

## GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: PREPARARSE PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA

Ya sea que esté [comprando una vivienda por primera vez](#) o planificando su próxima mudanza, hay varios factores que debe considerar al prepararse para el proceso de adquisición de una vivienda. Estos son los principales temas para tener en cuenta:

**¿Cómo empiezo a pensar qué tipo de vivienda se ajusta a mis necesidades?** Antes de empezar la búsqueda, debe considerar qué tipo de vivienda se ajusta mejor a sus necesidades en función de una serie de factores, como el tamaño de la propiedad, su ubicación, la accesibilidad a los servicios (por ejemplo, la proximidad del transporte público, escuelas o instalaciones recreativas), la privacidad y las comodidades que ofrezca. Es importante también tener en cuenta que sus necesidades pueden modificarse con el paso del tiempo. Al decidir con qué agente trabajar, recuerde que los agentes [REALTORS®](#) están obligados [a poner los intereses del cliente por sobre sus propios intereses](#). Además, puede [preguntarle a un agente REALTOR®](#) si está familiarizado con los mercados de su preferencia y cuál es la estrategia que emplea.

**¿Cuán importante es mi calificación crediticia?** Tener un buen historial crediticio lleva tiempo y es ideal empezar a conformarlo lo antes posible. Su calificación crediticia va a afectar la aprobación de un préstamo para la adquisición de la vivienda, así como los términos y condiciones de su [hipoteca](#), incluido el importe que podrían prestarle y los programas de crédito a los que podría acceder. Aquellos compradores con una calificación crediticia sólida tendrán la posibilidad de contar con tasas de interés más bajas. Usar tarjetas de crédito y pagar su saldo en tiempo y forma todos los meses es una buena medida para mejorar su calificación crediticia o empezar a desarrollar su perfil crediticio.

**¿Qué es la preaprobación de una hipoteca?** La preaprobación de una hipoteca permite a los compradores posicionarse mejor para competir en mercados de alta demanda de viviendas y, en algunos casos, podría exigirse para hacer una oferta. La preaprobación requiere presentar información financiera verificada; difiere de una precalificación en que esta última proporciona una estimación del monto que puede pedir prestado a partir de una autoevaluación. Sin embargo, la preaprobación no fija la tasa de interés hipotecaria, que podría variar en función del mercado.

**¿Qué ocurre si no puedo afrontar el costo del pago inicial?** Si bien los pagos iniciales suelen equivaler al 10-20% del precio de compra de la vivienda, algunos compradores podrían calificar para acceder al beneficio de un pago inicial inferior, por ejemplo, del 3-5% del precio de compra, a través de hipotecas con respaldo del gobierno, como es el caso de los [préstamos de la Administración Federal de Vivienda \(FHA\)](#) y los [del Departamento de Asuntos de Veteranos \(VA\)](#), o bien de otros programas de asistencia para afrontar los pagos iniciales. Sin embargo, estos pagos iniciales de menor valor suelen exigir la contratación de un seguro de hipoteca. Un pago inicial mayor podría permitirle evitar el costo de este seguro de hipoteca y calificar para una mejor tasa de interés.

**¿Qué otros rubros debo presupuestar?** Además del pago inicial, los pagos del préstamo hipotecario y los costos del cierre de la operación, hay otros gastos que deberá presupuestar al prepararse para adquirir una vivienda. Entre estos gastos, se encuentran los de mudanza, los costos de mantenimiento y de las reparaciones, los servicios públicos y otras facturas mensuales; el [seguro del propietario](#) y los impuestos a la propiedad son otros temas de importancia a considerar. Algunos compradores podrían necesitar contemplar otros pagos anuales o mensuales a una [asociación de propietarios \(HOA\)](#) o los correspondientes a los seguros contra inundación o incendio.

**¿A qué recursos puedo acceder para prepararme rumbo al proceso de compra?** Muchos compradores pueden sentir que el proceso de adquisición de una vivienda es complicado o abrumador. Los compradores potenciales tienen a su disposición charlas educativas sobre el tema y pueden recurrir a la asistencia de un [asesor certificado del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano](#) para recibir herramientas e información orientadas a resolver obstáculos financieros, desarrollar un presupuesto y formular un plan para cumplir los requisitos financieros relacionados con la adquisición de una vivienda. Los agentes que son REALTORS® y las [Asociaciones REALTOR®](#) estatales y locales podrán brindarle asesoramiento para acceder a los recursos que mejor se adapten a sus necesidades.

**¿Con qué rapidez se da todo el proceso?** Si bien prepararse para comprar una vivienda lleva su tiempo, el proceso se dará bastante rápido una vez que empiece a mirar propiedades. En especial en aquellos mercados con poca disponibilidad de viviendas, lo mejor para los compradores es estar listos de modo de actuar velozmente al hallar una propiedad que se ajuste a lo que buscan; de lo contrario, correrán el riesgo de perder una buena oportunidad por no actuar con la velocidad necesaria. Asegúrese de tener en cuenta sus tiempos y flexibilidad con la suficiente anticipación para no tener que correr a último momento y evitar problemas de coordinación de fechas.

***Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite [facts.realtor](https://facts.realtor) para más información y recursos.***