



Junio 3, 2022

FEDERAL DEPOSIT INSURANCE CORPORATION consumer **news**



PHOTO: GETTY IMAGES

¿Pensando en Comprar su Primera Casa?

Tome estos pasos proactivos

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

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 crediticio determina su puntaje, y cuanto mayor sea el puntaje, mejores serán los términos del préstamo. Tiene derecho a un informe crediticio gratuito una vez cada 12 meses de cada una de las tres agencias de crédito nacionales: Transunion, Experian y Equifax. Visite www.AnnualCreditReport.com (en inglés), el sitio oficial para que los consumidores obtengan informes crediticios gratuitos, o llame al 1-877-322-8228. Si nota algún error en su informe, trabaje para corregirlo lo antes posible. La Comisión Federal de Comercio ofrece sugerencias útiles sobre [Cómo disputar los errores de sus informes de crédito](#).

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 crediticio total. Los pagos atrasados afectarán negativamente su puntaje, por lo que es importante realizar los pagos a tiempo de manera constante.
- **Utilización de crédito:** la cantidad de su crédito en uso constituye el 30% de su puntaje. Si alcanza el límite de crédito en sus tarjetas de crédito, reduce 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 la cantidad de 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, cerrar cuentas puede no ser necesariamente la respuesta. Puede ser mejor liquidar cuentas y mantenerlas abiertas para mantener cuentas de larga data.
- **Nuevo crédito:** tenga cuidado al abrir nuevas cuentas de crédito, lo que representa el 10% de su puntaje. Abrir demasiadas cuentas nuevas en un período de tiempo relativamente corto podría dañar su puntaje.
- **Combinación de créditos:** el 10 % restante de su puntuación depende de la variedad de cuentas de crédito que tenga. Tener una combinación de cuentas de crédito rotativas, como tarjetas de crédito y préstamos a plazos, incluidos préstamos para automóviles y

préstamos estudiantiles, con un historial de pago positivo demuestra 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.

¿Cuánto puede y debe gastar?

Al revisar las solicitudes de hipoteca, los prestamistas prestan mucha atención a su relación deuda-ingreso (DTI). DTI muestra cuánto de su ingreso bruto mensual (su ingreso antes de que se deduzcan los impuestos u otras deducciones) se destina a los pagos mensuales de la deuda. Muchos prestamistas prefieren que los pagos mensuales totales de su deuda, que incluyen pagos de vivienda, pagos de préstamos para automóviles, pagos de préstamos estudiantiles y pagos mínimos de tarjetas de crédito, no excedan el 40% de su ingreso bruto mensual. Algunos prestamistas prefieren un DTI del 36% o menos. Otros pueden aceptar una proporción más alta.

Cuando analice sus finanzas para determinar cuánto puede pagar por un pago hipotecario mensual, tenga en cuenta que el pago incluirá no solo el capital del préstamo y los intereses, sino también impuestos, seguro de propietario de vivienda y posiblemente seguro hipotecario (los prestamistas requieren que usted pague seguro hipotecario cuando el pago inicial es inferior al 20 % para proteger al prestamista en caso de incumplimiento del pago 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 pago inicial que tendrá que hacer para la compra, observe 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 EE. UU. (HUD) es un buen lugar para comenzar y se puede encontrar en

[Calculadora de financiamiento máximo de la FHA \(en inglés\).](#)

Para obtener más información sobre cómo calcular cuánto puede pagar, visite:

[Decidir lo que necesito y deseo en una casa](#)

[Estime lo que pueda pagar por la vivienda](#)

[Movimientos hipotecarios:](#)

[¿Cuánto puede pagar? \(en inglés\)](#)

[Cómo prepararse para comprar casa](#)

Guardar, Guardar, Guardar

Tener ahorros facilita la compra de una casa. Ahorrar puede ser difícil debido a los desafíos que enfrentan muchos compradores de vivienda por primera vez con altos costos de vivienda y deudas de 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 veamos las posibilidades.

Para aumentar sus ahorros, vea si hay alguna 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 consecución de 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 en la cuenta de ahorros. Además, las aplicaciones de ahorro automático, que lo ayudan a ahorrar redondeando ciertas compras al dólar más cercano y apartando el dinero, pueden agregar un poco más a sus ahorros.

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 hay 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: [HUD - Información local](#). HUD también proporciona listas de asesores de vivienda aprobados en cada estado que pueden ayudar con el proceso de compra de vivienda: [Agencias de asesoramiento de vivienda aprobadas por HUD](#).

Para obtener sugerencias sobre cómo ahorrar dinero con hojas de trabajo que lo ayudarán a planificar el ahorro, visite: [Money Smart - sus ahorros](#).

Comience a organizar documentos

Cuando solicita una hipoteca, la mayoría de los prestamistas querrán uno o dos meses de talones de pago, dos años de declaraciones de impuestos, tres a seis meses de estados de cuenta bancarios, información sobre los ahorros para la jubilación y otra documentación específica de su situación financiera, como explicaciones de cualquier depósito grande reciente o retiros de su cuenta bancaria. Puede ser abrumador reunir tanta información en un período de tiempo corto, así que comience temprano. Al tener estos documentos en orden al comienzo de su viaje de búsqueda de casa, 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 ser dueño de su primera casa. En el próximo artículo, veremos el siguiente paso en el proceso de compra de una vivienda: solicitar una hipoteca.

Recursos adicionales

[Decidir si estoy listo para comprar una vivienda](#)

[Centro de préstamos hipotecarios asequibles de la FDIC \(en inglés\)](#)

Para más recursos para el consumidor, visite [FDIC.gov](#) o vaya al [FDIC Knowledge Center](#). También puede llamar gratuitamente a la FDIC al 1-877-ASK-FDIC (1-877-275-3342). Envíe sus ideas para historias o comentarios a ConsumerNews@fdic.gov.