

Consejos al Comprar: Cómo prepararse inteligentemente para obtener financiamiento



Randy Watson
Mission Realty
7272 Wurzbach Rd., Bldg 1003
San Antonio, TX 78240

Visit Online: www.satxproperty.com

210-744-4514

Hay tres elementos cruciales al comprar una casa: el depósito inicial, los gastos de cierre y calificar para un préstamo hipotecario. He aquí una lista rápida de lo que usted debe de saber:

Pago Inicial

Usualmente, los préstamos hipotecarios convencionales requieren un 20% de pago inicial, aunque es posible que usted pueda encontrar préstamos que requieran solamente un 5%, y a veces hasta menos. Con menos de un 20% como pago inicial, es probable que a usted le exijan un seguro de préstamo hipotecario. Esto le garantiza el pago a la institución hipotecaria en caso de impago.

Las hipotecas aseguradas por la Federal Housing Administration (FHA) y los préstamos para veteranos de EE. UU. requieren un pago inicial muy bajo. Pregúntele a su agente hipotecario si usted califica para estos tipos de préstamos.

Si usted tiene dificultad para reunir el pago inicial, he aquí algunas sugerencias:

- Considere los programas de ayuda para el pago inicial. Programas como el Texas Cares, le permiten al comprador recibir hasta un 6% del valor de compra de la propiedad exento de pago. Para más información visite www.TexasCares.org.
- Comience a ahorrar tan pronto pueda. Cada centavo cuenta y al cabo de unos años puede que ya tenga la cantidad necesaria para su pago inicial.
- Pregunte por la hipoteca Flex 97. Subscrito por Fannie Mae, este préstamo requiere un pago inicial de sólo 3%, si usted cuenta con buen crédito, además de permitirle cargar este 3% a tarjetas de crédito.
- Liquide acciones. Considere vender acciones que usted pueda tener en la bolsa de valores. De todas maneras, adquirir una propiedad es usualmente una buena inversión.
- Considere vender algunas de sus pertenencias. El auto extra, la lancha que ya no usa o cualquier otro artículo que no necesite. Esto le puede ayudar a generar la cantidad que necesita para el pago inicial.
- Préstamo de familia. Hay instituciones hipotecarias que le permiten usar el dinero prestado por familiares en el pago inicial. Muchas veces el familiar no tiene que firmar como garante. Pregunte o investigue las restricciones.

Gastos de Cierre.

No importa qué tipo de casa compre usted, siempre incurrirá en gastos de cierre. Estos pueden incluir: compensación de deudas, seguro de título, gastos de depósitos o fianzas, nóminas de abogados, informe sobre la existencia de termitas, costo de tasación, registro de documentos, notarios y gastos de expedición del préstamo. Usualmente, estos costos se pagan en efectivo, si bien hay veces que pueden ser incluidos en el préstamo hipotecario.

Calificación de préstamo.

La cantidad del préstamo para el cual usted califica depende básicamente de dos cosas: sus ingresos y la tasa de interés que le ofrecen. Cuanto mayor sea el interés, mayor serán sus pagos mensuales. Mientras más altos sean sus pagos mensuales, mayores serán los ingresos que usted necesita para calificar.

Es aconsejable contactar con un banco o agente hipotecario antes de hacerles una oferta. De esta manera, usted comienza el proceso de precalificación con tiempo suficiente para atender cualquier imprevisto que pueda surgir y así evitar las presiones que suelen acompañar a las fechas de vencimiento en los contratos.