

Libro de trabajo del comprador de viviendas



Propietarios de vivienda de la PHFA





Propiedad de vivienda

Introducción

La Agencia de Financiación de Vivienda de Pensilvania, una corporación pública de la Mancomunidad creada en 1972, inició su Programa para compradores de vivienda en 1982. Hasta el día de hoy, más de 166,500 familias han usado con éxito los préstamos hipotecarios financiados por la Agencia para comprar sus casas.

El Programa para compradores de vivienda no solo ayuda a los compradores que reúnen los requisitos a adquirir casas, sino que también estimula la economía al crear miles de empleos, lo cual aporta millones de dólares en salarios y aumenta las bases tributarias locales.

El Libro de trabajo para compradores de vivienda le brindará información sobre la Agencia y lo ayudará a seleccionar una vivienda y solicitar un préstamo hipotecario. Quizás desee también concretar una cita con una agencia que ofrece asesoramiento a los compradores de vivienda. PHFA le pagará para que asista a una sesión informativa o hasta cuatro horas de asesoramiento personalizado. Visite la sección "Compradores de vivienda" en www.phfa.org o llame al 1.855.827.3466 para averiguar el nombre de una agencia en su zona o para obtener más información sobre los programas de PHFA.

Presupuestar

Presupuestar es planificar, lo que conlleva separar cantidades específicas de sus ingresos, por lo general mensualmente. Estos fondos se usan para pagar facturas, comprar alimentos y otros artículos, y establecer un fondo de reserva para acontecimientos futuros y gastos imprevistos. Para poder tener un buen control de sus finanzas es necesario elaborar un presupuesto. Un presupuesto bien planificado puede advertirle rápidamente si existe un problema, evitando, de esta manera, dificultades futuras con sus acreedores.

El pago del préstamo hipotecario será un pequeño presupuesto en sí mismo, ya que en el pago mensual total del préstamo se incluyen los impuestos sobre la propiedad y el seguro. El pago del préstamo hipotecario es solo uno de los muchos gastos que se incluyen en el presupuesto general. Otros de los gastos que usted está presupuestando comprenden alimentos, electricidad, calefacción, teléfono, transporte, cuidado infantil, vestimenta, agua, alcantarillado, basura, préstamo del automóvil, préstamos de una institución financiera o del banco, tarjetas de crédito, líneas de crédito y seguro de vida y automovilístico.

La parte más difícil de elaborar un presupuesto es separar la cantidad suficiente de dinero para cubrir gastos para partidas tales como visitas no planificadas al médico y al dentista, entretenimiento y otros gastos misceláneos.

Después de sumar las cantidades de estas partidas y restar el total de su ingreso mensual, debería quedarle dinero para pagar los gastos de mantenimiento de la propiedad, reparaciones y mejoras.

En vista de que no puede saber con antelación qué problemas ocurrirán o cuándo, ¿qué cantidad de dinero debería ahorrar? Una cifra razonable sería entre \$30 y \$50 por mes. Es su presupuesto; usted decide la cifra más apropiada según su ingreso mensual. Puede utilizar el dinero ahorrado para pagar los servicios de un contratista o un proveedor cuando necesite hacer reparaciones en su hogar. También debe considerar ahorrar dinero para su futuro: casamientos, universidad, vacaciones y jubilación.

Si su ingreso mensual total apenas cubre sus gastos o gasta más de lo que gana, quizás piense que tiene pocas posibilidades de comprar una vivienda. Le aconsejamos hablar con su banquero, agente inmobiliario, asesor u otra persona de confianza que entienda sobre presupuestos. Es mejor averiguarlo ahora que en el futuro.

La elaboración de un presupuesto es un proceso continuo. La porción de capital e intereses de su pago mensual no variará durante el término del préstamo hipotecario. Debido al aumento o la disminución de los impuestos sobre bienes inmuebles y las primas del seguro para propietarios de vivienda, su pago mensual total podría variar.

Un presupuesto es una buena herramienta para ayudarlo a realizar su sueño. Ser propietario de vivienda implica una gran responsabilidad, pero las recompensas hacen que el esfuerzo valga la pena.

¿Qué significa ser propietario de una vivienda?

Las responsabilidades que tendrá como propietario de una vivienda son de orden mayor. Como inquilino, si había goteras en el techo o un problema eléctrico o de cañerías, usted llamaba a su arrendador, quien se encargaba de arreglar el problema. Si los problemas ocurren en su propia vivienda, no tendrá un arrendador a quien llamar. Usted tendrá que hacerse cargo de las reparaciones o pagarle a un contratista para que las haga.

Uno de los requisitos del préstamo hipotecario es que usted mantenga la vivienda en buen estado de conservación. Si hay falta de mantenimiento y negligencia, el valor de la propiedad podría bajar. Si la propiedad necesita pintura, píntela. El aspecto exterior debe resultar aceptable para el público en general. Garantice el correcto funcionamiento de los sistemas de cañerías, calefacción y eléctrico.

Los propietarios de vivienda cuentan con ventajas financieras no disponibles para los inquilinos. Usted puede deducir los intereses hipotecarios pagados y los impuestos sobre bienes inmuebles en su declaración anual del impuesto federal sobre el ingreso. Además, a medida que su vivienda se valoriza y usted empieza a amortizar el préstamo hipotecario, acumulará patrimonio neto (la ganancia que obtendrá al vender la vivienda).

Elegibilidad básica

PHFA ofrece varias opciones hipotecarias con diferentes pautas. En algunos casos, pueden ser el requisito de ser “propietario de primera vivienda”, lo que significa que los solicitantes no deben haber sido propietarios de su residencia principal en los últimos tres años.

La vivienda que está comprando deberá ser utilizada como su residencia principal. Es decir, que dicha vivienda será su hogar permanente y no su segunda residencia o una propiedad de inversión o de uso comercial.

Los prestatarios elegibles pueden tener disponibles préstamos de asistencia para los costos de cierre o pagos iniciales.

Para pautas específicas para los diferentes programas hipotecarios de PHFA, contáctese con un asesor de vivienda participante o ingrese a la página web de PHFA en www.PHFA.org (en nuestro sitio web encontrará también una lista completa de asesores participantes).

Consideraciones crediticias

Usted debe tener un buen historial de pagos de sus préstamos y tarjetas de crédito. El informe de crédito, emitido por una agencia de informes de crédito local, muestra la situación actual de sus préstamos a plazos, préstamos hipotecarios y cuentas rotatorias, el registro del historial de pagos para las cuentas pendientes y canceladas (antecedentes crediticios) y una verificación de los registros públicos.

Independientemente de dónde abrió una cuenta de crédito, su nombre y la información de la cuenta deberían aparecer en el informe de crédito de la agencia. Si usted no tiene antecedentes crediticios, esto no quiere decir que le denegarán el préstamo hipotecario. Una combinación de otros factores en su solicitud pueden compensar la falta de un historial de crédito tradicional.

Si usted tiene un historial de crédito insatisfactorio debido a un acontecimiento de vida catastrófico pero desea solicitar un préstamo, tendrá que presentar una explicación escrita detallada de por qué ha tenido problemas crediticios y qué medidas ha tomado o está tomando para corregirlos. Esto no garantiza la aprobación del préstamo hipotecario; no obstante, se tendrá en cuenta la explicación para la decisión de crédito.

Asequibilidad

Usted debe reunir los requisitos para el préstamo en lo que se refiere a sus ingresos y la relación con sus obligaciones mensuales existentes. El prestamista calculará el porcentaje del ingreso bruto mensual que necesita para cubrir los pagos mensuales del préstamo hipotecario (porcentaje de gastos de vivienda) y el porcentaje del ingreso bruto mensual que necesita para pagar el total de sus deudas (porcentaje de gastos totales). Estos cálculos se llaman "costos de aseguramiento".

PORCENTAJE DE GASTOS DE VIVIENDA: incluye el pago mensual del capital e intereses del préstamo hipotecario, la doceava parte del pago anual de los impuestos sobre la propiedad, la doceava parte del pago anual del seguro de propietario de vivienda y, si corresponde, la doceava parte del pago anual del seguro privado de hipoteca (para una explicación más detallada del seguro privado de hipoteca, consulte la sección "Categorías de préstamos hipotecarios" en la página 10). El total de estas partidas dividido por su ingreso bruto mensual no podrá exceder el 33% para un préstamo convencional, el 31% para un préstamo garantizado por la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) o para un préstamo garantizado por la Oficina de Desarrollo Rural (RD, por sus siglas en inglés), o el 41% para un préstamo garantizado por la Administración de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés).

PORCENTAJE DE GASTOS TOTALES: incluye los gastos de vivienda detallados anteriormente, más los pagos mensuales de toda obligación que pudiera tener, tales como préstamos a plazos, cuentas rotatorias (VISA, MasterCard, etc.), pagos de pensión para hijos menores, etc. El total de estas partidas dividido por su ingreso bruto mensual no puede exceder el 38% para un préstamo convencional, el 43% para un préstamo garantizado por la FHA o para un préstamo garantizado por la RD, o el 41% para un préstamo garantizado por la VA.

El prestamista le indicará durante la entrevista inicial del proceso de solicitud del préstamo hipotecario exactamente qué deudas se incluirán en el cálculo de los costos de aseguramiento.

Existe una manera en la que usted puede calcular el precio máximo aproximado que puede pagar. En primer lugar, debe calcular su ingreso bruto mensual de la siguiente manera: (1) si percibe un salario por hora, multiplique la tarifa por hora por 40 horas semanales (o el número real de horas que trabaja si no trabaja 40 horas) multiplicado por 52 semanas en un año, dividido por 12; (2) si percibe un salario semanal, multiplique su salario bruto semanal por 52, dividido por 12; (3) si percibe un salario cada dos semanas, multiplique su salario cada dos semanas por 26, dividido por 12; (4) si percibe un salario quincenal (dos veces por mes), multiplique su salario quincenal por 2; (5) si percibe un salario mensual, simplemente utilice el salario bruto de cualquier mes actual; (6) si percibe un salario anual, simplemente divida por 12.

Por ejemplo, imaginemos que una familia gana \$48,000 al año o \$4,000 por mes.

El límite total de gastos mensuales es el 38% (máximo) de \$4,000 = \$1,520.

De este límite "total de gastos mensuales" de \$1,520, reste las obligaciones mensuales de la familia, el depósito en garantía promedio para los impuestos sobre la propiedad en la zona donde piensa adquirir la vivienda, el depósito en garantía mensual estimado para el seguro de propietario, y el depósito en garantía promedio para el pago del seguro privado de hipoteca (obligatorio si el pago inicial es de menos del 20% del precio de compra).

Límite total de gastos	\$1,520
Menos las obligaciones mensuales	(500)
Menos el depósito en garantía para los impuestos sobre la propiedad	(200)
Menos el depósito en garantía para el seguro de propietario	(50)
Menos la prima mensual del seguro privado de hipoteca (si se requiere)	<u>(65)</u>
Disponible para el pago del préstamo hipotecario	\$705

Si usted divide la cantidad de \$705 disponible para el pago del préstamo hipotecario por el factor de la tasa de interés (por ejemplo, 7% = 0.00666, véase la página 9), obtendrá la cantidad máxima que puede tomar en préstamo. Al dividir el monto del préstamo hipotecario por 0.95, obtendrá el precio máximo aproximado de compra que puede pagar con un pago inicial mínimo del 5%.

$$\begin{aligned} \$705 \div 0.00666 &= \$105,855 \text{ (Monto máximo del préstamo hipotecario)} \\ \$105,855 \div 0.95 &= \$111,426 \text{ (Precio de compra máximo que puede pagar)} \end{aligned}$$

Esto significa que una vivienda que cuesta más de \$111,426 posiblemente exceda su poder adquisitivo (teniendo en cuenta las deudas de la familia, los ingresos y el porcentaje del pago inicial).

Si tiene la posibilidad de hacer un pago inicial más alto, podrá comprar una vivienda de un valor mayor. Por ejemplo, si la familia hace un pago inicial del 10%, el precio máximo de la vivienda que puede comprar se determinará haciendo la siguiente división:

$$\$105,855 \div 0.90 = \$117,616 \text{ (Precio de compra máximo que puede pagar)}$$

Su hoja de cálculo

Usted puede usar la hoja de cálculo que sigue a continuación para calcular el monto máximo del préstamo hipotecario y el precio máximo que usted puede pagar por la vivienda. Quizás sea conveniente que su agente de bienes inmuebles, su asesor para compradores de vivienda o su prestamista verifiquen la exactitud de la hoja de cálculo.

Esta hoja de cálculo ofrece ciertas pautas para determinar la asequibilidad, al tener en cuenta los gastos de los compradores de vivienda más otras deudas en relación con sus ingresos. Si necesita ayuda para realizar los cálculos, consulte con una persona familiarizada con las finanzas o alguien en quien confíe, o haga una cita con una agencia de asesoramiento para compradores de vivienda.

El precio de compra máximo que usted puede pagar (precio de compra máximo asequible) puede ser más alto o más bajo, según la tasa de interés, cualquier cambio en los ingresos, el monto, el tipo y la duración de las deudas o el monto del pago inicial. No obstante, esto puede servir de guía para que usted no pierda tiempo mirando casas que están fuera de su poder adquisitivo.

1. Elegibilidad según el ingreso (para determinar si reúne los requisitos para un préstamo de PHFA)

El ingreso anual de su grupo familiar es el ingreso mensual total, multiplicado por 12, de todas las personas que van a residir en la propiedad durante el período de 12 meses a partir del cierre del préstamo, independientemente de si figurarán o no en el mismo. Este cálculo se basa en los ingresos a partir de la fecha de la solicitud y no incluye los ingresos percibidos por estudiantes secundarios o universitarios a tiempo completo.

Consulte el folleto del programa para determinar si el ingreso anual de su grupo familiar es igual o inferior al límite de ingresos estipulado para el condado en el que está ubicada la vivienda.

Complete el formulario a continuación y multiplique el total del ingreso bruto mensual por 12.

	Prestatario	Coprestatario	Otros*
Salario bruto	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Horas extraordinarias/comisiones por trabajos a tiempo parcial	_____	_____	_____
Bonificaciones/propinas	_____	_____	_____
Dividendos/intereses	_____	_____	_____
Utilidades por concepto de inversión o actividades comerciales**	_____	_____	_____
Automóvil de la empresa (\$200 por mes)	_____	_____	_____
Descuento por automóvil	_____	_____	_____
Ingreso por propiedad en alquiler (ingreso neto más depreciación)	_____	_____	_____
Beneficios del Seguro Social o el fondo de pensiones	_____	_____	_____
Beneficios de la Administración de Veteranos	_____	_____	_____
Indemnización por desempleo	_____	_____	_____
Asistencia pública	_____	_____	_____
Otros ingresos	_____	_____	_____
Pensión para el cónyuge/pensión para hijos menores o manutención por separación***	_____	+ _____	+ _____ =
Ingreso bruto mensual	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Ingreso bruto mensual	\$ _____	\$ _____	\$ _____
			Ingreso anual actual del grupo familiar

* Esta columna es para todos los demás miembros del grupo familiar que trabajan y no son estudiantes secundarios o universitarios a tiempo completo.

** Un prestatario que trabaja por cuenta propia debe calcular los ingresos sumando el ingreso/la pérdida neta más la depreciación de las partidas del Anexo C de las declaraciones del impuesto federal sobre el ingreso de los últimos dos años dividiendo el total por 24.

*** Es obligatorio para los prestatarios incluir este tipo de ingresos en el cálculo del ingreso anual actual del grupo familiar para determinar su elegibilidad en virtud del límite de ingresos establecido por el gobierno federal.

Ahora compare el ingreso anual de su grupo familiar con el límite de ingresos del programa estipulado para el condado en el que se encuentra la vivienda que desea adquirir. Complete con el límite de ingreso adecuado del programa y el nombre del condado:

\$ _____ Nombre del condado _____

Si el ingreso anual actual de su grupo familiar calculado en el punto n.º 1 excede este límite, puede que usted no cumpla los requisitos para el programa. Quizás desee consultar con su prestamista o asesor para asegurarse de que sus ingresos superan el límite de ingresos. De ser así, ellos pueden ayudarlo a identificar otros programas de préstamos hipotecarios para los que usted reúne los requisitos.

2. Ingreso bruto mensual

Sume todos los ingresos mensuales regulares de los miembros de su grupo familiar que van a residir en la propiedad y también figurarán como prestatarios en el préstamo hipotecario. Tenga en cuenta todas las

fuentes durante los 12 meses más recientes. Sume el ingreso bruto mensual que calculó en el punto n.º 1. para el prestatario y el coprestatario únicamente. No incluya los ingresos de otros miembros de su grupo familiar que no figurarán en el préstamo. Es posible que tenga que reducir el ingreso bruto mensual si incluyó pensión para el cónyuge/pensión para hijos menores o manutención por separación y no quiere que se utilicen en el proceso de aseguramiento. Los prestatarios pueden o no informar este tipo de ingresos cuando el prestamista determina los costos de aseguramiento para el pago mensual total y los gastos totales.

Ciertos tipos de ingresos (tales como horas extraordinarias, que el prestatario no tiene antecedentes de recibir durante un período de dos años o más) que deben utilizarse para calcular los ingresos a los fines del límite de ingresos pueden no tenerse en cuenta cuando se suscribe el préstamo.

$$\text{Prestatario } \$ \underline{\hspace{2cm}} + \text{Coprestatario } \$ \underline{\hspace{2cm}} = \$ \underline{\hspace{2cm}}$$

Ingreso bruto
mensual

3. Deuda personal mensual

Enumere a continuación todas las obligaciones de deuda mensuales de su grupo familiar (además de sus costos de vivienda actuales).

Deudas	Monto promedio mensual
Préstamos para automóviles	\$ <u> </u>
Préstamos a plazos	<u> </u>
Cuentas de tarjeta de crédito	<u> </u>
Préstamos estudiantiles	<u> </u>
Pensión para el cónyuge o pensión para hijos menores	<u> </u> =
TOTAL de deuda personal mensual	\$ <u> </u>

4. Límite total de gastos

$$\underline{\hspace{2cm}} \times 0.38 = \$ \underline{\hspace{2cm}}$$

Ingreso bruto mensual
(del punto n.º 2) Límite
de gasto total

5. Disponible para el pago de la hipoteca

Límite máximo de gastos (del punto n.º 4)	\$ <u> </u>
Menos depósito en garantía para los impuestos sobre la propiedad mensual estimados*	\$ <u> </u>
Menos depósito en garantía para el seguro mensual estimado	\$ <u> </u>
Menos deudas personales mensuales (del punto n.º 3)	\$ <u> </u>
Menos la prima mensual estimada del seguro privado de hipoteca*	\$ <u> </u>
Disponible para el pago del préstamo hipotecario	\$ <u> </u>

*Su prestamista, su agente de bienes inmuebles o su asesor de compradores de vivienda pueden ayudarlo a determinar estos montos. Puede utilizar los cálculos de la página 4, pero recuerde que estas sumas pueden variar considerablemente según el monto del préstamo hipotecario y la ubicación de la vivienda.

6. Monto máximo del préstamo hipotecario

$$\underline{\hspace{2cm}} \div \left(\underline{\hspace{2cm}} \right) = \$ \underline{\hspace{2cm}}$$

(Disponible para el pago del préstamos hipotecario del punto n.º 5 más arriba) (Factor de la tasa de interés ver más abajo) (Monto máximo de la hipoteca)

Algunos de los factores de la tasa de interés de la hipoteca que pueden utilizarse en el punto número 6 se enumeran en la parte superior de la página siguiente:

FACTORES DE LA TASA DE INTERÉS

Seleccione la tasa de interés del préstamo hipotecario más cercana a la tasa de interés del programa actual y utilice el factor al lado de esta.

Tasa de interés del préstamo hipotecario	Factor	Tasa de interés del préstamo hipotecario	Factor
4%.....	0.00470	5 3/4%.....	0.00584
4 1/4%.....	0.00492	6%.....	0.00600
4 1/2%.....	0.00507	6 1/4%.....	0.00616
4 3/4%.....	0.00522	6 1/2%.....	0.00633
5%.....	0.00537	6 3/4%.....	0.00649
5 1/4%.....	0.00552	7%.....	0.00666
5 1/2%.....	0.00568		

7. Precio máximo de compra

$$\frac{\text{(Monto máximo del préstamo hipotecario del punto n.º 6)}}{0.95} = \$ \text{(Precio máximo de compra que puede pagar)}$$

Comisiones y cargos (costos de cierre)

Comisiones

En la entrevista inicial, puede que se le requiera pagar una comisión por un informe de la agencia de crédito, tasación, etc. (estas comisiones del prestamista normalmente oscilan entre \$250 y \$350, y generalmente reciben el nombre de "tarifas de solicitud").

Cargos

La operación de cierre tiene lugar cuando se firman todos los documentos legales, se transfiere el título de propiedad a su nombre como nuevo propietario, se pagan las sumas de dinero adeudadas al vendedor o el constructor de la vivienda y se liquidan todos los costos pertinentes a la compra de la propiedad.

Los costos estimados de cierre se clasifican en dos categorías: costos de cierre y partidas prepagadas. Los costos estimados de cierre se indican en un "estimado del préstamo" que el prestamista está obligado a entregarle a usted en la fecha o poco después de que finalice la solicitud de préstamo hipotecario. Los costos de cierre incluyen los costos de seguro de título de propiedad, los honorarios legales, la preparación de la documentación, los costos de registro, el impuesto de traspaso de propiedad, etc.

Las partidas prepagadas son el interés sobre el préstamo hipotecario desde la fecha de operación de cierre hasta el final de ese mes y la suma global que se depositará en una cuenta de garantía para desembolsar los pagos de impuestos inmobiliarios y seguros. Los montos se separan todos los meses del pago mensual total del préstamo hipotecario para pagar los impuestos inmobiliarios y el seguro en su fecha de vencimiento (por lo general, los impuestos se pagan antes del vencimiento para aprovechar los descuentos). En la fecha de la operación de cierre, usted le pagará al prestamista la cantidad suficiente para que este pago global, además de los pagos mensuales de garantía, permitan que se puedan pagar en su totalidad los impuestos inmobiliarios y el seguro en la fecha de vencimiento de las facturas futuras. Es su responsabilidad enviar al prestamista a quien le paga mensualmente el préstamo hipotecario las facturas del impuesto inmobiliario (no del impuesto sobre la renta) que usted reciba de su recaudador de impuestos. Estas facturas por lo general incluyen el impuesto escolar y un impuesto a la propiedad del condado u otros impuestos locales. Los seguros obligatorios son el seguro de propietario de vivienda, el seguro privado de hipoteca (si su pago inicial fue de menos del 20% sobre un

préstamo hipotecario convencional) y el seguro de inundación si la vivienda está ubicada en una zona de riesgo de inundación que requiera seguro de inundación, según lo determine el tasador.

Categorías de hipotecas

En el mercado de hipotecas de hoy en día hay muchos tipos de préstamos disponibles. A continuación, se enumeran los más comunes. Los Programas de propiedad de vivienda de PHFA tienen cuatro categorías de préstamos: convencionales, asegurados por la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés), garantizados por la Administración de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés) y garantizados por la Oficina de Desarrollo Rural (RD, por sus siglas en inglés). No todos los prestamistas participantes ofrecen todos estos tipos de préstamos. Consulte con el prestamista local que usted seleccionó para estar seguro de que se ofrece el tipo de préstamo hipotecario que usted desea o vea la lista de prestamistas participantes en la sección 'Compradores de vivienda' en www.phfa.org. Todos los préstamos hipotecarios de PHFA son a una tasa de interés fija a un plazo de 30 años.

Los préstamos hipotecarios con una tasa de interés flexible, a menudo llamados ARM (por sus siglas en inglés), permiten que el prestamista ajuste las tasas de interés periódicamente conforme a las variaciones de un índice específico. Tenga en cuenta que si bien los ARM pueden tener inicialmente una tasa de interés más baja (también llamada tasa introductoria reducida) que los préstamos con una tasa fija, la tasa puede aumentar a lo largo del tiempo (durante los primeros 2 a 10 años). Posteriormente, la tasa de interés se torna ajustable, aumentando el monto de pago mensual. Los prestatarios deben estar atentos para comprender completamente los términos.

Los préstamos hipotecarios convencionales financiados por PHFA por lo general requieren un pago inicial mínimo del 3% al 5%. Los prestatarios deben aportar el menor de \$1,000 o el 1% del monto del préstamo de sus propios fondos verificados y el resto puede provenir de una donación o una segunda hipoteca comunitaria aprobada. Se exige a los prestatarios tener un puntaje crediticio medio mínimo de FICO de 620. Es decir, si reúne los requisitos, puede financiar hasta el 95%-97% del precio de compra o el valor de tasación de la vivienda, el que sea menor. Los préstamos hipotecarios convencionales deben estar asegurados por un asegurador privado de hipotecas si el pago inicial es de menos del 20% del precio de compra o del valor de tasación, el que sea menor. El seguro privado de hipoteca (no debe confundirse con el seguro de vida hipotecario) asegura al prestamista contra pérdidas en las que pudiera incurrir si usted incumple con los pagos del préstamo hipotecario y perdiera la vivienda a través de una ejecución hipotecaria.

Las hipotecas aseguradas por la FHA están aseguradas por la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) y requieren un pago inicial del 3.5%. De manera ideal, son para prestatarios que desean comprar una vivienda pero no tienen ahorrado dinero o no les alcanza para el pago inicial, incluso para aquellas parejas de recién casados, los que se gradúan de la universidad, y también los prestatarios que han tenido problemas crediticios en el pasado. Por lo general, los créditos hipotecarios de la FHA tienen pagos iniciales más bajos, menores costos de cierre y pueden tener criterios de calificación más sencillos que los préstamos convencionales. Los montos máximos de los préstamos se determinan por los precios medios de las viviendas en la zona.

Los préstamos hipotecarios con tasa de interés fija son préstamos en los que la parte del capital e intereses del pago no varía durante el plazo del préstamo. El tipo más común de préstamo para la vivienda residencial, se paga mediante pagos mensuales iguales durante un período específico, por lo general 15 o 30 años. En la mayoría de los casos, los pagos realizados al principio del préstamo se destinan principalmente a los intereses, mientras que los pagos posteriores se destinan principalmente al capital. Todos los préstamos hipotecarios de PHFA son préstamos con tasa de interés fija.

Los préstamos hipotecarios garantizados por la VA están garantizados por la Administración de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés). Los préstamos de la VA son para veteranos del ejército de los EE.UU. solamente y ofrecen un financiamiento del 100% (no se requiere un pago inicial). Se requiere una comisión inicial de

financiamiento al VA pero puede incluirse en el monto del préstamo. El monto de la comisión puede variar de vez en cuando. Consulte con el prestamista para averiguar cuál es la comisión actual.

Los préstamos hipotecarios garantizados por la RD están garantizados por la oficina de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de los EE.UU. Estos préstamos ayudan a los solicitantes de ingresos bajos y moderados a comprar una vivienda adecuada en zonas rurales elegibles. Los préstamos pueden ser de hasta el 100% del valor de tasación de la propiedad, más la comisión de garantía. Si el valor de tasación lo permite, ciertos costos de cierre pueden incluirse en el monto del préstamo hipotecario.

Los préstamos hipotecarios de alto riesgo por lo general se otorgan si usted tiene una calificación crediticia baja. Debido a la calificación crediticia baja, no se ofrece una hipoteca convencional porque el prestamista considera que el prestatario tiene un riesgo más alto que el promedio de incumplir con los pagos del préstamo hipotecario. Es posible que los prestatarios con una calificación crediticia de menos de 600 solo reúnan los requisitos para una hipoteca de alto riesgo y las tasas de interés más altas correspondientes a este tipo de préstamo. Si un prestatario potencial ha realizado pagos tardíos o se ha declarado en quiebra, es posible que solo reúna los requisitos para un préstamo hipotecario de alto riesgo. Por lo tanto, resulta conveniente para aquellas personas con una calificación crediticia baja esperar un tiempo y mejorar su puntuación antes de solicitar un préstamo hipotecario para poder conseguir las mejores tasas de interés. Los prestatarios con una puntuación cercana a los 500 pueden reunir los requisitos para un préstamo hipotecario garantizado por la FHA, RD o VA si pueden dar una explicación satisfactoria y documentar sus problemas crediticios. PHFA ofrece asesoramiento de crédito gratuito a través de una red de agencias autorizadas. Consulte la sección titulada Recursos para compradores de vivienda en la página 11.

Recursos para compradores de vivienda

Para obtener más información sobre estos productos y averiguar cuál es el programa más apropiado para usted, PHFA le recomienda enfáticamente que haga una cita con una agencia de asesoramiento.

La red de agencias de asesoramiento autorizadas de PHFA proporciona información y asesoramiento gratuito a los compradores de vivienda y puede también ofrecer asesoramiento de crédito. Los compradores con una puntuación crediticia mínima media de FICO menor a 680 deben asistir a un curso antes del cierre de su préstamo hipotecario de PHFA. PHFA también cuenta con un número de iniciativas de asesoramiento que cubren temas tales como propiedad de la vivienda, préstamos abusivos, desarrollo rural y reparación del crédito.

Para encontrar una agencia de asesoramiento autorizada próxima a su domicilio, visite www.phfa.org o llame a la línea de información sobre préstamos hipotecarios al 1.855.827.3466.

Cómo solicitar

1. Visite la sección "Compradores de vivienda" en www.phfa.org o llame al 1.855.827.3466 para una lista de prestamistas participantes en su zona. Llame a un prestamista para concretar una cita para recibir una autorización previa o para completar una solicitud de préstamo hipotecario si ya ha firmado un contrato de compraventa para una propiedad específica. (Es mejor obtener la autorización previa primero, antes de firmar un contrato de compraventa). A la fecha de la solicitud, el prestamista reservará los fondos necesarios para su transacción y fijará su tasa de interés por un período de tiempo, generalmente 60 o 90 días. Las tasas de interés pueden variar. Los solicitantes deben contactar a un prestamista participante local para información sobre las tasas de interés y para pedir una entrevista para solicitar un préstamo hipotecario. Las entrevistas se programan por orden de llegada.
2. Las entrevistas para solicitar un préstamo hipotecario se desarrollan sin inconvenientes cuando usted lleva la información y los documentos pertinentes. Lleve consigo este libro de trabajo para utilizar como referencia y consulte la lista de verificación que aparece en la página 17.

3. A partir de la fecha de solicitud del préstamo hipotecario, debe calcular al menos seis a ocho semanas para el procesamiento del préstamo. La divulgación total de la información pertinente es absolutamente necesaria. Usted debe proporcionar la información adicional solicitada por el prestamista o el agente de bienes inmuebles a la brevedad posible.
4. No debe programarse el cierre antes de que PHFA haya aprobado el préstamo hipotecario.

Consideraciones sobre la vivienda

En las páginas 15 y 16 de esta guía encontrará una Hoja de trabajo de evaluación de la vivienda. Haga copias de este formulario para que pueda guardar información separada para cada vivienda. Úselas cuando salga a buscar propiedades. Cuanta más información tenga sobre las casas que está considerando para la compra, más fácil le resultará tomar una decisión informada.

La casa que elija debe ser una vivienda unifamiliar, ya sea independiente (única), semiadosada (conectada), en hilera (adosada) o una unidad en un condominio o un desarrollo de unidades planificadas (PUD, por sus siglas en inglés). Las viviendas prefabricadas califican para recibir financiamiento de PHFA, pero también deben reunir otros criterios específicos. Consulte con su prestamista para estar seguro de que la casa prefabricada que usted elige reúne los requisitos.

Asimismo, puede considerar propiedades de dos unidades, siempre y cuando usted ocupe una de las unidades; la vivienda tenga por lo menos cinco años de antigüedad y esté construida en un estilo típico de la zona; y su préstamo hipotecario será una hipoteca convencional, asegurada por la FHA o garantizada por la VA. El precio de compra de una propiedad de dos unidades puede exceder el precio de compra límite de PHFA en un diez por ciento.

El tamaño del lote de la propiedad que usted quiere comprar no puede exceder de cuatro acres (se podrán considerar excepciones debido a restricciones edilicias o reglamentaciones del municipio o el condado). El precio de compra listado en el contrato de compraventa no puede incluir elementos que no están incorporados en la vivienda, tales como lavadoras, secadoras, aire acondicionado, lavavajillas portátiles, alfombras, etc. No obstante, se pueden incluir la cocina, la heladera y los electrodomésticos integrados en la vivienda. Según lo antedicho, el precio de compra de la vivienda no puede exceder el precio de compra máximo para el condado en el que se encuentra ubicada la vivienda.

Algunas recomendaciones para cuando elige una vivienda:

1. Compare al menos tres viviendas. No se enamore de la primera casa que vea.
2. Utilice la Hoja de trabajo de evaluación de la vivienda para inspeccionar cuidadosamente la casa y analizar el vecindario. Recuerde: “El comprador debe tener cuidado”.
3. Si hay algo que no entiende en el contrato de compraventa, no debe firmarlo hasta que no le aclaren la duda. Si tiene preguntas, tal vez desee consultar con su agente de bienes inmuebles, un asesor de vivienda o un abogado según la complejidad del asunto.
4. Es importante que el contrato de compraventa estipule que usted puede recuperar su depósito si no obtiene el financiamiento. Por ejemplo: “Esta transacción entrará en vigor únicamente si se recibe el financiamiento de PHFA”.
5. También es una buena idea que la entrada en vigor del contrato esté sujeta a una inspección profesional de la vivienda que resulte satisfactoria. Si deben realizarse reparaciones, el contrato de compraventa debe especificar quién las pagará y cuándo finalizarán.
6. Un depósito razonable es de \$1,000.

Viviendas nuevas

La Agencia no proporciona préstamos de construcción temporarios. Si está planeando construir una nueva casa, cabe señalar que los préstamos de la Agencia son solo para financiamiento permanente. Si el prestamista a quien usted solicita el préstamo no proporciona financiamiento de construcción, asegúrese de tener asegurado el financiamiento de construcción de otro prestamista o que el constructor se encargue de conseguir el financiamiento de construcción. Es posible que esté sujeto a comisiones adicionales por el préstamo de construcción. Además, construir una casa puede tomar mucho más tiempo e involucrar muchas más complicaciones que comprar una vivienda ya construida. Consulte la lista de prestamistas participantes en la sección 'Compradores de vivienda' en www.phfa.org o llame al 855.827.3466 para encontrar un prestamista de PHFA que también proporcione financiamiento de construcción.

Proteja su inversión

Haga puntualmente los pagos mensuales del préstamo hipotecario a PHFA. A la fecha de cierre del préstamo hipotecario, recibirá instrucciones de cómo y cuándo realizar los pagos.

Recibirá una factura mensual. Es su responsabilidad hacer los pagos.

El pago del préstamo hipotecario incluye capital, intereses, impuestos y seguro (PITI, por sus siglas en inglés). Los pagos destinados a la porción del capital reducen la cantidad tomada en préstamo. El interés representa el costo de tomar el dinero prestado. La parte del pago correspondiente a los impuestos y el seguro se deposita todos los meses en una cuenta separada llamada cuenta de depósito en garantía para acumular el dinero necesario para pagar el impuesto anual sobre la propiedad, el seguro de propietario y el seguro anual de la hipoteca. PHFA se encarga de hacer estos pagos anuales en su nombre utilizando los fondos en la cuenta de depósito en garantía.

Es aconsejable estar preparado para las ofertas de crédito que recibirá como propietario de vivienda. Las ofertas le llegarán por teléfono, contacto personal o por Internet. Recientemente, un número creciente de personas están siendo víctimas de prácticas abusivas en préstamos.

Los ejemplos de prácticas abusivas en préstamos incluyen:

- Préstamos a propietarios de viviendas basados en el valor de la vivienda y no en su capacidad de repago.
- Tasas de interés inusualmente altas.
- Costos de endeudamiento excesivos sin bajar la tasa de interés.

Podría suceder de la siguiente manera: los propietarios de vivienda necesitan dinero para una emergencia imprevista, por lo general una suma pequeña. No obstante, debido a su situación financiera, no pueden solicitar un préstamo a un banco y terminan solicitando dinero a un prestamista donde el historial de crédito “no es un problema”. Cualquiera puede necesitar tomar dinero prestado en situaciones de emergencia, pero deben revisarse cuidadosamente los detalles del acuerdo de préstamo antes de firmar.

Las ofertas que sugieren que los “pagos tardíos” y el “mal crédito” no son un problema, por lo general son señales de préstamos abusivos.

No firme ningún formulario antes de revisarlo y, si tiene preguntas, consulte con un abogado o un asesor de vivienda. No se apresure a firmar un préstamo que puede ser abusivo o que no responda a sus mejores intereses.

Recuerde: comprar una casa es probablemente la mayor inversión que hará en su vida. Tómese su tiempo, sea sensato y busque asesoramiento. El Programa para compradores de vivienda de PHFA ha sido diseñado para facilitarle un poco la difícil tarea de ser propietario de una casa. Si usa el programa de modo adecuado, podrá ahorrar miles de dólares durante el período de la hipoteca.

Poseer su propia casa brinda muchísima satisfacción y confort, pero también existe una gran responsabilidad, que incluye pagar la hipoteca, impuestos y seguros y mantener la propiedad. El mantenimiento de rutina y preventivo puede ayudar a reducir los costos de reparación y contribuir a la valorización de su propiedad.

Hoja de trabajo de evaluación de la vivienda de PHFA

Prestatario(s) _____

Fecha _____

Dirección de la propiedad _____

Precio de venta publicado \$ _____ Condado _____

Precio máximo de compra de PHFA \$ _____

Tipo de vivienda (única, dúplex, hilera de casas adosadas) _____

DEPÓSITOS EN GARANTÍA (Mensual)

COSTOS DE VIVIENDA (Mensual)

Seguro contra riesgos \$ _____ Calefacción \$ _____

Impuestos sobre la propiedad \$ _____ Electricidad \$ _____

Comisiones del condominio/PUD \$ _____ Agua/Alcantarillado \$ _____

Seguro contra inundaciones (si se exige) \$ _____ Otros \$ _____

UBICACIÓN

Tipo de vecindario _____

Colegios, a qué distancia _____ Guarderías, a qué distancia _____

Tiendas, a qué distancia _____ Servicios médicos, a qué distancia _____

Servicios comunitarios (cuartel de bomberos,
departamento de policía, ambulancia) _____ Distancia del empleo _____

Transporte público, a qué distancia _____

DIMENSIONES

Tamaño del lote _____ Tamaño de la vivienda _____

EXTERIOR

Estilo/Antigüedad/Estado general _____

Jardín/Paisajismo _____

Garaje, cantidad de automóviles ____ integrado ____ acoplado ____ separado ____ garaje abierto ____

Revestimiento, tipo _____ estado de mantenimiento _____

Camino de entrada, tipo _____ estado de mantenimiento _____

Ventanas/Puertas, estado de mantenimiento _____

Techo, tipo _____ estado de mantenimiento _____

INTERIOR

Plano (cantidad de ambientes) _____

Cocina _____

Hoja de trabajo de evaluación de la vivienda de PHFA (continuación)

Electrodomésticos _____

Habitaciones _____

Baños _____

Sala de estar _____

Comedor _____

Depósito en el sótano/ático _____

Otros _____

EQUIPOS/MAQUINARIAS

Sistema de calefacción, tipo _____ estado de mantenimiento _____

Suministro de agua, tipo _____ estado de mantenimiento _____

Calentador de agua, tipo _____ tamaño _____ estado de mantenimiento _____

Alcantarillado, tipo _____ estado de mantenimiento _____

Drenaje _____

Plomería _____ estado de mantenimiento _____

Sistema eléctrico, voltaje _____ estado de mantenimiento _____

Aislamiento, tipo _____ Cantidad de pulgadas _____

 Ático, techo _____ Cantidad de pulgadas _____

 Paredes _____ Cantidad de pulgadas _____

 Ventanas/puertas contra tormenta _____ estado de mantenimiento _____

Los materiales presentados en este libro de trabajo tienen solo propósito informativo.

La información que se incluye en la hoja de trabajo no implica que se reúnan los requisitos para una hipoteca o cualquier otro tipo de financiamiento.

Información necesaria para la entrevista inicial del proceso de solicitud del préstamo hipotecario

Lista de verificación

Prestatario _____
Número de Seguro Social _____

Coprestatario _____
Número de Seguro Social _____

Dirección de correo _____

Número telefónico _____

Dirección de la propiedad _____

Contacto de la propiedad _____
Número telefónico _____

Corredor Inmobiliario _____
Número telefónico _____

Abogado _____
Número telefónico _____

EMPLEO (Últimos dos años)

Enumere primero los empleos más recientes.

Nombre del empleador	Dirección	Fechas de empleo	Salario actual o último
Prestatario			
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
Coprestatario			
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Información necesaria para la entrevista inicial del proceso de solicitud del préstamo hipotecario (continuación)

CUENTAS BANCARIAS (cajas de ahorro, cuentas corrientes, etc.)

Nombre del banco	Dirección	No. de cuenta	Tipo de cuenta	Saldo estimado
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

ARRENDADORES (últimos tres años)

Nombre del arrendador	Dirección	Fechas de arrendamiento
_____	_____	_____
_____	_____	_____

TARJETAS DE CRÉDITO (tiendas, bancos, etc.)

Nombre del acreedor	Dirección	No. de cuenta	Saldo adeudado estimado
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

INFORMACIÓN SOBRE EL PRÉSTAMO (automóvil, educación, etc.)

Nombre del prestamista	Dirección	No. de cuenta	Pago mensual	Saldo adeudado estimado
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

REFERENCIAS DE CRÉDITO (préstamos cancelados y otros créditos)

Nombre del prestamista	Dirección	No. de cuenta	Tipo de préstamo	Fecha en que se pagó
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

Recuerde llevar consigo lo siguiente a la entrevista para solicitar el préstamo hipotecario:

1. Contrato de compraventa completado, firmado y fechado por usted y los vendedores.
2. Recibos de sueldo del empleador de cada solicitante correspondiente a los 30 días previos o, en caso de que trabaje por cuenta propia, declaración de pérdidas y ganancias firmada y fechada conjuntamente con las declaraciones federales del impuesto sobre el ingreso correspondientes a los dos últimos años con todos los anexos. También lleve copias de los decretos del tribunal con respecto a la pensión para hijos menores o la pensión para el cónyuge, así como la carta de asignación de beneficios o resúmenes de cualquier asistencia pública recibida como por ejemplo beneficios del Seguro Social.*
3. Copias de los estados de cuenta bancarios para cada cuenta para los 90 días anteriores.
4. Acuerdo de separación o divorcio, decreto de divorcio, orden de pensión para el cónyuge.
5. Formularios W2 de los últimos dos años de todos los empleadores.*
6. Cheque personal para la tarifa de solicitud del préstamo hipotecario y las comisiones del programa PHFA.
7. Tarjeta del Seguro Social y foto de identificación.

* Se requiere para todos los miembros adultos del grupo familiar, a excepción de los estudiantes universitarios a tiempo completo.





PHFA
PA HOUSING FINANCE AGENCY



211 North Front Street • Harrisburg, PA 17101
855.U.ARE.HOME (827.3466) • TTY: 800.654.5984
www.PHFA.org • [@PHFAtweets](https://twitter.com/PHFAtweets) • [f /PHFA.org](https://www.facebook.com/PHFA.org)

La Agencia de Financiación de Vivienda de Pensilvania manifiesta su compromiso con la política de que todas las personas tengan igualdad de acceso a sus programas de vivienda y a sus ofertas de empleo independientemente de su edad, condición de discapacidad, estado civil, género, nacionalidad, afiliación política, raza o religión.

WKBK 11-18

