



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION



Derribemos mitos acerca de comprar una vivienda

Capacidad de pagar una vivienda

6 de junio de 2022

Presentado por:

Deborah Peacock

Especialista en el Programa de vivienda

Centro de Propietarios de Viviendas de Filadelfia

Última actualización: 31 de mayo de 2022



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



Mitos

Mito 1: Necesita pagar un 20 % para comprar una vivienda.

Mito 2: Debe realizar un pago inicial y abonar los costes de concreción usted solo.

Mito 3: Es más barato alquilar que comprar.

Mito 4: Si se necesitan refacciones, los prestamistas quieren que se completen todos los arreglos antes de concretar el préstamo.

MITO 1

**Necesita pagar un 20 % para
comprar una vivienda.**

MITO 1: Necesita pagar un 20 % para comprar una vivienda

Hecho: No.

Con la Administración Federal de Vivienda (FHA), el pago inicial mínimo es de un 3,5 %.



MITO 1: Necesita pagar un 20 % para comprar una vivienda (continuación)

FHA:

- Tiene requisitos de pago inicial bajo.
- La calificación y la relación entre deuda e ingresos son flexibles.
- Ofrece más indulgencia con respecto a problemas de crédito anteriores.
- Le permite contar con un coprestatario, lo que lo ayudaría a calificar.
- Permite el uso de fondos de donaciones para el pago inicial y los costes de concreción.



MITO 1: Necesita pagar un 20 % para comprar una vivienda (continuación)

¿Necesita pagar un 20 % para comprar una vivienda?

No. Los préstamos asegurados por la FHA requieren un mínimo de 3,5 % como pago inicial para prestatarios que tienen calificaciones crediticias de 580 o más.



MITO 2

Debe realizar un pago inicial y abonar los costes de concreción usted solo.

MITO 2: Debe realizar un pago inicial y abonar los costes de concreción usted solo

Hecho: No.

La FHA le permite usar sus propios ahorros o recibir fondos de donaciones de fuentes aceptables.



MITO 2: Debe realizar un pago inicial y abonar los costes de concreción usted solo (continuación)

Donaciones utilizadas para pagos iniciales



Fuentes aceptables

- Usted,
- Un familiar,
- Un empleador o sindicato,
- Un amigo cercano,
- Una sociedad sin fines de lucro o
- Un organismo gubernamental (es decir, programas de asistencia para pagos iniciales).



Fuentes inaceptables

- El vendedor,
- Una persona que se beneficia de manera financiera de la transacción o
- Cualquier persona que reciba un reembolso del beneficiario de la transacción.

MITO 2: Debe realizar un pago inicial y abonar los costes de concreción usted solo (continuación)

El dinero para los pagos iniciales o los costes de concreción puede provenir de muchas fuentes aceptables. Consulte los programas de asistencia para pagos iniciales de su estado.



MITO 3

Es más barato alquilar que comprar.



MITO 3: Es más barato alquilar que comprar

Hecho: Tal vez.

Los alquileres tienden a aumentar con el tiempo, mientras que la compra permite que los pagos y la apreciación del valor de la casa se usen para aumentar el patrimonio, lo cual hace que el coste de alquilar no sea tan rentable.



MITO 3: Es más barato alquilar que comprar (continuación)

En general, los beneficios de ser propietario de un inmueble comienzan a ser mayores que los de alquilar, si permanece en la vivienda de cuatro a cinco años.

4 a 5
años

MITO 3: Es más barato alquilar que comprar (continuación)

Otros gastos de propiedad que debe considerar:



Impuestos inmobiliarios*



Seguro de propietario de inmueble*



Mantenimiento del inmueble



Expensas de asociación de propietarios
(por asociación o condominio)

*Los impuestos inmobiliarios y el seguro de propietario de inmueble suelen incluirse en el pago de hipoteca.

MITO 3: Es más barato alquilar que comprar (continuación)

EJEMPLO: Alquiler vs. compra

Alquiler
Alquiler mensual: 1600 \$
<ul style="list-style-type: none">• Impuestos: 0 \$• Seguro de inquilino 15 \$
Expensas de mantenimiento: 0 \$
Patrimonio: 0 \$

Compra
Pago total de hipoteca 1400 \$
<ul style="list-style-type: none">• Monto principal: 230 \$• Interés: 770 \$• Impuestos: 300 \$• Seguro de propietario: 100 \$
Expensas de mantenimiento: 200 \$/mes
Apreciación: 5700 \$ (el 3 % de una vivienda de 190 000 \$)
Patrimonio: 8460 \$ (monto principal de 2760 \$ + apreciación de 5700 \$)

Luego de un año

MITO 3: Es más barato alquilar que comprar (continuación)

EJEMPLO: Alquiler vs. compra

Alquiler: luego de 5 años

Total abonado por alquiler: 96 000 \$

- Impuestos: 0 \$
- Seguro de inquilino 900 \$

Expensas de mantenimiento: 0 \$

Patrimonio: 0 \$

Compra: luego de 5 años

Pago total de hipoteca 84 000 \$

- Monto principal: 15 000 \$
- Interés: 45 000 \$
- Impuestos: 18 000 \$
- Seguro de propietario: 6000 \$

Expensas totales de mantenimiento:
12 000 \$

Apreciación: 30 000 \$ (el 3 % anual de una vivienda
de 190 000 \$)

Patrimonio: 45 000 \$ (monto principal de 15 000 \$ +
apreciación de 30 000 \$)

Luego de cinco
años

MITO 3: Es más barato alquilar que comprar (continuación)

La decisión de comprar o alquilar es personal.
Asegúrese de considerar todos los gastos,
incluidos los costes de concreción de la
compraventa, en comparación con el patrimonio
obtenido por ser propietario de un inmueble.



MITO 4

Si se necesitan refacciones, los prestamistas quieren que se completen todos los arreglos antes de concretar el préstamo.

MITO 4: Si se necesitan refacciones, los prestamistas quieren que se completen todos los arreglos antes de concretar el préstamo

Hecho: No.

La FHA ofrece programas de préstamos especiales que le permiten comprar inmuebles para refaccionar y renovarlos luego de la concreción.



MITO 4: Si se necesitan refacciones, los prestamistas quieren que se completen todos los arreglos antes de concretar el préstamo (continuación)

Programas de la FHA dedicados a la rehabilitación de viviendas:



FHA 203(k)



FHA 203(K) limitado

MITO 4: Si se necesitan refacciones, los prestamistas quieren que se completen todos los arreglos antes de concretar el préstamo (continuación)

Programas de la FHA dedicados a la rehabilitación de viviendas:



FHA 203(k)



FHA 203(K) limitado

- Se usa para construcciones importantes.
- Debe ser de un mínimo de 5000 \$.
- Se requiere un asesor del HUD.

MITO 4: Si se necesitan refacciones, los prestamistas quieren que se completen todos los arreglos antes de concretar el préstamo (continuación)

Programas de la FHA dedicados a la rehabilitación de viviendas:



FHA 203(k)



FHA 203(K) limitado

- Se usa para reparaciones menores.
- Debe ser de un máximo de 35 000 \$.
- No se requiere un asesor del HUD.

MITO 4: Si se necesitan refacciones, los prestamistas quieren que se completen todos los arreglos antes de concretar el préstamo (continuación)

La FHA ofrece programas dedicados la rehabilitación de viviendas. Consulte con un asesor aprobado por el HUD.



Recursos

[Preguntas frecuentes de la FHA \(FHA FAQ, por sus siglas en inglés\)](#)

[Información sobre la compra de una vivienda](#)

[Encuentre un organismo de asesoría de vivienda aprobado por el HUD](#)

[Encuentre prestamistas aprobados por el HUD en su área](#)



Información del HUD

[Oficina para la Protección Financiera del Consumidor \(CFPB, siglas en inglés\)](#)

[Home Loan Toolkit \(Caja de herramientas para préstamos de viviendas\)](#)

[Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU](#)

[Compradores de su primer hogar](#)

Información general

**¡Gracias
por reunirse con
nosotros hoy!**

