



# ¿CÓMO COMPRAR UNA CASA?

Tome los pasos correctos para ser  
propietario de una vivienda



**1-800-210-3481**

[www.ConsolidatedCredit.org/es](http://www.ConsolidatedCredit.org/es)

5701 West Sunrise Boulevard | Fort Lauderdale, FL 33313

---

Felicitaciones por dar este primer paso para lograr ser propietario de una vivienda. Consolidated Credit ha ayudado a las personas de todo el país a resolver sus problemas de deuda y crédito durante más de 25 años.

Nuestro equipo educativo ha creado más de cuarenta publicaciones para ayudarle a mejorar sus finanzas. Visite [ConsolidatedCredit.org/es](http://ConsolidatedCredit.org/es) para acceder a todas nuestras publicaciones de forma gratuita. También encontrará una serie de recursos de educación financiera, como cursos interactivos, vídeos instructivos, seminarios web, infografías y mucho más. Nuestra misión es proporcionarle todas las herramientas que necesita para liberarse de las deudas y utilizar el dinero de forma inteligente, de modo que pueda planificar el futuro y crear riqueza.

Si se siente abrumado por las deudas de tarjetas de crédito con altas tasas de interés, le animo a llamar al **1-800-210-3481** para recibir una evaluación gratuita de un consejero de crédito certificado. Juntos, pueden encontrar la mejor solución para pagar su deuda y lograr la estabilidad financiera que se merece.

También le invito a compartir estos recursos con otras personas que conozca y que quieran mejorar sus finanzas. Consolidated Credit ofrece programas que pueden ayudar a grupos, empresas y comunidades a aprender y crecer juntos. Si está interesado en saber más, llámenos y estaremos encantados de ayudarle a personalizar un programa para su organización.

Atentamente,



Gary S. Herman  
Presidente de Consolidated Credit

---

## ¿Cómo comprar una casa?

### Tome los pasos correctos para propietario de una vivienda

Muchos inquilinos pueden encontrar que el pago mensual de una casa es igual a lo que están pagando ahora por el alquiler, o incluso menos. Sin embargo, muchos aún no dan el paso de comprar una casa porque encuentran todo el proceso intimidante o piensan que los costos iniciales serán demasiado altos.

Las tres preguntas más comunes que se hace la gente cuando está pensando en comprar su primera casa son:

1. ¿Qué casa puedo permitirme comprar?
2. ¿Cuánto va a costar?
3. ¿Puedo obtener un préstamo?

El objetivo de esta guía es ayudarle a responder a esas preguntas y a entender los costos y procesos que conlleva la compra de una vivienda. De este modo, podrá sentirse más seguro y prepararse para comprar una casa si la encuentra adecuada para usted.

#### Pregunta 1: ¿Qué casa puede comprar?

La regla general es que puede comprar una casa que sea aproximadamente **dos o tres veces sus ingresos anuales**.

Por lo tanto, si gana \$50,000 al año, puede comprar una casa de entre \$100,000 y \$150,000.

Sin embargo, esto es sólo una regla general. En términos de porcentajes, los expertos financieros aconsejan utilizar los mismos índices que los prestamistas utilizarán cuando solicite

---

una hipoteca:

1. **Relación deuda-ingresos inicial (índice de vivienda):** cuánto puede gastar en pagos de vivienda, que debería ser menos del 28% de su ingreso bruto.
2. **Relación deuda-ingresos de fondo (índice de deuda):** cuánto gasta en todos los pagos de su deuda, que no debe ser más del 36% de su ingreso bruto.

Entender y utilizar estos dos índices le ayudará a acotar la búsqueda de la vivienda adecuada y le dará la tranquilidad de que puede cumplir los requisitos para obtener una hipoteca.

### Paso 1: Determine sus ingresos

Antes de poder calcular sus índices de vivienda y deuda, debe tener claro cuánto gana en términos de ingresos mensuales brutos.

**Los ingresos brutos mensuales** son los ingresos antes de impuestos.

**Si le pagan un sueldo anual**, tome esa cantidad antes de descontar los impuestos, las primas del seguro médico o los planes de jubilación. Divídalo entre 12, y eso le dará sus ingresos mensuales.

Sus ingresos anuales	\$ _____
Dividido entre 12	÷12 _____
Equivale a sus ingresos brutos mensuales	= _____

**Si le pagan por hora**, entonces tiene que realizar el cálculo en base a su salario por hora y el número base de horas que trabaja cada semana. Calcule su salario anual y luego divídalo entre 12 para determinar sus ingresos mensuales.

4 Su salario por hora	\$ _____
-----------------------	----------

---

Multiplíquelo por las horas que trabaja cada semana x \_\_\_\_\_  
A continuación, multiplíquelo por las 52 semanas  
de un año x 52 \_\_\_\_\_  
Divida entre 12 ÷ 12 \_\_\_\_\_

Digamos que gana \$20/hora y que normalmente trabaja 25 horas a la semana:

- Tomará 20 y lo multiplicará por 25 = 500 para obtener una cifra semanal
- A continuación, multiplicará 500 x 52 = 26,000 para obtener una cifra anual
- A continuación, divide 26,000 entre 12 para obtener unos ingresos mensuales de \$2,166

Al calcular sus ingresos, el prestamista debe permitirle incluir:

- La manutención de los hijos (con pruebas de que se han pagado puntualmente durante al menos 6 meses)
- Pensión alimenticia (si deben al menos 3 años y pagan regularmente)
- Ingresos por jubilación, incluidas las prestaciones de la Seguridad Social, o una pensión, siempre que continúen
- Dividendos e intereses de inversiones
- Horas extras y comisiones

Si tiene ingresos de un negocio paralelo o si trabaja por cuenta propia, necesitará un prestamista que tenga programas para trabajadores independientes. Si recibe horas extras o bonificaciones, el prestamista generalmente necesitará documentación que demuestre que la paga es regular y que probablemente continuará.

**NOTA:** Si solicita una hipoteca conjuntamente con su cónyuge, se incluyen los ingresos de ambos. Sin embargo, si lo solicita por su cuenta, sólo se incluyen sus ingresos.

---

## Paso 2: Determinar el pago máximo de la vivienda que puede comprar

Ahora que tiene sus ingresos mensuales, puede calcular su índice de vivienda (*front-end ratio*). Esta es la cantidad máxima de ingresos mensuales que debe destinarse al pago de la vivienda. El total debe cubrir los pagos de la hipoteca, así como los pagos a la asociación de condominio o comunidad de propietarios, si es que las hay.



Es importante tener en cuenta que la mayoría de los pagos de la vivienda constan de cuatro partes: capital, intereses, impuestos y seguro o PITI, por sus siglas en inglés:

- **Capital:** La cantidad que se destina a pagar el saldo del préstamo
- **Intereses:** Intereses sobre el saldo
- **Impuestos:** Cuota anual de impuestos sobre la propiedad
- **Seguro:** Seguro del propietario, así como el seguro exigido por el prestamista en caso de que la propiedad sufra daños por incendio, huracanes, inundaciones, etc

Con la mayoría de los préstamos, el prestamista tomará como “**garantía**” parte de los pagos del PITI. Usted establece una cuenta de depósito en garantía en la que se cobrará una parte de cada pago mensual. Luego, cuando los impuestos sobre la propiedad y las primas del seguro vencen cada año, se pagan con cargo a la cuenta.

Puede evitar el depósito en garantía, en cuyo caso los pagos de la hipoteca cubrirían únicamente los gastos de capital e intereses. Sin embargo, los prestamistas suelen cobrar una tasa

---

de interés ligeramente más alta si quiere evitar el depósito en garantía y pagar usted mismo los impuestos sobre la propiedad y el seguro.

Dado que el índice de vivienda recomendado es de 28% o menos, lo puede calcular multiplicando su ingreso mensual del Paso 1 por 28%.

Sus ingresos mensuales: \$ \_\_\_\_\_

x.28 \_\_\_\_\_

Pago máximo de la vivienda: \_\_\_\_\_

Siguiendo con el ejemplo del paso 1, el prestamista querría ver un pago mensual total de no más de \$606.48 (\$2,166 de ingresos mensuales x 0.28 = \$606.48).

### Paso 3: Calcular su índice de endeudamiento

El siguiente índice que debe comprobar es la relación de deuda-ingresos (DTI, por sus siglas en inglés), también conocido como índice de endeudamiento.

Para calcular su DTI, tendrá que sumar los pagos mensuales de sus deudas, que incluyen:

- Pagos del auto \$ \_\_\_\_\_
- Pagos mínimos requeridos de las tarjetas de crédito \$ \_\_\_\_\_
- Pagos mínimos de préstamos estudiantiles \$ \_\_\_\_\_
- La manutención de los hijos o la pensión alimenticia que paga \$ \_\_\_\_\_
- Pago mínimo de cualquier otra deuda que aparezca en su reporte de crédito \$ \_\_\_\_\_

Sume estos a su pago mensual máximo de vivienda para obtener el pago mensual total de la deuda que puede permitirse con su pago de la vivienda incluido. El objetivo es que su índice sea del 36% o menos.

---

Si su DTI final es superior al 36%, es posible que tenga que reducir sus deudas o buscar una vivienda más barata para reducir la parte de la proporción correspondiente a la vivienda. Si sus dos índices son superiores al 28% y al 36%, eso no significa que no pueda comprar una casa. Algunos prestamistas conceden préstamos a prestatarios con índices de endeudamiento del 55% o superiores. Lo que sí significa es que probablemente pagará una tasa de interés más alto porque el préstamo se considera más arriesgado. Además, es más probable que tenga un presupuesto ajustado.

**Un consejo:** Ser propietario de una vivienda siempre es más caro de lo que la gente cree. Cuando alquila, el propietario es responsable de la mayoría de las reparaciones menores -y de las mayores- de su casa. En cambio, cuando es propietario, es usted quien debe pagar las reparaciones. Tanto si se trata de un inodoro o un tejado que gotea, como de un refrigerador que deja de funcionar, tendrá que ocuparse usted mismo. Esto puede resultar muy caro rápidamente. Es una buena idea tener la deuda bajo control y conseguir una casa que siga siendo asequible.

## Pregunta 2: ¿Cuánto va a costar?

Hay varios gastos que encontrará al comprar una casa. Veamos cada uno de ellos.

### Pago inicial

Atrás quedaron los días en los que era necesario dar un pago inicial del 20% para comprar una casa. Ahora, podría ser aprobado para un préstamo de la Administración Federal de la Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) que requiere tan sólo un 3.5% de pago inicial, dependiendo de su puntaje de crédito.

---

Una desventaja de los préstamos de la FHA es que debe pagar una **Prima de Seguro Hipotecario (MIP, por sus siglas en inglés)** obligatoria. Esto cubre al prestamista en caso de que no pague el préstamo. La MIP puede añadir entre \$50 y \$150 o más a la cuota mensual, así que asegúrese de incluir ese costo en su índice de vivienda si es necesario.

También puede obtener préstamos convencionales con un 5% de pago inicial si tiene un buen puntaje de crédito. Sin embargo, estos préstamos también requerirán un seguro adicional conocido como **Seguro Hipotecario Privado (PMI, por sus siglas en inglés)** hasta que tenga un 20% de capital acumulado en la vivienda.

Aunque estos requisitos de pago inicial son relativamente bajos, no todo el mundo puede permitírselo. Por suerte, hay varias formas de obtener ayuda con los pagos iniciales. He aquí algunas opciones que vale la pena explorar.

## Programas de ayuda para el pago inicial

La mayoría de las agencias estatales de financiación y vivienda, así como los programas gubernamentales de ciudades y condados, ofrecen préstamos y subvenciones para aliviar la carga financiera del pago inicial. Estos programas suelen estar financiados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). Suelen ofrecerse con las hipotecas y para los que compran por primera vez.



La cuantía de la ayuda depende del lugar en el que viva, ya

---

que cada estado tiene normas diferentes. Sin embargo, en un programa de ayuda para el pago inicial se pueden conceder cuatro tipos de ayudas.

- **Ayudas** que no hay que devolver
- **Préstamos de segunda hipoteca** que deben devolverse junto con la hipoteca principal
- **Préstamos de segunda hipoteca con pago diferido**, lo que significa que no tiene que pagar hasta que se venda la casa, se refinance o se mude
- **Programas de segunda hipoteca condonables**, que se perdonan después de vivir en la casa durante un número determinado de años, o si se vende o se refina
- **Programas de ahorro equivalente** en los que los bancos, las agencias gubernamentales o las organizaciones sin ánimo de lucro igualan sus ahorros para el pago inicial.

Póngase en contacto con la [agencia de financiación de la vivienda](#) [ENG] de su estado para ver qué programas hay disponibles en función del lugar donde quiera comprar una casa. También puede consultar los programas de su ciudad o condado utilizando el [recurso](#) [ENG] del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, que enumera los programas locales de compra de vivienda por estado.

Por lo general, se le pedirá que tome un curso de educación para compradores de vivienda, que puede ofrecerse en un aula o en línea. ¿Cuáles son algunas de las ventajas de los cursos de formación para compradores de vivienda? Aprenderá los fundamentos de la propiedad de una vivienda, como, por ejemplo:

- Cómo comparar precios
- Cómo entrevistar y localizar a los agentes inmobiliarios
- Cómo mantener una casa y las finanzas

---

- **Cómo hacer un presupuesto**

Uno de los mayores beneficios de la educación para la compra de una vivienda son las ventajas financieras a las que tendrá acceso. Como ya se ha mencionado, algunas de ellas son la ayuda para el pago inicial, la ayuda para los costos de cierre, la condonación del préstamo hipotecario y las tasas de interés competitivos

## **Organizaciones sin ánimo de lucro**

Otra opción es la ayuda para el pago inicial a través de una organización sin ánimo de lucro. Estos programas proporcionan un pago inicial de hasta el 5% si el vendedor de la vivienda participa. El programa no supone ningún costo para el comprador, y el pago inicial no debe devolverse nunca. Puede haber otros programas de ayuda al pago inicial a través de organismos locales.

## **Donaciones**

Puede utilizar una donación para pagar el pago inicial si conoce a alguien lo suficientemente generoso como para ayudar. Sin embargo, en el caso de los préstamos convencionales, la donación debe ser de un familiar. Los préstamos de la FHA son más flexibles, ya que puede utilizar donaciones de amigos o familiares.

## **Costos de cierre**

Es de esperar que tenga que pagar entre 4% y 5% del precio de venta por concepto de gastos de cierre, a veces más y a veces menos. Si tiene poco dinero en efectivo, su agente inmobiliario puede ayudarle a redactar una oferta que incluya que el vendedor pague parte de los gastos de cierre.

Pídale al prestamista o al agente hipotecario el detalle de los

---

costos y gastos de cierre. Algunos pueden ser negociables, mientras que otros pueden no serlo.

Los costos de cierre típicos son los siguientes:

- Tasa de solicitud (averigüe cuál es la política de reembolso), tasa de tramitación, tasa de suscripción del prestamista y/o tasa del agente hipotecario
- Tasación, peritaje y certificado de inundación (para saber si su casa está en una zona inundable)
- Gastos de título, incluida la búsqueda del título, una póliza de título (de los prestamistas y/o del propietario) como protección si hay un problema con el título, y en algunos estados, los honorarios de los abogados
- Dos meses de seguro de propietario y/o impuestos sobre la propiedad, que serán retenidos por el prestamista si éste cobra el seguro y los impuestos con su pago mensual
- Cargos varios, como gastos de mensajería o transferencia bancaria
- Seguro privado de hipoteca (PMI por sus siglas en inglés, lo cual es un seguro que cubre al prestamista, si está obteniendo un préstamo de la FHA)
- Otros: tasa de apertura basada en el prestamista, tasas de registro del estado, impuesto de transferencia

Para obtener una lista más detallada de los costos de cierre, consulte la [Guía de hipotecas](#) de Consolidated Credit. Dentro de los tres días hábiles siguientes a la solicitud de su hipoteca, recibirá una estimación de buena fe de los costos de cierre.

Revíselo cuidadosamente y discúptalo con su prestamista o agente hipotecario. Llévase una copia al cierre para comprobar si aparecen nuevas sorpresas en el momento del cierre.

Al igual que con la ayuda para el pago inicial, también hay formas de reducir la carga financiera de los costos de cierre. Es

---

posible que reúna los requisitos para un programa de asistencia para los costos de cierre. En algunos casos, también puede negociar para que el vendedor cubra algunos costos de cierre.

### **Pregunta 3: ¿Puede cumplir los requisitos para obtener un préstamo?**

No hay duda de que conseguir su primera hipoteca puede ser intimidante. Pero tenga en cuenta que hay miles de prestamistas con muchos programas diferentes disponibles. Si no puede calificar con uno, puede hacerlo con otro.

Los prestamistas considerarán lo siguiente para determinar si usted califica para un préstamo:

#### **1. Sus ingresos:**

- a. Si es un trabajador asalariado, proporcionará sus dos recibos de sueldo y W-2 más recientes.
- b. Si es un trabajador por cuenta propia, es posible que se le pida que proporcione sus declaraciones de impuestos para verificar sus ingresos.
- c. Si recibe ingresos por inversiones, alquileres u otras fuentes, deberá aportar documentación, como cheques cancelados.

#### **2. Sus deudas:**

- a. El prestamista comprobará su reporte de crédito con las tres principales agencias de información crediticia -Equifax, Experian y TransUnion- para asegurarse de que tiene una lista completa de sus deudas.
- b. Los pagos mínimos que figuran en su reporte crediticio se utilizarán para calcular su coeficiente de endeudamiento. Tenga en cuenta que si usted tiene una tarjeta de crédito que utiliza, pero paga en su totalidad, su reporte de crédito puede mostrar un pago mensual que el prestamista incluirá entonces en el cálculo de su

---

índice de deuda.

### 3. **Su historial de crédito:**

- a. El prestamista también suele obtener un puntaje de crédito de las tres agencias de información, (lea la publicación de Consolidated Credit, [Aproveche al máximo su puntaje de crédito](#), para obtener más información sobre los puntajes de crédito).
- b. A continuación, se fijarán en el promedio de esas tres puntuaciones para determinar para qué programa se puede optar.
- c. Por ejemplo, si sus puntuaciones de crédito son 650, 675 y 700, utilizarán la puntuación de crédito de 675 para decidir las tasas y los honorarios que pagará.

### 4. **La propiedad:**

- a. El prestamista exigirá una tasación independiente de la propiedad para asegurarse de que vale el precio de venta.
- b. Usted pagará por la tasación, pero el prestamista normalmente la pedirá de una lista de sus tasadores aprobados.
- c. Se llevará a cabo una encuesta para asegurarse de que los límites de la propiedad están correctamente establecidos, y se realizará una búsqueda de títulos para asegurarse de que no hay gravámenes sobre la propiedad.
- d. Si un certificado de inundación muestra que está en una zona de inundación, el prestamista le exigirá que compre un seguro de inundación.

Si no está seguro de si reúne los requisitos para una vivienda, llame al **1-800-435-2261** para solicitar una evaluación gratuita con un consejero de vivienda certificado por el HUD.

**¿Qué sucede si tengo problemas de crédito?**

---

El mal crédito no necesariamente le impedirá comprar una casa. Hay muchos programas de préstamos que pueden ayudarle. Incluso es posible que pueda comprar una casa si ha completado una bancarrota del Capítulo 7 (directa) o si todavía está en bancarrota del Capítulo 13 (plan de pago).

### **También puede tomar los siguientes pasos para construir el crédito antes de solicitar una hipoteca:**

1. Solicite su reporte de crédito en [annualcreditreport.com](https://annualcreditreport.com) [ENG] para saber exactamente cuál es su situación crediticia actual
2. Hable con un agente hipotecario que trabaje con varios prestamistas. Si tiene circunstancias atenuantes que hayan provocado sus problemas de crédito -como el fracaso de un pequeño negocio o grandes facturas médicas-, el agente puede encontrar un programa que le permita obtener una hipoteca con la documentación adecuada del problema
3. Asegúrese de que está reconstruyendo activamente su crédito con referencias crediticias positivas. Consulte la publicación de Consolidated [Reconstruya su Crédito](#) para obtener más información
4. Busque una casa de “alquiler con opción a compra” en la que parte de su alquiler mensual se acreditará a su pago inicial o a los costos de cierre si es que la compra
5. Busque la “financiación del propietario”, cuyos requisitos pueden ser más flexibles. Sin embargo, tenga en cuenta que el propietario que va a financiar la vivienda querrá ver que usted puede hacer los pagos mensuales. No quiere ejecutar la hipoteca de un prestatario.



---

## El proceso de compra de una vivienda

Ahora que ha respondido a estas tres preguntas, puede prepararse para comprar una casa. Esto es lo que debe planificar para que el proceso se desarrolle sin problemas:

1. En primer lugar, póngase en contacto con una organización de consejería en materia de vivienda aprobada por el HUD para solicitar una consulta individual sobre la compra de una vivienda.
2. Juntos, pueden crear un plan de acción para la compra de una vivienda y el consejero puede informarle de los programas de asistencia que puedan estar disponibles.
3. También debe ponerse en contacto con un prestamista o un agente hipotecario para obtener la preaprobación de una hipoteca.
4. También puede abrir una cuenta de depósito en garantía para la compra de una vivienda, que le permitirá depositar el **dinero en garantía**. Se trata de un depósito de buena fe que permite a los vendedores saber que va en serio cuando hace una oferta por su casa. Por lo general, ronda el 1-3% del precio de venta de la vivienda
5. Si trabaja con un agente inmobiliario, puede comunicarles lo que está buscando y ellos se encargarán de buscar la casa por usted. De lo contrario, tendrá que buscar casas que se ajusten a sus criterios.
6. Una vez que encuentre la casa que desea, haga una oferta. Se trata de una carta formal en la que se indica lo que está dispuesto a pagar por la vivienda.
7. El vendedor suele hacer una contraoferta y habrá alguna negociación. Si tiene éxito y llega a un acuerdo sobre el precio y las condiciones, la vivienda estará oficialmente **“bajo contrato”**.
  - a. Si tiene dinero en garantía, el depósito de la vivienda será oficial y perderá este dinero si el contrato se

---

rompe, a menos que el acuerdo se caiga por una razón específica como se indica a continuación.

8. A continuación, se informará a su prestamista hipotecario de que se ha aceptado una oferta. En primer lugar, se pondrán en contacto con una **compañía de títulos** para realizar una **búsqueda de títulos**.
  - a. Esto asegura que el vendedor tiene derecho a vender la propiedad y que no hay ningún gravamen contra la casa.
  - b. La compañía de títulos también pedirá una **encuesta de la propiedad**, que verifica los límites de la propiedad y comprueba si hay alguna **invasión** en la que un vecino haya construido en los límites de la propiedad.
9. El prestamista hipotecario también pedirá una **tasación de la vivienda**.
  - a. El tasador evaluará el valor de la vivienda para asegurarse de que vale el dinero que se ofrece o, al menos, la cantidad que se desea financiar con el préstamo.
  - b. Si el tasador considera que la vivienda no vale la cantidad acordada, es una forma de romper el contrato sin perder su dinero.
  - c. Aunque su prestamista elegirá al tasador y se encargará del proceso de tasación, usted pagará la tasación como parte de los costos de cierre de la vivienda.
10. Además, tendrá que organizar una **inspección de la vivienda**, que también tendrá que pagar.
  - a. Una inspección básica de la vivienda cubrirá la calefacción y el aire, la fontanería interior, la electricidad, el tejado, el ático, el exterior, los cimientos y el sótano.
  - b. Puede pagar por inspecciones adicionales de moho, amianto, plomo o si quiere que se inspeccione la piscina.
  - c. Los hallazgos del inspector pueden llevar a la renegociación del acuerdo de compra o, en casos raros,

---

el acuerdo puede fracasar si los problemas no se pueden rectificar a satisfacción de ambas partes.

- d. Los problemas encontrados durante una inspección pueden ser una razón para que usted rompa el contrato sin perder su dinero de garantía.

11. Mientras se completan la tasación y la inspección, usted trabajará con el prestamista hipotecario para establecer su préstamo hipotecario.

12. También tendrá que contratar todos los seguros apropiados para la propiedad. Esto incluye el seguro básico del propietario, así como el seguro requerido para daños por inundación, incendio o viento que pueda ser requerido en su área.

13. A continuación, una vez que todo esté hecho y preparado, llegará el **día del cierre**.

- a. En la mayoría de los casos, asistirán usted, el vendedor y un agente de cierre de la compañía de títulos.



En algunos casos, su agente hipotecario o inmobiliario también puede asistir.

- b. El agente del título supervisará la firma de todos los documentos necesarios para ejecutar la venta.
- c. A continuación, recibirá las llaves y será oficialmente propietario de su vivienda.

## ¿Necesito un corredor hipotecario?

Para obtener una hipoteca, puede pedir un préstamo directamente a un banco o cooperativa de crédito que preste dinero para la compra de una vivienda, o puede recurrir a un **corredor hipotecario** que haga las gestiones por usted.

Un corredor hipotecario suele actuar como intermediario entre

---

usted y el prestamista. Trabajan con numerosos prestamistas para encontrar el programa adecuado para el prestatario. Los corredores hipotecarios pueden ser útiles si tuvo problemas de crédito en el pasado, es autónomo o no va a poner mucho dinero de entrada en su préstamo. Tienen acceso a una gama más amplia de programas, lo que le da más posibilidades de trabajar.

También puede recurrir a un **corredor de seguros**, que puede ayudarle a encontrar las mejores ofertas en los seguros que necesita.

### ¿Necesito un agente inmobiliario?

No está obligado a trabajar con un agente para comprar una casa, pero si es la primera vez que pasa por el proceso, puede ser extremadamente beneficioso. Le ayudarán a encontrar rápidamente las viviendas adecuadas, a concertar citas y, lo que es más importante, a presentar ofertas.

Un Realtor® es un agente inmobiliario con licencia de la National Association of Realtors®, por lo que ha pasado un riguroso proceso de autorización.

### Consejos para comprar una casa

- Pida a un corredor hipotecario o a un prestamista que le apruebe por escrito un préstamo antes de empezar a buscar una casa. Una carta de **preaprobación** puede ahorrarle dinero, ya que el vendedor suele preferir un comprador preaprobado.
- Considere la posibilidad de trabajar con un **agente inmobiliario** que represente sus intereses. El agente inmobiliario que vende una propiedad suele representar al vendedor.
- Haga un presupuesto para los muebles, las cortinas o

---

persianas para ventanas y las renovaciones. Es muy frustrante comprar una casa y tenerla medio vacía. Sin embargo, si no ha reservado dinero para esos artículos, puede encontrarse con una deuda adicional para pagarlos.

- No espere a encontrar la casa perfecta: puede que no exista. Sin embargo, elija una casa que sea cómoda y asequible durante al menos los próximos cinco años.
- Pague una inspección profesional de la vivienda realizada por un inspector que sea miembro de la [Sociedad Americana de Inspectores de Viviendas](#) [ENG]. Si es posible, acompañalo durante la inspección.
- Cuando empiece a buscar su casa, compare el seguro para propietarios de vivienda. No se fije sólo en el precio, sino también en la estabilidad de la compañía de seguros. Debe asegurarse de que pueden pagar las reclamaciones con prontitud en caso de algún desastre.

## Herramientas para simplificar el proceso

Existen múltiples herramientas que pueden ayudarle en el proceso de compra de una vivienda. Algunas son:

- [Calculadora de pagos hipotecarios](#)
- [Zillow](#) [ENG] para las opiniones sobre los agentes inmobiliarios
- [Great Schools](#) para las calificaciones del distrito escolar
- [Neighborhood Scout](#) [ENG] para las calificaciones de los vecindarios
- [Redfin](#) [ENG] para encontrar casas en su área
- [Consumerfinance.gov](#) para explorar las tasas de interés



## Acerca de Consolidated Credit

Consolidated Credit es una organización sin fines de lucro que ofrece educación financiera orientada al consumidor. Somos una empresa líder en la prestación de servicios de consejería de crédito y manejo de deudas en todo Estados Unidos.

Nuestra misión es asistir a individuos y familias a poner fin a las crisis financieras y ayudarles a resolver los problemas de manejo del dinero a través de la educación, la motivación y la consejería profesional.

Nos dedicamos a capacitar a los consumidores a través de programas educativos que les influyen para que se abstengan de gastar en exceso y del uso excesivo de tarjetas de crédito, así como para animarlos a ahorrar e invertir. Patrocinamos seminarios locales gratuitos que también están disponibles para cualquier grupo u organización que solicite nuestros servicios educativos.

Nuestros consejeros, formados profesionalmente, han ayudado a miles de familias en todo Estados Unidos. Independientemente de que sus problemas financieros se deban a la compra de una nueva vivienda, al nacimiento de un hijo, a una enfermedad grave o a cualquier otra circunstancia, podemos ayudarle.

Nuestra organización se financia principalmente a través de las contribuciones voluntarias de los acreedores participantes. Nuestros programas están diseñados para ahorrar dinero a nuestros clientes y liquidar las deudas a una excelente tasa.

Consolidated Credit es miembro del Better Business Bureau, de la National Association of Credit Union, de United Way of Broward County y de la Financial Counseling Association of America.

# ¡AHORA USTED PUEDE LIBERARSE DE LA DEUDA!

Consolidated Credit, una organización reconocida a nivel nacional, le proporcionará educación financiera profesional, consejería y recursos. Además, usted puede beneficiarse de los Programas de Manejo de Deuda personalizados, que incorporan un plan de consolidación de facturas para ayudarle a recuperar su libertad financiera.

## Nuestros consejeros financieros certificados pueden:

- Reducir o incluso eliminar las tasas de interés
- Eliminar los cargos por retraso y los cargos por exceder el límite
- Consolidar las deudas en un solo pago más bajo
- Ayudarle a pagar sus deudas más rápido
- Reconstruir su puntaje de crédito
- Ahorrarle miles de dólares
- ¡Crear un plan para liberarse de deudas!



¡Llame hoy, y dé el primer paso hacia la libertad financiera!

**1-800-210-3481**

o visite [www.ConsolidatedCredit.org/es](http://www.ConsolidatedCredit.org/es)



5701 West Sunrise Blvd., Fort Lauderdale, Florida 33313

# AHORA USTED PUEDE LIBERARSE DE LAS DEUDAS



Hay ayuda disponible para usted:

- Reduzca o elimine los cargos por intereses
- Consolide las facturas de las tarjetas de crédito en un solo pago mensual más bajo
- Pague su deuda en la mitad del tiempo
- Ahorre miles de dólares



**1-800-210-3481**

5701 West Sunrise Boulevard • Fort Lauderdale, FL 33313

[www.ConsolidatedCredit.org/es](http://www.ConsolidatedCredit.org/es) • Email: [counselor@ConsolidatedCredit.org](mailto:counselor@ConsolidatedCredit.org)