



Guía para compradores de casa

Presentado por:



HNB Mortgage
432-683-0081
www.hnbmortgage.com
info@hnbmortgage.com
Fax:(432)687-2612
NMLS: 205935



Conceptos básicos

¿Qué es un préstamo hipotecario?

Un préstamo hipotecario es un préstamo garantizado por una propiedad inmueble. Usted pide dinero prestado para comprar una casa y promete devolverlo durante un período determinado a un costo determinado. El pago suele realizarse a través de pagos hipotecarios mensuales. Si usted deja de pagar el préstamo, su prestamista puede asumir la titularidad de la propiedad.

¿Qué incluye el pago hipotecario?

Un pago hipotecario está conformado por pagos de capital e interés. Si hace un pago inicial inferior al 20%, su pago hipotecario incluirá capital, interés y seguro hipotecario si corresponde. Además, se le pedirá que pague el seguro para propietarios de casa, los impuestos sobre la propiedad, las cuotas de la asociación y otros gastos requeridos que pueden aplicarse a su prestamista en forma mensual, para que sean colocados en una cuenta de depósito de garantía. Luego, su prestamista pagará a esos terceros con los fondos de la cuenta de depósito de garantía.

- La parte de capital de su pago reduce el monto original solicitado en préstamo.
- La parte de interés cubre el cargo por el préstamo del monto que usted todavía adeuda.
- Las partes de impuestos y seguro para propietarios de casa se cobran y retienen en una cuenta de depósito de garantía para pagar el impuesto sobre la propiedad y el seguro para propietarios de casa en su nombre a medida que vencen. Si el seguro hipotecario se aplica a su préstamo, esa parte de su pago se envía a la agencia que provee el seguro.

Nota: el uso de una cuenta de depósito de garantía para el pago de impuestos y del seguro es una opción, siempre y cuando tenga un pago inicial de al menos el 20%. Si elige esta opción o tiene un pago inicial inferior al 20%, su pago mensual a su prestamista incluirá el impuesto sobre la propiedad y el seguro para propietarios de casa.

¿Qué significa “amortizar”?

Amortizar hace referencia al proceso de liquidar una deuda con pagos programados en forma regular que incluyen tanto capital como interés. En las primeras etapas del plazo de su préstamo hipotecario, el pago hipotecario cubre principalmente el interés y sólo una pequeña parte paga su capital. A medida que usted sigue haciendo pagos a lo largo de los años y debido a que el saldo de capital se reduce, una parte más pequeña de cada pago cubre el interés y una parte más grande de su pago se destina a reducir el capital hasta que todo el préstamo se haya pagado.

¿Qué es el seguro para propietarios de casa?

El seguro para propietarios de casa proporciona protección financiera en caso de pérdidas como consecuencia de incendios, vientos, desastres naturales u otros riesgos. La mayoría de los prestamistas requieren que tenga una póliza de seguro para propietarios de casa.

¿Qué es el seguro hipotecario?

El seguro hipotecario (MI, por sus siglas en inglés) protege al prestamista contra pérdidas financieras si un cliente no paga un préstamo. Suele requerirse cuando su pago inicial es inferior al 20% del precio de compra de la casa.

- Los préstamos asegurados por la Administración Federal de la Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) requieren una prima de seguro hipotecario (MIP, por sus siglas en inglés).
- Los préstamos de la Administración de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés) requieren un cargo de financiamiento.
- Los préstamos convencionales se pueden asegurar con un seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés).

¿Qué son los costos de cierre?

Además del precio de venta de la casa, deberá pagar los servicios de varios profesionales relacionados con los préstamos y de bienes raíces que se requieren para completar una transacción de compra. De acuerdo con su prestamista, el préstamo hipotecario que elija y la ubicación de la casa, estos “costos de cierre” pueden sumar varios miles de dólares. Tendrá una idea más clara del monto poco después de realizar la solicitud.

¿Qué otros costos deben considerarse?

A pesar de que los propietarios de casa no deben pagar alquiler, sí tienen que administrar gastos (más allá de los pagos hipotecarios) que los inquilinos nunca enfrentan.

- **Mantenimiento:** puede ser costoso mantener una propiedad en óptimas condiciones. Esto se aplica sobre todo a casas antiguas, donde las garantías de los sistemas y los electrodomésticos pueden haberse vencido. Los planes de garantía para la vivienda brindan cobertura de reparación o reemplazo para ciertos electrodomésticos integrados y los principales sistemas de la casa por un tiempo determinado. Cuestan apenas unos cientos de dólares por año, según el tamaño de su préstamo hipotecario y del lugar donde vive.
- **Impuestos:** la mayoría de las comunidades financian las escuelas y otros servicios a través de impuestos sobre la propiedad. Las tasas impositivas varían de una ciudad a otra; por lo tanto, pregúntele a su agente de bienes raíces sobre los impuestos en su área. La buena noticia es que, ya sea que lo pague directamente o a través de la parte de impuestos de su pago hipotecario, los impuestos sobre la propiedad suelen ser totalmente deducibles al momento de pagar el impuesto sobre ingresos. Para obtener más detalles, consulte a su asesor impositivo.
- **Cuotas de la asociación:** los condominios y los desarrollos de unidades planificadas (PUD, por sus siglas en inglés) suelen tener asociaciones de propietarios de casa que pueden cobrar cargos que alcanzan varios cientos de dólares por mes. Estos pueden estar incluidos como parte de su pago hipotecario. Si no lo están, deberá presupuestarlos.

¿Cómo sé cuánto dinero puedo pedir en préstamo para comprar una casa?

Su prestamista puede ayudarle a obtener una preaprobación que establece el monto máximo que puede pedir en préstamo. Sume su monto de préstamo máximo preaprobado al monto que tiene pensado usar para su pago inicial y sabrá sus límites de precios para comprar una casa.

¿Cómo determinan los prestamistas si un cliente califica para un préstamo hipotecario?

Los prestamistas observan su puntuación de crédito, el efectivo que tiene disponible para el pago inicial y los costos de cierre, sus ingresos y las deudas y obligaciones financieras que tiene en la actualidad.

Se usan dos proporciones como pautas.

- **La relación entre ingresos y gastos de vivienda (o la proporción entre el pago mensual del préstamo hipotecario y el ingreso bruto mensual)** compara su

pago hipotecario mensual previsto con el total de los ingresos brutos mensuales de la unidad familiar (antes de impuestos).

- **La relación entre deudas e ingresos (o la proporción de la deuda total mensual al ingreso bruto mensual)** compara su pago hipotecario mensual previsto con sus ingresos brutos mensuales (antes de impuestos) y sus obligaciones de deuda mensuales. Las deudas mensuales incluyen tarjetas de crédito, préstamos para automóviles, préstamos para estudiantes, préstamos al consumidor más otras obligaciones financieras, como pensión alimenticia para hijos y pensión conyugal.

¿Qué es una puntuación de crédito?

Las tres agencias de informes de crédito, Experian, TransUnion y Equifax, son centros de intercambio de información sobre la calificación de crédito de personas y empresas. Puntuación de crédito es un término que suele usarse para hacer referencia a las puntuaciones de riesgo de la agencia de información crediticia. En líneas generales, hace referencia a un número generado por un modelo estadístico que se usa para evaluar de manera objetiva la información que concierne a la toma de una decisión sobre crédito (es decir, tarjetas de crédito, préstamos para automóviles, préstamos para estudiantes, etc.) y que incluye lo siguiente:

- Su historial de pagos
- El monto total que adeuda
- El tiempo durante el cual ha tenido crédito disponible
- Si tiene alguna sentencia dictada en contra suya
- Si ha presentado una declaración de quiebra
- La cantidad de veces que posibles prestamistas examinaron su crédito

La información de los informes de las agencias se evalúa e interpreta en una "puntuación de crédito", lo que ayuda a los prestamistas a tomar decisiones sobre préstamos. Las puntuaciones de crédito oscilan entre 350 y 850, y la suya puede determinar si recibe la aprobación para un préstamo, los términos del préstamo y la tasa de interés.

Nota: Hacer compras grandes con un préstamo al consumidor o una tarjeta de crédito justo antes de solicitar un préstamo hipotecario puede afectar su capacidad para calificar. Por lo tanto, considere sus necesidades y prioridades con cuidado.

¿Qué puedo hacer para administrar mi puntuación de crédito?

Los prestamistas observan su puntuación de crédito, el efectivo que tiene disponible para el pago inicial y los costos de cierre, sus ingresos y las deudas y obligaciones financieras que tiene en la actualidad.

- **Pague las deudas rotativas.** No transfiera deudas de una tarjeta de crédito a otra.
- **Automatice el pago de cuentas.** Establezca retiros electrónicos de su cuenta de cheques o ahorros para que le ayuden a realizar los pagos de sus cuentas puntualmente.
- **No abra muchas cuentas nuevas.** En lugar de ello, mantenga las cuentas que ya tiene.
- **Comuníquese con sus acreedores si tiene dificultades.** La mayoría de los acreedores están dispuestos a elaborar un programa de pagos antes de que se retrase en sus pagos o deje de pagar del todo.



¿Cuál es la diferencia entre un préstamo del gobierno y un préstamo convencional?

- Un préstamo del gobierno es un producto hipotecario cuyos requisitos son establecidos por una agencia del gobierno como la Administración Federal de la Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) o el Departamento de Administración de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés) de los EE. UU. Los préstamos del gobierno suelen requerir pagos iniciales más bajos que los préstamos convencionales. Asegúrese de pedirle a su asesor hipotecario que le ayude a comparar los costos totales de todos los productos, incluidos los costos y condiciones mensuales y a largo plazo de cualquier seguro hipotecario requerido. En muchos casos, podría llegar a la conclusión de que el préstamo de la FHA es una opción de financiamiento más costosa, y que sólo debería considerarla después de haber evaluado exhaustivamente todas las otras opciones de productos que cumplan con sus necesidades financieras y de calificación de crédito.
- Un préstamo convencional es un préstamo no gubernamental y es el tipo más común de producto hipotecario. Existen categorías “que cumplen con las condiciones” y “que no cumplen con las condiciones”, y los préstamos convencionales generalmente requieren un pago inicial.

¿Cuál es la diferencia entre un préstamo hipotecario que cumple con las condiciones y un préstamo hipotecario que no cumple con las condiciones?

- Un préstamo hipotecario convencional que cumple con las condiciones tiene un monto de préstamo y pautas de evaluación que siguen estándares establecidos por la Asociación Hipotecaria Federal Nacional (FNMA, por sus siglas en inglés) y la Corporación Federal de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda (FHLMC, por sus siglas en inglés).
- Un préstamo hipotecario convencional que no cumple con las condiciones tiene un monto de préstamo “jumbo” más alto o pautas de evaluación que difieren de los estándares establecidos por la FNMA y la FHLMC.

¿Qué sucede si no puedo hacer un pago inicial del 20%?

Existen programas y productos hipotecarios que pueden ayudar a compradores de casa por primera vez calificados a alcanzar sus metas con menos efectivo disponible. Sólo recuerde que si hace un pago inicial inferior al 20%, es probable que le pidan comprar un seguro hipotecario (MI, por sus siglas en inglés) o pagar cargos similares, lo cual se suma al costo de su préstamo y puede aumentar su pago mensual. Si sabe que quiere convertirse en propietario de casa algún día, nunca es demasiado pronto para comenzar a acrecentar sus ahorros personales.

¿Puedo usar dinero que me hayan regalado o donado para hacer mi pago inicial?

Es posible que algunas pautas de programas de préstamos permitan usar donaciones monetarias de su familia o amigos como parte de su pago inicial. Tenga en cuenta lo siguiente:

- Lo más probable es que tenga que presentar una constancia escrita de que los fondos realmente fueron una donación y no un préstamo personal.
- Existen límites con respecto a la cantidad de dinero que puede recibir por año como donación monetaria sin aumentar sus obligaciones fiscales.

Consulte a un asesor financiero, un contador especializado en impuestos y un profesional especializado en préstamos hipotecarios para obtener más información sobre cómo estas opciones pueden repercutir en sus planes de financiamiento hipotecario generales y sus objetivos para el futuro.

¿Hay alguna otra fuente de pago inicial que pueda usar?

Los programas de asistencia para el pago inicial (DAP, por sus siglas en inglés) sin fines de lucro proporcionan fondos a compradores de casa calificados para ayudarles con los pagos iniciales y los costos de cierre. Muchos DAP no requieren reintegro si cumple sus pautas. Grupos como Habitat for Humanity y Homeownership Alliance of Nonprofit Downpayment Providers (HAND) también pueden ofrecer ayuda. Su profesional especializado en préstamos hipotecarios puede ayudarle a descubrir qué programas están disponibles en su área, explicarle sus detalles y verificar si califica.



Cuando esté listo para buscar su casa

Una búsqueda de casa efectiva comienza con una precalificación de hipoteca

Una precalificación le permitirá saber el monto de la casa para la cual puede calificar; de ese modo, usted y su agente de bienes raíces podrán aprovechar al máximo el tiempo que dediquen a buscar casas.

Además, una vez que se haya completado su solicitud, la verificación de crédito y la primera fase en el proceso de toma de decisión sobre el préstamo, será considerado un comprador de casa serio.

Cómo elegir a su agente de bienes raíces

Un buen agente de bienes raíces debe tener un conocimiento básico de la zona que usted está considerando para la compra y puede ayudarle a:

- Decidir qué desea en una casa. Solicitarle a su profesional especializado en préstamos hipotecarios una “Lista de deseos para la casa” para que le ayude a comunicar sus necesidades y preferencias.
- Buscar en el Listado múltiple de viviendas en venta (MLS, por sus siglas en inglés) y en otros recursos casas que estén dentro de su límite de precios y se adapten a sus necesidades, y mostrarle posibles casas consignadas por cualquier agencia.
- Encontrar información valiosa sobre comunidades, valores comparables de casas del vecindario, tasas impositivas y reglamentos del código de edificación.
- Hacer una oferta adecuada para una casa que desee comprar y actuar como intermediario entre usted y el vendedor durante el proceso de negociación.

Anote los nombres de los agentes que figuran en los carteles de venta de las casas a medida que recorre los vecindarios que le interesan. Pida referencias a sus amigos, familiares y a su asesor hipotecario. Consulte también los sitios Web de las compañías de bienes raíces locales. Cuando tenga una lista de posibles agentes, entreviste al menos a dos o tres. Además de tener experiencia, el agente de bienes raíces que elija debe ser confiable y debe poder entenderse fácilmente con usted.

Cómo elegir su vecindario

La ubicación es un factor muy importante a la hora de elegir su casa nueva. Estos son algunos puntos que tiene que analizar y revisar con su agente de bienes raíces:

- ¿Las escuelas satisfacen mis necesidades?
- ¿El tiempo de traslado hasta mi trabajo es aceptable?
- ¿Hay buenos espacios públicos de recreación en las cercanías?
- ¿Las tiendas y los servicios cercanos satisfacen mis necesidades?
- ¿La mayoría de las casas del vecindario son propiedades ocupadas por el dueño?
- ¿Qué tendencias demográficas, económicas y de desarrollo se observan en las zonas vecinas?

Comience a buscar por Internet: hay varios sitios Web excelentes que muestran casas en venta. Establecer su límite de precios es una buena forma de restringir los vecindarios entre los cuales tendrá que elegir y las zonas sobre las que le gustaría indagar más. Anote los números del MLS que correspondan a propiedades en venta que le llamen la atención y así podrá dárselos a su agente de bienes raíces.

Examine los informes de las escuelas: si ahora o en el futuro tiene que mandar a sus hijos a la escuela, es muy importante que sepa cuál es la calidad de las escuelas de la zona. Pídale a su agente de bienes raíces que le facilite los informes de las escuelas de cualquier vecindario que le interese.

Visite sitios Web locales: explore por Internet los sitios Web del pueblo, de la ciudad, de la oficina de visitantes y de los periódicos de la zona.

Cómo elegir a su prestamista hipotecario

Estamos capacitados para prestar atención a sus metas, ayudarle a entender sus opciones y explicarle con claridad el funcionamiento de los diferentes programas de préstamos, para que pueda tomar decisiones con conocimiento de causa.

Puede estar seguro de que le brindaremos ayuda e información en cada paso del proceso. ¡Empecemos hoy mismo!

HNB Mortgage

432-683-0081

www.hnbmortgage.com

info@hnbmortgage.com

Fax:(432)687-2612

NMLS: 205935



Esta información es precisa a la fecha de impresión y está sujeta a cambios sin previo aviso.
Tenga en cuenta que todas las demás comunicaciones, los documentos legales y las declaraciones le serán suministrados en inglés.
Le recomendamos obtener los servicios de un intérprete independiente para asistirle conforme lo necesite.