

# Guía para la compra de su primera vivienda

Una guía para comenzar un camino apasionante hacia la propiedad de vivienda de por vida





# ¡Felicitaciones!

## Está dando el primer paso hacia la propiedad de vivienda

Comprar su primera vivienda puede ser muy emocionante, pero también puede ser abrumador, ya que considera tomar una de las decisiones financieras más importantes de su vida. Esta guía lo ayudará a comprender los compromisos financieros de ser propietario de vivienda y el proceso de compra de vivienda, para que se sienta seguro al tomar decisiones informadas. En esta guía paso a paso, responderemos algunas de las preguntas más frecuentes y le presentaremos conceptos y recursos clave que puedan ayudarlo a prepararse para este camino emocionante hacia el éxito como propietario de vivienda.

*Al final de esta guía hay un Glosario de Términos con descripciones detalladas que proporcionan un contexto adicional y explican conceptos que pueden ser desconocidos. Estos términos se identifican por primera vez a lo largo de esta guía mediante un doble subrayado. Antes de continuar, puede resultarle útil revisar esos términos para familiarizarse con sus significados mientras sigue estos pasos.*

### CONSEJO

*La información y ejemplos proporcionados en este documento no tienen por qué mostrar necesariamente todas las posibilidades, exclusiones y condiciones aplicables a los productos y servicios mencionados. Aunque se hace todo lo posible para garantizar que la información provista esté actualizada y sea precisa, no se pretende que el contenido se base únicamente en consejos u opiniones profesionales o de expertos. Se aconseja a los consumidores que busquen asesoramiento, recomendaciones u opiniones específicas de un profesional jurídico, hipotecario o profesional calificado de la industria (según corresponda), antes de tomar cualquier decisión financiera.*

## INTRODUCCIÓN AL CAMINO HACIA LA COMPRA DE VIVIENDA

¿Es usted un recién graduado, un recién casado, un nuevo padre, está en transición a una nueva carrera o recién jubilado? Cualquiera que sea su etapa de vida, si nunca ha comprado una casa, la posibilidad de navegar el proceso puede parecer desalentadora. Esto es completamente normal y, aunque puede parecer incómodo, puede superarse fácilmente si comprende el proceso y se prepara para hacer las preguntas correctas a usted y a su profesional hipotecario.

Muchos compradores primerizos comienzan su recorrido con una visita a una casa en exhibición, pero este probablemente sea uno de los últimos pasos. Una vez que se encuentra la casa de sus sueños, el proceso de asegurarla puede avanzar bastante rápido, por lo que es importante que esté preparado y que haya hecho su tarea. Idealmente, usted desea saber qué puede pagar y para qué calificará antes de comenzar su búsqueda.

Completar este libro de trabajo es un excelente comienzo para entender cuál es la decisión de vivienda "correcta" para usted y su familia, ahora y en el futuro.

Felicitaciones por dar este importante paso. ¡Continúe en la página siguiente para comenzar!



## ¿CÓMO PAGAN LAS PERSONAS POR UNA CASA?

En el escenario más simple, una persona con recursos financieros ilimitados compraría una casa con el 100% en efectivo de sus propios ahorros. Este comprador en efectivo buscaría una casa que le gustara y haría una oferta directamente al vendedor (conocida como venta privada) o a través de un Agente Inmobiliario (una venta listada). Si el vendedor acepta la oferta, se establece una fecha de cierre. El día de cierre, los profesionales jurídicos se aseguran de que el vendedor obtenga sus fondos y la propiedad se transfiera a nombre del comprador. Tanto el comprador como el vendedor pagan los costos de cierre aplicables y el comprador toma posesión de la casa.

Desafortunadamente, este no es un escenario común. La mayoría de los compradores primerizos de vivienda requieren asistencia financiera (o un préstamo hipotecario). El siguiente ejemplo lo desglosa con más detalle:

- John quiere comprar una casa que tiene un precio de compra de \$500,000.
- Afortunadamente, John ha ahorrado \$25,000, que ha reservado en su cuenta bancaria para usar en la compra de una casa; estos \$25,000 se conocen como el pago inicial.
- La casa de sus sueños cuesta \$500,000, pero con solo \$25,000 de sus recursos disponibles, John necesita encontrar una institución financiera (un Prestamista) que esté dispuesta a prestarle los \$475,000 restantes. Este tipo de préstamo relacionado con bienes raíces se llama hipoteca.
- \$475,000 es el 95% del precio de compra de \$500,000 ( $\$475,000/\$500,000 = 95\%$ ), o, como se lo conoce más comúnmente, una hipoteca con relación préstamo/valor (loan-to-value, LTV) del 95%.
- Por lo general, los tipos de instituciones que pueden emitir una hipoteca incluyen: Bancos, Prestamistas Hipotecario Monoline (un prestamista enfocado únicamente en la emisión de hipotecas), Cooperativas de Crédito y Compañías Fiduciarias. Cada una de estas compañías tiene sus propias pautas contra las cuales los posibles prestatarios serán medidos durante el proceso de toma de decisiones de la institución. Los prestatarios potenciales a veces pueden sentirse frustrados por estas pautas porque pueden parecer inflexibles y pueden requerir que el prestatario obtenga o prepare documentación adicional, etc. Sin embargo, estas pautas están vigentes para garantizar que el prestatario esté efectivamente calificado para mantener una propiedad de vivienda asequible a largo plazo.

Es útil que los prestatarios se pongan en el lugar del Prestamista e imaginen qué preguntas harían, o qué información y garantías necesitarían, de alguien que solicitara un préstamo de \$475,000.

### SEGURO DE INCUMPLIMIENTO DE HIPOTECA

En Canadá, cualquier propiedad comprada con un pago inicial que sea menos del 20% del precio de compra, deberá (por ley) tener un seguro de incumplimiento hipotecario (más comúnmente conocido como "seguro hipotecario"). Este seguro está diseñado para proteger al prestamista en caso de que el comprador no cumpla con su hipoteca. Se agregará una prima de seguro de incumplimiento hipotecario al monto de la hipoteca y se amortizará durante la vigencia del préstamo hipotecario. Este no es un costo inicial.

## DOCUMENTOS QUE NECESITARÁ



Los documentos que un prestatario puede tener que reunir para ayudarlo a calificar en préstamos hipotecarios de cientos de miles de dólares a menudo se pueden reunir en unas pocas horas. Sin embargo, cuanto antes empiece a recopilar estos documentos en su camino hacia la compra de vivienda, mejor. La preparación y presentación anticipada de estos documentos a su profesional hipotecario, puede ayudarlo a reducir las sorpresas que puedan presentarse durante el proceso de compra de vivienda.

## Documentación de verificación de empleo e ingresos

Algunos de los documentos que debe comenzar a recopilar al principio de su recorrido incluyen:

T1 General(es)	<u>T1 General</u> de los <u>dos</u> años más recientes.
Declaración(es) de Renta (NOA)	<u>NOA</u> de los <u>dos</u> años más recientes.
Recibo(s) de pago	<u>Dos</u> recibos de pago recientes.
Carta de trabajo / Carta de Empleo	Una carta de trabajo del departamento de Recursos Humanos de su empleador, preparada dentro de los últimos 30 días, que describa su cargo/pago/antigüedad con un número de contacto que le permitiría al Prestamista realizar una confirmación verbal de la información presentada en la carta.
Historial documentado de fondos	Tradicionalmente un historial de 90 días de los fondos que está utilizando para el pago inicial a través de estados de cuenta bancarios o de inversión.

Recopilar estos documentos al principio del proceso puede significar ocasionalmente que, para el momento en que usted encuentre una casa para comprar, parte de la información habrá quedado obsoleta. Sin embargo, estos generalmente se pueden obtener de nuevo rápidamente y son necesarios para garantizar que cumpla con las pautas del Prestamista antes de continuar con una compra.

Ahora que tiene una mejor idea de cómo puede usar una hipoteca para ayudarse a comprar una casa, veamos dos factores que los Prestamistas consideran al tomar decisiones sobre a quién otorgar un préstamo. En la siguiente sección, descubrirá cómo el perfil de crédito y los ingresos de un prestatario pueden desempeñar un papel fundamental en el proceso de toma de decisiones del Prestamista.

## PERFIL CREDITICIO

¿Sabía que nunca haber solicitado un crédito porque paga todo con dinero en efectivo, puede jugar en su contra al tratar de comprar una casa? Muchos compradores potenciales se sorprenden por esto. Sin embargo, imagínese que usted es un Prestamista tratando de determinar si alguien puede pagar su préstamo hipotecario sin tener ninguna prueba documentada de un historial de pago constante.

Los Prestamistas trabajan con las oficinas de crédito para obtener el informe crediticio de un posible prestatario. El informe crediticio de una persona no solo contiene información de identificación personal, sino también un registro del historial de pagos de préstamos, tarjetas de crédito, líneas de crédito y teléfonos celulares, así como los saldos pendientes, los límites máximos de crédito y los pagos mínimos. Además, el informe crediticio muestra cuántas veces el prestatario ha solicitado crédito y si ha tenido cobros o quiebras anteriores/asesoramiento crediticio.

Toda la información que compone el informe crediticio influye en el puntaje crediticio del prestatario. Saber cómo está su puntaje crediticio es una de las primeras cosas que querrá explorar a lo largo de su camino hacia la compra de una vivienda. Si su puntaje crediticio es bajo, esto podría significar que tendrá que dedicar algún tiempo a mejorar su calificación crediticia antes de que pueda empezar a pensar de manera realista en comprar una casa. En las secciones de Glosario y Recursos de esta guía encontrará información adicional sobre el Crédito, así como información sobre cómo puede obtener su propio informe crediticio.

### ¿Qué puede afectar negativamente su Puntaje Crediticio?

Las acciones que pueden tener un efecto negativo en su perfil crediticio y puntaje crediticio incluyen: realizar pagos atrasados de obligaciones crediticias (incluso demorarse en una obligación crediticia en el momento en que se retira su informe crediticio), tener cobros previos, tener cobros abiertos, tener muchas consultas de crédito recientes, tener poca permanencia en las obligaciones crediticias (también conocidas como “obligaciones”), que están excediendo el límite de un compromiso crediticio incluso por un dólar y que están cerca del límite de transacciones (utilización de crédito alto).

### ¿Qué puede mejorar su puntaje crediticio?

Algunas cosas que pueden mejorar su perfil crediticio general y su puntaje crediticio incluyen: tener un historial de pago perfecto, una baja utilización del crédito, tener mucho tiempo o múltiples obligaciones crediticias.

#### BAJA UTILIZACIÓN DE CRÉDITO

La baja utilización del crédito demuestra al Prestamista que usted tiene cierta moderación y no necesariamente usa todo el crédito disponible para usted. Cuanto mayor sea la diferencia entre su crédito máximo disponible y el saldo que tiene, mejor será su puntaje crediticio.

## PREGUNTAS SOBRE EL PERFIL CREDITICIO | PARTE 1

DESCRIPCIÓN	SÍ	NO
	(MARQUE UNO)	
¿Conoce su puntaje crediticio y, de ser así, es de 700 o más? <i>(Si bien las instituciones prestamistas fijan sus propios lineamientos con respecto a la calificación en el perfil crediticio mínima necesaria para obtener una hipoteca, una calificación de 700 puntos o superior se considera positiva).</i>	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Tiene actualmente al menos dos obligaciones abiertas, cada una con límites máximos de al menos \$2,500, por un mínimo de dos años? <i>(Esta pregunta habla de su "potencia de crédito". Cuanto más largo sea su historial de pago más fuerte será su potencia de crédito).</i>	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Está actualmente por debajo de su límite máximo en todas las obligaciones crediticias?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No

\* Si respondió "No" a alguna de las preguntas de la Parte 1, le recomendamos que hable con un profesional hipotecario que pueda ayudarlo a obtener su puntaje crediticio, comprender su perfil y, si es necesario, sugerir los pasos que puede seguir para construir y mejorar su historial de crédito.

### CONSEJO

*Algunos perfiles crediticios pueden mejorarse dramáticamente en cuestión de meses; otros requerirán años para volver a la normalidad. Tener una idea de cómo se ve su perfil crediticio actual debería ser su prioridad número uno. Busque el consejo de un profesional hipotecario de inmediato si tiene alguna duda sobre la solidez de su puntaje crediticio o su perfil crediticio general.*

## PREGUNTAS SOBRE EL PERFIL CREDITICIO | PARTE 2

DESCRIPCIÓN	SÍ	NO
	(MARQUE UNO)	
¿Tiene algún <u>cobro</u> ?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Alguna vez ha entrado en alguno de los siguientes estados: bancarrota, asesoría de crédito o una propuesta al consumidor?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No

\* Si respondió "Sí" a cualquiera de las preguntas de la Parte 2, le recomendamos que busque el asesoramiento de un profesional hipotecario que pueda ayudarlo a comprender cómo mejorar su perfil crediticio actual.

### CONSEJO

*Si, en cualquier momento, se encuentra en una situación financiera difícil y está considerando declararse en bancarrota, presentar una propuesta al consumidor o la ayuda de una agencia de asesoría de crédito, es muy recomendable que busque el asesoramiento de un abogado o contador, además de un profesional hipotecario, antes de tomar tal decisión. Entrar en cualquiera de estos podría frustrar su capacidad de comprar una casa en el futuro, por lo que primero debe asegurarse de comprender todas las opciones y alternativas disponibles para usted.*

## INGRESOS

¿Sabía que sobreestimar los ingresos durante las conversaciones iniciales con su profesional hipotecario es probablemente la razón más común por la cual los acuerdos se desmoronan después de una aprobación? Es por esta razón que es fundamental saber qué ingresos son aplicables y pueden utilizarse para fines de calificación hipotecaria.

Los ingresos pueden llegar en una variedad de formas. Uno de los ejemplos más básicos es un empleado que tiene un salario garantizado sin bonificación o porción variable de sus ingresos. Este podría ser un empleado de mucho tiempo que gana \$50,000 al año sin bonificación o potencial de horas extra.

Algunos de los ingresos más difíciles son aquellos sin horas garantizadas, trabajos de temporada, empleados con comisiones del 100% y personas que trabajan por cuenta propia, también conocidas como "autónomas".

Generalmente, los Prestamistas quieren ver una buena permanencia en el trabajo tanto en la industria como con su empleador actual. Los ingresos que están sujetos a impuestos y garantizados son generalmente los más fáciles de usar. Cualquier ingreso que tenga un componente variable generalmente requiere un historial de dos años.

Reunir los documentos de sus ingresos al principio del proceso, junto con responder y discutir las siguientes preguntas con su profesional hipotecario, son las mejores maneras de limitar las sorpresas evitables en su camino hacia la compra de vivienda.

PREGUNTAS DE INGRESOS   PARTE 1		
DESCRIPCIÓN	SÍ	NO (MARQUE UNO)
¿Ha estado en su trabajo con su empleador actual durante más de dos años?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Todos sus ingresos provienen de un salario garantizado o de un mínimo de horas garantizadas?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Su empleador le descuenta los impuestos a la renta de cada uno de sus recibos de pago?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No

\* Si respondió "No" a alguna de las preguntas de la Parte 1, lo más probable es que necesite proporcionar documentación para respaldar un ingreso promedio de dos años a través de los formatos T1 General y Declaraciones de Renta (Notice of Assessment, NOA). Preferiblemente, el promedio de dos años proviene del mismo empleador; sin embargo, cada circunstancia es única, por lo que se recomienda que busque el asesoramiento de un profesional hipotecario para analizar su situación específica.

PREGUNTAS DE INGRESOS   PARTE 2		
DESCRIPCIÓN	SÍ	NO (MARQUE UNO)
¿Es usted un empleado de temporada?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Alguno de los ingresos que está considerando para los fines de calificación de la hipoteca provienen del seguro de empleo (Employment Insurance, EI)?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Trabaja para algún miembro de su familia?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Está en periodo de prueba con su empleador?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Su trabajo se considera temporal, contractual, informal o de medio tiempo?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Alguno de sus ingresos proviene de una pensión alimenticia o manutención infantil?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Es usted autónomo o trabaja para una corporación en la cual usted tiene participación de propiedad?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
¿Alguno de sus ingresos proviene de un bono no garantizado o tiempo extra?	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No

\* Si respondió "Sí" a alguna de las preguntas de la Parte 2, lo más probable es que necesite proporcionar documentación para respaldar un ingreso promedio de dos años a través de T1 General y las NOA. Una vez más, cada circunstancia es única, por lo que se recomienda que busque el asesoramiento de un profesional hipotecario para analizar su situación específica.

PREGUNTAS DE INGRESOS   PARTE 3	
DESCRIPCIÓN	SÍ NO (MARQUE UNO)
¿Alguno de sus ingresos proviene de una fuente no imponible (p.ej., pagos gubernamentales de beneficios infantiles, obsequios o herencias, etc.)?	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
¿Alguno de sus ingresos proviene de acogida temporal?	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No

\* En general, si respondió "Sí" a cualquiera de las preguntas de la Parte 3, puede (o no) utilizar esta parte de sus ingresos para fines de calificación de la hipoteca. Sin embargo, cada circunstancia es única, por lo que se recomienda que busque el asesoramiento de un profesional hipotecario para analizar su situación específica.

### ¿Qué sigue?

Ahora que tiene una visión general de algunos de los aspectos más importantes de este camino hacia la compra de vivienda, una idea de su perfil crediticio y una estimación precisa de su ingreso bruto aplicable, es hora de pasar a la siguiente etapa. Después de completar los siguientes pasos, trabajar con un profesional de hipotecas lo ayudará a determinar el pago máximo de hipoteca para el que puede calificar. Con lo que se siente cómodo pagando y para lo que finalmente puede calificar son a menudo dos cifras muy diferentes.

## PRESUPUESTAR PARA GASTOS POR ADELANTADO Y CONTINUOS

### ¿Cuánto puede pagar?

Los siguientes pasos son útiles para determinar su presupuesto para comprar una casa, así como para comprender los costos para mantenerla a largo plazo. Los pasos 1 a 5 consideran su estilo de vida y gastos opcionales. Estos lo ayudarán a determinar lo que usted puede pagar cómodamente mensualmente.

- PASO 1** CALCULE SUS FINANZAS PERSONALES
- PASO 2** CALCULE SU PAGO INICIAL
- PASO 3** PLANEE LOS GASTOS POR ADELANTADO
- PASO 4** CALCULE LOS COSTOS PARA EL MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA
- PASO 5** PLANEE PARA SER PROPIETARIO DE POR VIDA

Comencemos mirando sus finanzas personales. ¡Continúe en la página siguiente para comenzar!

## PASO 1 CALCULE SUS FINANZAS PERSONALES

Las siguientes hojas de ejercicios lo ayudarán a determinar su presupuesto para comprar una casa.

### A. Ingresos mensuales del hogar HOJA DE EJERCICIOS

Use esta hoja de ejercicios para calcular cuánto ingreso del hogar se gana cada mes.

INGRESOS MENSUALES DEL HOGAR	
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (\$)
Ingresos mensuales netos del hogar <i>(Se han eliminado los ingresos mensuales combinados después de impuestos y después de las deducciones estándar de nómina para todas las personas que tienen la intención de comprar casa)</i>	\$
Otros Ingresos <i>(Si aplica)</i>	\$
Total de ingresos mensuales del hogar: <i>(CALCULE: Agregue todos los ingresos enumerados anteriormente)</i>	\$

### B. Gastos personales mensuales del hogar HOJA DE EJERCICIOS

Use esta hoja de ejercicios para calcular sus gastos personales mensuales.

GASTOS PERSONALES MENSUALES DEL HOGAR	
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (\$)
Transporte <i>(pagos de automóviles, seguros, combustible, transporte público, etc.)</i>	\$
Cuidado de los niños <i>(Guardería, niñera(o), etc.)</i>	\$
Ropa <i>(Costo mensual promedio de ropa para los compradores de vivienda y sus dependientes)</i>	\$
Pagos de deudas <i>(Pagos mensuales actuales en tarjetas de crédito, líneas de crédito, préstamos estudiantiles, etc.)</i>	\$
Comida <i>(Costo promedio mensual de alimentos para los compradores de vivienda y sus dependientes)</i>	\$
Médico/Dental <i>(Costos mensuales médicos/dentales promedio que aún no están cubiertos por sus prestaciones)</i>	\$
Gastos discrecionales <i>(teléfono, internet, cable, entretenimiento, obsequios, artículos de cuidado personal, etc.)</i>	\$
Otros gastos <i>(Pensión alimenticia/manutención conyugal o manutención infantil pagados a un ex cónyuge, etc.)</i>	\$
Total mensual de gastos personales del hogar: <i>(CALCULE: Agregue todos los gastos enumerados anteriormente)</i>	

**CONSEJO**

Los gastos de vivienda, como el alquiler, no se incluyen en esta hoja de ejercicios, ya que estas cifras se contabilizarán al considerar la hipoteca de su nueva casa.

### C. Fondos disponibles después de gastos **HOJA DE EJERCICIOS**

Use esta hoja de ejercicios para determinar cuánto dinero le queda después de pagar sus gastos mensuales.

FONDOS DISPONIBLES DESPUÉS DE GASTOS	
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (\$)
Total mensual de ingresos del hogar <i>(Calculado en la hoja de ejercicios de ingresos mensuales del hogar en la Parte A del PASO 1)</i>	\$
Total mensual de gastos personales del hogar <i>(Calculado en la hoja de ejercicios de gastos personales mensuales en la Parte B del PASO 1)</i>	\$
Total de fondos disponibles después de gastos: <i>(CALCULE: Total mensual de ingresos del hogar <b>menos</b> Total mensual de gastos personales del hogar)</i>	\$

### D. Ahorros **HOJA DE EJERCICIOS**

Use esta hoja de ejercicios para calcular cuánto dinero ha ahorrado para la compra de su nueva casa.

AHORROS	
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (\$)
Ahorros del hogar <i>(Fondos disponibles que pueden usarse para la compra de una casa)</i>	\$
Otros ahorros/fondos <i>(RRSP, inversiones, regalos, etc.)</i>	\$
Total Ahorros: <i>(CALCULE: Ahorros del hogar <b>más</b> Otros ahorros/fondos)</i>	\$



## PASO 2 CALCULE SU PAGO INICIAL

Las siguientes hojas de ejercicios lo ayudarán a determinar cuánto dinero necesitará por adelantado para comprar una casa.

### A. Pago inicial HOJA DE EJERCICIOS

Para casas con un precio de compra de \$500,000 o menos, el pago inicial mínimo es del 5%. Cuando el precio de compra es superior a \$500,000 e inferior a \$1 millón, el pago inicial mínimo es del 5% para los primeros \$500,000 y del 10% para la parte restante. Para casas con un precio de compra de \$1 millón o más, el pago inicial mínimo es del 20%. Antes de ingresar el monto final de su pago inicial, use las Tablas A, B o C para determinar el pago inicial mínimo requerido, dependiendo del precio de compra de su nuevo hogar.

PAGO INICIAL MÍNIMO PARA EL PRECIO DE COMPRA ≤ \$500,000	
TABLA A	Precio de compra: \$
	<i>Se aplica un mínimo del 5% al precio total de compra:</i> 5%
	Monto mínimo del pago inicial: \$

PAGO INICIAL MÍNIMO PARA EL PRECIO DE COMPRA > \$500,000 Y <\$1,000,000	
TABLA B	Precio de compra: \$
	<i>Se aplica un mínimo del 5% a los primeros \$500,000 (\$500,000 x 5%):</i> \$
	<i>El 10% se aplica a la porción restante [(Precio de compra - \$500,000) x 10%]:</i> \$
	Monto mínimo del pago inicial: \$

PAGO INICIAL MÍNIMO PARA EL PRECIO DE COMPRA ≥ \$1,000,000	
TABLA C	Precio de compra: \$
	<i>Se aplica un mínimo del 20% al precio total de compra:</i> 20%
	Monto mínimo del pago inicial: \$

PAGO INICIAL FINAL	
Monto del pago inicial: <i>Ingrese el monto de su pago inicial preferido, que debe ser al menos el valor calculado en las Tablas A, B o C.</i>	\$

NOTA: Puede calcular el pago inicial mínimo y confirmar los pagos de la hipoteca utilizando la [calculadora de pago de hipotecas](#) disponible en la página web de Canada Guaranty.

CONSEJO

- **RRSP:** Los compradores primerizos de vivienda pueden retirar hasta \$35,000 de sus ahorros del Plan de Ahorro para la Jubilación Registrada (Registered Retirement Savings Plan, RRSP) (\$70,000 para una pareja) para ayudar a financiar su pago inicial; sin embargo, esto debe pagarse dentro de los 15 años posteriores a la compra de la vivienda.
- **REGALOS:** El dinero recibido como regalo de un miembro de la familia inmediata puede ser aceptable para usarlo como un pago inicial para viviendas de 1 a 4 unidades. Los miembros inmediatos de la familia incluyen relaciones legales entre padres e hijos, hermanos, abuelos y nietos.

## B. Viabilidad del precio de compra **HOJA DE EJERCICIOS**

Esta hoja de ejercicios puede ayudarlo a determinar si ha ahorrado suficiente dinero para el pago inicial de su casa deseada. Si el monto resultante es un número positivo, sus finanzas están bien alineadas con el pago inicial requerido para la casa elegida. Sin embargo, si es un valor negativo, no se desanime. Puede significar que tendrá que considerar elegir una propiedad menos costosa en este momento o trabajar para aumentar sus ahorros para comprar la casa de sus sueños más tarde.

VIABILIDAD DEL PRECIO DE COMPRA	
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (\$)
Total ahorros <i>(Calculado en la hoja de ejercicios de ahorros en la Parte D del PASO 1)</i>	\$
Monto del pago inicial <i>(Como se ingresó en la tabla de pago inicial en la Parte A del PASO 2)</i>	\$
Total de viabilidad del precio de compra: <i>(CALCULE: Total ahorros <b>menos</b> el monto del pago inicial)</i>	\$

En las siguientes secciones, examinaremos algunos de los otros compromisos financieros asociados con la compra y el mantenimiento de una casa para que pueda planificar en consecuencia.



### PASO 3 PLANEE LOS GASTOS POR ADELANTADO

Los siguientes ejemplos lo ayudarán a considerar cuánto dinero necesitará para completar la compra de una vivienda.

La tabla incluye ejemplos de gastos por adelantado que debe tener en cuenta al comprar una casa. Estos gastos a menudo se denominan "costos de cierre". Deberá pagar cada una de las tarifas aplicables antes de que se complete la compra de la casa o poco después. Le recomendamos que hable con su profesional hipotecario, amigos o familiares que hayan pasado por este proceso y que puedan ayudarlo a comprender los costos asociados.

Cada experiencia de compra de una vivienda es única y, si bien esta es una lista exhaustiva, no es una lista completa de los costos que pueden surgir antes del cierre de compra de su nueva vivienda. Además, no todos los costos enumerados pueden aplicarse.

GASTOS POR ADELANTADO   EJEMPLOS	
DESCRIPCIÓN	MONTO (\$)
<u>Cargos de tasación/valoración de la propiedad</u> (En la mayoría de los casos, estos pueden variar de aproximadamente \$150 a \$500).	\$
<u>Cargos de inspección de la vivienda</u> (En la mayoría de los casos, estos pueden variar de aproximadamente \$500 a \$2,000).	\$
<u>Impuesto de transferencia de tierras</u> (Aplicable en todas las provincias, excepto Alberta y Saskatchewan. Esto puede variar de aprox. 0% del valor de la casa después de los descuentos aplicables a aprox. 3% en otras situaciones).	\$
<u>Costos legales y desembolsos</u> (Mayormente conocidos como costos de cierre, en la mayoría de los casos, estos pueden variar de aproximadamente \$700 a \$2,000).	\$
Tarifas y desembolsos legales (En la mayoría de los casos pueden variar de aproximadamente \$50 a \$250).	-\$
Primas de seguro hipotecario (solo si no están incluidas en su hipoteca) (Las primas de seguro hipotecario pueden pagarse por adelantado o incluirse en la hipoteca para amortizarse durante la vida del préstamo).	\$
Gastos de mudanza/almacenamiento (Estos pueden variar de aproximadamente \$0 a más de \$5,000 dependiendo de la distancia/tamaño de la mudanza, así como el cronograma, los recursos y las circunstancias del comprador de la vivienda).	-\$
Impuestos prepagados sobre la propiedad (Al cierre, si el vendedor ya ha pagado el impuesto a la propiedad de la vivienda más allá de la fecha de cierre de la compra, ese vendedor recibirá un crédito y el comprador debe pagar este monto de crédito por adelantado para cubrir el dinero ya pagado por el vendedor).	\$
<u>Estado/Certificado de Impedimento Legal/Formulario B de Honorarios para Condominios/Propiedades Horizontales</u> (El nombre de este documento dependerá de cómo se haga referencia a este documento en su provincia. Los honorarios pueden variar de aproximadamente \$0 a \$400, nuevamente según la provincia en la que resida y los requisitos individuales del prestamista con respecto al futuro edificio o situación).	\$
<u>Encuesta o certificado de tarifas de ubicación</u> (En la mayoría de los casos, estos pueden variar de aproximadamente \$100 a \$400, si corresponde)	\$
Teléfono, Internet, tarifas de conexión de cable o tarifas de <u>Depósito</u> (si corresponde).	\$
<u>Seguro de titularidad</u> (A menudo requerido por los prestamistas. Consulte el Glosario de Términos para obtener una descripción más completa. Esto puede variar de aproximadamente \$150 a más de \$500 y puede depender de la cobertura tomada y el tamaño y el valor de la propiedad).	\$
Tarifas de transferencia de servicios públicos: agua, electricidad, gas (En la mayoría de los casos, pueden variar de aproximadamente \$50 a \$300).	\$
Otros	-\$
Total de gastos estimados por adelantado: (CALCULE: <i>Agregue todos los gastos enumerados anteriormente</i> )	



- El Crédito fiscal del comprador primerizo de vivienda puede proporcionar hasta \$750 en desgravación fiscal federal a los compradores primerizos de vivienda elegibles. Tenga en cuenta que debe solicitar el crédito en su declaración de impuestos en el año en que compró su casa. Para más información sobre este crédito, haga clic [aquí](#) para visitar el sitio web de la Agencia de Ingresos de Canadá.

## PASO 4

# CALCULE LOS COSTOS PARA EL MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA

Las siguientes hojas de ejercicios lo ayudarán a determinar cuánto dinero necesitará cada mes para mantener su hogar después de que se haya completado la compra.

## Gastos Mensuales de Vivienda HOJA DE EJERCICIOS

La siguiente es una lista de gastos mensuales (recurrentes) de vivienda que puede esperar cuando posee una casa. Use esta hoja de ejercicios para estimar sus gastos mensuales totales de vivienda. Para las propiedades existentes, su profesional de bienes raíces puede ayudarlo al proporcionarle algunos de los costos en los que el propietario actual incurre cada mes.

GASTOS MENSUALES DE VIVIENDA	
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (\$)
Monto Mensual de la Hipoteca*	\$
<u>Seguro de Propiedad</u> (Esto puede variar de aproximadamente \$50 a \$200 por mes en la mayoría de los casos y se verá afectado por el tipo de propiedad y su ubicación).	\$
Impuestos a la propiedad (Esto puede variar de aproximadamente 0.05% a 2% del valor tasado de su vivienda <u>anualmente</u> y se verá afectado por el tipo de propiedad y su ubicación. Por ejemplo, el cálculo estimado de una propiedad de \$500,000 x 1% = \$5,000 de impuestos anuales a la propiedad. Impuestos de propiedad anuales de \$ 5,000/12 = \$416.67 de impuestos mensuales de propiedad).	\$
Calefacción (Para un estimado de los costos de calefacción, multiplique los pies cuadrados de la propiedad por 0.04 para un condominio y 0.06 para una casa. Por ejemplo, una casa de 2,000 pies cuadrados tendrá un costo de calefacción mensual estimado de 2,000 x 0.06 = \$120).	\$
Electricidad (Esta puede variar aproximadamente de \$50 a \$400 por mes y se verá afectada por el tipo y tamaño de la propiedad, así como por su ubicación).	\$
Agua (Puede variar aproximadamente de \$25 a \$150 por mes y se verá afectada por la cantidad de personas en el hogar, el tipo de propiedad y su ubicación).	\$
Monitoreo de alarmas (si corresponde).	\$
Tarifas de Condominio (Al comprar un condominio o casa adosada, a menudo se debe pagar una tarifa mensual a la administración. Esta tarifa puede incluir algunas de las tarifas enumeradas anteriormente y variará drásticamente debido al tipo, edad, tamaño, ubicación e historial del complejo en el que está comprando. Las tarifas mensuales pueden variar de \$150 a más de \$700 por mes).	\$
Otros gastos:	\$
Total Mensual de Gastos de Vivienda: (Agregue todos los Gastos aplicables enumerados anteriormente)	

\*Es posible que desee utilizar la [Calculadora de pago de hipoteca de Canada Guaranty](#) como se explica en la página de recursos de esta guía (página 20) para calcular el monto mensual estimado de la hipoteca y las primas del seguro de hipoteca.

### CONSEJO

- Proporciones del Servicio de Deuda (GDS/TDS): Los prestamistas usan las proporciones del Servicio de Deuda Bruta (Gross Debt Service, GDS) y del Servicio de Deuda Total (Total Debt Service, TDS) para determinar si puede calificar para una hipoteca. Para obtener más información sobre las proporciones del servicio de deuda, consulte el Glosario de Términos en la página 17 de esta guía de trabajo.

## Mantenimiento del hogar RESUMEN

Este resumen puede ayudarlo a confirmar con qué facilidad podrá mantener su vivienda después de completar la compra. Si el monto resultante es un número positivo, sus finanzas están bien alineadas con la vivienda que seleccionó. Sin embargo, si el monto resultante es negativo, puede considerar elegir una propiedad menos costosa o reducir sus gastos personales para reasignar fondos para hacer posible la compra de la vivienda.

GASTOS DE MANTENIMIENTO DEL HOGAR	
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (\$)
Fondos disponibles después de gastos personales <i>(Calculado en la hoja de ejercicios de fondos disponibles después de gastos en la Parte C del PASO 1)</i>	\$
Total de gastos mensuales de vivienda <i>(Calculado en la Hoja de ejercicios de gastos mensuales de vivienda en el PASO 4)</i>	\$
Después de los gastos de mantenimiento de la compra de vivienda: <i>(CALCULE: Fondos disponibles menos Total mensual de gastos de vivienda)</i>	\$

## PASO 5 PLANEE PARA SER PROPIETARIO DE POR VIDA

Los siguientes ejemplos lo ayudarán a considerar cuánto dinero desea reservar para futuros gastos relacionados con la vivienda.

Pensar en los gastos futuros puede ayudarlo a prepararse para los costos adicionales en los que puede incurrir al ser propietario de una vivienda. Esta es otra oportunidad para conversar con su profesional hipotecario, amigos y familiares para tener una idea de los compromisos financieros asociados con los siguientes ejemplos y otros que pueden no estar incluidos en la lista. Al considerar los gastos en su planificación a largo plazo, es posible que desee hablar con un asesor financiero sobre cómo iniciar un plan de ahorro.

OTROS GASTOS   EJEMPLOS	
DESCRIPCIÓN	MONTO (\$)
Aire acondicionado/Sistema de tratamiento de agua	Herramientas de jardinería/Paisajismo/Servicio de césped
Reemplazo/reparación de electrodomésticos	Reemplazo de tanque de agua caliente
Construcción/reparación/eliminación de plataformas o patios	Humidificador/deshumidificador
Decoración de la vivienda	Pintura/papel tapiz
Repavimentación de accesos	Renovaciones/reparaciones/actualizaciones
Mejoras eléctricas	Reparación de techos
Inspecciones de horno/Garantía	Equipo de remoción de nieve
Muebles	Cubiertas de ventanas

### CONSEJO

Si en algún momento durante el proceso de compra de vivienda (incluso después de la eliminación del sujeto) considera asumir un nuevo compromiso financiero (es decir, comprar un automóvil o adquirir más crédito de consumo), o desea realizar un cambio significativo en la vida (es decir, buscar un nuevo empleo), primero hable con su profesional hipotecario para comprender cómo estas decisiones podrían afectar su aprobación hipotecaria.



## ¿AHORA QUÉ?

1. **PREGUNTE:** continúe hablando con sus amigos y familiares para conocer sus experiencias de compra de viviendas. Pueden ayudarlo remitiéndolo a profesionales que pueden enseñarle los detalles específicos de la compra de una vivienda.
2. **ENTIENDA LOS TÉRMINOS:** consulte el Glosario de Términos que se encuentra en la página 17 de esta guía de trabajo. Aquí, también encontrará información sobre algunos de los productos ofrecidos por Canada Guaranty, que pueden ser útiles al considerar sus opciones de hipoteca.
3. **FAMILIARÍCESE CON SUS FINANZAS:** continúe creando un presupuesto, revise su puntaje crediticio y conozca los gastos asociados con la compra y la propiedad de una casa. Si aún no lo ha hecho, comience a recopilar sus documentos fiscales, como los T1 Generales y las Declaraciones de Renta de los últimos dos años, así como una carta de trabajo y dos recibos de pago de su empleador actual.
4. **OBTENGA LA PREAPROBACIÓN:** Cuando sea el momento adecuado para avanzar en su camino, hable con un profesional de hipotecas para obtener la preaprobación. Solo recuerde que una preaprobación puede darle una mejor idea para qué puede calificar y puede incluir el mantener una tasa hipotecaria por un período de tiempo; sin embargo, no garantiza que será aprobado una vez que esté listo para comprar una casa. El Prestamista y el Asegurador de incumplimiento de hipoteca solo realizan una revisión oficial y completa de sus documentos (si corresponde) una vez que haya aceptado una oferta de una vivienda. Además, incluso si el Prestamista aprueba su crédito y toda la documentación requerida, el Prestamista y el Asegurador de incumplimiento de hipoteca (si corresponde) deben completar una revisión de la propiedad específica que desea comprar, antes de que se otorgue la aprobación hipotecaria final.
5. **COMPRE PARA SU NUEVO HOGAR:** ¡aquí es donde realmente comienza la diversión! Comience a investigar en línea o establezca una relación con un profesional inmobiliario que pueda ayudarlo a encontrar la casa de sus sueños.

### CONSEJO

*Si bien es muy recomendable obtener la preaprobación a través de su profesional hipotecario, los compradores de viviendas deben recordar que no están realmente aprobados para su financiación hasta que el Prestamista y, si corresponde, la Aseguradora de incumplimiento de Hipoteca hayan revisado su expediente en su totalidad. Esto incluye la Oferta de compra y la propiedad en sí. Tener una condición financiera es extremadamente importante. Las ofertas libres son muy arriesgadas, especialmente para los compradores de viviendas que requieren una hipoteca. Siempre se recomienda que consulte con sus profesionales de bienes raíces e hipotecas antes de hacer una oferta y antes de eliminar cualquier condición.*

## RECURSOS

Hemos compilado una lista de recursos útiles para guiarlo a través del proceso de compra de su vivienda. Aquí encontrará enlaces a sitios web que pueden ayudarlo a formar su equipo de profesionales, aprender más sobre el proceso de compra de una vivienda y dónde comenzar a buscar su primera vivienda.

## CONCLUSIÓN

Ha llegado al final de esta Guía para el Comprador Primerizo de Vivienda y, con suerte, se sentirá más seguro de dar los siguientes pasos para adquirir su primera vivienda. Al usar las herramientas y los recursos descritos en esta guía de trabajo, está bien encaminado a conseguir una propiedad de vivienda exitosa y sostenible. Para más consejos y guía del proceso de compra de vivienda, lo instamos a contactar un profesional hipotecario. ¡Buena suerte y disfrute el recorrido!

### INFORMACIÓN DE PRODUCTO ESPECIALIZADO *de* CANADA GUARANTY

#### PROGRAMA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

El Programa de Ventajas de Eficiencia Energética de Canada Guaranty recompensa a los prestatarios que compran o renuevan una casa con mejoras de eficiencia energética. A través del programa de Ventajas de Eficiencia Energética, los compradores de viviendas calificados pueden ser elegibles para recibir un reembolso parcial de la prima de hasta el 25%.

#### PURCHASE ADVANTAGE PLUS

Los prestatarios que compran una casa con la intención de realizar mejoras de valor agregado a la propiedad ahora pueden incluir esos costos dentro de su primera hipoteca.

#### PROGRESS DRAW ADVANTAGE

Los prestatarios que están construyendo una nueva casa o haciendo renovaciones importantes en una propiedad existente se beneficiarán de este programa. Tanto los proyectos construidos por el contratista como los propios son elegibles bajo la ventaja de Progress Draw Advantage asegurada.

*Por favor, hable con su profesional hipotecario para obtener más información sobre estos y otros productos disponibles en Canada Guaranty.*

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

---

### **Crédito fiscal del comprador primerizo de vivienda**

Este programa proporciona hasta \$750 en desgravación fiscal federal para compradores primerizos de vivienda elegibles.

### **Consulta de crédito**

Una consulta es cuando una institución financiera/prestamista toma su informe crediticio después de que usted haya solicitado un nuevo crédito.

### **Declaración de Renta (NOA)**

Esta es la declaración que la Agencia de Ingresos de Canadá (Canada Revenue Agency, CRA) le envía después de que presente sus impuestos para un año determinado. Cuando una persona presenta sus impuestos, lo hace a través de un contador o completando su formulario T1 General. El NOA es una evaluación preliminar (algunas veces son necesarias reevaluaciones), realizada por el gobierno, utilizada para confirmar si el contribuyente completó correctamente su T1 General. El NOA le notifica al contribuyente la cantidad de impuestos que aún se adeudan (si corresponde) por el año presentado, la cantidad de impuestos ya pagados (si corresponde), los créditos fiscales recibidos y las contribuciones a un Plan de Ahorro para la Jubilación Registrado (RRSP). El NOA puede usarse para confirmar el ingreso bruto de una persona en un año.

### **Depósito**

Un depósito es dinero situado en fideicomiso por el comprador cuando se realiza una Oferta de compra. El representante de bienes raíces o el abogado/notario retiene la suma hasta que se cierra la venta, momento en el que se le paga al vendedor.

### **Estado/Certificado de Impedimento Legal/Formulario B de Honorarios (para condominios o unidades de propiedad horizontal)**

Un certificado de estado [conocido como Estoppel o como el Formulario B (en B.C.)] es un informe sobre el estado actual de una corporación de condominios, que ofrece una descripción financiera del edificio y de quienes lo administran.

### **GST/HST en un precio de compra**

Cuando corresponda, el impuesto sobre bienes y servicios/armonización fiscal sobre ventas (Goods and Services Tax/Harmonized Sales Tax, GST/HST) se aplica únicamente a las viviendas nuevas y no a las propiedades de reventa.

### **Hipoteca**

Este es un préstamo utilizado para financiar la compra de una propiedad. El Prestamista otorga un préstamo al comprador de la vivienda por una parte de la compra. Con el préstamo, el comprador de la vivienda puede adquirir una propiedad que de otra forma sería inasequible. A cambio de prestar el dinero, el comprador de la vivienda acuerda pagar el préstamo, más los intereses, durante un cierto período de tiempo, denominado “período de amortización” (tradicionalmente 25 años). La tasa de interés casi siempre se establece a un plazo más corto que el período de amortización. Esto significa que, durante un período de amortización de 25 años, el comprador de la vivienda tendrá varios términos de tasas de interés diferentes. Por ejemplo, los primeros cinco años pueden bloquearse a una determinada tasa de interés, pero después de que se complete ese plazo de 5 años, la tasa de interés se restablecerá para el próximo término aprobado.

El comprador realiza pagos programados regularmente, que consisten en una parte de reembolso del préstamo principal y una parte de intereses, hasta que se cancela el préstamo. Como seguridad adicional, el Prestamista registra un derecho de retención sobre la propiedad. Esto significa que, si el comprador de la vivienda vendió la propiedad antes de pagar el préstamo en su totalidad, el Prestamista cobraría el dinero de esa venta necesario para pagar el resto del préstamo antes de que el vendedor cobre los ingresos de la venta. Esto también le permite al Prestamista iniciar un proceso que podría resultar en una venta forzada de la propiedad si el comprador no realiza los pagos de la hipoteca.

### **Honorarios legales y desembolsos**

Estos son honorarios pagados a un abogado por redactar el título de propiedad, preparar la hipoteca y realizar varias búsquedas y desembolsos. Los desembolsos son gastos administrativos incurridos, como registros, búsquedas, suministros, etc., más GST/HST.

### **Impuesto de valoración/tasación de la propiedad**

Un impuesto incurrido cuando se realiza una estimación/evaluación del valor de mercado de una propiedad (tasación).

## Impuesto sobre transmisiones patrimoniales e impuesto de registro de la propiedad

Esto se cobra siempre que un inmueble cambia de propiedad y se basa en el precio de compra. En algunos casos, los compradores primerizos de vivienda pueden estar exentos de una parte de este costo. Las tarifas variarán según la provincia. En la mayoría de las provincias y territorios, los compradores primerizos de vivienda pueden solicitar un reembolso en su impuesto de transferencia de tierras. Para más información sobre el impuesto a la transferencia de tierras y cómo calificar para un reembolso al comprador primerizo de vivienda, visite el sitio web de su gobierno provincial.

## Informe crediticio

Es un informe que contiene información detallada sobre el historial crediticio de una persona, incluyendo registros de reembolso de tarjetas de crédito, préstamos, hipotecas, líneas de crédito y teléfonos celulares, etc., así como saldos vigentes, pagos mínimos, límites máximos en cada obligación crediticia, número de consultas de crédito (número de veces que la persona ha solicitado un crédito), cualquier cobro que la persona haya tenido, información de identificación como su Número de Seguro Social (Social Insurance Number, SIN), empleador, dirección de domicilio, información de bancarrota y más.

## Ingreso bruto

Este es el ingreso total personal de un individuo antes de descontar impuestos u otras deducciones. El ingreso bruto anual de un individuo a menudo se puede encontrar en la línea 150 de su NOA (Declaración de Renta) más reciente. Como ejemplo, imagine a alguien con una sola fuente de ingresos (su trabajo). Considere que son asalariados y ganan \$50,000 al año y suponga que, después de impuestos y deducciones, se llevan a casa \$35,000. Su ingreso bruto sería de \$50,000 y su ingreso neto sería de \$ 35,000.

## Ingreso neto

La cantidad residual de ganancias después de que todas las deducciones se hayan descontado del pago bruto, como los impuestos de nómina y las contribuciones al plan de jubilación.

## Inspección/Certificado de tarifas de ubicación

Una inspección identifica los límites y las medidas del terreno, las posiciones de las estructuras principales y cualquier servidumbre registrada o visible (como un camino de entrada) o invasiones (como la cerca de un vecino) en la propiedad.

## Inspección de vivienda

Una inspección de vivienda es un servicio de consultoría profesional que determina el estado de la vivienda en función de una inspección visual de las características accesibles. Se centra en el rendimiento del hogar, más que en cuestiones cosméticas, de código o de diseño. Las inspecciones a menudo se realizan durante una transacción de bienes raíces, pero se pueden hacer en cualquier momento.

## Obligación crediticia

Una obligación crediticia (también conocida como obligación) es un registro de cuenta de crédito proporcionado a las organizaciones de informes crediticios (Equifax y TransUnion). Una obligación puede incluir una hipoteca, línea de crédito, tarjeta de crédito o cualquier otro elemento relacionado con el crédito que sea informado por una institución financiera o prestamista.

## Oficina de crédito

Una agencia que busca y recopila la información crediticia de los individuos, produce un informe crediticio, el cual contiene un puntaje crediticio, y luego pone la información a disposición de las instituciones de préstamos para que puedan usarla en la toma de decisiones para la concesión de un crédito. Las dos oficinas de crédito en Canadá son Equifax y TransUnion.

## Pago inicial:

Un pago inicial, que debe ser de un mínimo del 5% del precio de compra, es la parte del precio de la vivienda que no se financia con el préstamo hipotecario. Para casas con un precio de compra de \$500,000 o menos, el pago inicial mínimo es del 5%. Cuando el precio de compra es superior a \$500,000 e inferior a \$1 millón, el pago inicial mínimo es del 5% para los primeros \$500,000 y del 10% para la parte restante. Para casas con un precio de compra de \$1 millón o más, el pago inicial mínimo es del 20%.

El comprador proporciona el pago inicial de sus propios recursos u otras fuentes elegibles antes de obtener una hipoteca.

## Prima de seguro de incumplimiento hipotecario

Los compradores de vivienda que proporcionan un pago inicial de menos del 20% del precio de compra de la vivienda, deben pagar una prima de seguro única por propiedad. El seguro de incumplimiento hipotecario se calcula sobre un porcentaje del monto de la hipoteca y compensa a los prestamistas hipotecarios en caso de que el prestatario no cumpla con su hipoteca. Las primas se agregan tradicionalmente al monto mensual de la hipoteca y se amortizan durante la vida de la hipoteca. Por ejemplo, si el valor de la

propiedad es de \$100,000 y el comprador de la vivienda necesita una hipoteca mayor de \$80,000 para comprar la propiedad, se le exigirá que pague la prima del seguro de incumplimiento hipotecario según lo dicte el Gobierno Federal en Canadá.

Tenga en cuenta que, en las provincias de Quebec, Ontario, Manitoba y Saskatchewan, las primas de seguro hipotecario están sujetas a un impuesto provincial sobre las ventas (Provincial Sales Tax, PST). Incluso si la prima no se paga por adelantado y se transfiere a pagos hipotecarios amortizados, el PST aplicable no se puede agregar al monto del préstamo y debe pagarse al cierre.

### **Propiedades horizontales**

Las propiedades horizontales son contiguas de alguna manera (como apartamentos o casas adosadas) y normalmente se compran bajo el título de propiedades horizontales porque comparten algunas áreas comunes como techos, ascensores, entradas de vehículos, jardines, etc. Las áreas comunes deben ser mantenidas colectivamente por todos los propietarios de las unidades y todos los gastos asociados incurridos son compartidos. Los edificios de propiedad horizontal generalmente requieren que los propietarios paguen una tarifa mensual que cubre los gastos continuos de mantenimiento de las áreas comunes de la propiedad.

### **Proporciones del servicio de deuda (proporciones GDS/TDS)**

Los Prestamistas utilizan las siguientes medidas estándar de accesibilidad al determinar cuánto prestarán a un comprador de vivienda. Hable con su profesional hipotecario para saber cómo se calcula cada uno y las pautas que se aplican a sus circunstancias de calificación únicas.

- El Servicio de Deuda Bruta (Gross Debt Service, GDS) es el porcentaje de los ingresos del prestatario necesarios para pagar todos los costos mensuales de vivienda requeridos (pagos de hipoteca, impuestos a la propiedad, calefacción y 50% de las tarifas de condominio).
- El Servicio de Deuda Total (Total Debt Service, TDS) es el porcentaje de los ingresos del prestatario necesarios para cubrir todos los costos mensuales de vivienda (GDS) más cualquier otra obligación de deuda mensual que tenga el individuo, incluidas las deudas de tarjetas de crédito, pagos de líneas de crédito y pagos de automóvil, etc.

### **Puntaje crediticio**

Su puntaje crediticio se calcula en función de la información reflejada en su oficina de crédito. Los puntajes varían de 300 a 900 y están influenciados por varios factores. Cuanto más alto sea su puntaje, mejor. Los Prestamistas usan este puntaje como una herramienta predictiva para ayudar a determinar la probabilidad de que pague su préstamo a tiempo. Tener un puntaje crediticio sólido es uno de los factores más importantes que un Prestamista considerará al determinar si otorga un préstamo. El puntaje crediticio también puede influir en la tasa de interés del préstamo, así como en otras condiciones y términos relacionados con el préstamo. Puede encontrar más información sobre los puntajes crediticios en la sección “Deuda y endeudamiento” del sitio web del Gobierno de Canadá.

### **Seguro de la propiedad/hogar**

Un tipo de cobertura de seguro que brinda protección financiera contra daños a la propiedad resultantes de peligros como incendios o robos. Las formas comunes de seguro de propiedad incluyen el seguro de propietario de vivienda, el de inquilino, el de terremoto y el de inundación.

### **Seguro de titularidad**

El seguro de titularidad es una póliza de seguro que protege al Prestamista o al propietario de la vivienda contra los desafíos a la propiedad de su hogar o contra los problemas relacionados con el título de la vivienda. Proporciona cobertura contra pérdidas debido a defectos del título, cuando hay un problema con el título que impide la propiedad libre y clara. Ejemplos de defectos incluyen derechos de paso, invasiones (de propiedades vecinas), gravámenes no pagados, etc.

### **T1 General**

El T1 General es un formulario que un contribuyente o su contador completan para declarar la renta de un año determinado. El T1 General completado se envía a la Agencia de Ingresos de Canadá (Canada Revenue Agency, CRA). La CRA revisa el T1 General y confirma si se completó correctamente o no. La confirmación de esto viene en la forma de la declaración de renta (NOA) que la CRA envía al contribuyente.

## RECURSOS

### Introducción al camino hacia la compra de vivienda

#### 1. CONSEJOS GENERALES Y RECURSOS EDUCATIVOS:

- El sitio web de la Asociación Canadiense de Bienes Raíces (Canadian Real Estate Association, CREA) ofrece varios recursos y videos útiles para compradores de viviendas. Visite el sitio web de CREA para obtener más información: [www.crea.ca/buyers-or-sellers/crea-resources](http://www.crea.ca/buyers-or-sellers/crea-resources)

#### 2. VERIFICACIÓN DE CRÉDITO

- Para tener una idea de cómo se verá su perfil crediticio cuando su prestamista lo revise, puede programar su propio informe por una pequeña tarifa. Visite el sitio web de Equifax en [www.consumer.equifax.ca/credit-product-list-ca/en\\_ca](http://www.consumer.equifax.ca/credit-product-list-ca/en_ca). Como alternativa, también puede visitar el sitio web de TransUnion en <https://www.transunion.ca/>.

Para obtener información adicional sobre cómo mejorar su puntaje crediticio, corregir errores y solicitar un informe crediticio, visite el sitio web del Gobierno de Canadá: [www.canada.ca/es/financial-consumer-agency/services/credit-reports-score.html](http://www.canada.ca/es/financial-consumer-agency/services/credit-reports-score.html)

#### 3. LISTADOS DE BÚSQUEDA DE VIVIENDA:

- El sitio web [www.REALTOR.ca](http://www.REALTOR.ca) (anteriormente MLS.ca) es un buen lugar para comenzar a buscar viviendas disponibles en sus vecindarios preferidos. Al hacer clic en este enlace lo llevará a la página de inicio donde puede comenzar su búsqueda de vivienda.

#### 4. CÁLCULO DE PAGOS HIPOTECARIOS Y PRIMAS DE SEGUROS HIPOTECARIOS:

- [La Calculadora de pagos de hipotecas de Canada Guaranty](#) lo ayuda a determinar los pagos de su hipoteca y las primas del seguro de incumplimiento hipotecario. Visite la sección “Calculators” (Calculadoras) del sitio web de Canada Guaranty, que se encuentra en el menú debajo de la opción “for Homebuyers” (para compradores de vivienda).

Cuando utilice esta calculadora, en el menú desplegable “Product” (Producto), seleccione “Standard Products” (Productos estándar).

#### 5. PRÉSTAMO, GESTIÓN DE LA DEUDA Y PUNTUACIÓN CREDITICIA:

- El sitio web del Gobierno de Canadá ofrece varios recursos para ayudarlo a comprender mejor cómo administrar su deuda, tarjetas de crédito, hipotecas, préstamos, líneas de crédito y más. Visite la sección “Debt and Borrowing” (Deuda y préstamos) para obtener más información: [www.canada.ca/en/services/finance/debt.html](http://www.canada.ca/en/services/finance/debt.html)

Prepárese para hacer una oferta de compra: Construya su equipo de profesionales

#### 1. ENCUENTRE UN PROFESIONAL INMOBILIARIO:

- El sitio web [www.REALTOR.ca](http://www.REALTOR.ca) también puede usarse para encontrar un Agente Inmobiliario® en su área local. Al hacer clic en este enlace, accederá a la página de búsqueda de Agentes Inmobiliarios®.

#### 2. ENCUENTRE UN PROFESIONAL HIPOTECARIO:

- El sitio web [www.mortgageproscan.ca/findabroker](http://www.mortgageproscan.ca/findabroker) puede ayudarlo a encontrar un agente hipotecario que se encuentre cerca de usted. Vaya a su sucursal bancaria local, cooperativa de crédito o institución de préstamos hipotecarios para hablar con uno de sus profesionales hipotecarios calificados.

#### 3. ENCUENTRE UN INSPECTOR DE VIVIENDA:

- Busque en internet o pida a amigos y familiares que le recomienden un inspector de vivienda ubicado en el área que desea comprar. Si es posible, elija un inspector certificado en el que pueda confiar para proporcionarle de manera objetiva e independiente un análisis exhaustivo de los sistemas y componentes principales de la vivienda y la propiedad. Visite [el sitio web de la Asociación Canadiense de Inspectores de Vivienda y Propiedad](#) para obtener más información.

#### 4. ENCUENTRE UN ABOGADO INMOBILIARIO:

- Busque en internet o pida a amigos y familiares que le recomienden un abogado de bienes raíces ubicado cerca de usted o de la propiedad que desea comprar. Preguntar sobre sus honorarios, referencias y experiencia en derecho inmobiliario puede ayudarlo a determinar si el abogado está calificado para ayudarlo con la compra de su vivienda.

#### 5. ENCUENTRE UN PROVEEDOR DE SEGUROS DE VIVIENDA:

- Busque en internet o pida a amigos y familiares que le recomienden un proveedor de seguros de vivienda. Muchos recursos en línea le permiten comparar tarifas, lo que le da una idea de cuánto puede tener que pagar anualmente o mensualmente.

NOTA: Si está leyendo una versión impresa de esta guía, visite el sitio web de Canada Guaranty en [www.canadaguaranty.ca/firsttimehomebuyersworkbook](http://www.canadaguaranty.ca/firsttimehomebuyersworkbook) para acceder a los enlaces en vivo.







Canada Guaranty Mortgage Insurance Company  
1 Toronto Street, Suite 400, Toronto, Ontario M5C 2V6  
[www.canadagaranty.ca](http://www.canadagaranty.ca)

Número principal 866.414.9109 | National Underwriting Centre 877.244.8422

*Todo el seguro hipotecario está suscrito por Canada Guaranty Mortgage Insurance Company.*