

PREGUNTAS A REALIZAR CUANDO SOLICITA UN PRÉSTAMO PARA VIVIENDA

- ¿Quién es el prestamista?
- ¿Cuál es la tasa de interés y el plazo del préstamo?
- ¿Cuál es el pago mensual de capital e intereses?
- ¿A cuánto ascienden los impuestos y el seguro de la propiedad?
- ¿Cuál es la tasa anual efectiva?
- ¿Qué son los puntos?
- ¿Hay una compensación que paga el prestamista al corredor?
- ¿Cuándo recibiré un "Presupuesto de buena fe" sobre los costos del préstamo?
- ¿La tasa de interés es fija o ajustable?
- ¿Si es ajustable, cuándo se modificarán mis pagos?
- ¿Hay un límite sobre cuánto puede aumentar la tasa de interés?
- ¿Hay multa por pago anticipado?
- ¿Hay un pago global? ¿Cuándo es el vencimiento y a cuánto asciende ese pago?
- ¿Hay "comisiones iniciales" que se deben pagar?
- En el caso de pagar "comisiones iniciales", ¿son reembolsables?
- ¿Cuánto demora la aprobación del préstamo?
- ¿Cuándo se cerrará el préstamo y cuánto dinero debo tener a tal cierre?
- Si tengo una tasa de "interés inmodificable", ¿estará puesto tal acuerdo por escrito?
- ¿Qué pasa si las tasas de interés cambian durante el proceso del préstamo?
- Si no se obtiene el préstamo, ¿hay un cargo por cancelación?
- ¿El préstamo es asumible por otro posteriormente? ¿Hay una comisión?



ASUNTOS IMPORTANTES
en bienes raíces

Departamento de Bienes Raíces Ubicación de oficinas

Sacramento — Oficina Principal

2201 Broadway
Sacramento, CA 95818-2500
(916) 227-0864

Fresno

2550 Mariposa Mall, Suite 3070
Fresno, CA 93721-2273
(559) 445-5009

Los Angeles

320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013-1105
(213) 620-2072
Consumidores de habla hispana (Español)
(213) 576-6878

Oakland

1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612-1462
(510) 622-2552

San Diego

1350 Front Street, Suite 1063
San Diego, CA 92101-3687
(619) 525-4192



Departamento de Bienes Raíces Fuentes de préstamos para viviendas



ASUNTOS IMPORTANTES
en bienes raíces

Introducción

Los préstamos para vivienda están disponibles a través de numerosas y diferentes fuentes, entre ellas, compañías bancarias hipotecarias, bancos comerciales, bancos comunitarios, cooperativas de crédito, bancos de ahorros, agentes hipotecarios y otras instituciones financieras.

Para buscar un prestamista:

- Contáctese con su banco o institución financiera.
- Consulte a una agencia de asesoría de vivienda sin fines de lucro de su zona.
- Pregunte a sus familiares, amigos y colegas de trabajo.
- Pregunte a su agente de bienes raíces.

Además, hay muchos programas gubernamentales que ofrecen préstamos para vivienda y/o ayuda para los compradores de vivienda.

Programas federales

Hay una variedad de programas de asistencia para compradores de vivienda patrocinados por el gobierno federal, entre ellos, programas que ofrecen ayuda para el pago inicial a los compradores de bajos o moderados recursos; programas de seguro hipotecario; programas de préstamos para viviendas especiales para veteranos, maestros y funcionarios del orden público; y préstamos para ayudar a revitalizar las viviendas del centro de la ciudad. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, en inglés) ha establecido y aprobado una red de agencias de asesoría de viviendas que pueden proporcionar información sobre programas federales y ofrecer asesoramiento para comprar una vivienda, resolver problemas de crédito y otros asuntos relacionados. Para obtener más información, contáctese con HUD en www.hud.gov o llame al 1-800-569-4287 para buscar una agencia de asesoría de vivienda aprobada por HUD, en su zona.

Programas del estado

Agencia para el Financiamiento de Viviendas de California (CalHFA, en inglés): CalHFA administra varios programas diferentes de propiedad de vivienda para las familias de California, todos impulsan el objetivo de cumplir el sueño de tener una vivienda propia por primera vez. CalHFA ofrece préstamos hipotecarios de tasa fija a 30 años con tasas de interés y comisiones generalmente más bajas que los préstamos para vivienda convencionales, con topes en las comisiones y las tasas, lo cual representa un ahorro importante de dinero para los prestatarios en cuanto a su

CONSEJOS PARA LOS PRESTATARIOS

- ✓ Solicite una Declaración de revelación de la información del préstamo hipotecario y/o un Presupuesto de buena fe. Estos documentos le indicarán los costos del préstamo.
- ✓ Si utiliza los servicios de un corredor hipotecario, contáctese con el Departamento de Corporaciones de California en www.corp.ca.gov o llame al (866) 265-2677, y/o con el Departamento de Bienes Raíces en www.dre.ca.gov o llame al (877) 373-4542 para verificar que el corredor tiene su licencia correctamente vigente, además considere la posibilidad de solicitarle al corredor algunas referencias.
- ✓ Consulte los programas especiales del gobierno local, del estado y federal para los que tal vez califique.
- ✓ No firme formularios en blanco ni formularios que no comprenda.
- ✓ Solicite copias de los formularios que complete o firme.

préstamo para vivienda y al pago mensual de la hipoteca. CalHFA además proporciona ayuda para el pago inicial con pagos diferidos que no es necesario pagar hasta el momento en que la propiedad se venda, se refinance o se pague en su totalidad. Para obtener más información, contáctese con CalHFA en www.calhfa.ca.gov o llame al 1-877-922-5432.

Departamento de Asuntos de Veteranos (CalVet, en inglés): CalVet ofrece a los veteranos calificados préstamos para vivienda a baja tasa de interés, sin pago inicial o con un pago inicial bajo y con comisiones bajas. Los préstamos de CalVet también se pueden utilizar para la construcción o rehabilitación de viviendas. Para obtener más información, contáctese con CalVet en www.cdva.ca.gov o llame al 1-800-952-5626.

Departamento de Viviendas y Desarrollo de la Comunidad (HCD, en inglés): HCD ofrece varios programas de ayuda para compradores de vivienda, principalmente para aquellos de bajos a moderados niveles de ingreso. Los programas operan en su gran mayoría mediante el financiamiento a agencias públicas locales y a entidades privadas sin fines de lucro o con fines de lucro, que a su turno, producen viviendas económicamente asequibles u ofrecen préstamos y subvenciones a los usuarios finales locales. Para obtener más información sobre estos programas, contáctese con HCD en www.hcd.ca.gov/fa

llame al (916) 322-1560 para obtener una copia de la Guía del programa de préstamos y subvenciones.

Programas para la ciudad y el condado

La mayoría de las ciudades y los condados de California ofrecen programas de asistencia para los compradores de vivienda diseñados para satisfacer las necesidades de las respectivas comunidades. Los programas pueden ofrecer préstamos a los compradores de primera vivienda, proporcionar ayuda para el pago inicial, ofrecer financiamiento para la rehabilitación de la propiedad y la revitalización de la comunidad, etc. Muchos de los programas de asistencia al comprador de vivienda federales y del estado descritos anteriormente están administrados por las ciudades y los condados. Para informarse sobre los programas disponibles en su comunidad, contáctese con los departamentos de vivienda y/o desarrollo de la comunidad y de planificación local. La información de contacto se puede obtener en el Libro de listas de planificadores de California en www.opr.ca.gov/planning/PlanningPubs.html.

Además, muchos condados de California participan en el programa de Certificado de Crédito Hipotecario (MCC, en inglés). Un comprador de vivienda calificado puede obtener un MCC, que actúa como crédito del impuesto federal sobre ingresos. De esta manera reduce el monto del impuesto sobre ingresos personales y aumenta los ingresos netos, lo cual permite al comprador calificar fácilmente para obtener una hipoteca. Para consultar si su comunidad tiene un programa MCC, comuníquese con la agencia local de vivienda o de redesarrollo, o pregunte a su agente de bienes raíces, corredor o prestamista hipotecario.

Freddie Mac & Fannie Mae

Freddie Mac y Fannie Mae son "empresas privadas patrocinadas por el gobierno" que ofrecen productos y servicios financieros a través de bancos, organizaciones bancarias de ahorros, préstamos e hipotecas, para ayudar a las familias de bajos o moderados recursos a comprar su vivienda, en particular, en los centros de la ciudades, en las áreas rurales y otras zonas subatendidas. Tanto Freddie Mac como Fannie Mae ofrecen guías informativas en línea sobre la compra de una vivienda y los procesos de préstamos. Para obtener más información, contáctese con Fannie Mae en www.fanniemae.com o llame al 1-800-732-6643; con Freddie Mac en www.freddiemac.com o llame al 1-800-373-3343; o pregúntele a su agente de bienes raíces, corredor o prestamista hipotecario.

Visite el Departamento de Bienes Raíces de California para obtener más información.

<http://www.dre.ca.gov>