

# FUTURO

PROGRAMA PATROCINADO POR WELLS FARGO

## GUIA PARA COMPRAR TU PRIMERA CASA



Decisiones para un **FUTURO** más próspero

Educación Financiera • Vivienda  
Pequeños Negocios • Sustentabilidad Ambiental

## **La compra de tu primera casa puede parecer más sencilla si la divides en varias partes.**

No hay dos procesos para la compra de una casa que parezcan exactamente iguales. No obstante, conocer los pasos clave (y contar con algunas sugerencias, herramientas y un equipo que le guíe) puede ayudar.

Sigue leyendo para obtener más información.



# Paso 1:

Todos los compradores de casa por primera vez **deben conocer los aspectos básicos**

# **Paso 1: Todos los compradores de casa por primera vez deben conocer los aspectos básicos.**

## **¿Es tu primera experiencia con el financiamiento de una casa?**

La compra de tu primera casa es una decisión muy importante. Mientras comparas vecindarios y revisas las opciones inmobiliarias, asegúrate de comprender los aspectos básicos del financiamiento de una casa: desde las tasas hipotecarias hasta los cargos y costos.

## **Algunas consideraciones**

Puedes empezar a pensar cómo vas a pagar la cuota inicial. También puedes obtener una precalificación. Proporciona alguna información básica para tener una idea de tus límites de precios para la casa. (Obtendrás más información sobre la preaprobación, que es ligeramente diferente, en el Paso 2).

## **Calcula tus límites de precios**

Hay varias maneras de hacerlo. Puedes utilizar una calculadora en cualquier momento, o puedes comunicarte con un consultor hipotecario con experiencia que podrá ayudarte a lo largo del proceso.

Da clic en el link para hacer un cálculo aproximado de tus límites de precios

<https://www.wellsfargo.com/mortgage/home-affordability-calculator/>

## **Cómo hacer el pago inicial de una casa**

Poner más dinero como pago inicial para una casa puede disminuir los costos del préstamo, pero no es requerido. Tu podrías calificar para una hipoteca con pago inicial bajo o sin pago inicial.

### **¿Qué es el pago inicial?**

Pagas al comienzo un porcentaje del costo total de la casa y el préstamo hipotecario cubre la diferencia. El monto del pago inicial puede afectar tus opciones de préstamo.

### **¿Cómo afecta el pago inicial el monto de mi hipoteca?**

Un pago inicial del 20% para una casa de \$250,000 sería de \$50,000, y el préstamo hipotecario sería de \$200,000.

### **¿Cuánto dinero necesito poner como pago inicial?**

Algunos programas hipotecarios aceptan un pago inicial desde tan solo el 3% o no requieren pago inicial. También podrías ser elegible para subvenciones o créditos que estén disponibles para compradores de casa en tu comunidad.

## ¿Por qué ahorrar para un pago inicial más alto?

No necesitas un pago inicial alto para comprar una casa. Sin embargo, si paga más al comienzo, podrías pagar menos intereses en general, reducir tu pago mensual y evitar tener que pagar el seguro hipotecario. Para más información visita.

<https://www.wellsfargo.com/es/mortgage/learning/down-payment/>

## ¿Qué es la tasa APR? Aprende los conceptos básicos

Si está comparando préstamos hipotecarios, la Tasa Porcentual Anual (APR, por sus siglas en inglés) es una buena manera de comparar nuestras tasas hipotecarias con las de otros prestamistas. Más información en:

<https://www.wellsfargo.com/es/mortgage/learning/what-is-apr/>

# Paso 2:

Fortalece tu oferta con una **pre-aprobación de hipoteca**

## **Paso 2: Fortalece tu oferta con una pre-aprobación de hipoteca**

### **Obtener una preaprobación**

Sabemos que estás ocupado visitando varias propiedades en venta para encontrar la casa de tus sueños, pero no te olvides de este otro paso clave: solicitar una pre-aprobación de hipoteca.

### **Fortalece tu oferta**

Una preaprobación les muestra a los vendedores que eres un comprador serio y preparado. Además, en comparación con una precalificación, te dará una idea más precisa del posible monto del préstamo, del pago mensual y de la tasa de interés.

### **Tipos de préstamos hipotecarios**

Independientemente de cuáles sean tus metas de financiamiento para una casa, conocer tus opciones es un buen primer paso. Visita



# Tipos de préstamos hipotecarios

## Hipoteca de tasa fija

- Los pagos mensuales de capital e intereses no cambian durante la vigencia del préstamo, así que puede presupuestar en consecuencia.
- Estará protegido de los aumentos en las tasas de interés durante el plazo del préstamo, independientemente de cuánto suban las tasas de interés.

## Hipoteca con tasa de interés ajustable (ARM, por sus siglas en inglés)

- Tasa de interés inicial y pagos mensuales de P&I más bajos que una hipoteca de tasa fija con un plazo comparable.
- Las tasas de interés y los pagos mensuales pueden cambiar después del período de tasa fija inicial.

## Préstamos jumbo

Para los clientes que necesiten financiamiento para montos de préstamo más altos:

- Ofrece financiamiento por encima de los límites de los préstamos que cumplen con las condiciones establecidas por la Asociación Nacional Hipotecaria Federal (Fannie Mae) y la Corporación Federal de Créditos Hipotecarios de Viviendas (Freddie Mac)

Descuentos en la tasa de interés y otros posibles beneficios disponibles a través de nuestro grupo de servicios hipotecarios de Private Banking (en inglés).

## Opciones con pago inicial bajo

Para compradores de casas calificados con efectivo limitado para el pago inicial:

- Pago inicial desde tan solo el 3% en un préstamo hipotecario convencional que cumple con las condiciones con tasa de interés fija.
- Permite el uso de fondos donados y programas de asistencia para el pago inicial.
- Para un préstamo con un pago inicial bajo se requerirá seguro hipotecario, lo cual aumentará el costo del préstamo y aumentará también su pago mensual. Explicaremos las opciones disponibles, para que usted pueda elegir la que le resulte más conveniente.
- Hable con un consultor hipotecario acerca del monto del préstamo, tipo de préstamo, tipo de propiedad, ingresos, condiciones para compradores de casa por primera vez y requisitos de educación para la compra de vivienda, a fin de garantizar la elegibilidad.

## Opciones de préstamo hipotecario del gobierno

Para los clientes elegibles, las opciones como FHA, VA y los programas de vivienda rural garantizada podrían:

- Ofrecer programas de pago inicial bajo
- Permitir el uso de fondos donados y programas de asistencia para el pago inicial
- Ofrecer opciones a los clientes con dificultades de crédito
- Requerir seguro hipotecario

Los préstamos de la FHA tienen la ventaja de que permiten un pago inicial bajo, pero considere todos los costos asociados, incluidos los costos iniciales y a largo plazo del seguro hipotecario, y todos los cargos. Pídale a su consultor hipotecario que le ayude a comparar los costos totales de todas sus opciones de financiación de vivienda.

## Préstamos para casas recién construidas

Para aquellos que compran una casa recién construida:

- Builder Best ® programa de extensión de las tasas de interés garantizadas
- Equipo dedicado que se especializa en el financiamiento para casas recién construidas

## Refinanciamiento con obtención de efectivo (cash-out)

Para los propietarios que desean acceder al valor neto disponible de su vivienda:

- Reemplaza su hipoteca existente con un nuevo préstamo que es mayor que el saldo del préstamo original.
- Cuando cierre su nuevo préstamo, tendrá acceso al dinero adicional que pidió prestado para pagar los gastos importantes.

## Línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda (HELOC)

Para los propietarios que desean acceso continuo al valor neto disponible en su vivienda:

- Dado que un HELOC está garantizado por el valor neto de su vivienda, su tasa de interés podría ser más baja que muchas formas de crédito sin garantía.
- Durante el período de retiro, puede pedir dinero prestado a medida que lo necesite, hasta su límite de crédito disponible.<sup>1</sup>
- Podría haber descuentos por relación disponibles para los clientes que califiquen.

**Para más información visita**

<https://www.wellsfargo.com/es/mortgage/loan-programs/>



# Paso 3: Culmina el proceso

## **Paso 3: Culmina el proceso**

### **Encontraste la casa de tus sueños**

El vendedor aceptó tu oferta. Tu has enviado la solicitud y se ha aprobado tu préstamo. ¡Magnífico!

### **El cierre es el último paso**

Antes de comenzar a embalar cajas para mudarte a tu nueva casa, tendrás que cerrar tu préstamo. El proceso puede resultar extraño si es la primera vez que compras una casa. Tu agente de bienes raíces y asesor hipotecario te ayudarán a cerrar el proceso.





# FUTURO

PROGRAMA PATROCINADO POR **WELLS FARGO**