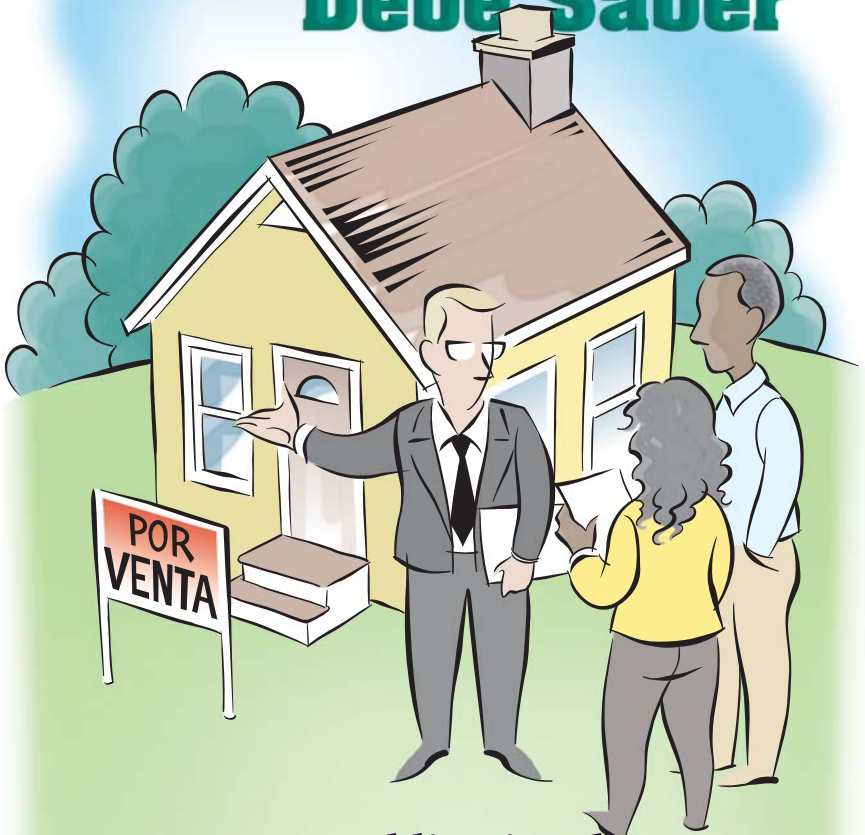


# 10 Secretos Que Todo Propietario Debe Saber



Una Publicación de

**NeighborWorks®**

**AMERICA**



# ¡Claves del Éxito!

**C**omprar una casa es la inversión más grande que hacen la mayoría de personas. Estos consejos pueden ayudarle:

- Tome control de su situación financiera
- Evite reparaciones costosas e inesperadas
- Asegúrese de que la casa que usted compra es una buena inversión y también un hogar en el cual se sentirá contento



## **Primero, visite a un consejero para compradores de vivienda en una organización sin fines de lucro.**

**Ser propietario de casa requiere** una gran inversión de tiempo, dinero y energía, es por eso que usted debe hacer la decisión de comprar casa con mucho cuidado. Un consejero para compradores de casa, es un profesional capacitado que trabaja en una organización sin fines de lucro que le puede ayudar a mirar realísticamente cual es su expectación al convertirse en un propietario de casa, y todo lo que necesita para alcanzar su sueño dorado de la mejor manera. Paso a paso, el consejero para compradores de casa le indicará el camino y trabajará con usted asistiéndolo a romper las barreras que puede encontrar en el proceso, ya que estas barreras pueden prevenir el éxito de ser propietario. El consejero también puede proveerle o referirle a clases que son esenciales para adquirir conocimiento no solo acerca del proceso de compra de casa, sino también para que usted conozca todas las opciones abiertas incluyendo asistencia monetaria para quien califica cuando compra una casa por primera vez.

Debido a que el consejero para compradores de casa trabaja para una organización sin fines de lucro, no espera ni obtiene ninguna ganancia financiera cuando usted compra una casa con su ayuda. Usted puede estar seguro que los consejos que usted recibe son recomendaciones imparciales y equánimes. Es esencial que usted visite al consejero primero, para asegurarse que alguien está ahí para asistirle a través de todo el proceso de ser propietario, brindándole guía imparcial y ayuda para que tome decisiones prudentes acerca de la inversión más grande que hará en su vida— su primera casa. Para obtener referencias e información acerca de organizaciones acreditadas sin fines de lucro cercanas a usted, contacte NeighborWorks America® al (202-220-2300) o visite la red de internet [www.nw.org](http://www.nw.org) o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano [U.S. Department of Housing and Urban Development] al (888-446-34870) <[www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm)>.

## 2 Ponga sus finanzas en orden.

Para decidir si le dan un préstamo y cuanto puede usted afrontar por el pago de préstamo de hipoteca, los prestamistas toman en cuenta cuatro factores diferentes llamados comúnmente “las 4 Ces de crédito”. Tres de las Ces—historia de crédito, capital y capacidad—tienen que ver con sus finanzas, ya que la decisión del prestamista depende de su habilidad de pagar el préstamo. La cuarta C es el colateral que considera el valor de la propiedad que va a comprar y la condición en la que se encuentra. Es muy importante comprender que es lo que el prestamista necesita y que es lo que tiene más valor a su favor en relación a sus finanzas personales. Entonces, para estar bien preparado para obtener la mejor hipoteca disponible para usted, visite a un consejero de una organización sin fines de lucro.



**La Historia de crédito** demuestra su habilidad de obtener préstamos. Los prestamistas quieren saber cuanto dinero debe a otros, con cuanta frecuencia usa su crédito y si es que paga sus deudas a tiempo. Si su historia de crédito indica que no ha efectuado pagos, o que pagos no son hechos a tiempo, el obtener crédito nuevo de prestamistas convencionales especialmente una hipoteca para comprar una casa con tasa de interés baja será más problemático.

Los prestamistas obtienen la mayoría de historiales de crédito de las agencias de crédito que también proveen un puntaje de crédito. Este puntaje es llamado comúnmente “puntaje de FICO®” [FICO® Score por su nombre en inglés]. Todo prestamista pone mucha importancia en el puntaje de crédito cuando deciden si su solicitud de préstamo de hipoteca va a ser aprobada o no, como también cuanto dinero le prestarán y a que tasa de interés.

Con puntajes de FICO®, los puntajes altos son los mejores y generalmente la mayoría de prestamistas consideran puntajes de 700 o más como un buen riesgo. Por esta razón, las mejores tasas de interés disponibles de acuerdo a la condición del mercado son ofrecidas a personas que tienen un alto puntaje de crédito cuando solicitan un préstamo. Solicitudes de préstamo hechas por personas que tienen puntaje de crédito bajo son aprobadas frecuentemente con tasas de interés más altas. Sin embargo, con tiempo, dedicación, esfuerzo y ayuda de un consejero para compradores de vivienda, todos pueden mejorar su puntaje de crédito y obtener las mejores tasas posibles de interés.

Es una buena idea ordenar su historia de crédito con el respectivo puntaje de cada una de las agencias nacionales de reportaje de crédito que son: Experian [www.experian.com](http://www.experian.com) o llamando al (888-397-3742), Equifax [www.equifax.com](http://www.equifax.com) o llamando al (800-685-1111) y TransUnion [www.transunion.com](http://www.transunion.com) o llamando al (800-916-8800) antes de presentar una solicitud de préstamo. De esta manera usted puede corregir cualquier error que aparezca, remover información pasada de tiempo, y mejorar su puntaje de crédito antes de tener una entrevista con el prestamista. Dependiendo en cuando y cuantas veces usted pide su historia de crédito a una de las agencias nacionales de reportaje de crédito, tendrá que pagar un costo pequeño. Pero tenga en cuenta que no hay una manera rápida para mejorar el puntaje de crédito, todo depende de lo que necesita componerse. Para mayor información acerca del puntaje de crédito en general, visite la red de internet [www.myfico.com](http://www.myfico.com).

Algunas personas no tienen historia o puntaje de crédito, ya sea que nunca han pedido préstamos o no usan tarjetas de crédito. Si usted no tiene una historia de crédito también puede calificar por un préstamo desarrollando una historia de crédito no tradicional que incluye; cheques de renta cancelados, estados de cuentas de arrendamiento, cuentas pagadas mensuales por servicios públicos como electricidad, gas, agua, y también facturas de teléfono. Las facturas de cuenta que se pagan mensualmente por pólizas de seguros de arrendatario, seguros de automóvil, seguros de vida, pagos por mantenimiento de niños, etc., también son aceptadas. En conjunto, estos documentos demuestran al prestamista que usted tiene una historia de pagos y que los hace regularmente y a tiempo cada mes.

La mayoría de prestamistas aceptan historia de crédito no tradicional como evidencia de buen hábito de pago pero es muy importante el que usted mantenga los registros de cuentas y sus cheques cancelados como evidencia de pago.

**Capital** es el dinero (activo) disponible que usted tiene para pagar la cuota inicial requerida por el programa de préstamos que elige, para pagar los costos de cierre, cargos por la originación del préstamo y otros gastos inesperados que pueden presentarse. El prestamista le pedirá que verifique cuanto capital tiene y de donde viene. Esto lo hará pidiendo que usted provea copias de sus cuentas bancarias y otras entidades en las cuales usted tiene depositado su dinero. Es aconsejado que usted identifique cuanto dinero tiene ahorrado y determine si necesita ahorrar más para afrontar el pago inicial y otros costos relacionados por la compra de una vivienda, antes de hacer una entrevista con el prestamista. También es bueno investigar si usted califica por cualquier programa local de asistencia para cuota inicial y costos de cierre. (Vea el párrafo #3).

**Capacidad** se refiere a su habilidad de hacer los pagos mensuales de hipoteca a tiempo además de otras obligaciones y deudas actuales. El prestamista pedirá prueba de empleo, en donde trabaja y cuanto es su salario, si usted solicita el préstamo con otra persona el prestamista necesita confirmar también los ingresos de todos los solicitantes. El prestamista también pedirá información acerca de toda deuda que tiene que pagar por plazo largo. Los prestamistas necesitan saber si su ingreso es adecuado y si las deudas son bajas para permitirle afrontar el pago mensual de hipoteca. Antes de hacer la solicitud de préstamo, analice cuanto puede afrontar por un pago mensual de hipoteca preparando un plan de pagos (presupuesto) realístico que incluye todas sus obligaciones mensuales y otros gastos regulares. Si usted tiene deudas mensuales altas, ellos le reducirán el monto de préstamo que usted puede obtener, y talvés necesite reducir sus deudas antes de presentar una solicitud de préstamo.

Antes de hacer una entrevista con el prestamista, ponga sus finanzas en orden revisando su historia y reportaje de crédito, establezca ahorros y prepare un plan de gastos realístico. Quien puede ayudarlo a completar todos estos pasos es su consejero para compradores de casa.

### 3 Investigue programas locales de asistencia para pago de cuota inicial y costos de cierre.

Normalmente, cuando usted compra una casa, usted tiene que pagar todos los costos que se acostumbra pagar al comienzo y final de la transacción, esto incluye la cuota inicial (enganche)

y los costos de cierre.

La cuota inicial es la cantidad de dinero que usted paga como parte del precio de compra de la propiedad. La cantidad mínima de cuota inicial es determinada por el prestamista y depende del programa de préstamos que usted escoge, usualmente es de tres a cinco por ciento del precio de compra, sin embargo, hay algunos

programas que no requieren cuota inicial. Costos de cierre son los gastos que se incurren sobre el valor de la compra de la propiedad por el financiamiento del préstamo y la transferencia de propiedad del vendedor al comprador. Costos de cierre son diferentes de acuerdo al sitio en que compra la propiedad y el tipo de préstamo, pero usualmente la cantidad varía entre dos y siete por ciento del monto de préstamo.

Existen programas que dan la oportunidad de obtener un préstamo para cuota inicial y costos de cierre, o al menos una parte de ellos. Algunas organizaciones sin fines de lucro u oficinas de gobierno local pueden ayudarle con bonos o préstamos de pago con interés muy bajo para la cuota inicial y costos de cierre. Su consejero para compra de casa le ayudará a que usted aprenda todo acerca de los programas especiales en su área.



# 4 **Esté seguro de que clase de vivienda es la mejor para su estilo de vida.**

## **Ser propietario de casa no es lo mejor para todos.**

Tener una casa requiere un gran compromiso de su parte, tiene que comprometerse a invertir el tiempo, energía y recursos para obtenerlo.

Ser propietario de vivienda tiene muchas ventajas; costos de casa estables, el potencial de beneficios de impuestos, libertad de vivir como a usted le guste, seguridad y patrimonio para usted y su familia. Pero viene con la responsabilidad de planear por gastos, mantenimiento y reparaciones y también hacer los pagos mensuales a tiempo.



Si embargo, cuando usted considera convertirse en un propietario de casa, encontrará que debe condescender a cambios y a veces alternativas duras. Usted tiene muchas opciones para decidir en donde y como quiere vivir. Porque el dinero es un recurso limitado, es difícil satisfacer todos sus deseos y necesidades. Por esta razón, se tiene que hacer concesiones y tomar la mejor decisión para usted. Arrendar o comprar depende de sus finanzas personales, sus metas y valores. Últimamente, usted debe tomar la decisión por si mismo, basada en donde se encuentra financieramente en el presente y lo que piensa querer para el futuro.

## 5 Busque e infórmese de todo lo relacionado a la compra de una casa.

**Ser propietario de vivienda depende de todas las opciones** que están a su disposición y de escoger lo que es mejor para su situación presente. Usted necesitará decidirse en que clase de propiedad quiere vivir, que tipo de préstamo es el mejor para usted, y que profesionales estarán envueltos con usted para ayudarle a comprar su casa. Comprar una casa es una inversión grande, y hay muchas cosas que afectan el costo total de ser propietario, tal como financiar el préstamo, seguros, mantenimiento y reparación, impuestos, y también el valor de la propiedad si desea venderla

en el futuro. Como en toda compra grande, indague por todos lados para saber conocer todas las opciones acerca de su futura casa —y el monto total— que le costará a usted. Encontrar la mejor hipoteca, la mejor casa y profesionales con buena reputación puede ahorrarle miles de dólares.

Siga las reglas generales “reglas de tres” a través de todo el proceso de comprar una casa, comparando al menos tres programas de préstamos y tres profesionales o servicios antes de hacer su decisión final.

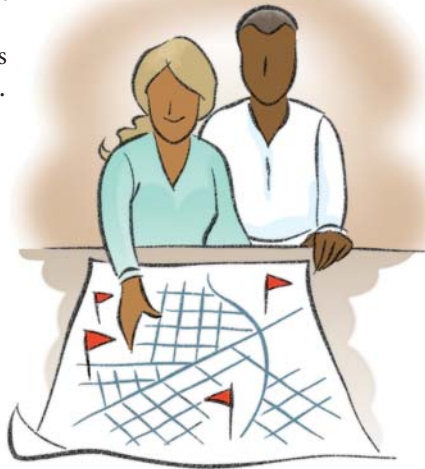


## **6** Obtenga una aprobación previa antes de comenzar la busca de casa.

Para que usted encuentre el mejor préstamo de hipoteca para su presente situación económica, haga una entrevista con el prestamista para obtener una aprobación previa. Antes de comenzar a buscar una casa usted debe ver al prestamista, de esta manera usted sabrá exactamente cuanto puede afrontar en pagos mensuales, las mejores tasas de interés y los términos de préstamo. Aprobación previa es donde usted solicita un préstamo antes de encontrar la casa que quiere comprar. Aprobación previa es diferente que precalificación. Precalificación es cuando el prestamista calcula el monto de una hipoteca que parece que usted puede obtener basada en la información que usted provee pero que no esta verificada. Precalificación no es una garantía. Una aprobación previa es una garantía del prestamista indicando que le otorgará un préstamo hipotecario por un monto fijado, siempre y cuando la propiedad sea evaluada por un precio mayor que el cual usted está calificado por un cierto periodo de tiempo. Algunos prestamistas pueden cobrar una comisión por aprobación previa, pero esto le ayuda a usted mucho cuando va en busca de casa con la confianza de saber cuanto puede afrontar, basado en sus finanzas personales y crédito.

## **7** Seleccione la localidad (área, sitio, vecindario) con cuidado.

Agentes de bienes raíces (REALTOR®) bromean diciendo que las tres cosas más importantes cuando se compra una propiedad es “localidad, localidad, localidad”.



Pero eso es verdad. Cuando usted compra una casa, usted hace una inversión, y el vecindario es el factor primordial de como su inversión en compra de casa dará resultado. Es una buena idea para comenzar la búsqueda de casa el encontrar un vecindario que le gusta y que tiene casas por el precio que usted puede afrontar. Tome tiempo pensando acerca de las cosas que pueden ser importantes para usted acerca del vecindario, como por ejemplo; seguridad en general, atractivo, condición de las casas en el área, calidad de las escuelas locales, distancia a su trabajo, transportación pública cercana, actividades de recreo, fácil acceso a mercados, sitios para hacer compras y lugares de oración. Decida cuales ítems son más importantes para usted, y aprenda a conocer las diferentes vecindades. Asegúrese que la vecindad tiene lo que usted desea y que se siente comfortable visitándola a horas diferentes durante el día, la noche, entre semana y en los fines de semana.

Investigue las escuelas en el área, impuestos a bienes raíces, primas de seguros y la estadística de crímenes, haciendo contacto con los profesionales apropiados.



## **8** Obtenga una inspección profesional de la casa.

**Cuando haga una oferta de compra al vendedor,** usted debe incluir una condición o contingencia muy importante, esta condición es que usted obtendrá una inspección profesional que indique que no hay mayores problemas con la casa antes de comprarla. Inmediatamente, o lo más pronto posible después que haga la oferta de compra, usted debe contratar a un inspector profesional de casas para que revise la estructura y partes mecánicas de la propiedad.

De esta manera usted puede estar seguro de que la casa que está comprando esté en buena condición y que no tendrá gastos relacionados con problemas de mantenimiento a largo tiempo. Especialmente si esta es su primera casa, es una buena idea acompañar al inspector durante la inspección, para darse cuenta y aprender lo necesario acerca de las características importantes de su casa nueva y también recibir buenos consejos acerca del mantenimiento normal de una propiedad. Después de la inspección, el inspector preparará un reporte escrito describiendo cualquier problema mayor que haya encontrado en la casa. Si su contrato de compra ha estipulado una condición o contingencia dependiendo en una inspección de casa satisfactoria, usted tiene la opción de que el vendedor arregle los problemas encontrados antes de que usted tenga que vivir con ellos. Por ejemplo: si la inspección indica problemas mayores, usted puede cancelar la oferta de compra y recibir de vuelta todo el dinero que usted envió al vendedor con su oferta (earnest money en inglés) indicando que tenía buena fe para comprar la casa. Si usted no quiere cancelar la oferta, puede pedir al vendedor que haga las reparaciones, o el vendedor puede rebajar el valor de la casa por un monto igual a lo que costarán las reparaciones, o poner una cantidad igual en custodia para pagar las reparaciones después del cierre. Es preferible naturalmente que las reparaciones sean hechas antes del cierre. Contratar a un inspector profesional antes de la compra le puede ahorrar mucho dinero y problemas en el futuro además de darle paz en la mente. La inspección también le asegura que la casa fue bien construida, que está en buena condición, o si necesita reparaciones inmediatamente.



## 9 Evite apresurarse.

Algunas veces, presiones enormes son puestas al comprador para que se apresure a cerrar el contrato de compra. Es muy fácil cegarse con “convenio o transacción mala” cuando distintas personas lo están presionado a hacer algo. Contratos de compra y documentos de préstamo de hipotecas son documentos que lo comprometen legalmente. Si usted se apresura a firmar estos documentos, usted puede quedarse “en un callejón sin salida” es decir, que tiene que aceptar los términos aunque no sean los mejores para usted. Haciendo una compra tan grande es intimidante, pero es importante que usted se mantenga en control de la situación. Tome el tiempo necesario para leer con cuidado y detalladamente todos los documentos que recibe. No firme ningún documento hasta que comprenda exactamente que es lo que va a recibir y cuanto le va a costar. Si usted no comprende algo, consulte con alguien de confianza como su consejero o un abogado. Esté siempre preparado a desligarse de alguien que esta usando tácticas de presión con usted.



## 10 Ser propietario siempre cuesta más de lo que usted piensa que costará.

Aun cuando anticipar los costos iniciales para comprar una casa es simple y sencillo, es más difícil planear por los costos subsiguientes al cierre y los costos regulares cuando ya es propietario.

Cuando usted tiene una casa, los costos mensuales incluirán el pago de la hipoteca (principal, interés, impuestos y seguros), servicios públicos, mantenimiento y reparaciones. Muchas personas que son propietarios por primera vez, quedan sorprendidos de ver cuanto cuesta el mantenimiento básico, ambos en tiempo y dinero. Reparaciones a veces representan gastos inesperados, es por eso muy importante que usted tenga siempre algún dinero en reserva para esto.

Continúe ahorrando regularmente después de haber comprado su casa. Idealmente, usted querrá tener dinero suficiente para cubrir emergencias, mantenimiento de rutina y reparaciones y también para cuales sean sus metas financieras o emocionales. Expertos en finanzas recomiendan comenzar a hacer un fondo de emergencia anual que es por lo menos equivalente a un pago mensual de hipoteca y también un fondo anual para reparación y mantenimiento, que sea equivalente a uno por ciento del precio de compra de su casa. El monto de dinero que usted necesita ahorrar para alcanzar sus metas financieras depende de cuales son sus metas y cuando las quiere alcanzar.

**¡Sabiedo estos 10 secretos** le ayudará a navegar más fácilmente por el camino para obtener su sueño dorado de ser propietario de casa con éxito! Si usted tiene el deseo de comenzar esta jornada hoy, llame a NeighborWorks® America al (202-220-2300) o visite la red de internet [www.nw.org](http://www.nw.org) para encontrar una organización sin fines de lucro cercana a usted, que trabaja ayudando a los compradores de casa.



©2005, NeighborWorks® America







## ¡Los secretos para ponerlos todos juntos!

- Estar preparado financieramente
- Escogiendo la mejor casa para usted
- Escogiendo la mejor hipoteca
- Evitar los errores costosos

**NeighborWorks®**

**AMERICA**