entres.

**Para inversionistas y los que trabajan por su cuenta, ofrecemos una variedad de opciones con préstamos no convencionales como el préstamo DSCR que se basa en alquileres y el programa de extracto bancario que calcula los ingresos en función de los depósitos de 12 meses.**

También ofrecemos préstamos ITIN para ciudadanos no estadounidenses y extranjeros.





# TIPOS DE PRESTAMOS



- **FHA Prestamos de Gobierno**

---

- **Prestamos Convencionales**

---

- **Veteranos – Prestamos VA**

---

- **Prestamos para Renovaciones**

---

- **Prestamos No-Convencionales**





# FHA - PRESTAMOS DE GOBIERNO



## PRESTAMO FHA

### **Vivienda ocupada por el propietario de 1 a 4 unidades:**

LTV (préstamo a valor) máximo del 96.5% hasta \$420,800.  
Saldo de préstamo máximo hasta \$970,800 (varía según el condado)

**“Streamline” refinanciamientos:** agilícelo; sin tasación, sin documentos de crédito!

**DTI - Mas deuda con relación al ingreso:** (no hay DTI máximo con la aprobación de AUS)

**El seguro del gobierno requiere FHA MIP (seguro hipotecario) por adelantado financiado en préstamo + prima mensual de MI en pago.**

**Se Congela hasta 12 meses** para nuevas construcciones: pueden aplicarse restricciones adicionales.

**Puntaje de crédito mínimo 580.** Se permite la calificación sin puntuación crediticia.

## FHA 100% CLTV COMBO

**Dos Prestamos.** El primero de la FHA MÁS el segundo concurrente por el 100% CLTV

**Mínimo crédito - 600 FICO**

**Primer préstamo** estándar de la FHA a tasa fija a 30 años

**No hay requisito** de comprador de vivienda por primera vez

**Sin límites** de ingresos

**¡Aprobación fácil!** El primer préstamo y el segundo préstamo tienen los mismos requisitos.

**Se requiere aprobación** de AUS (sin aprobación manual)





# CONVENCIONAL



**HomeReady (Fannie Mae) y HomePossible (Freddie Mac)** con un entre o pago inicial tan bajo como 3% con MI (Asegurancia de Gobierno) . Se aplican restricciones de ingresos.

**Vivienda ocupada por el propietario de 1 a 4 unidades:** LTV (préstamo a valor) máximo del 95 al 97 % a \$647,200 (límite de préstamo conforme) y hasta \$970,800 en áreas de alto costo. Tan solo un 3% de pago inicial o entre para los primeros compradores de vivienda.

**Segunda vivienda 1 unidad** — LTV (préstamo a valor) máximo 90%

**Propiedad de inversión:** LTV (préstamo a valor) máximo: 85% (1 unidad) / 75% (2-4 unidades); El número máximo de propiedades financiadas es de 10.

**El retiro de efectivo de préstamos** estudiantiles permite el pago de la deuda de préstamos estudiantiles.

**Puntaje de crédito** mínimo 620.

**Relación deuda-ingresos** máxima 45-50% (seguir AUS)





# PRESTAMO PARA VETERANOS



**Ocupado por el propietario:** LTV (préstamo a valor) máximo del 100%

**Préstamo con saldo alto:** de hasta \$1.5 millones de monto del préstamo

**IRRRL refinanciación** — sigue los requisitos de VA / Ginnie Mae

**Refinanciación con retiro:** hasta 100% LTV (préstamo a valor) . Pueden aplicarse restricciones adicionales.

Es posible una mayor relación deuda-ingreso (no hay DTI máximo con la aprobación de AUS)

**Requiere que la aseguranza de gobierno (MI) del VA se pague por adelantado y se financia en el monto total del préstamo.** Los prestatarios con discapacidades relacionadas con el servicio pueden estar exentos de la tarifa de financiamiento.

**Los veteranos discapacitados** con exención de impuestos estatales sobre la propiedad que califican pueden ser contabilizados en los depósitos/depositos en garantía.

**Congela con hasta 12 meses para nuevas construcciones:** pueden aplicarse restricciones adicionales.

**Puntaje de crédito mínimo 580.** Tampoco se requiere puntuación crediticia.



# PRESTAMOS PARA RENOVACIONES



## FREDDIE-MAC CHOICE

**95% LTV** (préstamo a valor) “valor tal como si se hubiera completado”

**97% LTV** (préstamo a valor) Solo montos de préstamos conformes

**Compra:** un prestatario debe ser un primer comprador de vivienda

**Refinanciación:** la hipoteca existente debe ser un préstamo de Freddie Mac

**85% LTV** (préstamo a valor) **en inversión de 1 unidad**, 90% en una segunda casa de 1 unidad

**Ocupado por el propietario** 1-4 unidades, PUD, condominio, fabricado

**Renovaciones de lujo**, como piscina o sala de estar al aire libre.

**Programa simplificado** disponible solo para piscinas, terrazas de piscinas o cercas / redes

## FHA 203(K)

620 FICO, incluso con balance alto

Compra o refinanciamiento SFR, PUD, condominio, 2-4 Unidades, fabricado.

Aprobación manual disponible

Actualizar cocina/baño, modernizar, mantenimiento diferido.

Se permiten las reparaciones requeridas por el tasador/avalúo.

## VA - VETERANOS

Hasta el 100% de compra de LTV. 90% en Refinanciación

Los montos Jumbo ascienden a \$970,800 en todo el país.

Mejoras/Renovaciones, incluyendo artículos de lujo, que se pueden completar en 4 meses.

620 FICO

Hasta \$50K para rehabilitación o remodelación



# Prestamos No-Convencionales



## PROGRAMA DSCR (RENTAS)

- *El préstamo asciende a \$2,500,000*
- *Retiro de efectivo hasta \$ 1,000,000*
- *80% LTV (préstamo a valor) todavía disponible*
- *640 Puntuación mínima*
- *No hay límites en líneas de crédito para prestatarios con 3 puntuaciones de crédito*
- *Sin ingresos en 1003*
- *Reservas: 3 meses para montos de préstamos de hasta \$1 millón*
- *Inversionista por primera vez a 75% LTV*
- *No es necesario obtener grandes depósitos*
- *Fondos de regalo permitidos*
- *Los ingresos y el empleo no se verifican.*



# Prestamos No-Convencionales



## PROGRAMA DE CUENTAS BANCARIAS

- *Hasta un 90% de LTV (préstamo a valor) en mercados selectos*
- *Programa de estados de cuenta bancarios de 12 a 24 meses con estados de cuenta bancarios personales/negocio*
- *Elija entre 3 métodos diferentes de factores de gasto*
- *Programas Prime, Prime Plus y Segunda Oportunidad*
- *Montos de préstamos de hasta \$3 millones*
- *Retiro de efectivo hasta \$ 1 millón*
- *Solo interés y plazos fijos disponibles*

## PROGRAMAS DE REDUCCION DE ACTIVOS/EFFECTIVO

- *Los activos calificados pueden estar compuestos y utilizados (%) para calcular los ingresos:*
- *Cheques, Ahorros y Cuentas en el Mercado Monetario (100%)*
- *Acciones en Mercado personales (70%)*
- *Bonos (70%)*
- *Fondos Mutuos (70%)*
- *Monto consolidado de las cuentas de jubilación/impuestos diferidos (70%)*
- *Se requiere un período de seis meses de duración de todos los activos*



# Prestamos No-Convencionales



## PRESTAMO ITIN/ NO CIUDADANOS

- *Hasta 90%-85% LTV (préstamo a valor) (dependiendo del prestamista)*
- *50% DTI (deuda al ingreso) máximo*
- *Foto válida del gobierno y tarjeta ITIN o carta del IRS*
- *50% del entre/pago inicial como mínimo viene del prestatario.*
- *Fondos de regalo elegibles.*
- *Tipo de documento: documento completo, estados de cuenta bancarios (12 meses), 1099 o solo pérdidas y ganancias (12 meses)*
- *Puntajes de crédito hasta 620 y se permite sin puntaje de crédito*
- *Solo 1 año de trabajo por cuenta propia*



# Prestamos No-Convencionales



## PROGRAMA PARA EXTRANJEROS

- *Solo para extranjeros*
- *Hasta 75% de compra de LTV/Tasa a plazo y 65% de retiro de LTV(préstamo a valor)*
- *Solo propiedades de inversión*
- *No se requiere la adquisición de derechos para ser una LLC*
- *No es necesario confirmar procedencia de grandes depósitos*

## HIPOTECA INVERSA

- *FHA HECM*
- *Compra o refinanciación*
- *Monto máximo de reclamación: \$970,800*
- *Se requiere educación del prestatario.*





# Mi Enfoque Distintivo

DATO INTERESANTE:  
TOMO EXÁMENES  
ESTATALES ANUALES  
PARA MANTENERME AL  
DÍA CON MI INDUSTRIA...

- Creo en un enfoque directo y sensato para los prestatarios calificados.

---

- Le diré si califica y por cuánto dentro de las 48 horas posteriores a la recepción de la documentación. Cada situación es diferente.

---

- Seré honesto sobre el precio de su préstamo, las tasas y cualquier cargo, si corresponde.





# El Derivado del Precio



Te voy a pedir que imagines...  
De hecho, salta al futuro e  
imagínate que ahora vives en la  
casa de tus sueños y en el  
vecindario donde planeas mudarte.  
¡Deja de soñar y no esperes más y  
ponte en contacto conmigo!





# Como Empezar



Empezar es fácil. Una vez que haya decidido que está listo para comprar, simplemente envíeme un correo electrónico o llámeme. Le haré algunas preguntas y le pediré que me envíe documentos mínimos. Una vez que se envíen los documentos, recibirá su precalificación en tan solo 48 horas.





# Gracias!



Comprar su casa es un gran logro para todos y me tomo la tarea muy en serio. ¡El hecho de que me hayas considerado para ayudarte a lograr este sueño, significa mucho para mí!



This template courtesy of [BreakthroughBroker.com](https://www.BreakthroughBroker.com)





# Mi Información



**Maria C. Escandon**

**Realtor & Mortgage Consultant**

**CA DRE # 01472176**

**NMLS# 347197**

**(925) 698-8494 cell**

**[escandon68@yahoo.com](mailto:escandon68@yahoo.com)**

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

NOTA: Siempre reviso mi correo electrónico y mensajes de texto.

Casi nunca contesto el teléfono mientras muestro casas a clientes, pero reviso mis recados frecuentemente.

