



# Compra De Una Vivienda

**“Al no planificar, se está proyectando a la derrota.”** -Ben Franklin

Comprar una vivienda o su primer hogar es emocionante. Las personas que compran una vivienda por primera vez se enfrentan a muchas opciones que afectarán su bienestar personal y económico en los años venideros.

## Revise su informe de crédito

Las entidades crediticias utilizan varios factores para evaluarlo como prestatario, incluyendo sus ingresos, su empleo y su historial crediticio.

Antes de solicitar un préstamo, tome el tiempo de revisar su informe de crédito y corregir los errores. Los informes de crédito están disponibles de manera gratuita por medio de tres empresas diferentes (Equifax, Experian y TransUnion) en [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) o llamando al 1-877-322-8228.

Su informe de crédito es usado para calcular su calificación crediticia -un valor que mide su capacidad crediticia. Mientras mayor calificación obtenga, más posibilidades tendrá de obtener un préstamo con una tasa y condiciones competitivas.

## Considere obtener una preaprobación

Contar con una preaprobación de un préstamo puede ayudarle de muchas maneras. Le dará una idea de la cantidad de dinero de la que usted podría disponer, lo cual determinará qué viviendas puede comprar. La preaprobación también sirve para que los vendedores y los agentes de bienes raíces sepan que su oferta es válida.

Compare las ofertas de diversas entidades crediticias, tales como bancos, cooperativas de crédito y compañías hipotecarias para asegurarse de obtener condiciones competitivas. Tenga precaución con las entidades crediticias que hacen grandes promesas o que no ponen las cosas por escrito.

Una preaprobación no garantiza que usted finalmente obtenga el préstamo. Se trata simplemente de una estimación de la cantidad del préstamo en caso de que lo solicite. Es posible que su solicitud sea rechazada o que reciba una cantidad diferente.

## Ponga manos a la obra

Muchas organizaciones comunitarias ofrecen clases y consejos a las personas que compran una vivienda por primera vez. La Agencia para el Financiamiento de Viviendas de Pennsylvania, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. y el servicio en línea de “Your Money’s Best Friend” (El mejor amigo de su dinero), tienen listas de los asesores inmobiliarios autorizados.



**Obtenga información aquí sobre los asesores inmobiliarios autorizados en su área:  
Agencia para el Financiamiento de Viviendas de Pennsylvania**

**1.800.822.1174**

**[www.phfa.org](http://www.phfa.org)**

**Vivienda y Desarrollo Urbano**

**1.800.569.4287**

**[www.hud.gov](http://www.hud.gov)**

**El mejor amigo de su dinero**

**[www.moneysbestfriend.com](http://www.moneysbestfriend.com)**

## **Costos del seguro e impuestos**

Tiene que considerar no solamente la cantidad de una hipoteca, sino también los costos del seguro y los impuestos. Los prestatarios deben averiguar si estos costos están incluidos en los pagos del préstamo hipotecario.

## **Ahorre para un pago inicial**

Muchas entidades crediticias exigen un pago inicial al momento de comprar una vivienda. La cantidad puede variar, pero normalmente es aproximadamente el 20% del precio de compra de la vivienda. Si no puede realizar un pago inicial importante, una entidad crediticia probablemente le pedirá que obtenga un seguro hipotecario privado (por sus siglas en inglés, PMI), que protege a la entidad crediticia en caso de que usted no pague.

## **Agentes inmobiliarios**

Muchos compradores de vivienda suponen que los agentes de bienes raíces del vendedor también trabajan para ellos. Sin embargo, en la mayoría de los casos, el agente de bienes raíces del vendedor trabaja con el fin de conseguir el mejor precio para el vendedor y no el precio más bajo para usted.

Una forma de asegurarse de proteger sus intereses es contratar a su propio agente de bienes raíces, conocido como agente del comprador. Idealmente, el agente de un comprador es independiente y no trabaja para la misma compañía que el agente del vendedor.

## **Inspeccione antes de comprar**

No compraría un auto sin antes probarlo, ¿verdad? Tiene que hacer lo mismo si va a comprar una vivienda. Un inspector de viviendas verifica la estructura física y los sistemas de una vivienda para detectar problemas y defectos. Si fuera necesario hacer reparaciones, deben realizarse antes de que usted compre la vivienda, o puede pedir que los gastos de reparación se deduzcan del precio de la vivienda.

Es importante que usted -no el vendedor ni el agente de bienes raíces del vendedor- contrate al inspector de viviendas. Usted también debe elegir al contratista para las reparaciones, si fuera necesario, e inspeccionar el trabajo terminado.

## Prepárese para el cierre

El cierre, también conocido como liquidación, es la transferencia de la propiedad del vendedor al comprador. Pida con anticipación a la entidad crediticia y al agente de bienes raíces copias de los documentos que deberá firmar. Léalos atentamente para asegurarse de que contengan las tasas y condiciones que le prometieron. También debería hacer que un profesional, como por ejemplo un abogado, asesor inmobiliario o asesor financiero, revise sus documentos.

Si tiene preguntas o inquietudes sobre cualquiera de los términos incluidos en este folleto, el personal profesional del Departamento de Banca de Pennsylvania podrá responderle. Comuníquese con nuestros Especialistas en Servicios al Consumidor llamando al **1.800.PA.BANKS** (800.722.2657). La llamada telefónica es gratuita, al igual que nuestros servicios. Nuestros especialistas le ayudarán a determinar cuáles pueden ser los próximos pasos y ayudarle a entender sus opciones.

## Conozca sus derechos

Los compradores de vivienda están protegidos por leyes, que incluyen la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito, la Ley de Equidad de Vivienda, la Ley de Equidad de Informes de Crédito, la Ley de Protección del Capital y de la Propiedad de la Vivienda y la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces. Estas leyes prohíben la discriminación y exigen que los consumidores reciban cierta información sobre sus servicios de préstamos y liquidaciones.

Si usted considera que su entidad crediticia violó la ley o está involucrada en prácticas injustas o engañosas, contacte a la Comisión Federal de Comercio, a la Oficina del Procurador General de Justicia o al Departamento de Banca de Pennsylvania.

**Departamento de Banca de Pennsylvania**  
**División de Servicios al Consumidor**  
**1.800.PA.BANKS (800.722.2657)**  
**[www.banking.state.pa.us](http://www.banking.state.pa.us)**  
**Oficina del Procurador General de Justicia**  
**Oficina de Protección al Consumidor**  
**1.800.441.2555**  
**[www.attorneygeneral.gov](http://www.attorneygeneral.gov)**  
**Oficina de Protección Financiera al Consumidor**  
**1.855.411.CFPB (1.855.411.2372)**  
**[www.consumerfinance.gov](http://www.consumerfinance.gov)**