

# Obtenga los datos de ser propietario de vivienda

*Separando los hechos de la ficción en el proceso para convertirse en propietario de vivienda*



Presentado por

# Obtenga los datos de ser propietario de vivienda



Hoy en día, la información acerca de ser propietario de vivienda parece cambiar con frecuencia, lo que provoca que muchos posibles propietarios de vivienda se pregunten si es buen momento para considerar la compra de un hogar. Para muchos, es difícil determinar cuál es la verdad entre los tantos mitos e ideas equivocadas acerca de ser propietario de vivienda. Usted podría darse cuenta de que convertirse en un propietario de vivienda está más cerca de lo que imagina.

## Obtenga los datos de ser propietario de vivienda

### 1. Mito: Este es un mal momento para comprar una vivienda y tengo miedo de terminar con una ejecución hipotecaria.

Para familias trabajadoras con un ingreso estable y buen crédito, este es un momento de oportunidades.

La hipoteca con tasa de interés fija a 30 años, pilar principal del sistema de financiación de vivienda de los Estados Unidos, ofrece pagos estables y ahorros a largo plazo para los compradores de vivienda. Este puede ser buen momento para considerar ser un propietario de vivienda, particularmente si las tasas de Interés de la hipoteca son atractivas y existe gran oferta de viviendas en su área.

La idea de la ejecución hipotecaria es comprensiblemente aterradora. Si bien, usted no siempre puede tener la solución a cambios inesperados en su vida (pérdida de trabajo, divorcio, enfermedad), la buena planificación y preparación, junto con un uso responsable del crédito, pueden disminuir la probabilidad de una ejecución hipotecaria.

### 2. Mito: Necesito tener un crédito casi perfecto para comprar una vivienda, pero no puedo hacer nada para mejorar mi puntaje crediticio.

Es verdad que obtener una hipoteca hoy en día requiere un historial de crédito más sólido que en años anteriores. No es necesario que tenga un crédito perfecto, pero cuanto más alto sea su puntaje, más opciones tendrá al buscar una hipoteca. Su puntaje crediticio afectará la aprobación y la tasa de interés de su préstamo hipotecario.

Si usted controla sus finanzas, es posible tomar medidas para mejorar su crédito. Siga estos consejos y estará en camino:

- Siempre pague sus facturas puntualmente.
- Pague, al menos, la cantidad mínima requerida.
- Revise su informe de crédito y corrija cualquier error que encuentre.
- Mantenga su relación entre deuda e ingreso por debajo del 20% (excluidos los costos de vivienda).
- No alcance el límite de sus tarjetas de crédito.

### 3. Mito: No puedo obtener una hipoteca si he cambiado de trabajo varias veces en los últimos años o si soy trabajador autónomo.

Usted puede cambiar de trabajo varias veces o ser trabajador autónomo y aun obtener un préstamo hipotecario para comprar una vivienda. Lo importante es que demuestre que ha tenido un ingreso estable y buen crédito.

A la mayoría de los prestamistas les gustaría verle trabajar durante dos años en el mismo campo con un ingreso estable o en aumento. Si no ha trabajado en su empleo actual durante, al menos, dos años, o si tiene varios trabajos, tendrá que proporcionar información sobre todos los trabajos que ha tenido en el pasado hasta completar un historial de dos años.

Si es trabajador autónomo y no tiene un ingreso estable para demostrar a los prestamistas su capacidad de realizar los pagos necesarios, esté preparado para proporcionar pruebas de sus ingresos, incluidas las declaraciones de impuestos correspondientes a, por lo menos, los últimos dos años fiscales, estados de ganancias y pérdidas, detalles de sus inversiones, etc.

### 4. Mito: Ser propietario de vivienda es muy costoso y no tengo el pago inicial del 20% necesario para obtener una hipoteca.

Existen muchos gastos que debe tener en cuenta al comprar una vivienda, incluidos, su pago inicial, los costos de cierre, impuestos sobre la propiedad, costos de mantenimiento, etc.

Realizar un pago inicial del 20% no es una regla de oro. Usted debe esperar poder realizar un pago inicial mínimo del 3% y más comúnmente, un pago inicial entre un 5 y un 10%. (Tenga en cuenta que es posible que sea requerido que pague un seguro hipotecario si realiza un pago inicial de menos del 20%).

Es necesario considerar muchos factores al momento de determinar la cantidad del pago inicial que se requerirá, lo que dependerá de su caso en particular:

- El valor de la propiedad
- La cantidad que usted está financiando
- Su puntaje crediticio
- Su relación entre deuda e ingreso

Para complementar cualquier pago inicial que tenga, consulte acerca de las posibles fuentes de asistencia para el pago inicial o los costos de cierre, si usted compra

una vivienda por primera vez o una vivienda de recursos modestos.

Ser propietario de una vivienda tiene ventajas tanto personales como financieras:

- Beneficios impositivos
- Pagos estables con una hipoteca con tasa fija
- Potencial para la apreciación

### **5. Mito: El proceso hipotecario es demasiado complicado y riesgoso.**

Con los recursos y la información adecuados, el proceso de comprar una vivienda y obtener una hipoteca puede ser más fácil de entender. Busque un asesor profesional en asuntos de vivienda, un agente de préstamos o un agente de bienes raíces experimentado para que le asesoren acerca de sus opciones.

Siga estos pasos al comenzar el proceso de compra de una vivienda:

- Comience por determinar cuánto puede pagar, basado en su plan de gastos y su nivel de comodidad.
- Converse con un agente de préstamos, que revisará sus ingresos, sus gastos y sus ahorros para ayudarle a determinar el tipo y la cantidad del préstamo hipotecario para el cual califica.
- Busque asistencia de un asesor de crédito o asuntos de vivienda confiable para obtener información acerca de cómo establecer o mejorar su historial de crédito.

Siga estos consejos útiles para protegerse de organizaciones a las que no les importa lo que es conveniente para usted:

- Diga que no al dinero fácil.
- Pregunte por los cargos adicionales.
- Comprenda el paquete total.
- Investigue.
- Obtenga información acerca de las multas por pago adelantado.
- Trabaje con asesores de crédito certificados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de los Estados Unidos.
- Asegúrese de que los documentos sean los adecuados y estén completos.
- Asegúrese de que todas las promesas y los términos consten por escrito.
- ¡No firme si no está seguro!

### **¡Ser propietario de vivienda puede estar más cerca de lo que usted cree!**

- Complete el taller “Obtenga los datos de ser propietario de vivienda”
- Busque una agencia de asesoría en asuntos de vivienda aprobada por el HUD en su área: <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>
- Determine si usted califica para ser propietario de vivienda
- Asista al taller CreditSmart® o a la clase de educación para compradores de vivienda
- Reúnase con un prestador hipotecario o con un profesional de bienes raíces

### **Para más información**

- La guía gratuita de CreditSmart, online, le permite aprender cómo alcanzar sus metas financieras y las de ser propietario de vivienda. Disponible en inglés y español en: [http://www.freddiemac.com/creditsmart/consumer\\_training.html](http://www.freddiemac.com/creditsmart/consumer_training.html).
- My Home by Freddie Mac<sup>SM</sup> es un recurso único, en línea, que incluye temas como la compra de vivienda y sus pormenores, ser propietario de vivienda, alquilar y mucho más. Visite <http://myhome.freddiemac.com/>.
- Para encontrar una agencia de asesoría en asuntos de vivienda aprobada por el HUD cercana a su domicilio, visite el sitio <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm> o llame al 800-569-4287.

- A través de nuestros Centros y Red nacional de Ayuda para Prestatarios de Freddie Mac, trabajamos con intermediarios nacionales de confianza, sin fines de lucro, para respaldar el compromiso continuo de Freddie Mac de preparar a los futuros compradores para convertirlos en propietarios de vivienda responsables. Además, ayudamos a los prestatarios con dificultades, que tengan su hipoteca con Freddie Mac, a evitar la ejecución hipotecaria. Para obtener más información y un directorio de las ubicaciones de Centros/Red de Ayuda para Prestatarios visite: [http://www.freddiemac.com/singlefamily/housingpros/help\\_centers.html](http://www.freddiemac.com/singlefamily/housingpros/help_centers.html)

### **Fuente**

Contenido adaptado de los siguientes documentos:

- *Get the Facts on Homeownership* (Obtenga los datos de ser propietario de vivienda), un conjunto de herramientas que facilitan un taller interactivo para disipar los mitos más comunes acerca de ser propietario de vivienda y la ejecución hipotecaria.
- Programa galardonado CreditSmart de Freddie Mac, un programa de educación financiera plurilingüe destinado a ayudar a los consumidores a construir y mantener su buen crédito, tomar decisiones financieras sensatas, y comprender los pasos que deben seguir para poder afrontar ser propietarios de vivienda.
- My Home by Freddie Mac<sup>SM</sup> es un recurso único, online, que ayuda a los consumidores a convertirse en compradores de vivienda, propietarios y arrendatarios hábiles. Visite <http://myhome.freddiemac.com/>



***Presentado por***