

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: HIPOTECAS Y FINANCIAMIENTO

Comprar una vivienda es una de las decisiones personales y financieras más importantes. Para muchos compradores, el proceso contempla conseguir un préstamo que permita pagar el precio de la vivienda en cuotas. Un agente que sea un [REALTOR®](#) podrá asesorarlo sobre las opciones que tiene disponibles. A continuación, le acercamos información de utilidad al respecto:

¿Qué es una hipoteca y cómo puedo obtener una? Una hipoteca es un préstamo que le ofrece un banco u otro tipo de entidad crediticia, gracias al cual puede comprar una vivienda y luego ir cancelando el monto del préstamo en cuotas, que incluyen intereses. Hay distintos tipos de hipotecas, una de las más habituales es a 30 años con una tasa de interés fija. Además, existen diferentes factores que afectan el tipo de hipoteca al que podría acceder, entre los que se encuentran el monto del pago inicial, su situación financiera (como la calificación crediticia, los ingresos, el nivel de deuda, los antecedentes laborales) y otros factores, como las políticas gubernamentales vigentes, las tasas de interés aplicables y el tipo de entidad crediticia que otorgue el préstamo. Algunos compradores, como [los compradores de una vivienda por primera vez](#) y los [veteranos](#), podrían tener acceso a programas especiales de asistencia financiera.

¿Qué tipos de préstamos existen? Hay determinados factores, como el lugar donde se busca comprar la vivienda y la cantidad de tiempo que se prevé vivir en la propiedad, que permiten definir el mejor tipo de préstamo en cada caso en particular. Estas son algunas opciones:

- **Hipoteca de tasa fija:** La tasa de interés y el monto de la cuota mensual son fijas durante la vigencia del préstamo, cuyo plazo en general es de a 15 o 30 años.
- **Hipoteca de tasa variable (ARM, por sus siglas en inglés):** Las hipotecas ARM suelen ofrecer tasas de interés más bajas que las de tasa fija durante parte del plazo del préstamo, por ejemplo, durante 5 o 10 años. Sin embargo, pasado ese tiempo, la tasa de interés queda sujeta a variaciones aproximadamente una vez al año en función de las condiciones del mercado.

¿Qué es el pago inicial y a cuánto asciende? Algunas entidades crediticias piden a los compradores que paguen un porcentaje por adelantado del precio de la vivienda. A este porcentaje se lo conoce como pago inicial o enganche. Su valor puede fluctuar considerablemente según el tipo de hipoteca. Por lo habitual, si el pago inicial es mayor, la cuota mensual del préstamo será inferior. Muchos gobiernos locales y organizaciones sin fines de lucro ofrecen subvenciones y préstamos de asistencia para afrontar el pago inicial si se cumplen ciertos requisitos. Consulte a su agente o comuníquese con su [asociación REALTOR®](#) para recibir recomendaciones y orientación sobre las alternativas a su alcance.

¿Cuál es la diferencia entre los préstamos hipotecarios convencionales y los federales? Los préstamos convencionales son financiados por entidades crediticias privadas, como bancos, cooperativas de crédito y entidades hipotecarias. Exigen un nivel de crédito más sólido y pagos iniciales más altos, si bien suelen ofrecer mejores tasas de interés. Los préstamos federales están respaldados por el gobierno, por lo que el riesgo para quien concede el crédito es menor y puede destinar los ahorros al otorgamiento de préstamos a personas que cumplan con determinados requisitos, aunque no tengan una calificación crediticia impecable. Estos son algunos tipos de préstamos federales:

- **Préstamos de la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés):** Los [préstamos de la FHA](#) están dirigidos a compradores de una vivienda por primera vez, tienen requisitos flexibles y opciones de pago inicial de tan solo el 3,5%, dependiendo de la calificación crediticia o de la relación deuda-ingresos del solicitante.
- **Préstamos del Departamento de Asuntos de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés):** si el solicitante formó parte de las fuerzas armadas de los EE. UU., cumple con los requisitos para obtener un [préstamo VA](#) sin pago inicial ni requisitos de seguro hipotecario.
- **Préstamos del Departamento de Agricultura de EE. UU. (USDA, por sus siglas en inglés):** Los [préstamos de Desarrollo Rural del USDA](#) están diseñados para familias que compran una vivienda en zonas rurales; no requieren pago inicial y ofrecen menores tasas de interés.

Los REALTORS® son miembros de la National Association of REALTORS®

¿Existen alternativas para reducir los gastos que se pagan al contado? Algunos vendedores pueden ofrecerle pagar ciertos costos asociados con la compra de la vivienda; son las denominadas concesiones. Se aplican ciertos límites a las concesiones, por lo que le rogamos consulte nuestra [guía sobre las concesiones de los vendedores](#) para acceder a más información. También puede pedirle al vendedor que [pague la remuneración de su agente](#) (lo cual no afecta los límites que se imponen a las concesiones) como parte de la oferta de compra. Ambas opciones reducen los gastos que se pagan al contado y otros costos iniciales, algo que le permitiría estirar más su presupuesto. Sin embargo, tenga en cuenta que el sistema bancario actual no permite que la remuneración de los agentes se financie mediante una hipoteca. Su agente sabrá asesorarlo para desarrollar un plan de compra que se ajuste a su presupuesto y le permita acceder a la vivienda.

Puede haber variaciones en las prácticas aplicables según las diferentes leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener más detalles sobre las leyes del estado en que compre una vivienda. En [facts.realtor](#), podrá consultar más información y recursos.