

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: CÓMO SUPERAR LAS BARRERAS PARA ACCEDER A LA VIVIENDA PROPIA

Comprar una vivienda es una decisión financiera muy importante. Ya sea que esté ahorrando para el pago inicial, gestionar su deuda o sortear otras barreras de acceso, los agentes que son [REALTORS®](#) están preparados para asistirlo a fin de que encuentre el hogar de sus sueños. En [este video](#) y en [este artículo](#) se desarrollan las distintas formas en que los REALTORS® asesoran a los compradores.

¿Cómo puedo definir si estoy listo desde el punto de vista financiero para comprar una vivienda? A la hora de [prepararse para adquirir una vivienda](#), el primer paso es tener un panorama realista de su presupuesto. Analice sus ingresos, sus gastos, su nivel de deuda, su calificación crediticia y los ahorros con que cuenta. Tiene a disposición una variedad de opciones para mejorar su crédito: cumplir en tiempo y forma con todos los pagos que adeude, reducir sus saldos de tarjeta de crédito, evitar contraer nuevas deudas y revisar su reporte crediticio para detectar posibles errores. Tenga en cuenta los programas que están orientados a la [compra de la primera vivienda](#), así como las alternativas flexibles de [financiamiento](#) que existan. Podría calificar para una hipoteca con respaldo del gobierno, como es el caso de los préstamos que otorga la [Administración Federal de Vivienda \(FHA\)](#), que solo exigen un pago inicial del 3-5%, en vez del porcentaje que típicamente se cobra, del 10-20%. También hay [programas estatales y locales](#) que permiten cubrir los costos del cierre de la operación o que ofrecen préstamos condonables.

¿Puedo comprar una vivienda si tengo préstamos estudiantiles u otro tipo de deudas? Sí. Lo más importante es la relación que exista entre los pagos mensuales de [deuda](#) y su nivel de ingresos, ya que las entidades de crédito tienen en cuenta este dato al evaluar su capacidad de pago.

¿Qué leyes protegen mi derecho a adquirir una vivienda? La [Ley de Acceso Justo a la Vivienda](#) protege su derecho al acceso a la vivienda al disponer que es ilegal restringir ese derecho por motivo de su raza, color, sexo (incluidas su orientación sexual y su identidad de género), nacionalidad, religión, discapacidad y estado civil. En cada una de las etapas del proceso, todas las personas que formen parte de la operación deben tratarlo de manera igualitaria; por ejemplo, su agente, el vendedor, el agente del vendedor, los tasadores, las entidades de crédito y las demás partes con las que se vincule durante la búsqueda y la compra de la vivienda. También hay leyes estatales y locales que brindan protecciones adicionales para garantizar el [acceso justo a la vivienda](#).

¿Qué es un acto de discriminación según la Ley de Acceso Justo a la Vivienda y cómo se denuncia? La discriminación en estos casos puede adoptar muchas formas, pero la Ley de Acceso Justo a la Vivienda prohíbe cinco tipos de actos discriminatorios: (i) informar a alguien que una vivienda “no está disponible” cuando sí lo está, (ii) mostrarle a alguien propiedades que estén ubicadas solo en ciertas áreas, (iii) escuchar comentarios difusos sobre quienes “típicamente viven” en un vecindario, (iv) recurrir a publicidades que favorezcan a ciertas personas y (v) ejercer discriminación en los términos y condiciones de una venta. La discriminación en el acceso a la vivienda basada en las características personales protegidas es un acto contrario a la ley. Usted tiene derecho a un trato igualitario y, si siente que ese derecho no se respeta, haga la denuncia ante su [agencia local de acceso justo a la vivienda o de HUD](#).

¿Qué es un asesor de vivienda? [Los asesores de vivienda](#) son profesionales capacitados que ofrecen sus servicios sin cargo o a un valor muy accesible sobre aspectos tales como el armado de presupuestos, el crédito y la mejor forma de atravesar el proceso de compra de la vivienda. No trabajan para entidades de crédito ni para agencias de bienes raíces, por lo que prestan sus servicios de manera neutral y teniendo en mente los objetivos del comprador.

¿Qué recursos están a disposición de los compradores con discapacidades? Hay líneas de crédito y subvenciones que cubren las modificaciones que deban realizarse en una vivienda, aspectos relacionados con garantizar la accesibilidad y también con la asistencia financiera. De conformidad con la [Ley de Estadounidenses con Discapacidades](#), tiene además el derecho de exigir que se le proporcionen todas las facilidades razonables durante el proceso de compra. Si no está seguro sobre el tipo de instalaciones que se encuentren disponibles, recurra a la ayuda de un asesor de vivienda o de grupos de defensa de derechos locales para identificar cuáles son los mejores recursos en función de sus necesidades.

¿De qué manera puedo sostener mi estabilidad financiera luego de comprar una vivienda? La compra de una vivienda trae aparejadas una serie de responsabilidades, como el pago de los impuestos a la propiedad, pólizas de seguro y gastos de mantenimiento. Es importante contar con un presupuesto mensual, reservar fondos para casos de emergencia y no descuidar el mantenimiento de rutina para proteger su inversión y evitar perjuicios económicos. Además, en muchas comunidades, se ofrecen servicios de asesoramiento luego de la compra para brindar apoyo orientado al éxito a largo plazo.

¿Qué actividades llevan adelante los agentes REALTORS® para aumentar la disponibilidad y accesibilidad de las viviendas? Existe actualmente una escasez récord de viviendas, un tema que afecta tanto a los compradores como a los inquilinos. La NAR [es líder a nivel nacional](#) en materia de actualización de las leyes impositivas para promover la titularidad de viviendas, construir comunidades estables e impulsar el crecimiento económico. Los agentes REALTORS®, a su vez, respetan los más altos estándares de la ética, entre los que se encuentra el compromiso de brindar un trato igualitario a todos los consumidores.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite facts.realtor para más información y recursos.