



La compra de una casa

Tipos de instituciones financieras

La compra de una casa:

Tipos de instituciones financieras

Ivan Hernandez y Constance Kratzer, Ph.D.

Hay muchas opciones en cuanto a préstamos hipotecarios. Las instituciones financieras pueden ser locales o de fuera del estado, sin fines de lucro o comerciales. No importa dónde decida solicitar su préstamo hipotecario, es importante investigar la entidad prestamista. Visite por lo menos tres organizaciones y fijese qué ofrece cada una. A continuación le sugerimos algunas preguntas que pueden ayudarle con este proceso:

¿Dónde empiezo a buscar una institución financiera?

Comience con su banco o con el *Better Business Bureau*. También puede preguntarle a amistades, vecinos, miembros de un club, organización o iglesia y personas involucradas en su comunidad. Compradores recientes de casa pueden compartir sus experiencias con distintas entidades financieras.

¿Cómo me informo respecto a una entidad financiera?

En la oficina del *Better Business Bureau* puede saber si recientemente se han presentado quejas contra la institución y, si las ha habido, qué clase de quejas fueron. También puede leer reportes para el consumidor que clasifican a las compañías hipotecarias más grandes. JD Power and Associates también clasifica a los prestamistas hipotecarios. Visite la Oficina de Asuntos Financieros de su estado para saber si una institución financiera tiene licencia para negociar en su estado. En Nuevo México puede llamar al (505) 476-4885 o visitar: <http://www.rld.state.nm.us/FID/index.htm>.

Tipos de entidades financieras:

Comerciales:

Bancos comerciales

Los bancos ofrecen sus servicios a clientes que tienen un historial de crédito establecido. Ofrecen préstamos, tarjetas de crédito, tarjetas de débito y préstamos hipotecarios y pueden otorgar préstamos a corto plazo a buenos clientes. Los bancos a menudo requieren una garantía y las tasas de interés pueden variar según el tipo de préstamo. Sus tasas pueden ser más bajas que las de otros prestamistas porque se arriesgan menos y el dinero que prestan pertenece a los clientes que tienen sus cuentas de ahorros con la institución.

Corredor hipotecario

Los corredores hipotecarios son compañías que representan a muchos prestamistas hipotecarios. Puesto que trabajan con muchos prestamistas hipotecarios, pueden ayudarle a comparar diferentes compañías hipotecarias y encontrar el mejor préstamo hipotecario. La mayoría de corredores hipotecarios tienen buena reputación y proveen un servicio excelente. Ellos obtienen un pago del prestamista que le otorga el préstamo a usted. Puesto que no todas las compañías que otorgan préstamos pagan las mismas cuotas, algunos corredores pueden animarlo a que solicite el préstamo que les dejará la mejor ganancia. Por esto es importante que investigue las compañías y no se conforme con la primera.

Compañías hipotecarias en el Internet

Hay muchas compañías hipotecarias que

funcionan a través del Internet (en línea) y que brindan los mismos servicios que una entidad local. Como con cualquier servicio, es importante que investigue la compañía que está considerando. Algo que debe tener en cuenta con compañías en línea es con quién se comunicará si tiene problemas con la transacción. También es importante saber si su queja será presentada y procesada en el estado donde usted vive o en el estado donde está localizada la compañía. Para informarse acerca de la reputación de la compañía, pregunte dónde se presentaron los comentarios relacionados con la institución, y dedique un poco de tiempo para repasarlos. Algunas veces las compañías en línea pueden ofrecer una tasa de interés más baja, pero cerciórese de tomar en cuenta todos los pormenores del préstamo. Puede haber cargos por servicios que un proveedor local generalmente no cobraría. Otra desventaja que debe considerar es que nunca conocerá personalmente a su agente de préstamos.

Organizaciones sin fines de lucro:

Cooperativas de crédito

Usualmente las cooperativas de crédito sólo otorgan préstamos a sus miembros; sin embargo, la mayoría de personas en una zona geográfica pueden hacerse miembros de una cooperativa de crédito. Estas entidades brindan préstamos, tarjetas de crédito, tarjetas de débito y préstamos hipotecarios. Las tasas de interés generalmente son más bajas que las de otros prestamistas porque el dinero de los miembros de una cooperativa de crédito es elegible para exenciones de impuestos federales y, generalmente toman menos riesgos crediticios.

Organizaciones no lucrativas de vivienda

Estas organizaciones ayudan a personas con cualquier nivel de ingresos. Pueden tener acceso a programas de préstamos para ayudarle a comprar una casa sin un pago inicial o con uno muy bajo. Otros programas pueden incluir programas de autosuficiencia y de rehabilitación de casas.

Algunas organizaciones cuentan con consejeros certificados de vivienda quienes pueden asesorarle individualmente con la compra de su casa. Para encontrar una agencia de vivienda certificada, visite <http://hud.gov/buying/index.cfm> y haga clic en el icono “*Find a housing counselor near you,*” (Encuentre un consejero de vivienda en su localidad).

Habitat for Humanity Internacional

Habitat for Humanity es un ministerio de vivienda cristiano ecuménico, sin fines de lucro, que busca acabar con la pobreza en la vivienda y la falta de hogar. Habitat invita a personas de todos los trasfondos, razas y religiones a construir casas, junto con familias necesitadas. Para más información, visite <http://www.habitat.org>.

Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura (USDA) de EE.UU.

Si piensa comprar una casa en una zona rural, el Departamento de Desarrollo Rural del USDA puede ser una opción para lograr comprar su casa. Hay algunos requisitos de ingresos que se deben satisfacer para ser elegible. Para obtener más información, comuníquese con su oficina local del USDA o visite <http://rurdev.usda.gov/rhs/>.

Departamentos de Vivienda

Un departamento de vivienda, conocido en inglés como *housing authority*, es responsable de la administración y funcionamiento de los programas locales públicos de vivienda. Estos departamentos también proveen oportunidades especiales para ser dueño de casa a familias elegibles. Para encontrar su departamento local de vivienda, llame gratis al 1-800-955-2232 o visite el sitio del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU., <http://www.hud.gov/offices/pih/pha/contacts/index.cfm>.

La compra de una casa: Tipos de instituciones financieras

Esta publicación es parte de la serie La compra de una casa que incluye:

Su preparación financiera

Lo que buscan los acreedores
En busca de un préstamo hipotecario
Tipos de instituciones financieras
Opciones de hipotecas
El pago inicial y los costos de cierre
La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial

Factores que debe tener en cuenta al seleccionar una vivienda

Necesidades y deseos personales
Lugar
Tipo y estilo de casa
Tipos de construcción
El espacio interior y exterior
Necesidades especiales
Si opta por construir su casa

En busca de una casa

Para encontrar la casa
Los agentes de bienes raíces
Cuando compra directamente del dueño

El contrato de venta

Componentes
Aceptación

Inspecciones de la casa

Razones para inspeccionar la propiedad
Para encontrar un inspector
Lo que incluye una inspección
Límites de responsabilidad económica

El proceso de la hipoteca

El proceso de solicitud del préstamo
El proceso de aprobación del préstamo
El pago de la hipoteca

La compra del seguro del propietario

Estabilidad de la compañía de seguros
Costos y cobertura
Servicio al cliente

Garantías

El cierre

Preparación para el cierre
Visita y revisión final de la casa
Trámites el día del cierre

Conclusion

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



La compra de una casa: Tipos de instituciones financieras
