

GUÍA SOBRE LA COMPRA DE UNA VIVIENDA EN CANADÁ

Lo que los recién llegados necesitan saber





UN LUGAR QUE SE PUEDA LLAMAR HOGAR. UN LUGAR PROPIO.

Usted ha hecho de Canadá su nuevo hogar y ahora está buscando un lugar que sea suyo. La compra de una vivienda es una experiencia emocionante que puede ser tanto gratificante como desafiante. Como agencia nacional de la vivienda de Canadá, la Sociedad Canadiense Hipotecaria y de Vivienda (Canada Mortgage and Housing Corporation, CMHC) ha venido ayudando a los canadienses – incluyendo a nuevos canadienses como usted – a acceder una amplia selección de viviendas económicas de calidad, desde hace más de 65 años.

Hemos diseñado esta guía para facilitarle las decisiones que deberá tomar cuando compre una vivienda, proporcionándole la información que necesita.

¿QUÉ PRECIO PUEDE PAGAR?

Antes de comenzar a buscar una vivienda, es prudente tener una idea de cuánto se puede permitir gastar para adquirirla. Necesitará planear por adelantado los diversos gastos relacionados con la adquisición de una vivienda. Además de la compra de la vivienda, otros gastos importantes incluirán calefacción, impuesto sobre la propiedad, mantenimiento y renovación de la vivienda según sea necesario. Las instituciones y agentes de crédito hipotecario son especialistas financieros en la compra de viviendas que pueden trabajar con usted a fin de establecer el precio máximo que podrá pagar.

Para obtener más información sobre este tema, remítase a la parte titulada “Cómo obtener aprobación antes de comprar” en la sección “Financiamiento de su vivienda”, de esta guía.

Si desea hacer algunos cálculos por su cuenta, podrá encontrar en línea hojas o planillas de cálculo y calculadores simples que le ayudarán a determinar el precio máximo de la vivienda que podrá pagar y los pagos mensuales relacionados. Visite www.cmhc.ca y teclee “calculadora de hipotecas” o “económicamente listo” en la función de búsqueda.

EL HOGAR APROPIADO PARA USTED

Antes de comenzar a buscar, sepa lo que busca en una vivienda. Tenga en cuenta lo que quiere ahora, y lo que podría querer en el futuro.

- **Exigencias de tamaño:** ¿Necesita varios dormitorios, más de un cuarto de baño, o un garaje?
- **Características especiales:** ¿Quiere aire acondicionado, lugar de almacenaje o para su hobby, una chimenea de leña o una piscina? ¿Tiene algún miembro de su familia con necesidades especiales?
- **Estilos de vida y etapas:** ¿Planea tener niños? ¿Tiene hijos adolescentes que se irán de la casa pronto? ¿Está cerca de jubilarse?
- **Entorno:** ¿Desea vivir en la ciudad, en una vecindad periférica o en un ámbito rural?
- **Trabajo:** ¿Está dispuesto a realizar un largo viaje todas las mañanas?
- **Escuela:** ¿A qué escuela irán sus niños y cómo van a llegar a ella?
- **Hobby:** ¿Necesita una vecindad dónde pueda salir a caminar? ¿O llevar los niños a un parque o a un sitio de recreación interna?
- **Familia y amigos:** ¿Cuán importante es vivir cerca de ellos?
- **Cultural:** ¿Desea estar cerca de un lugar de culto o de algún centro comunitario cultural?

Obtenga más información sobre la CMHC. La CMHC ofrece hojas de trabajo y listas de comprobación para ayudarlo. Simplemente visite www.cmhc.ca y teclee “buscando vivienda” o “características de la vivienda” en la función de búsqueda.

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) es la agencia nacional de la vivienda de Canadá. Ayudamos a los canadienses a tener acceso a viviendas económicas y adecuadas. CMHC es su fuente confiable de información y consejería sobre vivienda en Canadá.

LOS CORREDORES DE BIENES RAÍCES PUEDEN AYUDAR

A menos que estén buscando una vivienda totalmente nueva (ver la sección titulada “Una vivienda totalmente nueva” más adelante), la mayor parte de los canadienses confían en un corredor de bienes raíces para ayudarlos con el proceso de selección y compra de una vivienda. Los corredores de bienes raíces tomarán nota de sus necesidades, lo llevarán a visitar viviendas apropiadas y negociarán en nombre suyo para ayudarlo a hacer el mejor negocio posible. Ellos pueden mostrarle los precios a los que se vendieron anteriormente otras viviendas similares y proporcionarle información sobre los distintos vecindarios, así como también coordinar la inspección de la vivienda. Los corredores de bienes raíces típicamente cobran por sus servicios a través de una comisión que paga el vendedor de la vivienda.





CÓMO ENCONTRAR UN CORREDOR DE BIENES RAÍCES

Pregunte a su institución o agente de crédito hipotecario, a sus amigos y familiares si le pueden recomendar algún corredor de bienes raíces. Anote los nombres de los corredores que figuran en los carteles de venta de propiedades colocados en la vecindad que usted prefiere. Quizás también desee visitar el sitio Web del Servicio de Listado Múltiple (Múltiple Listing Service, MLS) en www.mls.ca. Allí encontrará una lista de corredores de bienes raíces y miles de propiedades a la venta en todo Canadá.

UNA VIVIENDA TOTALMENTE NUEVA

Si lo que busca es una vivienda totalmente nueva, que nunca haya sido ocupada con anterioridad, tiene dos opciones: comprar una residencia en una nueva urbanización o contratar a una empresa constructora para que construya una que se adapte a sus necesidades específicas.

COMO ENCONTRAR UNA EMPRESA CONSTRUCTORA

- Busque en las guías telefónicas, visite viviendas modelo en nuevas urbanizaciones y pregunte a sus amigos, familiares y colegas.
- Pida referencias y hable con otros clientes. Visite otras urbanizaciones que la empresa haya construido.
- Consulte el programa de garantía para viviendas nuevas (New Home Warranty) en el área.
- Pregunte a los constructores o contratistas si son miembros de alguna asociación local de constructores de viviendas o pídales el número de autorización / licencia provincial.

INVESTIGUE

Es importante obtener la mayor información posible sobre la vivienda que desea comprar. También es importante que investigue sobre las personas y organizaciones que le están ayudando en la compra de su vivienda, inclusive al corredor de bienes raíces, institución hipotecaria (banco, institución fiduciaria, cooperativa de crédito u otra institución financiera que le provea la hipoteca para su vivienda), el agente hipotecario, abogado o notario o el inspector de viviendas.

Solicite referencias. Llame a personas que han realizado negocios anteriormente con ellos. Pregunte sobre sus calificaciones; ¿son miembros de una asociación profesional? Pregunte cómo pueden ellos ayudarle con sus necesidades especiales como nuevo canadiense. ¿Hablan su lengua materna?

Recuerde, mientras más información obtenga, va a estar mejor preparado.

- Asegúrese de especificar claramente lo que está incluido en el precio de la vivienda y lo que es adicional – por ejemplo, camino de acceso pavimentado, árboles, chimenea.

Obtenga más información sobre la CMHC. Simplemente visite www.cmhc.ca y teclee “selección de un constructor de nuevas viviendas” en la función de búsqueda.



CONSEJOS PARA ENCONTRAR VIVIENDAS

- Dígale a sus amigos, familiares y colegas de trabajo que está buscando una vivienda. Podría enterarse de algunas viviendas que están en el mercado.
- Revise la sección de nuevas viviendas en los diarios o busque revistas de bienes raíces disponibles en quioscos, mini mercados y otros establecimientos comerciales.
- Visite sitios Web de bienes raíces, como www.mls.ca, para obtener información y fotografías de una amplia variedad de propiedades.
- Recorra la vecindad que le interesa y busque carteles de "Se Vende" o visite las nuevas urbanizaciones (áreas donde se están construyendo nuevas viviendas).

TIPOS DE VIVIENDA

Las viviendas canadienses existen en variadas formas, tamaños y precios.

Condominios

Los condominios (también llamados "Condos" en Canadá) más que un tipo de vivienda son un tipo de propiedad. Comúnmente, los condominios existen en edificaciones de múltiples unidades. Estos edificios pueden consistir en unas pocas unidades o pueden ser torres de gran altura. La idea es que usted es el propietario de la unidad, pero no del resto del edificio ni del terreno. Usted paga honorarios mensuales a una sociedad que maneja el mantenimiento y las reparaciones del condominio según sea necesario. Los condominios son atractivos para las personas que están comprando una vivienda por primera vez, ya que por lo general son una de las opciones más económicas.

Obtenga más información sobre la CMHC. Simplemente visite www.cmhc.ca y teclee "guía para el comprador de condominio" en la función de búsqueda.

Casa alineada (Townhouse)

Una casa alineada es una vivienda unida en sus lados a otra serie de viviendas. Cada unidad tiene su propia entrada desde

el exterior; pero tiene una o más paredes en común con las unidades vecinas.

Casa pareada (Semi-detached)

Las casas pareadas tienen terrenos separados y entradas separadas, pero comparten una pared común y, a veces, tienen un estacionamiento común. Los propietarios son responsables de su respectivo lado de la propiedad.

Casa Individual / Aislada

Una vivienda individual es independiente. Usted es el propietario de la tierra y de la vivienda. Por ser el responsable de todos los gastos relacionados con ella, este tipo de vivienda tiende a ser el más caro. La ventaja es que se tiene más espacio y más control.

Dúplex / Triplex

Un dúplex / triplex parece una vivienda individual, pero ha sido reconfigurado en múltiples unidades. Típicamente, un individuo es el propietario, y las unidades adicionales son alquiladas. Muchos compradores ven esto como la oportunidad de ganar un ingreso inmediato con la vivienda que adquirieron.

HACER LA OFERTA

Entonces usted ha encontrado la vivienda que se adapta a su presupuesto, a su estilo de vida y a su familia. Ahora es el momento de hacerlo oficial mediante una **Oferta de compra**. Si emplea los servicios de un corredor de bienes raíces, él o ella le ayudará a preparar la Oferta de Compra. Si no, debería preparar este documento con la ayuda de un abogado (o de un notario, en el caso de la provincia de Quebec).

De todos modos, es adecuado contratar los servicios de un abogado / notario para que investigue el título (título de propiedad) y prepare toda la documentación final. También necesitará ayuda legal para realizar una transferencia de

Debe estar preparado para negociar. El proceso de presentar una oferta, recibir una contraoferta y revisarla de nuevo hasta que sea aceptada, es bastante común. El proceso completo puede parecer una vuelta en la montaña rusa – es emocionante, pero puede ser estresante. Es cuestión de hacer que la transacción funcione de la mejor forma para usted y para el vendedor.

propiedad en el caso que su Oferta de Compra sea aceptada.

Probablemente la Oferta de Compra incluirá:

- El precio de compra ofrecido.
- El monto del depósito.
- Los bienes muebles. Éstos son artículos tales como recubrimientos de ventanas, refrigerador, cocina, lavadora y secadora, que quizás quiera negociar dentro del precio de la compra.
- La fecha de cierre (la fecha cuando usted toma posesión de la vivienda) – por lo general es de 30 a 60 días después de la fecha del acuerdo.
- Pedido de la agrimensura actual o levantamiento topográfico de la propiedad.
- La fecha cuando la oferta queda nula y sin efecto.
- Cualquier otra condición que va con la oferta, incluso la aprobación de la financiamiento de la hipoteca y una inspección de la vivienda.

Para obtener más detalles sobre este tema, remítase a la sección de esta guía titulada “Inspección de la vivienda”.

FINANCIAMIENTO DE SU VIVIENDA

La mayoría de los canadienses dependen de instituciones de crédito hipotecario (bancos, cooperativas de crédito, fondos de pensiones y compañías aseguradoras) para obtener un préstamo que les permita comprar una vivienda. Este préstamo, llamado hipoteca, se reembolsa por medio de pagos regulares a lo largo de un período del tiempo, típicamente 25 años (ver “Período de amortización” más adelante).

Los instituciones de crédito hipotecario cobrarán un interés por prestarle este dinero. El interés es el costo de pedir el dinero prestado. Se añadirá a sus pagos regulares.

Como nuevo canadiense, puede ser difícil financiar la compra de una vivienda porque no tiene establecido un historial crediticio. Remítase a la sección “Historial crediticio” de esta guía para obtener alternativas de cómo mostrar que usted es responsable en el manejo de crédito en Canadá.

CÓMO OBTENER UNA APROBACIÓN ANTES DE COMPRAR

Es una buena idea sentarse con la institución o agente de crédito hipotecario para discutir sus necesidades y obtener la aprobación previa de la hipoteca. Aprobación previa significa que la institución de crédito se compromete a darle una hipoteca por un monto que no debe superar una cifra especificada, bajo ciertos términos y condiciones, incluyendo la tasa de interés. Este compromiso será válido por un período específico, que por lo general es de hasta 90 días. La aprobación previa no significa que usted necesariamente tendrá que usar ese préstamo hipotecario. Usted todavía es libre de buscar otras alternativas de financiamiento. De esa forma, usted sabrá exactamente cuánto puede gastar en su nueva vivienda.

Si usted está comprando una vivienda con el Seguro hipotecario de CMHC, necesitará obtener su préstamo a través de una institución hipotecaria aprobada. Visite www.cmhc.ca y teclee “institución hipotecaria aprobada” en la función de búsqueda para obtener una lista completa de bancos, fondos de pensiones, cooperativas de crédito y otras instituciones financieras aprobadas para otorgar préstamos asegurados por CMHC.

AGENTES DE CRÉDITO HIPOTECARIO

En realidad, los agentes de crédito hipotecario no son los que le prestan el dinero; ellos le ofrecen asesoramiento en cuanto a la hipoteca, le ayudan a elegir la institución de crédito y trabajan de su parte para conseguirle los mejores términos y condiciones para la hipoteca. Cuando busque un agente de crédito hipotecario, visite www.caamp.org para averiguar si el mismo es miembro de la asociación canadiense de profesionales acreditados en materia de hipotecas (Canadian Association of Accredited Mortgage Professionals) y si tiene la designación profesional acreditado en materia de hipotecas (Accredited Mortgage Profesional, AMP). Puede encontrar un agente hipotecario visitando los sitios Web de las asociaciones provinciales siguientes www.mbabc.ca (British Columbia), www.amba.ca (Alberta) y www.imba.ca (Ontario). Si está empleando los servicios de un corredor de bienes raíces, él o ella quizás le pueda recomendar un agente de crédito hipotecario.

PAGO INICIAL AL CONTADO (“PIE”) Y SEGURO HIPOTECARIO

El monto de su hipoteca quedará determinado por el precio de la vivienda menos un pago o pie inicial contado (llamado “down payment” en inglés) que se hace por adelantado. Si éste anticipo es menos del 20 % del valor de su nueva vivienda, su institución de crédito hipotecario probablemente le exigirá un **Seguro hipotecario**.

Además de permitir un pago inicial más bajo, el Seguro hipotecario le ayudará a tener acceso a tasas de interés que de otro modo no hubiera podido conseguir con su institución de crédito. El costo del Seguro hipotecario, llamado prima, por lo general se compensa con lo que se ahorra al conseguir una tasa de interés más baja.

La CMHC es la aseguradora principal de préstamos hipotecarios de Canadá. Hemos ayudado a recién llegados con estatus de residentes permanentes a transformarse en propietarios con un **pago inicial de tan solo el 5%** – sin importar cuanto tiempo han vivido en Canadá. Los residentes que no son permanentes también pueden adquirir una vivienda con un pago inicial de tan solo el 10% del valor de la vivienda.

Pida información a su institución de crédito hipotecario sobre las características y las primas asociadas con el Seguro hipotecario de la CMHC o simplemente visite www.cmhc.ca y teclee “seguro de préstamo hipotecario” en la función de búsqueda.

El Seguro hipotecario no es el mismo que el seguro de vida hipotecario, que paga la hipoteca en su totalidad si usted o su cónyuge mueren.

CALIFICACIÓN CREDITICIA E HISTORIAL CREDITICIO

El historial crediticio y los antecedentes profesionales son muy importantes cuando se trata de obtener una hipoteca. Como recién llegado a Canadá, es posible que no cuente con un historial crediticio que sea accesible a las instituciones de crédito hipotecario. Si desea comprar una vivienda es importante que comience a crear un historial crediticio tan pronto como sea posible. Consulte a su institución financiera. Ellos le ayudarán a obtener una tarjeta de crédito y a planificar la forma de crear un historial crediticio que le ayudará a comprar una vivienda.

Estos son algunos consejos para ayudarle a crear un historial crediticio canadiense:

1. Abra una cuenta bancaria y utilícela con regularidad.
2. Pague sus cuentas con puntualidad, regularmente, incluyendo la renta, utilidades, cable tv y las primas de seguros.
3. Solicite pequeños préstamos de banco para comenzar a demostrar que puede manejar una deuda con responsabilidad.
4. Obtenga una tarjeta de crédito.
5. Trate de permanecer con el mismo empleador durante un período de tiempo prolongado.

Consiga más información. A cambio de una tarifa, puede obtener su calificación crediticia e informe de crédito. Visite el sitio Web de una de las agencias de informe de crédito siguientes:

Equifax: http://myservices.equifax.ca/CDN40_prdlist
TransUnion: <http://www.transunion.ca/>

FUENTES DE HISTORIAL CREDITICIO PARA EL SEGURO HIPOTECARIO

CMHC considerará factores adicionales al tradicional historial crediticio cuando procese su solicitud de Seguro hipotecario de su institución hipotecaria. Por ejemplo, CMHC considera el pago de la renta o la pensión completa por un periodo de 12 meses, además de prueba de un pago adicional (por ejemplo, las utilidades o el cable tv) o ahorros documentados por un periodo de 12 meses. Si esta información no está disponible, CMHC considerará el pago de cualesquiera tres cuentas por un periodo de 12 meses. Esto puede incluir: utilidades, cable tv, cuidado de hijos, primas de seguros, o cualquier ahorro documentado. CMHC también considerará factores que muestren que usted puede manejar sus deudas, tal como su historial con su institución financiera.

HAGA QUE LA HIPOTECA FUNCIONE EN SU BENEFICIO

Su institución o agente de crédito hipotecario le ofrecerá varias opciones para ayudarlo a encontrar la hipoteca que mejor satisfaga sus necesidades. Aquí presentamos algunas de las más comunes.

Período de amortización

La amortización se refiere al tiempo o plazo que se elige para pagar la hipoteca en su totalidad. Las hipotecas típicamente se ofrecen con un período de amortización de 25 años. Sin embargo, pueden ser tan cortos como de 15 años. Por lo general, cuanto más larga sea la amortización, más pequeños serán los pagos mensuales. Sin embargo, cuanto más prolongada sea la amortización, más alto será el costo total de intereses. El costo total de los intereses se puede reducir haciendo pagos o depósitos únicos adicionales ("lump sum payments" en inglés) cuando sea posible.

Frecuencia de pagos

Tiene la opción de pagar la hipoteca una vez al mes, dos veces al mes, cada dos semanas (quincenal) o cada semana. También puede elegir acelerar los pagos. Esto típicamente equivale a un pago mensual adicional por año.

Tipos de tasa de interés

Tendrá que elegir entre fija, variable o variable protegida (o limitada).

Una *tasa fija* no cambia durante el término de la hipoteca. Este tipo lleva un índice ligeramente más alto, pero le ofrece la tranquilidad de saber que los costos de los intereses permanecerán siempre iguales.

Con una *tasa variable*, la tasa de interés que usted paga fluctuará de acuerdo a la tasa del mercado. Por lo general, este no modificará las cuota de pago de la hipoteca, sino que cambiará la porción del pago mensual que se va a destinar al costo de los intereses y al pago de la hipoteca (amortización del capital). Si las tasas de interés bajan, usted termina pagando la hipoteca más rápido. Si suben, mayor parte del pago se destinará a los intereses y menos al reembolso de la hipoteca. Esta opción significa que deberá estar preparado para aceptar algo de riesgo e incertidumbre.

Una *tasa variable protegida* (o limitada) es una hipoteca con una tasa de interés variable que tiene una tasa máxima que ha sido determinada por adelantado. Aún si la tasa de mercado excede la tasa máxima determinada, usted sólo tendrá que pagar hasta ese máximo.



Período de la hipoteca

El período de una hipoteca es el tiempo durante el cual se aplicarán y registrarán las distintas opciones acordadas, como por ejemplo la tasa de interés. Puede ser tan corto como seis meses o tan prolongado como cinco años o más. Cuando el período se vence, usted puede renegociar su hipoteca a la tasa de interés en efecto en ese momento y elegir las mismas opciones u otras diferentes.

Hipoteca abierta o cerrada

Una *hipoteca abierta* le permite pagar la hipoteca en cualquier momento, en parte o en su totalidad, sin que le apliquen ningún tipo de penalidad. También tiene la posibilidad de renegociar la hipoteca en cualquier momento. Esta opción ofrece mayor flexibilidad, pero exige una tasa de interés más alta. Una hipoteca abierta puede ser una buena opción si planea vender su vivienda en un futuro próximo o hacer grandes pagos adicionales.

Una *hipoteca cerrada* por lo general exige una tasa de interés mas baja, pero no ofrece la flexibilidad de una hipoteca abierta. Sin embargo, la mayoría de las instituciones de crédito hipotecario permiten que los propietarios efectúen pagos adicionales hasta una cantidad máxima determinada, sin aplicar una penalidad. Típicamente, la mayoría de las personas elige una hipoteca cerrada.



INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA

¡Han aceptado su oferta y el financiamiento ya está arreglado!

Como se menciona en la sección de esta guía titulada “Preparación de la oferta”, es prudente hacer la compra condicional a que la vivienda pase una inspección profesional. A cambio de una tarifa (300 dólares y más), el inspector realizará una inspección detallada de la vivienda. Cuando reciba el informe de la inspección de la vivienda, usted y su corredor de bienes raíces tendrán que discutir si las reparaciones necesarias (si hay alguna) afectarán el precio de venta acordado.

Obtenga más información en CMHC. Simplemente visite www.cmhc.ca y teclee “cómo contratar un inspector de viviendas” en la función de búsqueda.

FECHA DE CIERRE DE LA OPERACIÓN

Este es el día en que obtiene las llaves de su vivienda y comienza a establecerse en su nueva vida de propietario. Típicamente, usted se reunirá en la oficina del abogado / notario para firmar los documentos finales. Es posible que el(los) corredor(es) de bienes raíces y/o el vendedor de la vivienda estén presentes. Su abogado / notario se asegurará que el dinero se transfiera al vendedor, junto con cualquier monto adicional que éste haya pagado por adelantado por la vivienda, como por ejemplo gastos correspondientes a la calefacción o el impuesto sobre la propiedad. Por lo general, en este momento se le paga al abogado / notario. Asegúrese de incluir en el presupuesto inicial de compra de la vivienda todos los costos asociados con el cierre de la venta. Estos gastos, que incluyen los honorarios de abogado / notario, impuestos a las transferencias inmobiliarias, pueden totalizar entre el 1,5 % a un 4 % del precio de venta de la vivienda.

La CMHC le desea mucho éxito con su nueva vivienda. Vamos a estar siempre listos para darle una mano a lo largo del camino. Contamos con información para ayudarlo a planear su gestión e información adicional en la que los propietarios canadienses confían para mantener, renovar o adaptar sus viviendas.

No dude en llamarnos al 1-800-668-2642 para obtener más información sobre la adquisición de una vivienda, incluyendo las hojas de trabajo y listas de comprobación sobre el tema en formato impreso, o visite nuestro sitio Web en www.cmhc.ca.

CMHC. Todo lo que necesita para abrir nuevas puertas.

Esta guía se suministra solamente a efectos de información general. El usuario es responsable de cualquier acción que tome valiéndose de la información suministrada. Se aconseja que los lectores consulten con una fuente profesional apropiada para determinar lo que es conveniente en su caso particular. La Corporación Canadiense Hipotecaria y de Vivienda (CMHC) no asume ninguna responsabilidad por las consecuencias que pueda ocasionar el uso de la información suministrada en esta guía. © 2012 Corporación Canadiense Hipotecaria y de Vivienda.



66150

10-07-12 BUYING YOUR FIRST HOME IN CANADA - What Newcomers Need to Know (Spanish version)

www.cmhc.ca/newcomers

