



GUÍA DE INCHARGE PARA COMPRAR UNA VIVIENDA



Guía de InCharge para comprar una Vivienda

InCharge Debt Solutions
5750 Major Boulevard, Suite 175
Orlando, Florida 32819
877-251-1882
www.incharge.org

All rights reserved. No part of this book may be reproduced or transmitted in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying, recording, or by any information or storage system, without written permission from the author, except for the inclusion of brief quotations in a review.

Copyright 2012 by InCharge Debt Solutions

ÍNDICE

Capítulo 1:

¿Ser propietario de su vivienda es para usted? 7

Ser dueño de su casa no es para todos. Que sea una buena o mala elección para usted dependerá de sus deseos personales, planes futuros y posición financiera.

Capítulo 2:

Analice su informe crediticio 9

¡Su historial crediticio sí importa! Vea cómo su historial crediticio es afectado por el proceso de un préstamo hipotecario y sepa qué puede hacer para mejorarlo.

Capítulo 3:

Establezca un plan de gastos y guarde reservas17

Aprenda a analizar sus patrones de gastos y ahorros familiares; conozca los pasos básicos para elaborar y seguir planes sólidos de ahorros y de gastos.

Capítulo 4:

¿Qué tipo de casa puedo pagar?..... 27

Antes de comprar una casa, tome tiempo para calcular la cantidad máxima que deberá gastar y cuánto pagará mensualmente. Además, échele un vistazo a los costos adicionales que implica la compra de una casa.

Capítulo 5:

¿Qué clase de ayuda está disponible para un nuevo comprador de casa?..... 37

Usted no está solo. Existen muchos recursos de información general y asistencia directa disponible para los nuevos compradores de casa de ingresos bajos a moderados. Con la ayuda correcta, usted podrá comprar la casa de sus sueños con un pago inicial muy bajo.

Capítulo 6:

Selección de la casa41

Lo que usted quiere y lo que usted necesita podría no ser lo mismo cuando se trata de comprar una casa. Una vez que haya distinguido entre sus deseos y sus necesidades, estará preparado para evaluar cada casa que vea de acuerdo con lo bien que se ajusta a sus necesidades reales y satisface sus deseos.

Capítulo 7:

¿Quiénes participan en la compra y venta de una casa? 55

Hay muchos profesionales de negocios implicados en la compra y venta de una casa. Vea la función que desempeña cada individuo y sepa los intereses de quién representa cada persona.

Capítulo 8:

¿Qué trucos esconde un funcionario de préstamos?..... 67

“La talla única” no se aplica a los préstamos hipotecarios. Conozca los diferentes tipos de préstamos y términos que existen, para que esté preparado a decidir qué tipo de préstamo se ajusta mejor a sus circunstancias financieras. Estudie el contenido de una solicitud de préstamo y la forma en que se procesa. Examine los pros y contras de la solicitud de préstamos en línea.

Capítulo 9:

Cierre del préstamo 79

Sepa qué personas y procedimientos están implicados en el cierre de un préstamo. Compare las diferentes formas legales de propiedad y vea cómo pueden afectar la venta o sucesión de una casa.

Capítulo 10:

Responsabilidades de un nuevo propietario de vivienda 93

Esté consciente de las tareas generales necesarias para mantener la comodidad, seguridad y apariencia de su casa. Elabore y siga un programa de mantenimiento para proyectos mayores y menores.

Capítulo 11:

¡Ayuda! A quién llamar si se retrasara en un pago 101

Las cosas malas pueden ocurrirles a las mejores personas. Sea un propietario inteligente y sepa cómo proteger su hipoteca si enfrenta dificultades financieras. Averigüe sobre los posibles recursos de asesoría y asistencia que pueden ayudarle a evitar la ejecución hipotecaria.

Glosario de términos y vínculos 107

El Glosario contiene términos que un comprador de vivienda deberá conocer para facilitar la experiencia de comprar una casa. La lista de Vínculos (pg. 98) proporciona recursos que pueden darle información adicional sobre muchos de los temas cubiertos en este programa de capacitación.

Hojas de trabajo de certificación 116

Complete las hojas de trabajo y después comuníquese con InCharge® Debt Solutions Corp., para la certificación de una solicitud de préstamo hipotecario con un bajo pago inicial a través de una de las entidades crediticias que colaboran con InCharge® Debt Solutions para proporcionar préstamos hipotecarios.

PREFACIO

Bienvenido a la Guía de InCharge para comprar una Vivienda, una guía práctica y fácil de entender para posibles compradores de casa con poca o ninguna experiencia en este tema. Este manual está diseñado para facilitar el estudio a su propio ritmo que cubre los siguientes temas:

1. ¿Ser propietario de su vivienda es para usted?
2. Analice su informe crediticio.
3. Establezca un plan de gastos y guarde reservas.
4. ¿Qué tipo de casa puedo pagar?
5. ¿Qué clase de ayuda está disponible para compradores de casa por primera vez?
6. Selección de la casa
7. ¿Quiénes participan en la compra y venta de una casa?
8. ¿Qué trucos esconde un funcionario de préstamos?
9. Cierre del préstamo.
10. Responsabilidades de un nuevo propietario de vivienda.
11. ¡Ayuda! A quién llamar si se retrasa un pago.

Cada capítulo inicia con preguntas que son contestadas en el texto, gráficas y tablas que contienen información importante en una forma fácil de entender. El Glosario y la lista de Vínculos al final del libro le ayudarán a comprender el lenguaje de los bienes raíces e identificar recursos adicionales de información. Puede completar las hojas de trabajo que aparecen al final de este libro una vez que finalice el curso de autoestudio, y después comunicarse a InCharge® Debt Solutions para una orientación individual y certificación que le harán elegible para participar en programas de asistencia ofrecidos por diversas agencias gubernamentales y entidades crediticias privadas.

Declaración de principios para los consumidores:

En InCharge® Debt Solutions creemos que usted tiene más posibilidades de alcanzar sus metas financieras cuando combina el conocimiento y la energía, y después se compromete a seguir un curso trazado cuidadosamente. Felicitades por considerar en serio la compra de una casa. Nuestros mejores deseos a aquellos de ustedes que se unen exitosamente a la categoría cada vez mayor de propietarios de vivienda en los Estados Unidos. Y gracias por permitirle a InCharge® Debt Solutions ser su guía en este provechoso viaje.

.....

Para mucha gente, poseer una casa es la realización del sueño americano. Para otros, es su peor pesadilla. Comprar una casa es una de las decisiones financieras más grandes que hará en su vida. Por lo tanto, antes de decidirse a comprar, considere cuidadosamente los pros y contras de ser dueño de su casa.

Cuando piense en comprar una casa, muchas preguntas vendrán a su mente. ¿En verdad necesito comprar una casa? ¿Aumentarán mis ingresos? ¿Me quedaré en una casa el tiempo suficiente para beneficiarme de la compra? ¿Tengo suficiente dinero ahorrado? ¿Estoy listo para la responsabilidad? Comprar una casa es un movimiento financiero importante, por lo tanto sea prudente y ponga atención a los aspectos positivos y negativos. La información de este capítulo le ayudará a examinar los pros y contras de poseer una casa con base en sus deseos personales, planes futuros y solvencia financiera.

Las ventajas y desventajas de poseer una casa

Antes de comprar una casa es importante considerar de qué forma afectará esta compra sus finanzas y estilo de vida. Tiene sentido estudiar todas las ventajas y desventajas de convertirse en dueño de su casa, antes de asumir un compromiso tan grande.

¿Cuáles son las ventajas?

- Más privacidad.
- Usted está comprando en lugar de rentando.
- Históricamente, una casa aumenta de valor.
- Sus costos son previsibles y más estables que una renta, porque se basan en una hipoteca con un tipo de interés fijo – en la mayoría de los casos.
- Los intereses y la parte del impuesto a la propiedad del pago de su hipoteca son deducciones fiscales.
- Ser propietario de su casa es un orgullo, y también le vincula estrechamente con su comunidad.

¿Cuáles son las desventajas?

- Ser propietario de su casa es un compromiso financiero a largo plazo.
- Usted es responsable de todos los gastos de mantenimiento de su casa. Esto puede incluir algo simple y barato como reparar una ventana rota a algo complejo y costoso como reparar una calefacción.
- Poseer una casa lo vincula con su comunidad, haciendo difícil abandonar inesperadamente una localidad.
- Aunque los pagos de la hipoteca normalmente son fijos, también son más altos que los pagos de la renta.
- Comprar una casa requiere el pago inicial, los costos de cierre y los gastos de la mudanza.

- El banco puede quitarle su casa si no hace los pagos hipotecarios.
- Es posible que no aumente el valor de su casa – especialmente durante los primeros años.

Las ventajas y desventajas de alquilar una casa

Dependiendo de su situación económica y el estilo de vida que prefiera, alquilar tiene muchas ventajas:

- Alquilar una casa puede ser más barato que comprarla. Los pagos de la renta tienden a ser más bajos que los pagos de una casa comparable. Además, la renta también podría incluir los costos de los servicios públicos, lo que significa un ahorro adicional.
- Usted tiende a disfrutar de más flexibilidad cuando renta. La mayoría de los contratos de alquiler son por 12 meses, después de los cuales puede mudarse o renovar el contrato. De este modo, si su trabajo le exige mudarse con frecuencia, alquilar puede ser una alternativa conveniente a poseer una casa.
- Su arrendador, y no usted, es responsable de realizar todos los trabajos de mantenimiento y reparación en la propiedad.

Alquilar una casa tiene importantes desventajas financieras a considerar:

- No hay deducciones de impuestos por alquilar. Usted no podrá reclamar ninguna deducción de intereses hipotecarios e impuestos a la propiedad cuando presente sus declaraciones de impuestos.
- Los costos de su vivienda no son fijos como los de una hipoteca con tipo de interés fijo o incluso un ARM con límites. Su renta puede aumentar indefinidamente.

Tabla 1-1: Ventajas y desventajas de alquilar y ser propietario.

¿Comprar o alquilar?	Ventajas...	Desventajas...
Si es propietario...	<ul style="list-style-type: none"> • Más privacidad. • Normalmente es una buena inversión. • Los costos de la vivienda son más estables de año en año. • El orgullo de poseer una casa y lazos fuertes con la comunidad. • Incentivos fiscales. • Acrecentamiento del patrimonio (ahorros). 	<ul style="list-style-type: none"> • Compromiso a largo plazo. • Costos de mantenimiento y reparación. • Falta de flexibilidad. • Normalmente es más caro que alquilar. • Altos costos iniciales. • Ejecución hipotecaria.
Si renta...	<ul style="list-style-type: none"> • Menores costos de vivienda. • Compromiso a corto plazo. • Costos de mantenimiento y reparación mínimos o inexistentes. 	<ul style="list-style-type: none"> • No hay incentivos fiscales. • Los costos de vivienda no son fijos. • No se acrecienta el patrimonio.

Resumen

Estos son los factores a considerar cuando se comparan las alternativas de comprar o alquilar una casa.

- Ser propietario de su casa no es para todos.
- Ser propietario de su casa exige tener ingresos estables o en aumento.
- Los beneficios financieros de poseer una casa son a largo plazo. Deberá tener un presupuesto y plan de ahorros antes de comprar una casa. Poseer una casa es una gran responsabilidad.