



Flor

Lopez

904-931-7616



GUÍA DEL COMPRADOR



FINANCIAMIENTO

FINANCIAMIENTO

Si está pensando en comprar una vivienda en el Sur de la Florida, bien sea como inversión, residencia, vacaciones o permanente, es importante que considere las posibilidades que tiene de conseguir un préstamo hipotecario.

Son muchas las instituciones financieras que ofrecen préstamos, desde bancos locales, organizaciones en línea (online), prestamistas privados y grandes entidades inversionistas en los Estados Unidos.

ALGUNOS FACTORES QUE INFLUYEN PARA DETERMINAR EL PAGO INICIAL, PLAZOS Y TASAS DE INTERÉS:

- Su nacionalidad.
- Estatus legal en los Estados Unidos.
- Si tiene un Historial de Crédito en el País.
- Sus ingresos y cuentas bancarias.



Conseguir una hipoteca

En el sur de la Florida, cerca del 52% de los compradores, pagan en efectivo para hacer el proceso mucho más fácil y más rápido pero con las tasas hipotecarias tan bajas que oscilan entre un 4.5% - 6% comparadas con las que ofrecen sus países de origen, muchos optan por financiar su compra.

Requisitos para obtener una hipoteca

1. Dependiendo de la nacionalidad del comprador, se requiere un visado. Todo usuario extranjero necesita presentar copia de su pasaporte con una visa de turista vigente B-1 ó B-2.
1. Tener disponible mínimo el 20% - 30% del valor de la vivienda como pago inicial en casas unifamiliares.
1. Por lo menos el 30% - 50% del valor de la propiedad como pago inicial en Apartamentos/Condominios y Town Homes.

FINANCIAMIENTO

4. Prueba de ingresos:
 - Estado de cuenta bancario.
 - Cartas de referencia de su institución bancaria o de crédito.
 - Dos formas de identificación.
5. Otros requisitos comunes:
 - Número de seguro social.
 - Declaración de impuestos.
 - Forma W2.
 - Estado de cuenta de los últimos 6 meses.
 - Prueba de empleo.
 - Últimos 2 años de residencia.
 - Balance personal.

Costos de los préstamos

Los costos de obtención de un préstamo varían de una institución a otra y de la utilización de un corredor de hipotecas (Mortgage Broker).

Podemos aplicar los siguientes lineamientos:

1. Directo con un banco local suele ser más económico, sin embargo, estará limitado a los productos específicos de esa organización.
2. El uso de un corredor de hipotecas es muy común y a pesar de tener generalmente un costo superior que ir directo a una institución financiera, tendrá una posibilidad de opciones mucho más amplia.
3. Los intereses varían, entre otras cosas, según el historial de crédito, ingresos mensuales, deudas y cuentas bancarias. En caso de clientes que no tengan crédito establecido, generalmente tendrán un interés mayor.
4. El pago inicial varía según:
 - a. El tipo de propiedad que se esté adquiriendo
 - Casa/Vivienda Unifamiliar: Pago de entrada es menor (entre el 10% - 20%).
 - Townhouses: Inicial mayor que las casas (20% - 30%).
 - Condominios: Es el pago inicial más grande (40% - 50%)
 - b. Nacionalidad:
 - Extranjeros sin crédito establecido en Estados Unidos, necesitan generalmente, un mínimo del 30% de inicial y esta cantidad irá aumentando según el tipo de propiedad que intenta comprar.

FINANCIAMIENTO

¿Qué hacer antes de aplicar para un préstamo?

1. Obtenga su reporte de crédito ANTES de solicitar el financiamiento para tener tiempo de arreglar errores o problemas en el historial.
2. Planifique cuánto puede dar de inicial y considere también los costos de cierre.
3. Busque la mejor tasa de interés PERO tome en cuenta los otros términos del préstamo.
4. Compare presupuestos.
5. Solicite un Estimado de Buena Fé (Good Faith Estimate).

¿Qué NO hacer antes de aplicar para un préstamo?

1. Realizar compras grandes a través de su crédito.
2. Mover dinero importante de las cuentas.
3. Solicitar cualquier tipo de préstamo para comprar un auto, un bote, nuevas tarjetas de crédito, etc.
4. Cambiar su lugar de residencia principal.
5. Abrir o cerrar cuentas bancarias.

¿Cómo estimar el pago mensual total al financiar una propiedad?

Los gastos mensuales más importantes para calcular la cantidad total a pagar son:

1. Hipoteca (principal e interés).
2. Seguro (inundación, accidentes, huracanes).
3. Seguro contra terceros (opcional).
4. Condominio/Costos de mantenimiento y Asociación (Maintenance fee/Home Owners Association).
5. Impuestos sobre la propiedad (Property Taxes).