



ASOCIACION DE BANCOS DE PUERTO RICO

CONSEJOS PARA LA COMPRA DE TU PRIMER HOGAR

La compra del [primer hogar](#) es uno de los eventos más memorables en nuestras vidas. Es una gran ilusión y un logro que, en muchas ocasiones, nos acompañará por siempre. Antes de lanzarte a esta importante tarea, es recomendable prepararse bien para entender los pasos del proceso de financiamiento. A continuación te ofrecemos algunas recomendaciones para ayudarte en este proceso:

✚ **Analiza con detenimiento tu situación financiera.** Es posible que ya hayas identificado la propiedad que deseas comprar, sin embargo el primer paso que debes tomar es conocer tu capacidad de compra. Prepara un [presupuesto](#) de todos tus gastos actuales y haz el ejercicio de añadir el pago potencial de una hipoteca. Según los expertos en temas financieros, el monto total de tus deudas no debería sobrepasar el 40% de tus ingresos brutos mensuales. Es recomendable que hagas todo lo posible por mantenerte dentro de tu presupuesto al momento de escoger la propiedad a comprar. Recuerda que si te excedes puedes enfrentar dificultades para cumplir con el pago de tus deudas en el futuro, incluyendo tu hipoteca.

✚ **Recopila toda la información que necesitarás para solicitar un préstamo hipotecario.** Es importante que te orientes adecuadamente para que conozcas desde un principio para qué tipo de [préstamo hipotecario](#) cualificas. Para comenzar el proceso de precualificación necesitarás tener a la mano la siguiente información con la documentación correspondiente:

- Ingreso
- Situación laboral (Permanencia, por contrato, etc.)
- Ahorros
- Estatus civil actual – si existe un divorcio, llevar documentos tales como, pero no restringidos a, sentencia de divorcio, capitulaciones, declaratoria de herederos, etc.

Con estos datos los oficiales hipotecarios de los bancos podrán brindarte un panorama más claro del tipo de préstamo al que cualificas y el monto al que puede ascender. Esto te ayudará a definir el precio de la unidad de vivienda que podrás comprar.

✚ **Coteja tu reporte/puntuación de crédito.** Tu historial de crédito es un elemento sumamente importante al solicitar un préstamo hipotecario. Tu

puntuación le da una idea al banco de cuán responsable has sido con el pago de tus compromisos económicos y refleja tu responsabilidad para manejar deudas. Los bancos usarán tu [reporte de crédito](#) para determinar la tasa de interés de tu préstamo. Una mayor puntuación podría darte acceso a un interés más bajo y viceversa.

✚ **Cuando visites el banco, asegúrate de ir [bien preparado](#).** A continuación te ofrecemos una [lista](#) de algunos de los documentos que necesitarás al momento de visitar el banco para orientarte o solicitar un préstamo hipotecario:

- Talonarios de nómina
- Planillas
- Estados de cuenta bancarios (no mayor de 60 días)
- Copias de pagos mensuales adicionales como:
 - Préstamo de auto
 - Tarjetas de crédito
 - Préstamo estudiantil
 - Préstamo personal
 - Etcétera
- Información adicional que pueda ayudarte como por ejemplo evidencia de ingresos adicionales.

✚ **El pronto para el préstamo hipotecario.** Una de las primeras preguntas que te harán los oficiales hipotecarios es con cuánto dinero cuentas para el pronto del préstamo. En la mayoría de los casos un pronto de 20% del valor de la propiedad facilita la aprobación de tu préstamo hipotecario. Sin embargo, hay alternativas disponibles con diferentes porcentajes. Muchas instituciones financieras están ofreciendo actualmente préstamos que requieren un pago inicial de tan solo 5% en el caso de préstamos convencionales y otros tienen incluso ofertas de temporada con \$0 de pronto. Oriéntate con los oficiales hipotecarios.

- ✦ **Ayuda para que todos tengan acceso a su primer hogar.** Algunas instituciones bancarias cuentan con [programas de ahorro](#) y alianzas con organizaciones federales para ayudar a los consumidores a ahorrar para poder comprar una residencia. Incluso, hay bancos que cuentan con programas especialmente dirigidos a familias de [escasos recursos](#) económicos que les proveen orientación y apoyo para lograr su sueño de adquirir un hogar.
- ✦ **Explora varias alternativas para encontrar la mejor oferta para ti.** Visita tu banco para poder obtener una oferta atractiva en cuanto a la tasa de interés, costos de originación y descuento, etc. Asegúrate de aclarar todas tus [dudas](#) y de que te entreguen un estimado con la oferta presentada que sea válida por un tiempo razonable. Con este documento podrás [calcular](#) tu pago mensual aproximado y te permitirá negociar con otras instituciones para que iguallen o incluso mejoren los términos ofrecidos y puedas escoger la oferta que mejor te convenga.
- ✦ **¿Qué es el seguro hipotecario?** Cuando se da como pronto de menos del 20 por ciento del valor de la propiedad, generalmente las instituciones bancarias le requieren al comprador un seguro hipotecario para proteger a la institución en caso de que por alguna eventualidad no puedas cumplir con el pago de la hipoteca. Oriéntate con el oficial hipotecario para que te brinde más información.
- ✦ **Infórmate bien sobre la tasa de interés de tu préstamo.** Busca información sobre las tasas de interés anual. La tasa de interés anual se define como *el por ciento de una cantidad de dinero que es pagado por el uso de ese dinero durante un tiempo específico*. Al momento de visitar el banco, lleva contigo la tasa más baja disponible al momento. Cuando el oficial de banco te presente una oferta, pregúntale si la tasa de interés es fija o ajustable. Ten en cuenta que la tasa de interés ajustable varía y que cada vez que ésta aumente, generalmente también aumentará el pago de la mensualidad de tu hipoteca. Pide más información sobre las variaciones y cómo éstas pueden impactar tu mensualidad.
- ✦ **¿Qué es el APR?** Las siglas APR que tanto vemos en los anuncios sobre préstamos hipotecarios e incluso en otros productos de crédito son las siglas en inglés para *tasa de porcentaje anual*. En el caso de los préstamos hipotecarios, ésta incluye la tasa de interés de tu préstamo, así como los puntos o cargos que se pagan a la institución financiera por tramitar el préstamo y otros gastos de crédito que tengas que pagar, expresados como una tasa de porcentaje anual. Es recomendable que le pidas al oficial hipotecario que te cotice el equivalente de los puntos o cargos en dólares y centavos para que tengas una idea clara de cuánto vas a pagar en ese renglón.

Tu Primer Hogar

Página 4

Septiembre de 2012

- ✚ **Asegúrate de conocer y entender bien los cargos por financiamiento.** Un préstamo hipotecario conlleva cargos de originación, gastos de transacción, liquidación y cierre del préstamo, etc. Muchos de estos cargos son negociables. Algunos son pagaderos al momento de solicitar el préstamo, mientras que otros se pagan al momento del cierre. En ocasiones es posible tomar prestada la cantidad necesaria para cubrir estos cargos, incluyéndolos en el total del préstamo hipotecario, lo que aumentará el mismo.

Para más recomendaciones, síguenos en [Facebook](#)® y [Twitter](#)®.