

3 cosas que debe saber antes de comprar casa en Oklahoma

Comprar una casa viene con mucho papeleo y muchas opiniones. Preparamos esta breve guía para dejar de lado el ruido y darle tres datos respaldados por una fuente oficial, no un rumor de un grupo de chat. Nada de esto es asesoría personalizada para su situación; es información general que todo comprador en Oklahoma debería conocer antes de avanzar.

1. El Homestead Exemption puede reducir su factura del impuesto predial

Si la casa que compra se convierte en su residencia principal, puede calificar para el Homestead Exemption (exención fiscal para vivienda principal) de Oklahoma. Reduce el valor catastral de su casa en \$1,000 (valor catastral, no valor de mercado, y no es un descuento directo en su factura de impuestos, pero sí reduce la base sobre la cual se le cobra el impuesto).

Para usarlo en el año fiscal actual, por lo general debe vivir en la casa al 1 de enero y presentar una solicitud (OTC Form 921) ante el Assessor (tasador) de su condado antes del 15 de marzo. También existe una exención adicional de \$1,000 en valor catastral disponible para jefes de hogar cuyo ingreso bruto familiar del año anterior no haya superado los \$30,000, sujeta a verificación anual.

Oklahoma tiene 77 condados, y esta exención se tramita ante el Assessor del condado donde está ubicada su casa. Las reglas no son idénticas en todas partes, así que consulte con la oficina del tasador de su condado el proceso exacto donde está comprando.

Fuente: Oklahoma County Assessor, "Homestead Exemption Deadline MARCH 15."

2. Los vendedores deben divulgar las condiciones conocidas de la propiedad

La Residential Property Condition Disclosure Act (Ley de Divulgación de Condición de Propiedad Residencial) de Oklahoma exige que el vendedor de una propiedad residencial de una o dos unidades le entregue, antes de aceptar una oferta, ya sea un Disclosure Statement (Formulario de Divulgación) o un Disclaimer Statement (Formulario de Exención de Divulgación). Ambos son formularios oficiales de la Oklahoma Real Estate Commission (OREC) (Comisión de Bienes Raíces de Oklahoma).

El Disclosure Statement es donde un vendedor que ha habitado la propiedad o tiene conocimiento de ella detalla condiciones conocidas, como problemas con el techo, la cimentación, la plomería o el sistema eléctrico. Un Disclaimer Statement se usa en cambio cuando el vendedor nunca ha habitado la propiedad y no tiene conocimiento real de defectos.

De cualquier manera, usted tiene derecho a ver este papeleo antes de que el vendedor acepte su oferta. Léalo con atención, pregunte sobre cualquier cosa que no quede clara y guarde una copia para su archivo.

Fuente: Oklahoma Real Estate Commission, Residential Property Condition Disclosure Act.

3. Existe ayuda disponible para la cuota inicial a través de una agencia estatal

Si reunir la cuota inicial le parece el mayor obstáculo, la Oklahoma Housing Finance Agency (OHFA) (Agencia de Financiamiento de Vivienda de Oklahoma) administra un programa llamado Homebuyer Down Payment Assistance. Puede aportar hasta el 3.5% del monto total de su préstamo para la cuota inicial y/o los costos de cierre, mediante un segundo préstamo sin intereses y sin cargos.

Los requisitos generales incluyen un puntaje de crédito mínimo de 640, un ingreso familiar que no supere los \$150,000 al año, y una relación deuda-ingreso que no supere el 45%. La casa debe ser su residencia principal, y usted solicita el programa a través de un prestamista que participe en los programas de OHFA.

Un detalle importante: dependiendo de cuál producto de OHFA califique, parte de esta ayuda podría tener que reembolsarse, por ejemplo si su primer préstamo se cancela, se refinancia, o la casa deja de ser su residencia principal. Pregunte a un prestamista participante de OHFA por los detalles actuales de su préstamo específico antes de contar con una cifra.

Fuente: Oklahoma Housing Finance Agency, Homebuyer Down Payment Assistance and Homeownership FAQ.

Una nota rápida sobre los préstamos FHA y VA

Si financia con un préstamo FHA, la cuota inicial mínima es típicamente del 3.5% del valor ajustado cuando su puntaje de crédito es 580 o superior (10% si su puntaje está entre 500 y 579). Si califica para un préstamo VA con elegibilidad completa, podría comprar sin cuota inicial cuando el precio de venta no supere el valor de tasación, y los préstamos VA no requieren seguro hipotecario privado. Su prestamista puede indicarle qué opción se ajusta a su situación. Pídale a su prestamista su Closing Disclosure (Declaración de Cierre) tan pronto esté disponible. Por norma federal, debe entregarse al menos tres días hábiles antes del cierre, para que tenga tiempo de revisar cada partida de costo.

Fuentes

- Oklahoma County Assessor, "Homestead Exemption Deadline MARCH 15":
<https://www.oklahomacounty.org/News/ArticleID/324/Homestead-Exemption-Deadline-MARCH-15>
- Oklahoma County Assessor, Homestead Exemption:
<https://assessor.oklahomacounty.org/255/Homestead-Exemption>
- Oklahoma Real Estate Commission, Residential Property Condition Disclosure Act:
<https://oklahoma.gov/content/dam/ok/en/orec/documents/contracts-and-forms-page/RPCD%20Act%20Updated%202025%20.pdf>
- Oklahoma Housing Finance Agency, Homebuyer Down Payment Assistance: <https://www.ohfa.org/homebuyers/downpayment/>
- Oklahoma Housing Finance Agency, DPA Products:
<https://www.ohfa.org/dpaproducts/>

- Oklahoma Housing Finance Agency, Homeownership FAQ:
<https://www.ohfa.org/homeownership-faq/>
- U.S. Department of Housing and Urban Development, FHA minimum down payment: <https://answers.hud.gov/FHA/s/article/What-is-the-minimum-down-payment-requirement-for-FHA>
- U.S. Department of Veterans Affairs, VA Buyer's Guide:
https://benefits.va.gov/homeloans/documents/docs/VA_Buyers_Guide.pdf
- Consumer Financial Protection Bureau (Oficina de Protección Financiera del Consumidor), Closing Disclosure:
<https://www.consumerfinance.gov/owning-a-home/closing-disclosure/>

Disclaimer

Esta guía es información general, no es asesoría legal, fiscal, financiera ni de inversión. Las leyes y cifras cambian; verifique con la fuente oficial citada. Consulte a un profesional calificado. No recibimos comisiones por referidos.

¿Preguntas? Hablemos.

Si quiere revisar algo de esto con más detalle, llámenos al (405) 467-2418, o comuníquese a través del sitio y Manuel o Emmanuel le responderán personalmente. Somos agentes inmobiliarios con licencia en Oklahoma, aquí para ayudarle a comprar con confianza.