GUÍA GRATIS · EDICIÓN 2026



Tu primera *casa* en San Diego, California

La guía paso a paso para compradores de primera vez: cuánto necesitas, los programas que te ayudan y cómo llegar a tus llaves.

Richard De León
SD Realtor · DRE #02221674 · First Time Home Buyers Specialist · (619) 552-6295

RD

CARTA DE RICHARD

Tu casa está *más cerca* de lo que crees

Cada semana conozco familias que pagan $2,500 o $3,000 de renta y creen que comprar no es para ellas. A muchas ya les dijeron que no. Casi siempre, lo que les faltaba no era dinero: era un plan.

Escribí esta guía para que entiendas, en palabras claras, cuánto necesitas, qué programas te pueden ayudar y qué pasa en cada paso. Sin presión y sin letras chiquitas.

Léela a tu ritmo. Cuando estés listo, escríbeme y hacemos tu plan juntos.

Richard

CONTENIDO

1 · Cuánto necesitas ahorrar de verdad 4

2 · Programas que te ayudan a comprar 5

3 · Crédito: el puntaje que necesitas y un plan de 90 días 6

4 · Los 7 pasos de la pre-aprobación a las llaves 8

5 · Zonas para cada presupuesto 10

CAPÍTULO 1

Cuánto necesitas ahorrar *de verdad*

El mito más grande: «necesitas el 20% de enganche». La mayoría de quienes compran su primera casa en San Diego lo hacen con mucho menos.

3.5% de enganche mínimo con un crédito FHA (crédito desde 580)

Ejemplo con una casa de $650,000:

Enganche (3.5%)	**$22,750**
Costos de cierre (≈2–4%)	**$13,000 – $26,000**
Crédito del vendedor que se puede negociar	**– $10,000**
Podrías necesitar cerca de	**$26k – $39k**

Y con los programas de ayuda (capítulo 2), una parte de eso te la pueden cubrir.

Consejo de Richard: no dejes de pagar la renta ni cambies de trabajo antes de cerrar. El banco revisa todo hasta el último día.

CAPÍTULO 2

Programas que te *ayudan* a comprar

Estos son los que más usan las familias de Richard. Cada uno tiene límites de ingreso y de precio.

FHA Crédito federal, flexible con el crédito y los ingresos.	3.5%
CalHFA MyHome Préstamo diferido para parte del enganche o cierre; se paga al vender o refinanciar.	≤3.5%
CalHFA Dream For All Ayuda de apreciación compartida para compradores de primera generación; abre por rondas limitadas.	≤20%
VA Para veteranos y militares activos. Sin seguro hipotecario.	0%
San Diego Housing Commission Préstamos diferidos y apoyos para primera casa en la Ciudad de San Diego.	$
Convencional 97 3% de enganche con buen crédito; el seguro hipotecario se puede quitar después.	3%

Los requisitos y montos cambian cada año. Richard te confirma cuáles te aplican junto con un prestamista aprobado.

CAPÍTULO 3

Crédito: el puntaje que *necesitas*

Tu puntaje decide qué programas puedes usar y la tasa que pagarás. No necesitas un crédito perfecto para comprar.

580 o más	**FHA con 3.5% de enganche**
620 o más	**Se abren los créditos convencionales**
640 o más	**La mayoría de los apoyos de CalHFA**
700 o más	**Mejores tasas y menos seguro hipotecario**

De qué está hecho tu puntaje: pagar a tiempo (35%), cuánto usas de tus tarjetas (30%), antigüedad de tu crédito (15%), crédito nuevo (10%) y tipos de crédito (10%).

¿Sin historial o sin Seguro Social? Hay prestamistas que aceptan ITIN y crédito alternativo: 12 meses de renta, luz o teléfono pagados a tiempo.

> **Consejo de Richard:** revisar tu propio crédito NO baja tu puntaje. Saca tus reportes gratis en annualcreditreport.com.

Tu plan de *90 días*

Días 1–30	Saca tus 3 reportes (Equifax, Experian, TransUnion). Disputa cualquier error o deuda que no sea tuya. Pon pagos automáticos para no volver a pagar tarde.
Días 31–60	Baja cada tarjeta a menos del 30% de su límite (ideal, menos del 10%). Paga antes de la fecha de corte. No cierres tarjetas viejas ni abras crédito nuevo.
Días 61–90	Si tienes poco historial, pide ser usuario autorizado en la tarjeta antigua de un familiar o abre una tarjeta asegurada. Revisa de nuevo tu puntaje y habla con Richard sobre la pre-aprobación.

+40

puntos es un resultado común en 90 días cuando bajan los saldos de las tarjetas y no hay pagos tarde (depende de cada caso).

Evita: pagar por «reparación de crédito» que promete milagros, sacar carro o muebles a crédito mientras compras y mover efectivo grande sin comprobante.

CAPÍTULO 4

Los 7 pasos hasta *tus llaves*

1. **Pre-aprobación**
   Un prestamista revisa tus ingresos y crédito y te dice cuánto te puede prestar. Lleva: identificación, 2 años de impuestos o W-2, 30 días de talones de pago y 2 meses de estados de cuenta.

2. **Tu plan con Richard**
   Zonas, presupuesto, pago mensual con el que estás cómodo y los programas a los que calificas.

3. **Búsqueda y visitas**
   Richard te manda casas que encajan y visitas las que te gusten. Antes de verlas firmas un acuerdo de comprador que explica cómo se le paga.

4. **Tu oferta**
   Precio, fecha de cierre, crédito del vendedor y contingencias que te protegen (inspección, avalúo y crédito).

5 **Escrow e inspección**
Cuando aceptan, se abre el escrow y das un depósito de buena fe (normalmente 1–3%, cuenta para tu enganche). Un inspector revisa la casa por dentro y por fuera.

6 **Avalúo y aprobación final**
El banco confirma que la casa vale lo que pagas y da la aprobación final. No cambies de trabajo ni saques crédito en este tiempo.

7 **Firma y llaves**
Revisas los números finales, firmas con el notario y envías tus fondos. Se registra la escritura y las llaves son tuyas.

30–45 días es lo normal desde que aceptan tu oferta hasta las llaves.

Cuidado con el fraude: antes de transferir dinero, llama SIEMPRE al escrow a un número que ya conoces. Nunca confíes en datos bancarios que lleguen por correo, aunque parezcan de Richard.

CAPÍTULO 5

Zonas para *cada presupuesto*

El condado de San Diego es grande y los precios cambian mucho de una zona a otra. Una guía general:

Condominios y townhomes
Otay Mesa · San Ysidro · National City · El Cajon · Chula Vista
desde ~$450k

Primeras casas independientes
Spring Valley · Lemon Grove · El Cajon · Escondido · Santee
~$650k–$850k

Casas más nuevas y grandes
Eastlake · Otay Ranch · Bonita · San Marcos · La Mesa
$850k+

Cerca de la costa
Oceanside · Vista · Ciudad de San Diego
$900k+

Cómo elegir: maneja al trabajo en hora pico, visita la zona de noche y en fin de semana, revisa las escuelas y pregunta por la cuota de HOA y el Mello-Roos (un impuesto especial en algunas comunidades nuevas).

Rangos aproximados de referencia; cambian cada mes. Richard te manda los precios actuales de las zonas que elijas.



TU SIGUIENTE PASO

Hagamos *tu plan*.

Una llamada de 15 minutos, sin costo ni compromiso: revisamos tus números, tu crédito y los programas que te aplican.

Richard De Leon
Llamada o mensaje: (619) 552-6295 · @richarddmyrealtor

RD

Escribirle a Richard por WhatsApp