



Junio 24, 2019

FEDERAL DEPOSIT INSURANCE CORPORATION

consumer news



¿Está pensando en
comprar su primera casa?



¿Está pensando en comprar su primera casa?

Comprar su primera casa puede ser intimidante, así que tome algunas medidas proactivas para que el proceso sea más manejable

Una casa podría ser la compra más grande que jamás haya realizado, y el proceso de comprar una casa y obtener una hipoteca puede ser abrumador. Sin embargo, hay pasos que puede seguir para hacer que el proceso sea más manejable y que la compra sea más accesible.

1. Conozca su historial crediticio y puntaje

Uno de los factores clave para obtener la aprobación de un préstamo es su puntaje de crédito. Su historial de crédito determina su puntaje, y cuanto mayor sea el puntaje, mejores serán los términos del préstamo. Tiene derecho a un informe de crédito gratuito una vez cada 12 meses de cada una de las tres agencias de crédito nacionales: Transunion, Experian y Equifax. Vaya a www.AnnualCreditReport.com, el sitio oficial para que los consumidores obtengan informes de crédito gratuitos, o llame al 1-877-322-8228. Si observa algún error en su informe, trabaje para corregirlo lo antes posible. La Comisión Federal de Comercio ofrece sugerencias útiles sobre cómo corregir errores en los informes de crédito en www.consumer.ftc.gov/articles/0151-disputing-errors-credit-reports.

Un puntaje de crédito alto lo ayuda no solo a obtener la aprobación de una hipoteca, sino que también mejora los términos disponibles.

Aquí hay un desglose de los cinco componentes principales que conforman su puntaje de crédito.

- **Historial de pagos** – los pagos informados representan el 35% de su puntaje de crédito total. Los pagos atrasados afectarán negativamente su puntaje, por lo que es importante realizar los pagos a tiempo de manera consistente.
- **Utilización de crédito** – cuánto de su crédito está en uso representa el 30% de su puntaje. Si alcanza el límite de crédito en sus tarjetas de crédito, disminuye su puntaje de crédito. Haga todo lo posible para comenzar a pagar los saldos de las tarjetas de crédito para liberar su crédito.
- **Duración del historial de crédito** – el tiempo que ha estado usando crédito y realizando pagos, así como el tiempo que cada una de sus cuentas de crédito ha estado abierta es el 15% de su puntaje de crédito total. Si está tratando de limpiar su crédito, el cierre de cuentas puede no ser necesariamente la respuesta. Puede ser mejor pagar cuentas y mantenerlas abiertas para mantener cuentas de larga data.
- **Nuevo crédito** – tenga cuidado al abrir nuevas cuentas de crédito, que representan el 10% de su puntaje. Abrir demasiadas cuentas nuevas en un período de tiempo relativamente corto podría dañar su puntaje.
- **Mezcla de crédito** – el 10% restante de su puntaje depende de la variedad de cuentas de crédito que tenga. Tener una combinación de cuentas de crédito renovables, como tarjetas de crédito y préstamos a plazos, incluidos préstamos para automóviles y préstamos estudiantiles, con historiales de pago positivos muestra que puede administrar diferentes tipos de crédito y aumentará su puntaje.

Recuerde, cuanto mayor sea su puntaje de crédito como comprador potencial, menor será el riesgo para un prestamista potencial.

2. ¿Cuánto puede y debe gastar?

Al revisar las solicitudes de hipoteca, los prestamistas prestan mucha atención a su relación

deuda-ingreso (DTI). El DTI muestra cuánto de su ingreso bruto mensual (su ingreso antes de deducir impuestos u otras deducciones) se destina a pagos mensuales de deudas. Muchos prestamistas prefieren que sus pagos mensuales totales de la deuda, que incluyen pagos de vivienda, pagos de préstamos para automóviles, pagos de préstamos estudiantiles y pagos mínimos con tarjeta de crédito, no excedan el 40% de su ingreso bruto mensual. Algunos prestamistas prefieren un DTI de 36% o menos. Otros pueden aceptar una proporción más alta.

Cuando analice sus finanzas para determinar cuánto puede pagar por un pago mensual de la hipoteca, tenga en cuenta que el pago incluirá no solo el capital del préstamo y los intereses, sino también los impuestos, el seguro del propietario y posiblemente el seguro hipotecario (los prestamistas requieren que pague seguro hipotecario cuando su pago inicial es inferior al 20% para proteger al prestamista en caso de incumplimiento del préstamo). Si bien necesitará más información para obtener una cifra exacta del precio de la vivienda que puede pagar, como la tasa de interés de su préstamo y la cantidad de anticipo que tendrá que pagar para la compra, consulte su DTI como se mencionó anteriormente para tener una mejor idea del pago mensual que se ajustará a su presupuesto.

Muchos sitios web tienen herramientas de cálculo que pueden ayudarlo a determinar cuánto puede pagar y el monto de su pago mensual en diferentes escenarios. La calculadora de financiamiento máximo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) es un buen lugar para comenzar y se puede encontrar en www.mortgagecalculator.org/calcs/FHAMortgageQualifier.html

Para obtener más información sobre cómo calcular cuánto puede pagar, visite: https://catalog.fdic.gov/system/files/12_PG.pdf
https://catalog.fdic.gov/system/files/13_PG.pdf
www.consumerfinance.gov/about-us/blog/

[mortgage-moves-how-much-can-you-afford/www.consumerfinance.gov/owning-a-home/process/prepare/decide-how-much-you-want-spend/](http://www.consumerfinance.gov/owning-a-home/process/prepare/decide-how-much-you-want-spend/)

3. Guardar, guardar, guardar

Tener ahorros hace que sea más fácil comprar una casa. Ahorrar puede ser difícil debido a los desafíos que enfrentan muchos compradores de vivienda por primera vez con los altos costos de la vivienda y la deuda de los préstamos estudiantiles, pero la mayoría de los prestamistas requieren un pago inicial y es probable que usted sea responsable de los costos de cierre. También querrá tener dinero disponible una vez que complete la compra para mantenimiento o reparaciones en su nuevo hogar. Así que echemos un vistazo a las posibilidades.

Para aumentar sus ahorros, vea si hay una manera de ajustar su presupuesto y reducir sus costos actuales de vivienda. La automatización de sus ahorros también puede ayudarlo a mantenerse concentrado en la tarea de obtener sus objetivos de ahorro. Consulte con su banco acerca de vincular una cuenta de ahorros a su cuenta corriente y crear un depósito automático regular a la cuenta de ahorros. Además, las aplicaciones de ahorro automático, que lo ayudan a ahorrar al redondear ciertas compras al dólar más cercano y reservar el dinero, pueden agregar un poco más a sus ahorros.

El Buró de Protección Financiera del Consumidor y la Comisión Federal de Comercio tienen recursos útiles para aquellos interesados en aprender más sobre formas de ahorrar. Visite www.consumerfinance.gov/start-small-save-up/ y www.consumer.ftc.gov/articles/pdf-1020-make-budget-worksheet.pdf.

También puede aprovechar los programas de asistencia para el pago inicial y los costos de

cierre ofrecidos por agencias gubernamentales y organizaciones sin fines de lucro. Asegúrese de tomarse el tiempo para investigar qué está disponible y cuáles son sus calificaciones para solicitar estos programas especiales. Comience con el sitio web de HUD para obtener más información sobre los programas de asistencia en su estado: www.hud.gov/topics/rental_assistance/local. HUD también proporciona listas de asesores de vivienda aprobados en cada estado que pueden ayudar con el proceso de compra de una vivienda: <https://apps.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>.

Para obtener sugerencias sobre cómo ahorrar dinero con hojas de trabajo para ayudarlo a planificar ahorrar, visite:

https://catalog.fdic.gov/system/files/5_PG.pdf

4. Comience a organizar documentos

Cuando solicita una hipoteca, la mayoría de los prestamistas querrán uno o dos meses de recibos de sueldo, dos años de presentación de impuestos, tres a seis meses de estados de cuenta bancarios, información sobre cualquier ahorro de jubilación y otra documentación específica de su situación financiera, como explicaciones de cualquier depósito o retiro reciente de su cuenta bancaria. Puede ser abrumador reunir tanta información en un corto período de tiempo, así que comience temprano. Al ordenar estos documentos al comienzo de su viaje de búsqueda de vivienda, se da tiempo para asegurarse de tener todos los documentos que requiere el prestamista.

Cuando esté listo para comprar una casa, comprender los costos y beneficios, investigar sus opciones de crédito y vivienda y acumular sus ahorros son los mejores primeros pasos para adquirir su primera casa. En el artículo del próximo mes, veremos el siguiente paso en el proceso de compra de una vivienda: solicitar una hipoteca.

Para obtener más ayuda o información, vaya a www.fdic.gov o llame a la FDIC gratis al **1-877-ASK-FDIC (1-877-275-3342)**. Envíe sus ideas para historias o comentarios a [Asuntos del Consumidor a consumeraffairsmailbox@fdic.gov](mailto:consumeraffairsmailbox@fdic.gov)

