

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: PROGRAMAS DE ASISTENCIA

Comprar o sostener la titularidad de una vivienda puede representar un desafío financiero; pero hay recursos a los que es posible recurrir. Existen programas que están diseñados para brindar asistencia. Estos son los principales puntos vinculados con este tema:

¿Qué son los programas de asistencia para la vivienda y a quiénes se dirigen? Estos programas están orientados a brindar asistencia para comprar, conservar o mantener una vivienda. Existen tanto a nivel local, estatal como federal y suelen estar dirigidos a los [compradores de una vivienda por primera vez](#), familias de menores ingresos, [veteranos](#), personas mayores o con discapacidades. Hay programas que ofrecen ayuda para afrontar los pagos iniciales o los costos del cierre y otros brindan auxilio para realizar los pagos mensuales de la hipoteca o las reparaciones que deban efectuarse.

¿Cómo funcionan los programas de asistencia para el pago inicial? Son programas que brindan subsidios, préstamos condonables o segundas hipotecas que permiten reducir la cantidad de dinero que debe desembolsarse en el cierre de la operación. Algunos se basan en el nivel de ingresos, mientras que otros se vinculan con la ubicación de la vivienda, la profesión (en especial, si se trata de un empleo público, como en el sector educativo, de la salud o de respuesta a emergencias), la participación en un programa de Adquisición de Viviendas con Ayuda del Empleador ("EAH") o el tipo de vivienda que se esté comprando. Recomendamos explorar de qué modo estos programas pueden contribuir a disminuir los costos iniciales consultando cómo [prepararse para adquirir una vivienda](#).

¿Hay programas que brindan asistencia después de comprar una vivienda? Sí. Existen programas que están pensados para auxiliar a los propietarios a sostener la titularidad de su vivienda en caso de perder el empleo, si se da un aumento de los impuestos a la propiedad o ante la necesidad de realizar reparaciones imprevistas. Por ejemplo, hay programas estatales de asistencia hipotecaria u organizaciones sin fines de lucro que ofrecen apoyo de emergencia. Para quienes viven en viviendas con [asociaciones de propietarios](#), también podría haber recursos disponibles para cubrir las cuotas o los honorarios vinculados con una mediación si se produce una demora en los pagos.

¿Los programas de asistencia afectan el acceso a los préstamos o la realización de ofertas? Algunos programas exigen acudir a determinadas entidades de crédito o hacer un [curso de instrucción para compradores de viviendas](#). También es posible que se solicite cierta documentación junto con la solicitud del préstamo o la oferta de compra. Son pasos adicionales que podrían demorar el proceso, pero en general es algo que vale la pena, en especial si estos trámites permiten acceder a la titularidad de una vivienda antes de lo previsto. Un agente [REALTOR®](#) está preparado para ponerse en contacto con profesionales y proporcionar toda la información necesaria a fin de decidir qué tipo de [hipoteca o de financiación](#) se adapta mejor a las necesidades de cada persona.

¿Los programas de asistencia son únicamente para quienes compran una vivienda por primera vez? No. Si bien hay muchos programas que están pensados especialmente para este tipo de compradores, hay otros que brindan asistencia a quienes ya son propietarios, a quienes buscan serlo nuevamente tras un divorcio o una ejecución hipotecaria o a familias que buscan conservar una casa que ha sido compartida por distintas generaciones. También hay programas dirigidos a docentes, bomberos, miembros de las fuerzas armadas y compradores rurales, a quienes no se exige ser compradores de una vivienda por primera vez. Además, algunas empresas ofrecen programas EAH que dan asistencia financiera para realizar pagos iniciales, cubrir los costos del cierre e, incluso, gastos mensuales de la vivienda. Son beneficios que suelen estar coordinados por Recursos Humanos y que pueden combinarse con otros tipos de asistencia local o estatal.

¿Qué más debe tenerse en cuenta antes de presentar una solicitud? Si bien los programas de asistencia son de gran ayuda, suelen imponer algunas condiciones; por ejemplo, residir en la vivienda durante una determinada cantidad de años o saldar el total del préstamo si la vivienda se vende anticipadamente. Además, es posible que lleve más tiempo obtener la aprobación del préstamo o el

desembolso de los fondos, por lo que es preciso asegurarse de prever un plazo que resulte suficiente para llevar adelante todo el trámite. Es importante consultar a las entidades de crédito, a profesionales de bienes raíces y/o a abogados locales a fin de despejar todas las dudas que puedan presentarse antes de firmar cualquier tipo de documentación. Si se trata de la compra de una vivienda que necesita reformas, hay programas que pueden combinarse con préstamos para la refacción o con financiamiento para la construcción.

¿Dónde puede consultarse más información? Algunos buenos recursos para iniciar la búsqueda de información son el [Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. \(HUD\)](#), las agencias de financiamiento de vivienda estatales y las organizaciones sin fines de lucro comunitarias que se dedican al tema. Otro gran sitio que brinda información confiable y fácil de comprender es [facts.realtor](#), el portal de la National Association of REALTORS® centrado en la educación de 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.