



# PHFA

PENNSYLVANIA HOUSING FINANCE AGENCY



## Consejos para la compra de su casa

Homebuyer's Tips

Tom Corbett, *Gobernador*  
Brian A. Hudson, Sr., *Director Ejecutivo*

La Agencia de Finanza de Viviendas en Pensilvania toma el gran orgullo de ayudar a ciudadanos del Estado (Commonwealth) en hacerse propietarios de casa. La información que proveemos en nuestras varias publicaciones, a través de nuestra red de agencias de asesoramiento, en las instituciones de préstamo participantes, y en nuestra pagina de la Web, son diseñadas para sacar a la luz un poco del misterio de lo que a veces podría ser un proceso complicado (la compra de su casa). Buena suerte con sus esfuerzos.

**Brian A. Hudson, Sr.**  
*Director Ejecutivo de PHFA*  
*Y Funcionario Jefe Ejecutivo*



## Consejo para la compra de Casa

Poseer una casa es una de las cosas mas gratificantes que usted puede obtener, pero en realidad comprar esa casa puede ser una de las experiencias mas confusas y frustrantes de la vida. La planificación correcta le quitara picadura a este doloroso proceso. La información contenida en este folleto le brinda un poco de orientación general que podría ayudarle a hacer esta tarea un poco mas fácil.

### **Corrija cualquier asunto de Crédito sobresaliente.**

El mal crédito impide más que nada a personas interesadas en comprar una casa. Asegurase de que su crédito este en buen estado, antes de empezar el proceso de compra. Pague todas sus deudas y facturas a tiempo, limpie cualquier discrepancia, y funde una relación con un prestamista que le ofrecerá mejor orientación sobre ahorros, deudas y crédito. Su riesgo de hacerse una victima de préstamos depredadores disminuye dramáticamente si usted tiene buen crédito en el momento en el que usted trate de comprar una casa.

**Determine cuanta casa va a poder pagar.** Las cantidades verdaderas cuales señalan lo que usted puede pedir en un préstamo varían, dependiendo en las tasas de interés pero, como una regla general, usted puede multiplicar sus ganancias anuales por alrededor del dos y medio o tres veces su sueldo,

para darle una idea de la deuda de hipoteca máxima que usted podría recibir. La diferencia entre el precio de la casa y el préstamo hipotecario es la cantidad de pago inicial de bajo (o down payment) que usted necesitara hacer. (No se olvide, muchos programas de préstamo requieren pagos iniciales mínimos.)

### **Calcule el pago máximo mensual de su hipoteca.**

Para compradores regulares, lo más que deberían usar para los pagos de hipoteca mensuales es aproximadamente el 30 por ciento de las ganancias mensuales brutas. Como por ejemplo, si sus ganancias son \$1,500.00 al mes, su pago mensual hipotecario no debe exceder \$450.00. En algunos casos, los pagos de hipoteca actual podrían ser más bajos que los pagos de su renta.

### **Consiga información sobre y como puede comprar una casa.**

Su biblioteca publica local o tienda de libros tienen publicaciones que explican lo que se puede esperar encontrar, definen los términos que suelden ser poco familiares, y brindan las sugerencias sobre como comprar una casa. Aprenda en anticipo la terminología. Los institutos de enseñanza superior y algunas organizaciones privadas a menudo llegan a tener seminarios específicamente diseñados hacia la compra de una casa. Use el Internet, revise los periódicos. Acuérdesse que es una buena idea estar enterado lo mas posible antes de comenzar a buscar su castillo.

**Trabaje con un profesional.** La mayoría de los estadounidenses tratan con agentes de bienes raíces cuando compran casas, porque estos profesionales conocen el mercado, tienen experiencia, saben como trabaja la industria, y le dan más información que normalmente no estará disponible por otros recursos. Aproveche esta experiencia para ayudarle a organizar la búsqueda de su casa. Explíquele al representante lo que usted esta buscando, su estado de finanzas actual, y los acuerdos que usted esta dispuesto a hacer en la elección de la vivienda. También platíquese acerca de sus necesidades, esperanzas, y deseos, o cualquier otro detalle que proveerá una imagen clara de lo que usted esta interesado en encontrar.



**Espere algunos reveses.** No hay ninguna cosa semejante como un comprador de casa profesional. Así que probablemente usted va a cometer algunos errores por el camino. Usted posiblemente va a perder en algunos de los tratos, o puede que busque en un vecindario equivocado, perder en una oferta de casa en una de las que realmente quería comprar, o descubrirá que la casa de sus sueños (que en verdad le gusta) se encuentra en un terreno o zona inundable. No piense demasiado en estas cosas, mejor aprenda de ellas. El error más grande que usted puede cometer es el precipitarse en un trato que parecía demasiado bueno, demasíadamente rápido. Probablemente lo fue, y usted podrá entonces terminar mas pobre debido al no haberse tomado su tiempo. Recuerde, el objetivo es comprar una casa cual es la correcta para usted en relación con la condición, el valor actual, y el potencial de reventa de la casa.



**Manténgalo simple.** Planee comprar una casa corriente, no un experimento. No trate de convertir una vieja estación de gasolina o de servicio mecánico en una casa. No importa cual simpática o bien situada este. Cuando se trata de conseguir un préstamo hipotecario, analice algunas opciones en anticipo, pero recuerde que el dinero que usted esta pagando por la propiedad será usado por el vendedor para comprar otro lugar. Así que no se ponga demasiado creativo con sus planes de financiación. La sencillez, la seguridad, y la garantía, son los factores claves para el éxito cuando compre su primera casa.

**Recuerde, usted esta en esto por un largo plazo.**

La casa que usted compre será la inversión más grande que probablemente llegue a hacer, así que no se precipite a cometer un error. A la vez que usted se haga propietario, también será responsable por el mantenimiento fiscal y físico de la vivienda. Usted será el beneficiario de suspensiones de impuestos los cuales la propiedad proveerá. Así como el aumento en valor, y riqueza creciente de la casa. Tómese su tiempo, aprenda los detalles, y haga una elección bien fundada. De nuevo, buena suerte.

## GUÍA GRADUAL DEL PROCEDIMIENTO DE LA COMPRA DE SU CASA

1. Obtenga o desarrolle buen crédito (puede que necesite ver a un consejero de crédito).
2. Determine cuanta deuda de hipoteca usted va a poder mantener (como regla, 2½ a tres veces el salario anual).
3. Calcule el valor máximo de su hipoteca mensual (aproximadamente 30 por ciento de sus ingresos brutos).
4. Aprenda información sobre como comprar una casa (biblioteca, Internet, librería, escuela local o instituto de enseñanza superior).
5. Busque casas que usted puede sostener (generalmente con un profesional de bienes raíces).
6. Determine las opciones de financiamiento y los procedimientos del préstamo hipotecario.
7. Haga una oferta en la casa que usted quiere comprar (puede requerir negociaciones).
8. Una vez aceptado, pague bienes al vendedor, organicé el cierre (el arreglo) con el vendedor a través del agente de bienes raíces, abogado, etcétera.
9. Cierre el trato.
10. Convierta la casa en un hogar, haga los pagos mensuales de la hipoteca.

Para mas información sobre como financiar una residencia (incluyendo los nombres y los números de teléfono de instituciones prestatarias participantes), llame al la línea directa gratuita de PHFA, 1.800.822.1174, o visite el sitio Web de PHFA [www.phfa.org](http://www.phfa.org).



# PHFA

PENNSYLVANIA HOUSING FINANCE AGENCY

211 North Front Street  
Harrisburg, PA 17101

717.780.3800 o 1.800.822.1174

TTY 717.780.1869

[www.phfa.org](http://www.phfa.org)



PENNSYLVANIA HOUSING FINANCE AGENCY

211 North Front Street  
Harrisburg, PA 17101  
[www.phfa.org](http://www.phfa.org)

*La Agencia de Finanzas de Viviendas en Pennsylvania esta comprometida a la política de que todas las personas tengan acceso de igualdad para sus programas de vivienda y empleo. Esto sin importar la edad, incapacidad, el estado familiar, sexo, origen nacional, afiliación política, raza o religión del (os) individuo (s) interesado (s).*

HT Spanish-01/11