

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: ¿QUÉ ES LA GARANTÍA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS VA?

Para quienes han cumplido con el servicio militar o están actualmente en servicio activo en las fuerzas armadas del país, la Garantía de Préstamos Hipotecarios VA es una excelente opción para alcanzar el sueño de ser propietario. Este [programa del Departamento de Asuntos de los Veteranos de EE. UU.](#) facilita el acceso a la propiedad de una vivienda, haciéndolo más accesible y asequible.

¿Cómo funciona el programa?

El primer paso es obtener financiamiento para comprar una vivienda a través de un banco, cooperativa de crédito o entidad hipotecaria. Luego, el VA realiza gestiones con la entidad crediticia para garantizar el préstamo, lo que reduce el riesgo para dicha entidad.

¿En qué se diferencian las condiciones de un préstamo VA de las de un préstamo tradicional?

- La mayoría de los préstamos hipotecarios tradicionales (aquellos que cumplen con las normas establecidas por el gobierno federal) requieren que los compradores hagan un pago inicial. Los préstamos respaldados por VA no exigen este pago, siempre que el precio sea igual o inferior al valor de tasación de la vivienda.
- Los préstamos VA suelen ofrecer tasas de interés más bajas.
- A diferencia de otras opciones con pago inicial bajo, los préstamos VA no requieren seguro hipotecario privado (PMI) ni prima de seguro hipotecario (MIP), lo que reduce los costos crediticios mensuales.
- Los préstamos VA incluyen una tasa de financiamiento que va del 1.25% al 3.3% del monto del préstamo.

¿Cuánto puede pedirse prestado?

Desde 2020, los préstamos VA no tienen un límite impuesto por el gobierno federal. Sin embargo, la entidad crediticia puede aplicar el límite vigente para los préstamos tradicionales, que en 2025 asciende a \$806,500.

¿Quién puede solicitar un préstamo hipotecario VA?

- **Miembros en servicio activo** que hayan prestado servicio durante al menos 90 días consecutivos.
- **Veteranos** que hayan prestado servicio durante al menos 24 meses consecutivos o que cumplen con otros requisitos específicos.
- **Miembros de la Guardia Nacional** que cumplan con el requisito mínimo de servicio activo.
- **Miembros de la reserva** que cumplan con el requisito mínimo de tiempo de servicio.
- **Cónyuges sobrevivientes de veteranos que no se hayan vuelto a casar**, bajo ciertas condiciones.

Para más detalles, visite la [página de requisitos para acceder a préstamos hipotecarios VA](#).

¿Qué es un certificado de elegibilidad (COE) y cómo se tramita?

Es un certificado que le demuestra a una entidad crediticia que alguien cumple con los requisitos para acceder al beneficio de préstamo hipotecario de VA. Se tramita a través de la entidad crediticia, [en línea](#) o enviando por correo la [Solicitud de Certificado de Elegibilidad](#) (Formulario VA 26-1880).

Los préstamos VA son asumibles. ¿Qué significa?

Significa que cualquier comprador que cumpla con los requisitos de la entidad crediticia puede asumir un préstamo hipotecario VA. Al venderse una vivienda con un préstamo VA, si las tasas de interés han aumentado, esto podría representar una ventaja atractiva para el comprador. Sin embargo, quienes asumen un préstamo VA generalmente deben cubrir el valor del capital del vendedor, es decir, la diferencia entre el precio de la vivienda y el saldo pendiente del préstamo.



¿Por qué debería acudir a un agente de bienes raíces para que me asesore en la compra?

Los veteranos y los miembros en servicio activo suelen tener necesidades particulares. Los agentes que son REALTORS®, miembros de la National Association of REALTORS® (NAR), están preparados para brindar asesoramiento al momento de comprar o vender una vivienda. Son expertos que sabrán orientarlo en una de las operaciones financieras más importantes que llevará a cabo en su vida. Además, muchos REALTORS® cuentan con la certificación [Profesional de Reubicación Militar \(MRP\) de NAR](#), que les brinda una sólida formación para trabajar con compradores que cuentan con préstamos VA. Este año se promulgó la Ley de Reforma del Programa de Préstamos Hipotecarios VA, con el objetivo de poner fin de manera permanente a una norma del VA que impedía a los veteranos remunerar a sus agentes. La ley busca garantizar que los compradores con préstamos VA puedan competir en igualdad de condiciones en el mercado de bienes raíces actual.

Su agente de bienes raíces y su abogado están preparados para asesorarlo en todo lo relacionado con la compra de una vivienda, así como en lo referente a las leyes del estado donde se realice la operación. Recuerde que, en virtud del Código de Ética de la NAR, los agentes REALTORS® se comprometen a actuar siempre en favor del mejor interés de sus clientes. Visite [facts.realtor](#) para obtener más información y recursos.