

GUÍA GRATIS

TU PRIMERA CASA EN STATEN ISLAND Y NYC

Guía paso a paso para compradores primerizos: presupuesto, preaprobación, los programas de ayuda para el pago inicial que sí existen en Nueva York, gastos de cierre y co-op o condo.

STATEN ISLAND · BROOKLYN · QUEENS · EL BRONX · SE HABLA ESPAÑOL

— POR QUÉ EMPEZAR AQUÍ

EL ORDEN IMPORTA

Primero la preaprobación, luego la búsqueda, luego la oferta. En orden te ahorras tiempo y disgustos.

SÍ HAY AYUDA

NYC HomeFirst y SONYMA pueden ayudarte con el pago inicial y los gastos de cierre si calificas.

NYC ES DISTINTO

Las juntas de co-op, el impuesto de registro de hipoteca y las violaciones de la Ciudad son parte de comprar aquí.

— EN POCAS PALABRAS

- 1 Conoce tu presupuesto mensual, no solo el préstamo más grande que te darían.
- 2 Consigue tu preaprobación por escrito. Pregunta si el prestamista trabaja con SONYMA y HomeFirst.
- 3 Toma una clase para compradores (HomeFirst la exige).
- 4 Revisa la ayuda para el pago inicial: NYC HomeFirst, SONYMA y su DPAL.
- 5 Escoge el tipo de propiedad: casa, condo o co-op.
- 6 Planea los gastos de cierre aparte del pago inicial.
- 7 Oferta, inspección, revisa las violaciones de la Ciudad y firma con tu abogado.

— TEN ESTO A LA MANO

ID + INGRESOS

Identificación con foto, talones de pago, W-2 o 2 años de declaraciones de impuestos.

ESTADOS DE CUENTA

Estados recientes del banco y de dónde viene tu pago inicial.

CARTA DE REGALO

Si tu familia te ayuda con dinero, el prestamista pedirá una carta.

— CONTENIDO

1 · Presupuesto y preaprobación · 2 · Ayuda para el pago inicial · 3 · Tipos de propiedad y gastos de cierre · 4 · De la oferta a las llaves · 5 · Preguntas, fuentes y contacto

PASOS 1-3

PRESUPUESTO, PREAPROBACIÓN Y UNA CLASE

— PASO 1 · TU COSTO MENSUAL EN NYC

- ◆ El pago de la hipoteca (capital e intereses)
- ◆ Impuestos de la propiedad (casas, condos) o **mantenimiento** (co-ops, normalmente incluye los impuestos del edificio)
- ◆ Seguro de la casa, y seguro de inundación en zona de inundación (común en partes del East y South Shore)
- ◆ Seguro hipotecario si tu pago inicial es pequeño
- ◆ Cargos comunes (condos) y servicios

Calcula también el dinero que necesitas al principio: pago inicial, gastos de cierre (página 4) y un colchón para la mudanza y las primeras reparaciones.

¿Casa de 2 o 3 familias? La renta de la otra unidad puede ayudar, y algunos prestamistas cuentan una parte. También serías casero, con responsabilidades de casero.

— PASO 2 · CONSIGUE TU PREAPROBACIÓN

Una preaprobación significa que un prestamista revisó tus ingresos, tu crédito y tus ahorros, y te dice por escrito cuánto te puede prestar. En NYC, la mayoría de los vendedores quieren verla antes de tomar en serio tu oferta.

Convencional	Lo ofrecen la mayoría de los bancos. Las reglas de pago inicial y seguro hipotecario varían.
FHA	Pago inicial mínimo de 3.5% para quienes califican (HUD ML 2008-23). Cada prestamista pone sus reglas de crédito.
VA	Para veteranos y militares que califican.
SONYMA	Hipotecas fijas a 30 años del Estado de Nueva York para compradores primerizos, con prestamistas participantes.

Habla con más de un prestamista. Si quieres SONYMA o HomeFirst, pregunta primero si el prestamista participa.

— PASO 3 · TOMA UNA CLASE PARA COMPRADORES

Es gratis o cuesta poco, y HomeFirst la exige (de una agencia aprobada por HPD). Un consejero de vivienda aprobado por HUD también puede revisar tu presupuesto y tu crédito: 800-569-4287 o hud.gov/findacounselor (atienden en español).

PASO 4

AYUDA PARA EL PAGO INICIAL EN NUEVA YORK

Estos son programas reales de la Ciudad y del Estado de Nueva York. Las reglas y los límites cambian, así que confirma en la página oficial la semana en que vayas a aplicar.

PROGRAMA	QUÉ OFRECE	PARA QUIÉN Y QUÉ SABER
NYC HomeFirst (HPD)	Hasta \$100,000 o el 20% del precio , lo que sea menor, para el pago inicial o los gastos de cierre, como préstamo perdonable.	Compradores primerizos (sin casa en los últimos 3 años) que compran una casa de 1 a 4 familias, condo o co-op en NYC para vivir. Ingreso de hasta 120% del AMI: p. ej. \$142,560 (1 persona), \$183,240 (3), \$203,520 (4), vigente desde el 1/6/2026. Pones al menos el 3%, terminas una clase aprobada por HPD, usas un prestamista participante y la casa pasa una inspección HQS. Vives ahí 10 años ($\leq$ \$40,000) o 15 años (más, o fondos de la Ciudad).
SONYMA Achieving the Dream y Low Interest Rate	Hipotecas fijas a 30 años para compradores primerizos con prestamistas participantes.	Primerizo = sin vivienda principal propia en 3 años (no aplica en Target Areas ni para veteranos que califican). Límites de Achieving the Dream en NYC desde el 6/7/2026: ingreso de hasta \$162,810 (1-2 personas) o \$189,950 (3+); precio de hasta \$1,306,970 para casa de 1 familia, más alto para 2-4 familias y Target Areas.
SONYMA DPAL	Lo mayor entre \$3,000 o el 3% del precio , hasta \$15,000 . 0% de interés, sin pagos mensuales, se perdona a los 10 años.	Se agrega a cualquier hipoteca de SONYMA. En la mayoría de los programas la tasa sube 0.40% con DPAL, y una parte se puede devolver si vendes o refinancias en 10 años.
SONYMA DPAL Plus 2026	Hasta \$30,000 , fondos limitados, por orden de llegada.	Para hogares con ingresos de hasta el 60% del AMI. Pregúntale a un prestamista de SONYMA si todavía hay fondos.

¿Se pueden combinar? A veces. Cada programa tiene sus reglas. Un consejero aprobado por HUD o HPD, o un prestamista participante, te dice qué te sirve.

— PREGUNTAS PARA TU PRESTAMISTA

- ☐ ¿Ofreces préstamos de SONYMA y el DPAL?
- ☐ ¿Eres prestamista participante de HomeFirst?
- ☐ ¿Cuál sería mi pago mensual, con impuestos y seguro?
- ☐ ¿Cuánto cuesta el seguro hipotecario y cuándo se puede quitar?
- ☐ ¿Cuáles son tus cargos y los gastos de cierre estimados?
- ☐ ¿Por cuánto tiempo vale la preaprobación?

Las cifras vienen de las páginas oficiales de la página 6. Cambian, normalmente cada año. Esto no promete que califiques.

PASOS 5-6

TIPOS DE PROPIEDAD Y GASTOS DE CIERRE

	CASA DE 1 A 4 FAMILIAS	CONDO	CO-OP
Qué es tuyo	Terreno y edificio	Tu unidad + parte de las áreas comunes	Acciones de una corporación + un contrato de arrendamiento
Aprobación de la junta	No	Normalmente solo derecho de preferencia	Sí, la junta revisa tus finanzas y puede decir que no
Mensual	Impuestos, seguro y todo el mantenimiento	Cargos comunes + tus impuestos	Mantenimiento (normalmente incluye impuestos)
Alquilarla	Tú decides (aplican reglas de alquiler)	Muchas veces sí; revisa el reglamento	Muchas veces limitado
Bueno saber	Lo más común en Staten Island	Normalmente más fácil de financiar	Precios a menudo más bajos; más papeles

— PASO 6 · GASTOS DE CIERRE DEL COMPRADOR (APARTE DEL PAGO INICIAL)

Tu abogado	En Nueva York, el comprador normalmente contrata su propio abogado de bienes raíces para el contrato y el cierre.
Del prestamista	Cargos del préstamo, tasación, reporte de crédito.
Título	Seguro y búsqueda de título (casas, condos). En co-ops, búsqueda de gravámenes.
Impuesto de registro de hipoteca	Sobre el monto del préstamo, no el precio (casas y condos, no préstamos de co-op). Tasa combinada NYS + NYC: 2.05% en préstamos de menos de \$500,000; 2.175% desde \$500,000 (1-3 familias o condo). El prestamista normalmente paga una parte. Calcúlalo en ACRIS. En Staten Island se registra en el Richmond County Clerk.
'Mansion tax'	El Estado le cobra al comprador el 1% del precio cuando la vivienda se vende por \$1,000,000 o más. Menos de \$1 millón: no aplica.
Pagos por adelantado	Impuestos y seguro en reserva (escrow), e intereses hasta tu primer pago.
Extras de co-op / condo	Cargos de solicitud y mudanza; a veces una reserva que pide la junta o el prestamista.

En una reventa, los impuestos de transferencia normalmente los paga el vendedor en Nueva York, salvo que el contrato diga otra cosa. En construcción nueva puede ser distinto; pregúntale a tu abogado. Tu abogado y tu prestamista te dan las cifras reales.

PASO 7

DE LA OFERTA A LAS LLAVES

● OFERTA

Revisamos ventas recientes para que tu oferta tenga base real. Una oferta no obliga hasta que se firma el contrato.

● DIVULGACIÓN

En la mayoría de las casas de 1 a 4 familias, el vendedor te debe dar la Declaración de la Condición de la Propiedad antes de firmar. Desde el 20 de marzo de 2024 ya no puede reemplazarla con un crédito de \$500.

● INSPECCIÓN + RÉCORDS

Contrata a un inspector con licencia. Revisa también las violaciones y permisos de HPD y del DOB; lo abierto puede afectar tu préstamo, tu seguro y tus reparaciones.

● CONTRATO + DEPÓSITO

Tu abogado negocia el contrato. El depósito (muchas veces el 10% en NYC, negociable) normalmente queda en escrow.

● COMPROMISO

Compromiso de la hipoteca, tasación y, en co-ops, el paquete y la entrevista con la junta.

● CIERRE

Recorrido final, firmas y tus llaves.

— ANTES DE FIRMAR: LISTA

- ☐ Carta de preaprobación
- ☐ Elegibilidad revisada con un consejero
- ☐ Tu propio abogado
- ☐ Inspección hecha
- ☐ Récorde de HPD / DOB / OATH revisados
- ☐ Reglas del co-op o condo leídas
- ☐ Estimado de gastos de cierre del prestamista y abogado

— PROTEGE EL DINERO DEL CIERRE

- ◆ Nunca transfieras tu depósito ni el dinero del cierre solo por un email o un texto. Llama a tu abogado a un número que ya conoces para confirmar las instrucciones.
- ◆ Guarda copia de todo lo que firmes y lee tu Closing Disclosure antes del día del cierre; pregúntale a tu prestamista por cualquier cambio.
- ◆ No abras tarjetas ni préstamos nuevos, no cambies de trabajo ni hagas depósitos grandes sin explicación antes del cierre sin hablar primero con tu prestamista.
- ◆ Consigue tu seguro de la casa (y de inundación, si tu prestamista lo exige) antes de la fecha del cierre.

PREGUNTAS + CONTACTO

LO QUE ME PREGUNTAN LOS PRIMERIZOS

¿NECESITO EL 20%?

No. Muchos préstamos permiten mucho menos, y HomeFirst y el DPAL de SONYMA pueden ayudarte si calificas. Un pago inicial menor suele significar seguro hipotecario y una mensualidad más alta.

¿CÓMO TE PAGAN A TI?

Cómo se le paga al agente del comprador se acuerda por escrito y siempre se puede negociar. En nuestra primera reunión te doy el formulario de divulgación de agencia de Nueva York.

¿SIN NÚMERO DE SEGURO SOCIAL?

Algunos prestamistas trabajan con ITIN. Cada caso es distinto; te conecto con prestamistas que pueden revisar el tuyo.

¿CUÁNTO SE TARDA?

La preaprobación puede tomar días. Del contrato al cierre suelen ser varias semanas en casa o condo, y muchas veces más en co-op.

— FUENTES OFICIALES (REVISADAS EL 27 OCT 2026, CASI TODAS EN INGLÉS)

- 1. NYC HPD: HomeFirst Down Payment Assistance**
nyc.gov/site/hpd/services-and-information/homefirst-down-payment-assistance-program.page
- 2. ACCESS NYC: HomeFirst**
access.nyc.gov/programs/homefirst-down-payment-assistance
- 3. NYS HCR: SONYMA programs**
hcr.ny.gov/state-new-york-mortgage-agency-sonyma
- 4. SONYMA Achieving the Dream limits (eff. 7/6/2026)**
hcr.ny.gov/system/files/documents/2026/06/20260706_income-_pp_limits_atd_0.pdf
- 5. SONYMA Down Payment Assistance Loan (DPAL / DPAL Plus 2026)**
hcr.ny.gov/down-payment-assistant-loan-dpal
- 6. HUD Mortgagee Letter 2008-23 (FHA 3.5% minimum)**
hud.gov/sites/documents/doc_19737.pdf
- 7. HUD: find a housing counselor (800-569-4287)**
hud.gov/findacounselor
- 8. NYS Tax: mortgage recording tax**
tax.ny.gov/pit/mortgage/mtgidx.htm
- 9. NYC Finance: mortgage recording tax / ACRIS calculator**
nyc.gov/site/finance/property/property-mortgage-recording-tax-mrt.page
- 10. NYS Tax Pub. 577: the 1% 'mansion tax'**
tax.ny.gov/pdf/publications/real_estate/pub577.pdf
- 11. NYS DOS: Property Condition Disclosure Statement**
dos.ny.gov (form DOS-1614-f, 01.2024)

Solo información general. No es asesoría legal, de impuestos ni financiera, no es una oferta de préstamo y no promete que califiques para ningún programa. Las reglas, los límites y los impuestos cambian; confirma con las páginas oficiales, un consejero aprobado por HUD o HPD, tu prestamista y tu propio abogado antes de actuar. No hablo en nombre de HPD, SONYMA/HCR ni HUD.

¿EMPEZAMOS? HAGAMOS UN PLAN.

Presupuesto, programas y primeros pasos, en español o en inglés. Sin presión.

**Liliana Torija Benavides**

Licensed Real Estate Salesperson (agente de bienes raíces con licencia) · Matias Real Estate · 418 Port Richmond Ave, Staten Island, NY 10302

Celular: **929-431-3367** (Llamada · Texto) · Liliana.Torija31@gmail.com

Igualdad de oportunidades en la vivienda (Equal Housing Opportunity). Sigo las leyes de vivienda justa federales, del Estado de Nueva York y de NYC. Aviso de Vivienda y Antidiscriminación de NYS: [aviso de dos.ny.gov \(PDF\)](#) · Procedimiento Operativo Estándar para Compradores de Matias Real Estate (RPL 442-h): [léelo aquí](#).