

COSAS QUE CONSIDERAR AL

# COMPRAR UNA CASA



Edición  
otoño 2019

# Tabla de contenido

## ¿Qué está pasando en el mercado de la vivienda?

- 3** | 4 razones para comprar una casa este otoño
- 5** | Los estadounidenses clasifican bienes raíces como la mejor inversión por 6 años consecutivos
- 6** | ¿Hacia dónde se dirigen los precios de las casas?
- 7** | ¿Qué es lo último en las tasas de interés?

## Qué necesita saber antes de comprar

- 8** | Tener un profesional de su lado hace toda la diferencia
- 10** | Comprando una casa: ¿Sabe usted el léxico?
- 11** | Razones poderosas para ser propietario en vez de alquilar
- 13** | Consejos para buscar la casa de sus sueños
- 14** | ¿Desea actualizar su casa? ¡Ahora es el momento de mudarse a la casa más grande!

## Qué esperar al comprar una casa

- 15** | 10 pasos para comprar una casa
- 16** | Lo que usted debe saber sobre el pago inicial
- 18** | Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca
- 20** | Qué esperar de la inspección de su vivienda
- 22** | ¿Ha ahorrado lo suficiente para el costo del cierre?
- 23** | 5 razones para contratar un profesional en bienes raíces



## 4 razones para comprar una casa este otoño

A continuación, hay cuatro buenas razones que considerar al comprar una casa hoy en vez de esperar.

### 1. Los precios seguirán aumentando

El *Índice de los precios de las casas* de *CoreLogic* informó que los precios de las casas han apreciado 3.4 % durante los últimos 12 meses. El mismo informe predice que los precios continuarán aumentando en una tasa del 5.2 % durante el próximo año.

El valor de las casas va a continuar apreciando por años. Esperar ya no tiene sentido.

### 2. Se proyecta que las tasas de interés hipotecarias van a aumentar

La encuesta *'Primary Mortgage Market'* de *Freddie Mac* muestra que las tasas de interés para una hipoteca a 30 años están alrededor del 3.6 %. La mayoría de los expertos predicen que las tasas aumentarán durante los próximos 12 meses. *La Asociación de banqueros hipotecarios, Fannie Mae, Freddie Mac, y la Asociación nacional de Realtors* en unísono, pronostican que las tasas aumentarán para esta época del próximo año.

Un aumento en las tasas va a tener un impacto en su pago mensual de la hipoteca. Dentro de un año, sus gastos de vivienda van a ser más altos si necesita una hipoteca para comprar su próxima casa.

### 3. De cualquier manera, usted está pagando una hipoteca

Algunos inquilinos aún no han comprado una casa porque están incómodos con la obligación de una hipoteca. Todo el mundo debe darse cuenta de que a menos que usted viva con sus padres libre de alquiler, está pagando una hipoteca – *ya sea la suya o la de su arrendador.*

Como propietario, su pago hipotecario es una forma de ‘*ahorros forzados*’ que le permite crear plusvalía en su casa y que usted puede utilizar más adelante. Como inquilino, usted garantiza que su arrendador sea la persona con la plusvalía.

¿Está usted listo para poner el costo de su vivienda a trabajar para usted?

### 4. Es tiempo de continuar con su vida

El *costo* de una casa se determina por dos componentes mayores: el precio de la casa y la tasa hipotecaria actual. Al parecer ambos están aumentando.

Pero ¿Qué pasa si no? ¿Puede usted esperar?

Examine la razón real por la que usted está comprando y decida si vale la pena esperar. Sea que usted quiere tener un buen lugar para que sus hijos crezcan, mayor seguridad para su familia, o usted simplemente quiere tener control sobre las renovaciones, tal vez sea tiempo de comprar.

Si lo correcto para usted y su familia es comprar una casa este año, el comprar cuanto antes puede llevarlo a ahorros sustanciales.





## Los estadounidenses clasifican bienes raíces como la mejor inversión por 6 años consecutivos



**35 %**

**Bienes Raíces**



**27 %**

**Acciones**



**15 %**

**Cuentas de ahorro**

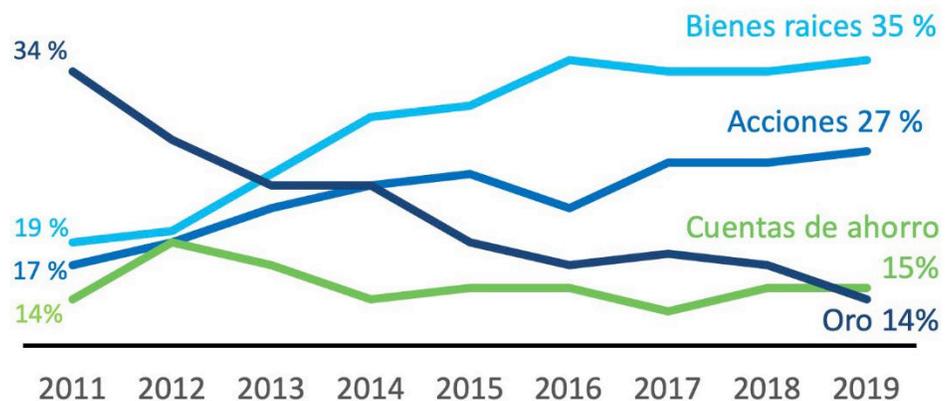


**14 %**

**Oro**

Bienes raíces han llegado muy lejos desde 2011, cuando el 34 % de los estadounidenses favorecieron el oro como la mejor inversión.

De los 4 enumerados, bienes raíces es la única inversión en la que también se puede vivir!



Source: Gallup

### En conclusión,

Si realmente está dispuesto a aumentar sus activos y en hacer la mayor inversión en el futuro de su familia, siéntase seguro que hoy los estadounidenses clasifican la propiedad de la vivienda como la mejor opción de su lado.



## ¿Hacia dónde se dirigen los precios de las casas?

Las preguntas siguen aumentando en torno a donde los precios de las casas se dirigen durante el resto de este año, así como hacia donde pueden ir en el futuro cercano. Aquí está un vistazo al pronóstico de los expertos principales:

### Proyecciones del % de apreciación de los precios en el futuro:

Source	2019	2020	2021	2022
Home Price Expectation Survey	+4.1	+2.9	+2.7	+3.2
Mortgage Bankers Association	+4.7	+3.5	+2.6	N/A
Zelman & Assoc.	+3.5	+3.2	N/A	N/A
Freddie Mac	+3.4	+2.6	N/A	N/A
National Association of Realtors	+4.0	+3.3	N/A	N/A
Fannie Mae	+5.4	+3.7	N/A	N/A

08/2019

### En conclusión,

Los expertos predicen que la apreciación de los precios de las casas continuará en los próximos años. Se prevé que el aumento sea mas pronunciado durante el resto de 2019, y los precios deberían seguir aumentando a medida que avanzamos hasta 2020 y mas allá. Con la apreciación aumentando, ahora es el mejor momento para comprar.

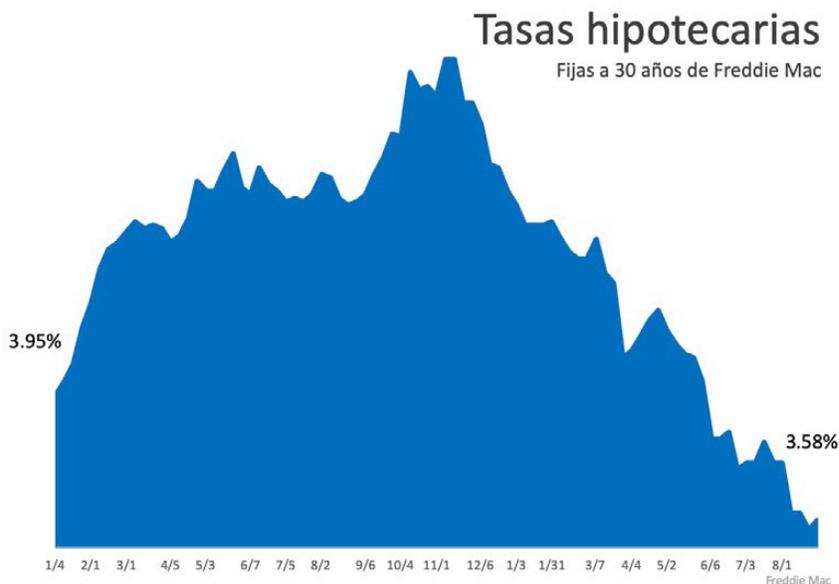
## ¿Qué es lo último en las tasas de interés?

Las tasas hipotecarias han caído un punto porcentual completo desde el cuarto trimestre de 2018, estableciendo un mínimo casi histórico. Esta es una gran noticia para los vendedores que buscan obtener más por su dinero cuando se mudan a una casa mas grande.

Según la encuesta 'Primary Mortgage' de Freddie Mac, "La tasa hipotecaria fija a 30 años (FRM) alcanzó un promedio del 3.60 por ciento, lo más bajo que ha estado desde noviembre 2016".

Sam Khater, *Economista principal de Freddie Mac*, señala que esta es una gran noticia para los compradores de vivienda. Afirma,

*"...el sentimiento de los consumidores sigue impulsado por un mercado laboral fuerte y tasas bajas que continuarán impulsando las ventas de las viviendas en el otoño".*



Como comprador potencial, lo mejor que puede hacer es trabajar con un profesional en bienes raíces que pueda ayudarle a seguir de cerca como el mercado está cambiando. Confiar en el asesoramiento actual de los expertos es mas importante que nunca cuando se trata de tomar una decisión segura e informada para usted y su familia.

### En conclusión,

Incluso un aumento pequeño (o disminución) en las tasas de interés pueden afectar su costo mensual de la vivienda. Si la compra de una casa está en su lista corta de metas que alcanzar. Reunámonos para determinar su mejor plan.



## Tener un profesional de su lado hace toda la diferencia

En el mundo acelerado de hoy, donde las respuestas están tan solo a una búsqueda en ‘Google’, hay algunos que pueden preguntarse cuáles son los beneficios de contratar a un profesional en bienes raíces. La verdad es que, con la incorporación de más información, viene mayor confusión. Programas como ‘Property Brothers’, ‘Fixer Upper’ y las docenas de más en ‘HGTV’ han dado a muchos un sentimiento falso de cómo es comprar o vender una casa.

Ahora más que nunca, usted necesita un experto de su lado que va a guiarlo hacia sus sueños y no dejar que nada pueda intervenir en el camino de alcanzarlos. ¡Comprar o vender una casa definitivamente no es algo que usted quiere hacer por su cuenta!

**Aquí están algunas de las razones por las que usted necesita un profesional de bienes raíces en su esquina:**

### **Hay más en bienes raíces que encontrar una casa que a usted le junte en línea**

Hay más de 230 acciones posibles que deben llevarse a cabo durante cada transacción exitosa de bienes raíces. Determinar su precio, presentar una oferta y negociar con éxito son solo algunas de las partes claves del proceso. ¿No quiere que alguien que ha estado ahí antes, alguien que sabe cuáles son estas acciones este para asegurarse que usted alcance su sueño?

### **Usted necesita un negociador calificado**

En el mercado actual, contratar un negociador talentoso podría ahorrarle miles, quizás decenas de miles de dólares. Cada paso del camino – desde la oferta original, a la posible renegociación de esa oferta después de la inspección de la casa, a una posible cancelación del acuerdo basado en una tasación problemática – usted necesita alguien que pueda mantener el trato junto hasta que cierre.

## ¿Cuánto vale la casa que usted está comprando o vendiendo en el mercado actual?

Hay tanta información en las noticias y el internet sobre las ventas de las casas, los precios, y las tasas hipotecarias; ¿cómo sabe usted lo que está pasando específicamente en su área? ¿A quién va a acudir para competitivamente dar el precio correcto a su casa desde el comienzo del proceso de la venta? ¿Cómo sabe que tanto ofrecer por la casa de sus sueños sin pagar demasiado, u ofender el vendedor con una oferta muy baja?

Dave Ramsey, El gurú financiero, recomienda:

*“Al recibir ayuda con el dinero, sea con el seguro, bienes raíces o inversiones, usted siempre debe buscar alguien con el corazón de un maestro, no el corazón de un vendedor.”*

Contratar un agente que tiene el dedo en el pulso del mercado hará que tenga una experiencia educada al comprar o vender. Usted necesita alguien que le diga la verdad, no solo lo que ellos creen que usted quiere escuchar.

### En conclusión,

El mercado de bienes raíces actual es alta mente competitivo. Tener un profesional que ha estado allí antes para guiarle a través del proceso es un paso simple que le dará una gran ventaja.



# Comprando una casa: ¿Sabe usted el léxico?

Para dirigirlo en el camino correcto, aquí hay una lista de algunos de los términos más comunes utilizados en el proceso de comprar una casa.

**Tasación/Evaluación** – Un análisis profesional utilizado para calcular el valor de la propiedad. *Un paso necesario para validar el valor de la casa a usted y a su prestamista para asegurar la financiación.*

**Costos de cierre** – El costo para completar la transacción de bienes raíces. Se pagan al momento del cierre. Incluyen: los puntos, impuestos, seguro del título, costos de financiación, cosas que tienen que ser pagadas por adelantado o en depósito en garantía. *Solicite a su prestamista una lista completa de cosas en los costos de cierre.*

**Puntuación de crédito** – Un número entre 300 y 850, que se basa en un análisis de su historial de crédito. *Ayuda a los prestamistas a determinar la probabilidad que usted pagará sus deudas futuras.*

**Pago inicial/cuota inicial** – El pago inicial es típicamente 3 a 20 % del precio de compra de la casa. También existen los programas con 0 pago inicial, *pregunte a su prestamista por más información.*

**La tasa hipotecaria** – La tasa de interés que usted paga al pedir dinero prestado para comprar su casa. *Entre más baja la tasa mejor.*

**Carta de preaprobación** – Una carta de un prestamista que indica que usted califica para una hipoteca por una cantidad específica.

**Profesional en bienes raíces** – Un individuo que proporciona servicios en la compra y venta de casas. *Los profesionales de bienes raíces están allí para ayudarle con el papeleo confuso, a encontrar la casa de sus sueños, para negociar cualquiera de los detalles que puedan surgir, y para ayudarle a entender exactamente lo que está sucediendo en el mercado de bienes raíces.*

---

La mejor manera de asegurar que su proceso de comprar una casa sea seguro es encontrar un profesional en bienes raíces que le pueda guiar a través de cada aspecto de la transacción con *'el corazón de un maestro'*, y que ponga las necesidades de su familia primero.



# Razones poderosas para ser propietario en vez de alquilar

Ser propietario de una casa tiene grandes beneficios financieros. En un informe de investigación reciente, *'Homeownership and the American Dream'* (La propiedad de la vivienda y el sueño americano) Laurie S. Goodman and Christopher Mayer del *Urban Land Institute* explicaron:

*“La propiedad de la vivienda parece ayudar a los prestatarios a acumular riqueza y plusvalía en una variedad de maneras. Con ventajas fiscales, mayor flexibilidad financiera debido al endeudamiento asegurado, ahorros ‘predeterminados’ incorporados con la amortización hipotecaria y pagos nominalmente fijos, y el potencial para reducir los costos de mantenimiento del hogar a través del patrimonio por la ‘aportación de mano de obra propia’”.*

**Vamos a desglosar 5 beneficios financieros importantes de la propiedad de la vivienda:**

## **1. La vivienda es típicamente la única inversión apalancada disponible**

La propiedad de la vivienda permite a los hogares amplificar cualquier apreciación en el valor de sus casas por un factor de apalancamiento. Un pago inicial del 20 % da como resultados un factor de apalancamiento de cinco, lo que significa que cada aumento de un punto porcentual en el valor de su casa es un 5 % de retorno en su plusvalía. Si usted pone un 10 % de pago inicial, su factor de apalancamiento es 10.

*Ejemplo: Supongamos que compró una casa de \$300,000 y puso un pago inicial de \$60,000 (20 %). Si la casa aprecia por \$30,000, ese es solo un aumento de 10 % en el valor, pero un aumento del 50 % en plusvalía.*

## **2. Usted está pagando por la vivienda si es dueño o alquila**

Algunos argumentan que al alquilar eliminan el costo de los impuestos sobre la propiedad y las reparaciones de la casa. Cada inquilino potencial debe darse cuenta de que todos los gastos que incurre el arrendador (impuestos sobre la propiedad, reparaciones, seguro, etc.), ya están incluidos en el pago del alquiler, Junto con un margen de ganancia.

### 3. Ser propietario por lo general es una forma de “ahorro forzado”

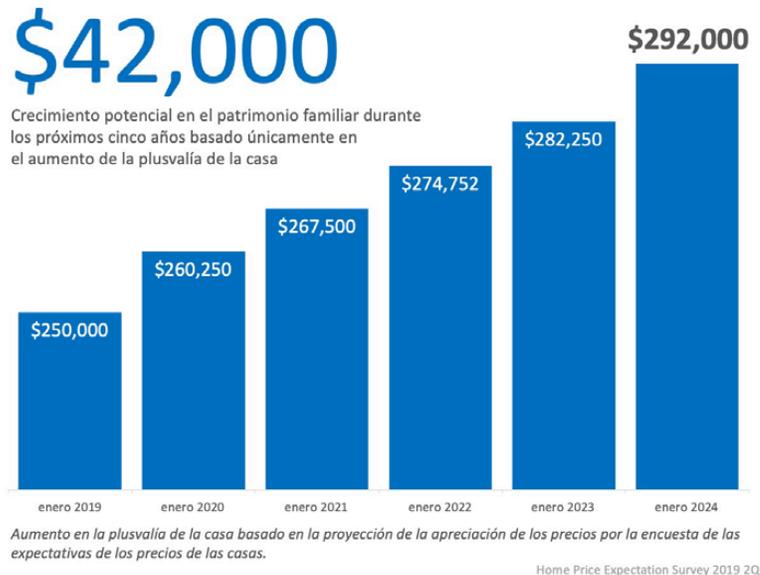
Los estudios han demostrado que los propietarios tienen un patrimonio neto que es 44 veces mayor que el de un arrendatario. De hecho, se estimó recientemente que una familia comprando una casa con un precio medio el pasado mes de enero podría construir más de \$42,000 en patrimonio familiar durante los próximos cinco años.

### 4. Ser propietario es una cobertura contra la inflación

El valor de las viviendas y el alquiler tienden a subir a una tasa más alta que la inflación. Cuando usted es propietario, el valor de su casa le protegerá de la inflación.

### 5. Todavía hay beneficios fiscales sustanciales al ser propietario

Sabemos que la nueva factura de reforma tributaria pone límites a algunas deducciones en ciertas casas. Sin embargo, en el informe de investigación al que se hace referencia anteriormente, los autores explican:



*“...la deducción de los intereses hipotecarios no es la fuente principal de estas ganancias; incluso si se retirara, los propietarios continuarían beneficiándose de la falta de imposición de las rentas imputadas y la plusvalía”.*

### En conclusión,

Desde el punto de vista financiero, ser propietario de una casa siempre ha sido y siempre será mejor que alquilar.



# Consejos para buscar la casa de sus sueños

En el mercado de bienes raíces actual, el inventario bajo domina la conversación en muchas áreas del país. A menudo puede ser frustrante ser un comprador por primera vez si no está preparado. Aquí hay 5 consejos de un artículo de *realtor.com* titulado *“How to Find Your Dream Home—Without Losing Your Mind”* (Como encontrar la casa de sus sueños – sin perder la cabeza).

## 1. Obtenga una preaprobación para una hipoteca antes de comenzar su búsqueda

Una manera de demostrar que usted está serio en cuanto a la compra de la casa de sus sueños es el obtener una precalificación o preaprobación para una hipoteca antes de empezar su búsqueda. Aun si usted no está en un mercado que no es tan competitivo, saber su presupuesto le dará la confianza de saber si la casa de sus sueños está a su alcance y ayudarle a evitar la decepción de enamorarse de una casa que esta fuera de su presupuesto.

## 2. Sepa la diferencia entre lo que ‘imprescindible’ y lo que ‘le gustaría tener’

¿Realmente necesita ese fregadero estilo de granja en la cocina para estar feliz con su elección de casa? ¿Sería un garaje para dos carros una conveniencia o una necesidad? Antes de comenzar su búsqueda, enumere todas las características de la casa que le gustaría y califíquelas como *“indispensable que tenga”, “debe tener”, o “lista de deseos absolutos”*. Esto le ayudará a mantenerse enfocado en lo que es más importante.

## 3. Investigue y escoja un vecindario en el que quiere vivir

Cada vecindario tiene su propio encanto. Antes de comprometerse a una casa basado exclusivamente en la casa, el artículo sugiere experimentar el área. Asegúrese de que el área satisface sus necesidades de *“servicios, transporte, distrito escolar, etc. Y luego pase un fin de semana explorando antes de comprometerse”*.

## 4. Escoja un estilo de la casa que a usted le guste y manténgalo

Evalúe las necesidades de su familia y establezca un estilo de casa que mejor satisface esas necesidades. Solo porque usted ha reducido su búsqueda a un código postal, no significa que usted necesita visitar todas las casas para la venta en ese código postal. Por ejemplo, el artículo dice, *“si usted tiene varios niños más pequeños y no quiere su dormitorio en un nivel diferente, manténgase alejado de las casas estilo cabo Cod, que típicamente cuenta con dos o más dormitorios en el nivel superior y el dormitorio principal en el primer piso”*.

## 5. Documente sus visitas a las casas

Una vez que usted comience a visitar las casas, las características de cada vivienda comenzarán a difuminarse juntas. El artículo sugiere mantener la cámara a mano y documentar lo que más le gusta y lo que no de cada propiedad que visita.



## ¿Desea actualizar su casa actual? ¡Ahora es el momento de mudarse a la casa más grande!

En todas las áreas del país, las casas que tienen un precio en el 25 % superior del rango de precio para esa área se consideran viviendas prémium. En el mercado de bienes raíces actual hay ofertas que se podrían obtener en el extremo superior. Estas son buenas noticias para los propietarios de la vivienda que quieren actualizar su casa y mudarse a una vivienda prémium.

Pero ¿Qué si las casas de lujo o prémium están fuera de su rango de precio, pero aun quiere mudarse? La disminución actual en la demanda de las viviendas de lujo junto con el aumento en la demanda de las viviendas tradicionales está creando oportunidades para los compradores que buscan algo más grande a dirigirse al nicho del mercado entre estos dos puntos de precio. El 'Luxury Report' del ILHM señala,

*“Elegir vivir en este nicho ayuda a evitar los fuertes impuestos del precio de gama alta. Pero lo que es mas importante, ofrece un estilo de vida que ofrece las comodidades de lujo, fácil acceso para viajar y tiempo para relajarse o participar en una aventura o actividad favorita. Así como la oportunidad de poseer varios hogares, en otras partes del país o en el extranjero”.*

Esto significa que hay una gran oportunidad hoy para aquellos que les gustaría mudarse a una casa más grande con comodidades similares al mercado de lujo, pero no están listos para asumir el precio y las responsabilidades de poseer una casa en la parte superior del mercado. Una mudanza a este nicho aumentara su plusvalía a medida que el valor aprecia y le pone un paso más cerca de su sueño de intercambiar a una casa de lujo o prémium en el futuro.

### **En conclusión,**

Si está debatiendo actualizar su casa actual, reunámonos para ver que será lo mejor para usted y su familia.



# 10 pasos para comprar una casa

1

## Ahorre su pago inicial

Muchas personas creen que necesitan un 20 % de pago inicial para comprar una casa. Hay préstamos disponibles que permiten que los compradores pongan tan poco como 3 % o 0 % con un préstamo VA o USDA.

2

## Conozca su puntaje de crédito

Su puntaje de crédito es una representación numérica de su historia y capacidad para pagar las deudas en el pasado. Los diferentes préstamos para la vivienda tienen distintos requisitos de crédito.

3

## Encuentre un agente de bienes raíces

Una vez que obtenga su puntaje de crédito y los ahorros para el pago inicial, contacte un agente local que le pueda guiar a través del proceso para comprar su primera casa.

4

## Obtenga una preaprobación

Su agente tendrá una lista de prestamistas con los que usted puede trabajar para obtener la preaprobación para su hipoteca. ¡Esto le ayudará a mantenerse en el presupuesto durante el siguiente paso!

5

## ¡Salga a comprar una casa!

Haga una lista de lo que desea vs. Lo que usted necesita en su casa nueva. Su agente utilizará esta lista para encontrar casas para que usted las vea.

6

## Haga una oferta

Su agente le ayudará a determinar el mejor precio para ofrecer por la casa. ¡En un mercado competitivo puede que no sea el único poniendo una oferta y usted quiere destacarse!

7

## Obtenga una inspección de la casa

Una vez que su oferta es aceptada, usted querrá hacer una inspección para asegurarse de que no hay problemas ocultos con la casa.

8

## Obtenga una tasación de la casa

Su prestamista organizará una tasación de la casa para asegurar de que la propiedad valga el precio que usted acordó pagar. El banco solo emitirá un préstamo por el valor de la tasación.

9

## Cierre la venta

Una vez que su préstamo sea aprobado, su prestamista programará la fecha del cierre. ¡Este es el día que usted firma todos sus documentos para completar la compra y recibir las llaves de su nuevo hogar!

10

## ¡Múdese!

¡Felicitaciones!



¡Usted es un dueño de casa!

# 10 pasos para comprar una casa



# Lo que usted debe saber sobre el pago inicial

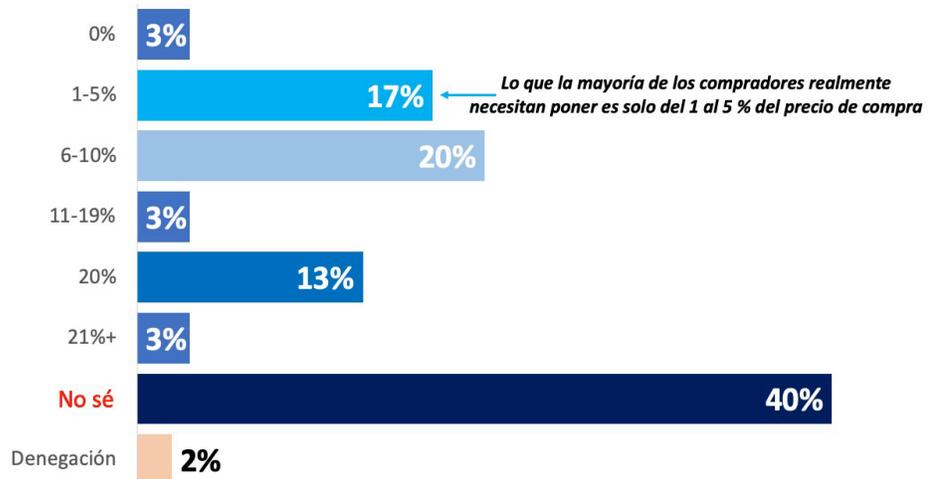
Independientemente de su grado de experiencia con la propiedad de la vivienda, es probable que tenga un montón de preguntas en cuanto al pago inicial. ¿Qué es realmente requerido como pago inicial? ¿cómo obtener la mejor fuente de asistencia con el pago inicial? Vamos a responder esas preguntas aquí.

## 1. Cuanto realmente necesita para el pago inicial?

Hay muchos préstamos hipotecarios disponibles que requieren tan poco como el 3 % para los compradores por primera vez. Algunos solo piden 3.5 % para los compradores repetitivos. Incluso también hay préstamos disponibles para veteranos que proporcionan opciones de pago inicial del 0 %.

La realidad es que usted no necesita un pago inicial del 20 % para comprar. Esto pone la propiedad de la vivienda a un alcance mucho más cercano para muchos compradores potenciales, ¡tal vez incluso para usted!

### Lo que los consumidores creen que es requerido como pago inicial





## 2. ¿Cómo puedo obtener ayuda con mi pago inicial?

Independientemente de los préstamos disponibles, muchos compradores todavía necesitan ayuda con el pago inicial. La gran noticia es que hay muchas maneras de aprovechar las opciones de asistencia con el pago inicial. Aquí hay solo un par de ellas:

### **Asistencia de los miembros de la familia**

La Asociación nacional de Realtors (NAR por sus siglas en inglés) dijo, “un tercio de los compradores por primera vez recientes recibieron asistencia con el pago inicial de los miembros de la familia”. Ellos también mencionaron que, “el patrimonio neto promedio de aquellos mayores de 75 años y más asciende a \$264,800... ellos podrían ofrecer el impulso que la próxima generación necesita para convertirse en propietarios de vivienda”.

Esto significa que una de las maneras de encontrar ayuda con el pago inicial es aceptar un regalo de un miembro de la familia. Si esta es una opción para usted, asegúrese de hablar con su prestamista antes de aceptar el dinero, para asegurarse de documentar el proceso de la manera que lo requiere su préstamo. De esta manera, se recibirá de la manera correcta y todavía puede calificar potencialmente.

### **Programas de asistencia con el pago inicial**

La realidad es, no todos tienen un ser querido o miembro de la familia que puede proporcionar ayuda con el pago inicial. Sin embargo, hay más de 2,500 programas de asistencia con el pago inicial disponibles (por áreas locales como ciudades, condados y vecindarios), y algunos de ellos son específicamente para los compradores por primera vez.

La brecha, como se menciona en la misma encuesta, es que “solo 23 % de los consumidores están familiarizados con los programas de pago inicial bajo”.

Es por eso por lo que es tan importante familiarizarse con estas opciones haciendo la tarea antes de planear la compra de una casa. Determine lo que está disponible en el área donde finalmente desea vivir, así tiene todos los detalles que necesita para aprovechar las opciones de asistencia con el pago inicial que es mejor para su familia.

### **En conclusión,**

Si comprar una casa es uno de sus objetivos a largo plazo, es posible que pueda hacerlo antes de lo que piensa aprovechando uno de los muchos programas de asistencia con el pago inicial disponibles.



## Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca

¡Felicitaciones! ¡Encontró la casa para comprar y ha solicitado una hipoteca! Sin duda está emocionado por la oportunidad de decorar su nuevo hogar, pero antes de hacer cualquier compra grande, de mover dinero, o hacer cualquier cambio de vida grande, consulte a su oficial de préstamos que podrá decirle como su decisión afectará su préstamo hipotecario.

A continuación, está la lista de **cosas que no debe hacer después de solicitar una hipoteca!** Algunos pueden parecer obvios, ¡pero otros no!

**1. No cambie su trabajo o la forma que se le paga en su empleo.** Su oficial de préstamos debe tener la capacidad de rastrear la fuente y la cantidad de sus ingresos anuales. Si es posible, usted querrá evitar cambiar de salario a comisión, o convertirse en independiente durante esta temporada.

**2. No deposite dinero en efectivo en sus cuentas bancarias.** Los prestamistas necesitan la fuente de su dinero y el dinero en efectivo no es realmente rastreable. Antes de depositar cualquier cantidad de dinero en efectivo en sus cuentas, analice la manera correcta de rastrear sus activos con su oficial de préstamos.

**3. No haga ninguna compra grande como un automóvil o muebles nuevos para su casa nueva.** Con eso viene la deuda nueva, incluyendo obligaciones mensuales nuevas. Las obligaciones nuevas crean nuevas responsabilidades. La gente con deudas nuevas tiene una proporción más alta de deuda a ingresos... proporciones más altas hacen los préstamos más riesgosos... y algunas veces los prestatarios calificados ya no pueden calificar.

**4. No sea codeudor de otros préstamos para nadie.** Cuando usted es codeudor, usted está obligado a pagar la deuda. Como mencionamos, con esa obligación también viene proporciones más altas. Incluso si usted jura que no será el que está haciendo los pagos, su prestamista tendrá que contar el pago en contra suya.

**5. No cambie las cuentas bancarias.** Recuerde, los prestamistas necesitan la fuente y el seguimiento de los activos. Esa tarea es considerablemente más fácil cuando hay coherencia entre sus cuentas. Incluso antes de transferir dinero entre cuentas, hable con su oficial de préstamos.

**6. No solicite un crédito nuevo.** No importa si es una tarjeta de crédito o un automóvil nuevos, cuando las organizaciones corren su informe de crédito en canales financieros múltiples (*hipoteca, tarjeta de crédito, auto, etc.*) afectará su puntuación de crédito. La puntuación de crédito baja puede determinar su tasa de interés e incluso su elegibilidad para la aprobación.

**7. No cierre ninguna cuenta de crédito.** Muchos clientes han creído erróneamente que tener menos crédito disponible los hace menos riesgosos y más propensos a ser aprobados. Incorrecto. Un componente importante de su puntuación es la duración e intensidad del historial crediticio (en lugar de solo su historial de pago) y el uso total de su crédito como porcentaje del crédito disponible. Cerrar las cuentas tiene un impacto negativo en ambos factores de su puntuación.

### En conclusión,

Cualquier irregularidad en los ingresos, activos, o crédito deben ser revisados y ejecutados de una manera que garantice que su préstamo hipotecario todavía puede ser aprobado. El mejor consejo es revelar y discutir completamente sus planes con su oficial de préstamo antes de hacer cualquier cosa de naturaleza financiera, ellos están allí para guiarle a través del proceso.





## Qué esperar de la inspección de su vivienda

Usted hizo una oferta y fue aceptada. Su siguiente tarea es inspeccionar la casa antes del cierre. Los agentes a menudo recomiendan hacer su oferta contingente en una inspección favorable.

Esta contingencia le permite a usted renegociar el precio pagado por su casa, pedir al vendedor que cubra los gastos de las reparaciones, o en algunos casos, retirarse si salen desafíos. Su agente puede aconsejarle la mejor forma de actuar una vez se presente el informe.

### Como elegir un inspector

Probablemente su agente tiene una lista breve de inspectores con los que ellos han trabajado en el pasado y que le pueden recomendar. *HGTV* sugiere considere las siguientes 5 áreas al escoger el inspector de vivienda adecuado para usted:

- 1. Calificaciones** – Averigüe que está incluido en su inspección y si la edad o ubicación de su casa justifica certificaciones particulares o especiales.
- 2. Informes de muestra** – Pida informes de inspección de muestra para que usted pueda examinar que tan exhaustivamente ellos van a inspeccionar la casa de sus sueños. en la mayoría de los casos, entre más detallado el informe, mejor.
- 3. Referencias** – haga su tarea – pida números de teléfonos y nombres de clientes del pasado que usted pueda llamar y preguntar sobre su experiencia.

**4. Membresías** – No todos los inspectores perteneces a la asociación nacional o estatal de inspectores de viviendas, y la membresía de uno de esos grupos no debe ser la única forma de evaluar su opción. A menudo la membresía en una a de estas organizaciones significa que se requiere educación y capacitación en forma continua.

**5. Seguro contra errores y omisiones** – Averigüe cual es la responsabilidad del inspector o la compañía de inspección una vez se termina la inspección. El inspector es un humano después de todo, y es posible que pueda pasar por alto algo que debería haber visto.

Pregunte a su inspector si está bien que usted este presente durante la inspección. De esa manera ellos pueden señalar cualquier cosa que se debería abordar o arreglar.

No se sorprenda de ver a su inspector subirse al techo, gatear alrededor del ático, y en los pisos. El trabajo del inspector es proteger su inversión y encontrar cualquier problema con la casa, incluyendo, pero no limitando a: el techo, la plomería, los componentes eléctricos, los electrodomésticos, el sistema de calefacción y aire acondicionado, la ventilación, las ventanas, la chimenea, la fundación y ¡mucho más!

### En conclusión,

El dicho *'la ignorancia es una bendición'*, no al invertir su dinero duramente ganado en una casa propia. Trabaje con un profesional que usted pueda confiar para que le dé la mayor información posible sobre su casa nueva, así usted puede tomar la decisión más educada acerca de su compra.



# ¿Ha ahorrado lo suficiente para el costo del cierre?

Hay muchos compradores potenciales y vendedores que creen que necesitan por lo menos un pago inicial del 20 % para poder comprar una casa o mudarse a la próxima casa. Vez tras vez, hemos disipado este mito demostrando que hay muchos programas de préstamos que le permiten poner tan poco como el 3 % (o 0 % con un préstamo VA).

Si usted ha ahorrado su pago inicial y está listo para comenzar la búsqueda de su casa, otra pieza del rompecabezas es asegurarse que usted tenga suficiente ahorrado para los costos de cierre.

Freddie Mac define los costos de cierre como:

*“Los costos de cierre, también llamados honorarios de operación de cierre tendrán que ser pagados cuando usted obtiene la hipoteca. Estos son honorarios por las personas representando su compra, incluyendo el prestamista, el agente de bienes raíces, y otros terceros implicados en la transacción. Los costos de cierre típicamente son entre 2 y 5 % de su precio de compra”.*

Hemos escuchado de muchos compradores de vivienda por primera vez que deseaban que alguien les hubiera dejado saber que los costos del cierre podrían ser tan altos. Si lo piensa bien, con un programa de pago inicial bajo, sus costos de cierre podrían igualar la cantidad que usted ahorro para su pago inicial.

Aquí está la lista de algunos de los honorarios/gastos que pueden estar incluidos en sus costos de cierre, dependiendo de donde se encuentra la casa que desea comprar:

- Costos del registro del gobierno
- Honorarios por la tasación
- Costo del registro de crédito
- Costo de originación del prestatario
- Costos por el servicio de impuesto
- Costo por el estudio topográfico
- Costo del abogado
- Costo del evaluador de solicitud de préstamo hipotecario
- Servicios del título (seguro, costo de búsqueda)

## ¿Hay forma de evitar pagar los costos de cierre?

Trabaje con su prestamista y agente de bienes raíces para ver si hay alguna manera de disminuir o diferir sus costos de cierre. Hay hipotecas sin cierre disponibles, pero terminan constándole más al final con una tasa de interés más alta, o incluyendo los costos de cierre en el costo total de su hipoteca (*es decir que usted terminara pagando interés por el costo de su cierre*). Su prestamista le puede ayudar a encontrar la mejor opción para sus necesidades.

Los compradores de vivienda también pueden negociar con el vendedor en cuanto a quien paga estos honorarios. Algunas veces el vendedor aceptara asumir el costo de cierre del comprador para finalizar el negocio.

## En conclusión,

Hable con su prestamista y el agente desde el comienzo y a menudo para determinar por cuanto usted será responsable para el cierre. Averiguar que usted necesita miles de dólares antes del cierre no es la sorpresa que alguien quiere experimentar.



# 5 razones para contratar un profesional en bienes raíces



## Contratos

Ellos ayudan con todas las divulgaciones y contratos necesarios en el ambiente actual mucho mas regulado.



## Experiencia

Ellos están bien educados y con experiencia en todo el proceso de venta.



## Negociación

Ellos actúan como intermediario en las negociaciones con todas las partes a lo largo de toda la transacción.



## Precio

Ellos ayudan a entender el valor actual de los bienes raíces al establecer el precio al poner la casa a la venta o al hacer una oferta de compra.



## Entender las condiciones del mercado actual

Ellos simple y efectivamente explican los titulares de bienes raíces y descifran lo que significan para usted.

# Comuníquese conmigo para hablar más

Seguramente usted tiene preguntas e inquietudes...

Me gustaría hablar más con usted sobre lo que leyó aquí, y ayudarle en el proceso de la compra de su casa. Abajo esta mi información. Espero escuchar de usted...



## Bill Lewis

Mortgage Loan Specialist

NMLS #284797

Choice One Mortgage Company

Westlake Village and La Quinta CA

[blewis@choice1mortgage.com](mailto:blewis@choice1mortgage.com)

[www.choice1mortgage.com](http://www.choice1mortgage.com)

(310) 614-5920



ChoiceOne  
Mortgage