

¿QUÉ CLASE DE AYUDA ESTÁ DISPONIBLE PARA UN NUEVO COMPRADOR DE CASA?

¿Sus finanzas están en orden? Los ahorros, un empleo estable y un buen crédito — y posiblemente alguna ayuda externa — pueden hacer realidad su sueño de comprar una casa más pronto de lo que se imagina.

Al completar este capítulo, usted tendrá información sobre los tipos de asistencia disponibles para compradores de casa con bajos y moderados ingresos, así como el dinero que necesita ahorrar para comprar una casa.

¿Qué clase de ayuda hay disponible para un nuevo comprador de casa?

Independientemente de que ésta sea su primera o cuarta casa, es posible que no necesite esperar hasta ahorrar el pago inicial (o pronto) tradicional del 20 por ciento para calificar a obtener un préstamo hipotecario. Existen muchas organizaciones públicas y privadas que le asistirán en la compra de una casa, incluso si no tiene mucho efectivo a la mano para un gran pago inicial y los costos del cierre.

Con seguros y participación en un programa hipotecario de “bajo pago inicial”, podría comprar una casa con menos del cinco por ciento del pago inicial. Las agencias federales, estatales y locales, y las organizaciones sin fines de lucro ofrecen en la actualidad asesoramiento, orientación, seguro e incentivos financieros. El apoyo está disponible para compradores de casa por primera vez, mujeres, individuos de ingresos bajos y moderados, y trabajadores de ciertas profesiones.

Si puede demostrar que su ingreso es lo suficientemente alto como para hacer los pagos mensuales, podría calificar para un préstamo con un bajo pago inicial. Échele un vistazo a las siguientes descripciones para ver cuál de estos programas puede ayudarle a bajar el costo inicial de comprar una casa.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD por sus siglas en inglés). Centro de intercambio de información y orientación sobre vivienda—A través de una red nacional de agencias de orientación autorizadas, HUD ofrece orientación a los compradores de casa por primera vez, así como a los propietarios de vivienda. HUD proporciona subsidios a estas agencias que también asesoran a los propietarios de vivienda que enfrentan dificultades financieras a fin de evitar ejecuciones hipotecarias. Para encontrar a la agencia más cercana, visite la página de HUD en www.hudhcc.org, o comuníquese a:

Housing Counseling Clearinghouse
P.O. Box 10423
McLean, VA 22102-8432
Teléfono: 1-800-217-6970
E-mail: info@hudhcc.org

Programa de Asociación para la Inversión en Viviendas (HOME por sus siglas en inglés) —

Este es un programa federal de subsidios que permite a las agencias gubernamentales estatales y locales formar asociaciones con grupos de viviendas de la comunidad. Juntos construyen, compran o renuevan viviendas para venderlas a residentes de bajos ingresos — aquellas familias con ingresos menores al 60 por ciento del ingreso medio de una familia en el área. HOME permite la conversión de unidades de alquiler en casas ocupadas por el propietario, y exige que esas casas permanezcan asequibles durante 5 a 15 años. Para obtener información sobre la disponibilidad de viviendas con fondos de HOME en su área y las calificaciones para participar, busque en el directorio telefónico de páginas blancas de su localidad la dirección y número telefónico de la oficina de campo de HUD, o comuníquese a Community Connections al 1-800-998-9999.

Casas HUD — Siempre que el propietario de una casa garantizada por HUD no pueda hacer los pagos de la hipoteca, la entidad crediticia ejecutará un juicio hipotecario sobre la casa. HUD liquidará entonces el saldo pendiente del préstamo, tomará posesión de la casa y la venderá nuevamente al precio más cercano posible al valor de mercado. Las casas se venden “tal cual”, lo que significa que deberá estar preparado para cualquier reparación o renovación necesaria para hacer la casa segura y habitable. Comuníquese con una agencia local de bienes raíces o con la oficina de campo local de HUD para más información.

Oportunidades de compra de vivienda para las mujeres (HOW por sus siglas en inglés) — Esta asociación entre HUD y más de 40 grupos nacionales públicos, privados y sin fines de lucro orienta a mujeres que desean ser propietarias de una vivienda. Entre los participantes se encuentran ACORN Housing Corp., Catholic Charities USA, Clearinghouse for Women’s Issues, Habitat for Humanity International, Mortgage Bankers Association, National Council of La Raza, National Council of Negro Women y YWCA. Puede comunicarse a HUD para obtener más información y una lista completa de las organizaciones participantes. **Agente de policía en la casa de al lado** — Los agentes de policía que califican para este programa pueden comprar casas con un 50% de descuento, o con un pago inicial de tan sólo \$100. Las casas podrían necesitar reparaciones o estar en vecindarios con objetivos de desarrollo económico. Si califica, debe estar de acuerdo en vivir en la casa durante al menos tres años. Se les alienta a los agentes de policía a que compren casas en las comunidades que ellos sirven. Los detalles de este programa están a su disposición llamando al 1-800-217-6970.

Administración de veteranos Servicios de garantía para préstamos hipotecarios — VA ofrece pólizas de seguro para garantizar el pago de préstamos de hasta \$203,000 para la construcción o compra de una vivienda, casa unifamiliar, condominio o vivienda prefabricada. VA también asegura los préstamos para mejoras a la vivienda y préstamos para refinanciar una hipoteca existente hasta por el 90 por ciento del valor de la casa. La garantía de VA alienta a las entidades crediticias a ofrecer préstamos con condiciones favorables a los veteranos. Usted podría ser elegible para recibir un préstamo garantizado por VA si es un veterano del Ejército, Marina, Fuerza Aérea o Guardia Costera quien fue dado de baja por razones distintas a la baja deshonrosa; así como un miembro en servicio activo o un miembro de la reserva selecta. Para detalles sobre la elegibilidad y las condiciones de los préstamos con garantía, comuníquese con su entidad crediticia, visite la página Web de VA en www.homeloans.va.gov, o busque en el directorio local la dirección y teléfono de la oficina VA más cercana.

FannieMae (Asociación Nacional Federal de Hipotecas)

Programa Community Home Buyer’s SM—Este es el programa para un bajo pago inicial (o pronto) de FannieMae y le permite a los prestatarios destinar hasta el 33 por ciento de su ingreso mensual para los costos de vivienda, el cual es más de lo que permiten la mayoría de programas hipotecarios. El pago

inicial es del 5 por ciento solamente y no es necesario que tenga ahorrado el pago hipotecario de un mes al momento del cierre. Para ser elegible para el programa Comunitario de Compradores de Vivienda deberá satisfacer los siguientes requisitos:

- Completar un curso educativo para compradores de vivienda.
- Tener un ingreso no mayor al ingreso medio para su área. Podrían hacerse algunas excepciones para las áreas de alto costo.
- Planear la compra de una casa para una sola familia, condominio o casa prefabricada como su residencia principal.

Fannie 97 — Esta es una hipoteca con tasa de interés fija, con plazos de 15 a 30 años. Está diseñada para prestatarios con ingresos moderados y poco dinero para el pago inicial y costos de cierre. Los préstamos Fannie 97 requieren un pago inicial del tres por ciento únicamente y permiten a los prestatarios usar hasta la tercera parte de su ingreso bruto mensual para cubrir los gastos de vivienda. Para calificar, deberá satisfacer los siguientes requisitos:

- Completar un curso educativo para compradores de vivienda.
- Tener un ingreso no mayor al ingreso medio para su área. Podrían hacerse algunas excepciones para las áreas de alto costo.
- Tener al menos el pago hipotecario de un mes en su cuenta de ahorros después del cierre.
- Planear la compra de una casa para una sola familia, condominio o casa prefabricada como su residencia principal.

Fannie 3/2 — Este programa ofrece préstamos hipotecarios de 15-30 años con una tasa de interés fija que requieren un pago inicial del cinco por ciento solamente. Los prestatarios podrían ofrecer el tres por ciento de esta cantidad de sus propios ahorros y pueden obtener el dos por ciento restante de una agencia gubernamental, fundación privada, organización sin fines de lucro o un empleador. Para ser elegible para el programa Fannie 3/2, deberá satisfacer los siguientes requisitos:

- Completar un curso educativo para compradores de vivienda.
- Tener un ingreso no mayor al ingreso medio para su área. Podrían hacerse algunas excepciones para las áreas de alto costo.
- Tener al menos el pago hipotecario de un mes en su cuenta de ahorros después del cierre.
- Planear la compra de una casa para una sola familia, condominio o casa prefabricada como su residencia principal.

Flexible 97 — Si tiene una excelente clasificación crediticia, pero posee escasos o nulos ahorros para el pago inicial y costos de cierre, usted podría ser elegible para este programa. El préstamo Flexible 97 a 15-30 años con una tasa de interés fija requiere un pago inicial de 3 por ciento solamente, el cual puede provenir de una donación, un préstamo no garantizado o una subvención de una agencia gubernamental o agencia sin fines de lucro. El vendedor de la vivienda puede pagar hasta el 3 por ciento de los costos de cierre. No hay restricciones de ingresos para los prestatarios de Flexible 97. Para conocer más sobre los programas de asistencia hipotecaria de FannieMae, comuníquese con la entidad crediticia de su localidad o visite la página Web de FannieMae en www.homepath.com.

FreddieMac Affordable Gold — Las entidades crediticias privadas que participan en este programa pueden ofrecer préstamos hipotecarios tradicionales a 15-30 años con una tasa de interés fija que requieren un pago inicial muy bajo o ningún pago inicial. Dependiendo de la ubicación, los prestatarios Affordable Gold pueden tener ingresos iguales o por encima del nivel de ingreso medio del área. Los fondos para el pago inicial y costos de cierre pueden provenir de préstamos, donaciones, subvenciones o préstamos no garantizados. Las hipotecas Affordable Gold pueden utilizarse para comprar viviendas para una sola familia, casa unifamiliar, condominios o vivienda prefabricada. Para ser elegible para el programa, deberá satisfacer los siguientes requisitos:

- Completar un curso educativo para compradores de vivienda o haber comprado uno antes.
- Tener una proporción de deuda total mensual al ingreso bruto mensual por debajo de 38-40 por ciento.
- Planear la compra de una casa para una sola familia, condominio o casa prefabricada como su residencia principal.

Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (U.S. Department of Agriculture) Servicio de Vivienda en Zonas Rurales (RHS por sus siglas en inglés) — Esta agencia ofrece préstamos y subvenciones para aumentar el número de propietarios de vivienda entre los estadounidenses en zonas rurales. También ayuda a pagar por la renovación y reparación de casas rurales existentes. Los residentes de ingresos bajos y moderados podrían calificar para obtener préstamos directos o garantía de un préstamo del 100 por ciento para construir o comprar casas para una sola familia. Este tipo de préstamos no requiere pago inicial. RHS también ofrece el Programa Mutuo de Autoayuda que hace las casas asequibles al requerir a los compradores invertir “tiempo y trabajo” en sus viviendas. Bajo el programa de Autoayuda, los posibles propietarios de vivienda solicitan préstamos directos y después trabajan en equipos de 5 a 12 miembros para ayudar a construir las viviendas entre sí. Ningún miembro del equipo puede mudarse hasta que todas las casas estén terminadas.

Los requisitos de elegibilidad y límites de préstamos varían de estado a estado. Puede obtener más detalles en la Oficina Estatal de Desarrollo Rural o en la página Web de RHS en www.rurdev.usda.gov.

Otras agencias federales

Muchas otras agencias federales adquieren propiedades residenciales como parte de sus actividades normales. Estas agencias incluyen el Servicio de Rentas Internas, el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos, Corporación Federal de Seguros de Depósitos, la Administración de Pequeñas Empresas de los Estados Unidos, y la Administración General de Servicios de los Estados Unidos. Las agencias le permiten al público inspeccionar las viviendas y después las venden “tal cual” al mejor postor. Si está interesado en comprar una de estas casas, visite <http://www.hud.gov/homesale.html> para ver una lista de vínculos a otros sitios del gobierno, o consulte con una agencia local de bienes raíces para obtener información sobre la venta de viviendas propiedad del gobierno en su localidad.

Programas estatales y locales

La asistencia de su gobierno estatal o local podría ser en forma de asesoramiento y orientación, préstamos o garantía de un préstamo, asistencia financiera directa o créditos fiscales al ingreso. Los fondos de estos programas pueden provenir de agencias federales. Para información sobre los programas estatales de asistencia para la vivienda, comuníquese con la autoridad de vivienda de su estado. Para información sobre los programas de vivienda del condado o municipales, comuníquese con la oficina de vivienda de su localidad.

Contrato de arrendamiento con opción a compra

Podría suceder que encontrara la casa perfecta, pero no puede o no desea comprarla de inmediato. Podría no ser elegible para un programa de asistencia para compradores de vivienda patrocinado por el gobierno. Tal vez necesite más tiempo para mejorar su historial crediticio. O quizá no esté seguro de que puede manejar la responsabilidad de ser propietario de su vivienda. Aquí tiene una alternativa: Un contrato de arrendamiento con opción a compra, conocido también como contrato de arrendamiento con opción, o renta con opción a compra, podría ser la respuesta. Este es un acuerdo entre usted y el vendedor que le permite mudarse y pagar una renta mensual más una suma adicional al vendedor durante un período de tiempo específico — normalmente de uno a dos años. Cuando termina el contrato de arrendamiento usted podrá comprar la casa por el precio fijado en el contrato de arrendamiento con opción a compra. Su agente de bienes raíces puede ayudarle a localizar casas con contratos de arrendamiento con opción a compra. O quizá pueda convencer al propietario de una vivienda en alquiler para que acepte un contrato de arrendamiento con opción a compra. Sólo recuerde que existen ventajas y desventajas a considerar antes de que firme un contrato de arrendamiento con opción a compra. La tabla a continuación resume las ventajas y desventajas:

Tabla 5-1: Tabla de ventajas y desventajas de un contrato de arrendamiento con opción a compra

Contrato con opción a compra	
Ventajas	Desventajas
<ul style="list-style-type: none"> • Usted no necesita mudarse; ya se encuentra en la vivienda que comprará. 	<ul style="list-style-type: none"> • Si no compra la casa, el vendedor se quedará con cualquier suma adicional que haya pagado destinada a la compra.
<ul style="list-style-type: none"> • Tendrá tiempo de ahorrar el dinero que necesitará para ser elegible a un préstamo. 	<ul style="list-style-type: none"> • El precio de venta de la casa estará asegurado, incluso si bajan los precios de las viviendas en la localidad
<ul style="list-style-type: none"> • Tendrá tiempo de eliminar las marcas negativas de su reporte crediticio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Puede ser difícil encontrar contratos de arrendamiento con opciones en un mercado de viviendas activo.
<ul style="list-style-type: none"> • Una parte de la renta mensual (más cualquier pago adicional que haga al vendedor) podría contar como parte del pago inicial. 	<ul style="list-style-type: none"> • No obtendrá ventajas fiscales hasta que compre la casa realmente.
<ul style="list-style-type: none"> • Tendrá asegurado el precio de venta de la casa, incluso si suben los precios de las viviendas en la localidad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Durante el arrendamiento, tendrá que vivir con cualquier restricción que imponga el vendedor (por ejemplo, mascotas, ruido, etc.).

Al igual que cualquier otra compra de casa, deberá negociar con cuidado los términos del contrato de arrendamiento con opción a compra. Es posible que desee contratar a un abogado o agente de bienes raíces para redactar el contrato. Incluya contingencias para una inspección de vivienda profesional y una búsqueda de títulos de propiedad. Solicite una tasación de la casa antes de acordar un precio de venta. Precalifique para el préstamo de manera que esté listo para comprar la casa cuando venza el plazo del

contrato de arrendamiento. Y lo más importante, si no está totalmente seguro de lo que comprará, cerciórese de hacer las opciones de pago tan pequeñas como sea posible.

¿Cuánto dinero necesito tener ahorrado?

Tanto como sea posible, pero menos de lo que piensa, la cantidad de dinero ahorrado para el pago inicial (o pronto) reducirá el monto que necesitará pedir prestado. Reducir la cantidad del préstamo puede reducir la tasa de interés del mismo. Disminuirá el tamaño de los pagos mensuales de la hipoteca y la cantidad total de dinero que devolverá durante el plazo del préstamo hipotecario. En el pasado, un 20 por ciento de pago inicial era la norma. Las entidades crediticias veían estas grandes cantidades como garantías contra préstamos incumplidos. Lamentablemente, para muchos de los posibles prestatarios, ahorrar el 20 por ciento de pago inicial era un obstáculo importante para comprar una casa. Sin embargo, en la actualidad existen los programas de seguro hipotecario privado (PMI) y del gobierno que aseguran a las entidades crediticias el pago de los préstamos hipotecarios. Este PMI le permite comprar una casa con mucho menos del 20 por ciento de pago inicial. Hoy en día, los prestatarios calificados con buen crédito, pero con ahorros limitados, pueden comprar casas con el cinco, tres o incluso ningún pago inicial.

Resumen

Existen muchos programas de gobierno federales, estatales y locales disponibles para asistir a los compradores de casa por primera vez, así como a individuos de ingresos bajos o moderados, para la compra de una vivienda.

- Si usted es elegible para participar en cualquiera de estos programas, probablemente no necesite un pago inicial grande.
- Podría considerar un contrato de arrendamiento con opción compra si no está listo para comprar una casa inmediatamente.
- Incrementar la cantidad de dinero ahorrado para el pago inicial disminuirá los pagos hipotecarios mensuales y también el interés total a pagar.