Compra de una vivienda

Cómo atravesar el proceso de compra de vivienda con mayor seguridad

Presentado por

Freddie Mac

We make home possible®

Compra de una vivienda

Comprar una vivienda puede ser emocionante, pero también puede ser un proceso intimidante. Tomarse el tiempo para comprender todo el proceso de compra de una vivienda le ayudará a sentar bases más sólidas para un nuevo comienzo.

Obtenga información

Si está pensando en comprar una vivienda, lo primero que debe hacer es recopilar información. Estudios realizados han demostrado que los compradores de vivienda informados tienen más probabilidades de lograr su objetivo al cabo de la vigencia de sus hipotecas. Por lo tanto, antes de decidirse a comprar una casa en particular, obtenga información sobre el proceso de compra de vivienda y sobre las responsabilidades de ser propietario de vivienda. Usted estará más preparado para comprar una vivienda que satisfaga sus necesidades y que sea adecuada a sus recursos financieros.

Obtenga ayuda para tomar decisiones inteligentes

Las agencias de asesoría para viviendas y las agencias de asesoría de crédito sin fines de lucro son siempre buenos recursos. Pueden trabajar con usted para ayudarle a organizar su presupuesto, mejorar su crédito y comprender sus opciones de hipoteca. Para encontrar una agencia de asesoría para viviendas aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) cerca de su domicilio, visite www.hud.gov. Solicite ayuda para identificar servicios y programas locales legítimos que también podrían proporcionar asistencia financiera o incentivos para compradores de vivienda locales.

Determine cuánto dinero puede costear

Evalúe su situación financiera y cuánto dinero puede costear. Para tener una idea general de su poder de compra de vivienda, trabaje con un prestamista para obtener la precalificación. Su prestamista utilizará su información crediticia, financiera y laboral para calcular aproximadamente la hipoteca que usted puede pagar. Si bien una precalificación puede ser una buena guía, deberá decidir por usted mismo si puede vivir cómodamente con su pago mensual de hipoteca sugerido. Tenga en cuenta sus circunstancias particulares y las necesidades y metas financieras futuras.

¿Con cuánto dinero puede contar?

Determine qué cantidad de sus ahorros más algunos regalos monetarios tendrá para aportar al pago inicial y los costos de cierre. Si usted paga menos del 20% de su pago inicial, deberá pagar un seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés) todos los meses como parte del pago hipotecario. Generalmente, los costos de cierre oscilan entre el tres y el siete por ciento de la cantidad de la hipoteca, pero algunos vendedores pueden aceptar contribuir con sus costos de cierre.

Investigue para encontrar la mejor hipoteca

Compare las opciones de, al menos, tres prestamistas. Si bien es importante obtener una tasa hipotecaria competitiva, es posible que la tasa hipotecaria más baja no siempre sea la mejor opción para usted. También debe tener en cuenta el costo total del préstamo. Asegúrese de preguntar a su prestamista esos detalles. En particular, deberá preguntar cuál es la tasa porcentual anual (APR, por sus siglas en inglés), que es el costo total del préstamo expresado como una tasa anual. La APR incluye la tasa de interés, los puntos, la comisión de corretaje y cualquier otro cargo que requiera pagar. Consulte esta información en el documento Estimación de Buena Fe que su prestamista tiene la obligación de proporcionarle.

Solicite una hipoteca

Para completar su solicitud, su prestamista necesitará información acerca de su reputación crediticia, su capacidad de pago y cualquier colateral que haya constituido. Solicitará su informe de crédito para determinar su deuda total y su puntaje. Con esta información, determinará si le otorga la aprobación previa para obtener un préstamo. La ley exige a su prestamista que le proporcione una Estimación de Buena Fe por escrito. Esta estimación escrita detallará los costos y cargos aproximados de la hipoteca, incluido su pago mensual total.

Realice una oferta

Una vez que haya encontrado una vivienda que quiera comprar, usted y su profesional de bienes raíces analizarán cuál debería ser su oferta inicial, según la condición de la propiedad y las condiciones del mercado actuales. Analice qué contingencias o solicitudes especiales, tales como reparaciones, quiere que se realicen antes del cierre. El profesional de bienes raíces trabajará con usted para programar una cita con un inspector de viviendas que podrá asesorarle acerca de la condición de su vivienda y determinar qué reparaciones necesita. A pesar de que no es un requisito, usted siempre debe incluir una contingencia para inspección de vivienda en su oferta. Generalmente, se le exigirá que pague un depósito de arras, o un depósito de buena fe, que suele ser de entre el 3.5% y el 5% del precio de compra, para demostrar que es un comprador serio.

Prepárese para el cierre

Trabaje con su prestamista para ultimar los documentos de su préstamo, tasar su vivienda y fijar su tasa de interés. Durante este período, usted también deberá obtener un seguro del propietario, proporcionar documentación a su prestamista y prepararse para la mudanza. Comuníquese constantemente con su profesional de bienes raíces y con su prestamista para garantizar una transacción sin inconvenientes. Lo más importante es que si tiene preguntas, no tenga miedo de hacerlas.

Firme los documentos definitivos

Antes del día de cierre, pida al agente de cierre que le proporcione una copia de todos los documentos para que pueda revisarlos a su propio ritmo y preparar sus preguntas. Al momento del cierre, se le pedirá que firme los documentos que revisó, incluidos el documento de cierre, el pagaré hipotecario y la declaración de veracidad del préstamo. También se le cobrarán el pago inicial y los costos de cierre (por ejemplo, el seguro del propietario, los cargos de la asociación de propietarios, etc.). Antes de retirarse, se le entregará una hoja de resolución, conocida como HUD-1, que detalla todos los costos de cierre finales. Luego, ¡usted recibirá las llaves de su nueva vivienda!

Tenga su vivienda propia

El día que compre su primera vivienda será uno de los momentos más emocionantes de su vida. Si bien ser propietario de vivienda implica mucha responsabilidad, se sentirá orgulloso de tener una nueva vivienda que usted y su familia podrán disfrutar ahora y en el futuro.

Para obtener más información

- El programa CreditSmart® de Freddie Mac es una guía para consumidores que les brinda orientación para que puedan mantener un mejor crédito, administrar el dinero de mejor manera y ser propietarios de vivienda responsables. Visite **FreddieMac.com/creditsmart** para descargar recursos para consumidores, que se encuentran disponibles en cinco idiomas.
- "Acerca de cómo ser propietario de vivienda" es la guía en línea de Freddie Mac sobre el proceso de compra de una vivienda y sobre cómo lograr ser un propietario de vivienda exitoso. Visite **FreddieMac.com/homeownership** para obtener ayuda para calcular cuánto dinero puede pagar por una vivienda.
- Para encontrar una agencia de asesoría en asuntos de vivienda aprobada por el HUD cerca de su domicilio, visite **www.hud.gov** o llame al 1 800-569-4287.
- ¡Evite a los estafadores! Obtenga información acerca de las estafas comunes en su área y procure asesoría antes de celebrar su próximo acuerdo de préstamo. Conozca más sobre los esquemas habituales de fraude en **FreddieMac.com/avoidfraud**.
- Su guía hipotecaria paso a paso ayuda a los compradores de viviendas a transitar el proceso hipotecario completo, desde la presentación de la solicitud de hipoteca hasta el cierre. Visite **FreddieMac.com/homeownership/pdf/es/sbs_guide_sp.pdf** para descargar este recurso fácil de usar.

Fuente

Contenido adaptado de:

- El galardonado programa CreditSmart® de Freddie Mac, un programa de educación financiera multilingüe diseñado para ayudar a los consumidores a generar y mantener un mejor crédito, a tomar decisiones financieras acertadas y a comprender los pasos que deben dar para convertirse en propietarios de una vivienda de manera sostenible.
- "Acerca de cómo ser propietario de vivienda" es la guía en línea de Freddie Mac sobre el proceso de compra de una vivienda y sobre cómo lograr ser un propietario de vivienda exitoso.

Freddie Mac

We make home possible®

Presentado por

Número de publicación 824 ■ © Freddie Mac, diciembre 2016