

Diez consejos *para* la compra de una casa

#1 Antes de comenzar a buscar una casa, determine su elegibilidad para obtener un préstamo.

Los bancos, las uniones de crédito y las empresas de crédito hipotecario ofrecen préstamos para la compra de casas; los agentes de hipotecas procesan estos préstamos por medio de varias empresas de crédito hipotecario. Estas empresas de crédito hipotecario reciben la solicitud para un préstamo, procesan la documentación y supervisan la tramitación del préstamo hasta llegar a la etapa del financiamiento.

#2 Si su crédito es marginal o deficiente, consulte a su empresa de crédito hipotecario.

Es posible que usted sea elegible para recibir un préstamo, tomando en consideración el tiempo transcurrido y la(s) causa(s) por las cuales su crédito es deficiente. Una empresa de crédito hipotecario podrá aconsejarle sobre la posibilidad de que la historia de su crédito le impida calificar para obtener un préstamo para la compra de una casa.

#3 Es posible que necesite hacer un pago inicial.

Los requisitos para el pago inicial varían, según el tipo de préstamo. Muchas organizaciones del gobierno o sin fin de lucro ofrecen programas para ayudar con el enganche. Estos programas posiblemente le prestarán o facilitarán un subsidio para los fondos necesarios para el pago inicial. Consulte con una empresa de crédito hipotecario acerca de los programas disponibles en su área.

#4 Es posible que necesite fondos para los costos del cierre de la transacción.

Los costos de cierre son cargos hechos por servicios relacionados con el financiamiento de la transacción para la compra de bienes raíces. Estos cargos incluyen, pero no se limitan a los siguientes:

- ◆ Cargos de retención (escrow) cobrados por la empresa que procesa la transacción
- ◆ Cargos por la emisión de la póliza del título de la propiedad cobrados por la empresa de seguro que expide la póliza del título
- ◆ Cargos del seguro hipotecario
- ◆ Seguro contra incendio, inundación y seguro para propietarios de casa
- ◆ Cargos que el Registrador del Condado cobra por el registro de la escritura pública de su propiedad
- ◆ Cargos cobrados por la empresa de crédito hipotecario por la tramitación del préstamo (origination fees)

Consulte a su empresa de crédito hipotecario para obtener un estimado real de estos costos, y también para obtener información acerca de los programas que pueden ayudarle a financiar los costos de cierre de la transacción.



Diez consejos *para* la compra de una casa

#5 Algunos préstamos tienen “puntos” y otros no.

Un punto es un cargo cobrado por la empresa de crédito hipotecario por la tramitación del préstamo y equivale al 1% del monto total del préstamo. Algunas empresas de crédito hipotecario cobran los puntos como compensación por una tasa de interés más baja. Es importante investigar y comparar los cargos cobrados por varias empresas de crédito hipotecario para asegurarse de que su préstamo sea competitivo y trabaje con sus finanzas. Un préstamo de CalHFA tiene límites en los cobros de la empresa de crédito.

#6 Las tasas de interés hipotecarios pueden ser fijas o ajustables.

Cual es mejor para usted depende si la tasa de interés hipotecario está a un nivel alto o bajo en el momento de financiar la compra. También depende del tiempo que usted piensa vivir en la casa. Cuando las tasas de interés son altas, un préstamo con interés ajustable puede ser atractivo debido a posibles reducciones futuras en las tasas de interés que podrían reducir sus pagos mensuales. Si las tasas de interés son bajas en el momento de financiar la compra, le podría convenir obtener un préstamo con tasa de interés fija para protegerse contra la posibilidad de un aumento futuro en las tasas de interés. Todos los préstamos de CalHFA tienen tasas de interés fijas.

#7 Hay dos categorías principales de préstamos.

Préstamos convencionales. Préstamos convencionales de CalHFA tienen tasas de interés fijas. La mayoría de préstamos requieren seguro hipotecario.

Préstamos del gobierno. Esta categoría incluye préstamos de la Administración del Gobierno Federal para la Vivienda (Federal Housing Administration, o FHA), préstamos de la Administración para Veteranos de Guerra (Veterans Administration, o VA), y préstamos del Departamento de Agricultura (USDA). Estos tipos de préstamos típicamente tienen una tasa de interés fija.

#8 Si usted tiene ingresos bajos o moderados, hay programas especiales diseñados para ayudarle a comprar su casa.

Estos préstamos están disponibles a través de empresas de crédito hipotecario privadas, y también a través de agencias de viviendas locales y estatales, como CalHFA. La mayoría de empresas de crédito hipotecario especializadas en préstamos para la compra de bienes raíces conocen estos tipos de programas hipotecarios.

#9 Es posible que tenga que pagar seguro hipotecario.

El seguro hipotecario protege a la empresa de crédito hipotecario contra una pérdida potencial si usted dejara de hacer los pagos de su hipoteca. Si su pago inicial es menos de 20% del valor de la casa, el seguro hipotecario es requerido. El seguro hipotecario es un requisito para la mayoría de los préstamos de CalHFA, y para todos los préstamos del gobierno federal.

#10 Debe considerar consejería para compradores por primera vez.

Muchas organizaciones ofrecen clases que explican los pasos necesarios para comprar una casa. Las clases cubren la selección de la propiedad, los servicios de bienes raíces, las empresas de crédito hipotecario, los programas de préstamos existentes, las responsabilidades de los propietarios, el ahorro para el pago inicial y otros temas importantes. Muchos de los programas para personas que compran una casa por primera vez exigen que esas personas asistan a este tipo de clases para establecer su elegibilidad para participar en los programas seleccionados. CalHFA requiere la consejería de préstamos, ofrecida en persona o conectada.

¿Tiene preguntas? Tenemos respuestas.

Llame gratis **877.9.CalHFA (877.922.5432)**
o visite a nuestro sitio en el web,
www.calhfa.ca.gov



CalHFA no discrimine en ninguna base prohibida en el empleo ni en la admisión y acceso a sus programas o actividades. Impreso sin costo para los contribuyentes.

CalHFA no es un prestamista directo, y usa empresas de crédito aprobadas para hacer todos los préstamos hipotecarios. (Cantidad: \$225,000. Término: 30 años. 4.00% tasa de la muestra; 4.9118% APR incluye honorarios de los prestadores y seguro; Est. pago mensual: \$1,203 incluye principal, interés, impuestos y seguro.)

HO10A
12/10