

# Su Primera Casa



*¿Usted cree que es un sueño?*

*Pues no lo es.*

*Sepa cómo la Hipoteca para Primera Casa puede ayudarle a hacer realidad su sueño.*

## Atrévase a soñar

Si sueña con comprar su primera casa, pero no está seguro de poder permitírselo, es posible que podamos ayudarle. La Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte (North Carolina Housing Finance Agency, NCHFA), agencia pública autofinanciada, ofrece la Hipoteca para Primera Casa en colaboración con casi 700 entidades crediticias de Carolina del Norte y sus sucursales. Si su ingreso lo ha mantenido fuera del mercado de la vivienda, lea esto para saber cómo la NCHFA puede abrirle la puerta de su primera casa.

## ¿Cómo puede ayudarme la NCHFA?

La Hipoteca para Primera Casa ofrece:

- Préstamos FHA, VA y USDA con tasa fija a 30 años e hipotecas convencionales con tasas de interés por debajo de las tasas del mercado. El pago inicial o de enganche normalmente está entre 0% y 3% del precio de venta. Además, puede haber 100% de financiamiento para préstamos VA, USDA y préstamos convencionales.
- Segundas hipotecas diferidas y sin intereses de hasta \$7000 para compradores con bajos ingresos que necesitan ayuda para el pago inicial y los costos de cierre.
- Protección contra Pérdida de Empleo que puede ayudarle a conservar su casa si pierde su empleo durante los dos primeros años de la hipoteca.

## ¿Reúno los requisitos necesarios?

Usted puede estar más cerca de lo que cree de ser dueño de su primera casa. Es posible que ya reúna los requisitos necesarios para obtener una Hipoteca para Primera Casa con tasa de interés baja si:

- Compra una vivienda por primera vez o no ha sido propietario de su residencia principal en los últimos tres años. Incluso si usted no compra por primera vez, es posible que pueda obtener una Hipoteca para Primera Casa si va a comprar en una zona clasificada como zona económicamente deprimida. (Comuníquese con nosotros para obtener más detalles.)
- Compra una casa en Carolina del Norte y la ocupa en menos de 60 días contados a partir de la fecha de cierre.
- El ingreso anual de su hogar y el precio de compra de su casa no exceden los límites máximos permitidos. (Vea la tabla a continuación)
- Usted constituye un riesgo de crédito moderado. Comuníquese con nosotros si no está seguro de tener un riesgo de crédito moderado.

# Ingresos que le permiten calificarse y precios de hogares

## Ingreso máximo

## Precio de venta máximo

	Familia de 1-2 personas	Familia de 3+ personas	Hogar Nuevo	Hogar Existente
<b>Zona de Charlotte</b> Condados de Cabarrus, Gaston, Mecklenburg y Union	\$64,000	\$73,500	\$200,000	\$190,000
<b>Condado de Currituck</b>	\$64,000	\$73,500	\$200,000	\$190,000
<b>Condados de Dare and Moore</b>	\$56,000	\$64,000	\$200,000	\$190,000
<b>Condado de Raleigh/Cary</b> Condados de Franklin, Johnston y Wake	\$71,000	\$81,500	\$200,000	\$190,000
<b>Zona de Greensboro / High Point</b>	\$56,000	\$64,000	\$200,000	\$190,000
<b>Condado de Iredell</b>	\$56,000	\$64,000	\$200,000	\$190,000
<b>Condado de Lincoln</b>	\$54,000	\$62,000	\$200,000	\$190,000
<b>Zona de Durham</b> Condados de Chatham, Durham, y Orange	\$61,500	\$70,500	\$200,000	\$190,000
<b>Zona de Winston-Salem</b> Condados de Davie, Forsyth, Stokes, y Yadkin	\$58,000	\$66,500	\$200,000	\$190,000
<b>Zona de Wilmington</b> Condados de Brunswick y New Hanover	\$53,500	\$61,500	\$200,000	\$190,000
<b>Todos los demás condados</b>	\$53,000	\$60,500	\$200,000	\$190,000

Por favor note que los límites son sujetos a cambio.

## ¿Qué tipos de propiedades satisfacen los requisitos?

- Viviendas individuales nuevas y previamente habitadas
- Casas de ciudad y propiedades en urbanizaciones de unidades planeadas
- Condominios
- Casas nuevas de doble ancho construidas sobre cimientos permanentes

El precio de venta permitido varía dependiendo de los costos de vivienda locales y de si usted compra una casa nueva o previamente habitada. (Vea la tabla en el panel anterior)

## ¿Cuánto puede ayudarme una tasa de interés reducido?

Suponga que su ingreso anual es de \$44,000 y los pagos de su automóvil y otras deudas totalizan \$400 mensuales. Usted tendría aproximadamente \$1100 para el pago de su casa. Dependiendo del lugar en que vive, los impuestos de propiedad y el seguro contra riesgos costarían aproximadamente \$275, dejándole \$825 para el pago del capital y los intereses de su hipoteca. La tabla que aparece en el panel siguiente muestra cuál sería su poder adquisitivo, según distintas tasas de interés.

## Lo que usted se podrá permitir si tiene un pago de \$825\* sobre el capital y el interés.

Si el tipo de interés es de:	Usted podrá por: comprar una casa
5.0%	\$153,600
5.5%	\$145,300
6.0%	\$137,600
6.5%	\$130,500
7.0%	\$124,000

\*Estimando \$275 para impuestos y seguro, su pago mensual total sería de \$1,100.

**La ventaja es clara, una disminución del 1% en su tasa de interés puede aumentar su poder adquisitivo en aproximadamente \$15,000.**

## ¿Qué pasa si necesito dinero para el pago inicial o enganche?

Dependiendo de su ingreso, es posible que tenga derecho a una segunda hipoteca con cero interés para el pago inicial y los costos de cierre. Usted paga \$750 y el préstamo paga hasta \$7000 del saldo. El pago del capital no se hace hasta 30 años después de la fecha de emisión del préstamo. El pago vence antes si usted vende, transfiere o refinancia su casa; si no paga el préstamo; o si la casa deja de ser su residencia principal.

El derecho a asistencia para el pago inicial requiere que su ingreso y el precio de venta de su casa se encuentren por debajo de límites menores que los establecidos para una primera hipoteca sin asistencia de pago inicial. (Hay más detalles en la lista que se adjunta.)

## ¿Qué ocurre si pierdo mi trabajo?

La Protección contra Pérdida de Empleo de nuestro Programa de Protección del Hogar le puede ayudar a conservar su casa si pierde su trabajo durante los dos primeros años de la hipoteca. Si usted reúne los requisitos para beneficios de desempleo y ha mantenido su hipoteca al día, pagaremos la cuota de capital más los intereses durante cuatro meses. Usted sólo es responsable por la parte en depósito del pago de su hipoteca (impuestos y seguro). Los fondos se darán como segunda hipoteca sin interés ni pagos mensuales. Usted no tendrá que devolver este préstamo hasta que venda o refinance, o si la casa deja de ser su residencia principal.

## ¿Qué ocurre si vendo mi casa?

Es posible que los nuevos compradores puedan asumir su hipoteca si cumplen con los requisitos vigentes cuando usted la obtuvo. Sin embargo, los préstamos convencionales no se pueden asumir. Además, los límites de precio para casas previamente habitadas se aplican a las reventas.

En raras circunstancias, se puede exigir a los compradores que devuelvan parte de la asistencia recibida según una disposición de “recaptura” federal. Para que se aplique la disposición de recaptura, usted debe vender su casa en menos de nueve años, el ingreso de su hogar debe aumentar considerablemente y usted debe sacar una ganancia considerable con la venta. Si se le exige que pague la recaptura, en la mayoría de los casos, la Agencia lo reembolsará. La mayoría de los prestatarios no tienen que pagar el impuesto de recaptura.

## ¿Qué ocurre si no reúno los requisitos necesarios?

Si usted cumple con los requisitos de ingresos, pero no con los necesarios para obtener una hipoteca FirstHome, sigue siendo posible que le ayudemos con una deducción fiscal por Certificados de Deducción Tributaria (Mortgage Credit Certificate, MCC). Si usted cumple con los requisitos para la deducción tributaria, podrá reclamar el 20% del interés que paga por su hipoteca como deducción de sus impuestos sobre la renta federales. La deducción tributaria por MCC es aparte de la deducción de interés de la hipoteca a disposición de todos los propietarios y reduce su responsabilidad de impuestos, dólar por dólar. Usted puede ahorrar hasta \$2000 al año en impuestos federales; dinero que puede poner para el pago de su hipoteca.

Usted puede aplicar la deducción fiscal del Certificado de Deducción Tributaria (MCC) a casi cualquiera de las hipotecas que ofrecen las entidades crediticias que participan en el programa, hasta a las hipotecas con tasa ajustable. Y puede recibir inmediatamente el beneficio de su deducción fiscal por MCC modificando su W-4 [(Certificado de Asignación de Retención del Empleado (Employee's Withholding Allowance Certificate, EWAC)]. Por ejemplo, si su exención tributaria es \$2000, usted puede reducir su impuesto federal mensual en \$166 (\$2000 dividido por 12). Lo que le da \$166 más al mes para el pago de su casa.

## ¿Cómo comienzo?

- Comuníquese con nosotros si le preocupa no reunir los requisitos necesarios.
- Comuníquese con una entidad crediticia participante para determinar la máxima Hipoteca para Primera Casa que puede permitirse. (Se adjunta una lista de entidades crediticias participantes)
- Busque una casa que convenga a sus necesidades y que cumpla con los requisitos del programa.
- Obtenga un acuerdo de compra firmado para la casa. Un agente de bienes y raíces puede ayudarle a encontrar una casa y a negociar el contrato.
- Solicite una Hipoteca para Primera Casa en una entidad crediticia participante.

## Haga realidad su sueño

Ser dueño de su propia casa no tiene que ser un sueño. Para dar hipotecas a bajo costo, vendemos bonos de ingreso hipotecario a inversionistas de acuerdo con un programa federal. Desde 1973, hemos ayudado a 70,000 personas a comprar su primera casa —maestros, técnicos, vendedores, trabajadores de la construcción, cocineros y bomberos—. Es probable que también podamos ayudarlo a usted.

## ¿Quiere saber más?

Visite [www.nchfa.com](http://www.nchfa.com) o llame al (800) 393-0988 o al (919) 877-5700 y pida hablar con un asegurador de préstamos.

NORTH CAROLINA

HOUSING  
FINANCE  
AGENCY

3508 Bush Street  
Raleigh, NC 27609-7509

PO Box 28066  
Raleigh, NC 27611-8066

Teléfono: 919-877-5700  
Internet: [www.nchfa.com](http://www.nchfa.com)



**Igualdad de oportunidades en la vivienda**

No se usó dinero de impuestos federales o estatales para imprimir este folleto.  
Abril de 2007