

COSAS QUE CONSIDERAR AL  
**COMPRAR UNA CASA**



**Edición**  
Invierno 2021

# Tabla de contenido

- 3** Por qué no debe esperar hasta la primavera para comprar una casa
- 5** Un nuevo significado para la propiedad de la vivienda
- 7** El pronóstico de los expertos sobre el mercado de la vivienda invernal
- 8** La apreciación del precio de las viviendas va en aumento
- 10** Términos clave que conocer en el proceso de compra de la vivienda
- 11** El camino a la compra de una casa
- 12** Pasos que tomar ahora si quiere comprar una casa
- 14** Cómo la asistencia para el pago inicial abre la puerta para ser propietario de vivienda
- 16** 5 consejos para hacer una oferta exitosa
- 18** Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca
- 19** 5 razones para contratar un profesional en bienes raíces





## Por qué no debe esperar hasta la primavera para comprar una casa

La recuperación del mercado de la vivienda ha sido nada menos que notable. Muchos expertos están de acuerdo en que el cambio de la pausa económica de la nación está jugando muy bien para la vivienda, por lo que se está posicionando para ser un momento ideal para compra una casa para aquellos que están listos para hacer la compra. Aquí vamos a profundizar en algunas de las mayores ganancias para los compradores de vivienda esta temporada.

### 1. las tasas hipotecarias son bajas

En 2020, las tasas hipotecarias alcanzaron mínimos históricos **más de una docena de veces**, cayendo por debajo del 3 % por primera vez en la historia. Las tasas bajas continúan posicionando a los compradores hacia ganancias significativas a largo plazo. *Realtor.com* señala,

*“Dado esto, significa que las casas podrían costar potencialmente decenas de miles menos a lo largo de la vida del préstamo”.*

Esencialmente, hoy es menos costoso pedir dinero prestado para un préstamo hipotecario, una gran oportunidad para que los compradores aprovechen en este momento, antes de que las tasas comiencen a subir.

### 2. Comprar es mas asequible que alquilar

Esta tendencia hacia Las tasas hipotecarias bajas ha hecho que el pago mensual típico (incluyendo el principal y los intereses) sea menos costoso para los compradores. Según *Realtor.com*:

*“Durante el último año, muchos condados han visto mejorar la diferencia entre el costo de comprar una casa en comparación con el costo de alquilar una casa favoreciendo la compra de la casa”.*

Comprar una casa en vez de alquilar puede ser un cambio de juego, ya que amplifica los ahorros a largo plazo para los propietarios de vivienda. Al pagar una hipoteca, en lugar de pagar el alquiler, ese dinero se reinvierte a su favor. En lugar de contribuir a los ahorros de su arrendador, usted está contribuyendo a su patrimonio neto. Este es un término llamado plusvalía, y es uno de los mayores beneficios financieros de poseer una casa.

### 3. La plusvalía está aumentando

Según *John Burns Consulting*, **58.7 % de las casas en los Estados Unidos tienen por lo menos 60 % de plusvalía, y 42.1 % de las casas en este país no tienen hipotecas**. Lo que significa que están libre y sin deudas. Además, *CoreLogic* señala que el promedio de plusvalía que tienen las casas hipotecadas hoy es de **\$177,000**. Esa es una cantidad enorme de ahorros forzados para los propietarios en el mercado actual.

Con tanta plusvalía para el propietario promedio, la posibilidad de que el mercado vea una avalancha de ejecuciones hipotecarias no es probable. Los propietarios de vivienda hoy tienen muchas más opciones para evitar la ejecución hipotecaria, como vender sus casas y aprovechar esa plusvalía para proteger su inversión.

Como comprador, puede estar seguro de que su inversión en la propiedad de la vivienda es sólida, y no se espera que las ejecuciones hipotecarias dominen el mercado como lo hicieron cuando la burbuja del sector de la vivienda estalló hace más de 10 años.

### 4. Los precios de las viviendas están apreciando

Según los expertos principales, se prevé que los precios de las viviendas continúen apreciando. Hoy, muchos expertos están ajustando sus proyecciones en una dirección ascendente, anticipando que los precios de las casas continuarán aumentando hasta 2021.

Saber que el valor de las casas está aumentando mientras que las tasas hipotecarias son tan bajas debería ayudarle a sentirse seguro de que comprar una casa este año es ventajoso desde una perspectiva de los precios, y es una inversión sólida a largo plazo.

#### En conclusión,

Si está considerando comprar una casa, este puede ser su momento, especialmente con las tasas hipotecarias de hoy. Vamos a comunicarnos para evaluar sus necesidades cambiantes y para establecerlo hacia el éxito en el proceso de la compra de una vivienda.





# Un nuevo significado para la propiedad de la vivienda

Hoy, los estadounidenses están comprando casas por una variedad de razones diferentes. La crisis actual de la salud ha remodelado nuestros estilos de vida y necesidades, lo que ha llevado a muchos de nosotros a pensar más en lo que realmente queremos en nuestra casa. Pasar tiempo extra donde vivimos actualmente está permitiendo a muchas personas reevaluar lo que significa la propiedad de la vivienda y lo que encuentran más importante en una casa.

Según Zillow:

*“En 2020, las casas fueron del lugar al que la gente regresaba después del trabajo, la escuela, ir al gimnasio o las vacaciones, al lugar donde las familias hacen todo lo anterior. Para aquellos que ahora pasan la mayor parte de su tiempo en casa, hay una lista creciente de deseos de lo que cambiarían en sus casas, si fuera posible”.*

Con una nueva perspectiva sobre la propiedad de la vivienda, estas son algunas de las razones principales por las que la gente está reconsiderando dónde vive y pensando diferente sobre lo que necesitan en una casa.

## 1. Trabajando desde casa

El trabajo a distancia se está convirtiendo en la nueva norma, y continúa más tiempo de lo que se esperaba inicialmente. Muchos en la fuerza laboral hoy están descubriendo que ya no necesitan vivir cerca de la oficina, y pueden obtener más por su dinero si se mudan un poco más fuera de los límites de la ciudad, Lawrence Yun, *Economista principal* de la *Asociación nacional de Realtors (NAR por sus siglas en inglés)* señala:

*“Con el cambio considerable en el trabajo a distancia, los propietarios de vivienda actuales están buscando casas más grandes y esto llevará a un nivel secundario de demanda incluso en 2021”.*

Si está alquilando un espacio pequeño o recientemente ha intentado convertir su comedor en una oficina en casa con un éxito mínimo, puede ser el momento de hacer un cambio. La realidad es que su casa actual puede no estar diseñada de manera óptima para este estilo de vida actual, lo que hace que el trabajo a distancia y la productividad continua sean muy desafiantes.

## 2. Escuela virtual e híbrida

Muchos distritos están utilizando un modelo de aprendizaje virtual o híbrido, convirtiendo sus currículos en formatos digitales para los estudiantes. Si tiene niños en edad escolar, es posible que necesite un espacio dedicado al aprendizaje. Si es así, podría ser el momento para encontrar una casa que proporcione a sus jóvenes el mismo tipo de espacio tranquilo para concentrarse en sus tareas escolares, al igual que usted probablemente necesita para su trabajo de oficina.

## 3. Gimnasio en casa

Mantenerse saludable y activo es una prioridad para muchos estadounidenses. Con varios niveles de preocupación en torno a la seguridad de regresar a los clubes de salud en todo el país, los sueños de un espacio para un gimnasio en casa son cada vez más fuertes.

*La Asociación de constructores de viviendas de la gran New Orleans explica:*

*“Para muchos en cuarentena, una disminución significativa en la actividad es más que un problema de vanidad, es un problema de salud mental”.*

Tener espacio para mantener un estilo de vida saludable en casa, mental y físicamente, puede incitarle a considerar un nuevo lugar para vivir que incluya espacio para los entrenamientos en casa.

## 4. Espacio al aire libre

Especialmente para aquellos que viven en un apartamento o en una vivienda adosada pequeña, esta es una nueva prioridad para muchos. *Zillow* también señala los beneficios de poder usar el espacio del patio durante todo el año:

*“La gente quiere más espacio en su próxima casa, y una manera de conseguirlo es convirtiendo parte del patio trasero en una sala funcional, ‘un espacio al aire libre para jugar, así como para entretener o cocinar’”.*

Sin embargo, puede que hoy usted no tenga la superficie cuadrada adicional para tener estas áreas designadas, tanto en el interior como fuera de la casa.

## Mudarse puede ser su mejor opción

Si usted está clamando por espacio adicional para satisfacer sus necesidades cambiantes, podría ser el momento para aprovechar las tasas hipotecarias bajas de hoy para encontrar su casa perfecta. Es un gran momento para obtener una casa más grande por su dinero, justo cuando más lo necesita.

## En conclusión,

Hoy, las necesidades de muchas personas han cambiado. Si usted ha estado tratando de decidir si ahora es el momento de comprar una casa nueva, vamos a comunicarnos para discutir sus necesidades.



# El pronóstico de los expertos sobre el mercado de la vivienda invernal

Basado en los datos recientes sobre la economía, el desempleo, los bienes raíces y más, muchos economistas están indicando que se está llevando a cabo una recuperación económica. Sin embargo, el alcance de la recuperación depende en gran medida del curso del virus. He aquí un vistazo a lo que algunos expertos tienen que decir sobre áreas clave que impulsarán el mercado de la vivienda y la economía en el futuro.

## **John Burns, CEO de John Burns Real Estate Consulting:**

*“Una casa de alta calidad nunca ha sido tan importante porque la gente está pasando tanto tiempo en el hogar... El suministro de viviendas nuevas aumentará a partir del próximo año, ya que los constructores de viviendas solo han aumentado la actividad de compra de terrenos recientemente, y toma tiempo obtener aprobaciones para construcción”.*

## **Archana Pradhan, Economista Principal de CoreLogic:**

*“Dada la continua incertidumbre económica y la falta de actividad entre los propietarios existentes (compradores repetitivos), anticipamos que la escasez del inventario persistirá durante el resto del año, con los niveles de inventario manteniéndose entre el 20 % y el 30 % por debajo de los niveles del año pasado”.*

## **Mike Fratantoni, Economista Principal de la Asociación de banqueros hipotecarios:**

*“Las tasas de interés para la hipoteca con tasa fija a 30 años terminarán este año cerca del 3 % y podrían alcanzar alrededor del 3.3 % en 2021”.*

## **Lawrence Yun, Economista principal de la Asociación nacional de Realtors (NAR por sus siglas en inglés):**

*“La demanda de compra de vivienda sigue siendo super fuerte... Con las tasas hipotecarias bajas persistentes y cierto grado de recuperación continua del empleo, se esperan más firmas de contratos en un futuro cercano”.*

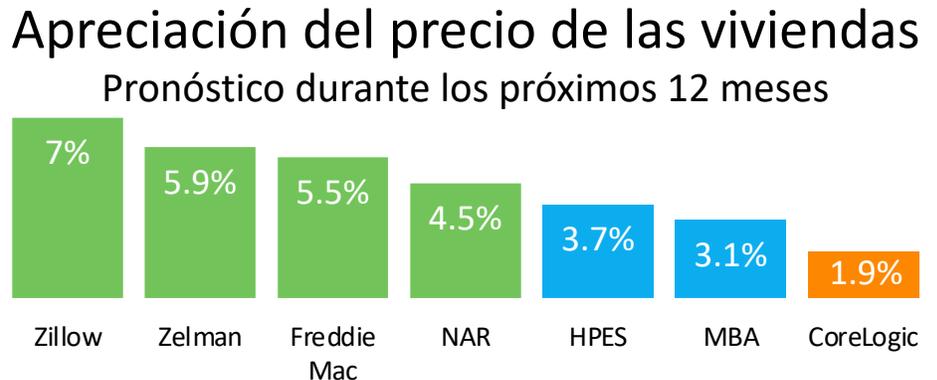
## **En conclusión,**

Los expertos están muy optimistas sobre el mercado de la vivienda. Si usted recientemente hizo una pausa en sus planes de bienes raíces de 2020, vamos a comunicarnos para determinar cómo podría volver a comenzar el proceso.

# La apreciación del precio de las viviendas va en aumento

Debido a la escasez del suministro de las casas en el mercado actual, hay una presión al alza significativa sobre los precios de las viviendas. Cuando hay una demanda alta de un artículo y una oferta baja, los consumidores están dispuestos a pagar más por ese artículo. Eso es lo que está pasando en el mercado de bienes raíces actual. La escasez del suministro de las viviendas también está dando lugar a la guerra de ofertas, lo que también impulsa los niveles de los precios más altos en el proceso de venta de las viviendas.

Además, no hay evidencia de que la demanda de los compradores disminuirá. Como resultado, los expertos pronostican que la apreciación de los precios continuará durante los próximos doce meses. Esta es una gráfica de los pronósticos principales:



## ¿Qué significa un aumento de los precios para los compradores?

Al comprar una casa, es importante sentirse seguro acerca de su inversión, y que aumentará en valor con el tiempo. Los precios de las casas han estado subiendo durante 104 meses consecutivos, y se prevé que continúen aumentando. Lo que significa que su inversión es sólida. También significa que comprar una casa antes de que los precios continúen aumentando podría ser su mejor jugada.

Hoy, a algunos les preocupa que los propietarios que ingresaron al plan de aplazamiento de pagos hipotecarios puedan enfrentar una ejecución hipotecaria una vez que termine su plan. Sin embargo, cuando usted analiza los datos sobre aquellos con un plan de aplazamiento de pagos, está claro que el nivel real de riesgo es bastante bajo.

Ivy Zelman, CEO de Zelman y Asociados y una experta muy apreciada en las industrias relacionadas con la vivienda, señaló:

*“La probabilidad de que volvamos a tener una crisis de ejecuciones hipotecarias es de alrededor del cero por ciento”.*

Con la demanda alta, la oferta baja, y un riesgo bajo de una crisis de ejecuciones hipotecarias, **los precios de las viviendas seguirán apreciando.**

## En conclusión,

Originalmente, muchos pensaban que los precios iban a bajar debido a la desaceleración económica de la crisis de la salud. En cambio, los precios apreciaron sustancialmente. Durante el próximo año, es probable que el valor de las viviendas aumente aún más, debido a la continua falta de inventario de casas para la venta.

# Términos clave que conocer

## en el proceso de compra de la vivienda

Aquí hay una lista de algunos de los términos más comunes en el proceso de compra.



### 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 en el 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 que oscila 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 al 20 % del precio de compra de la casa. Algunos programas con 0 % pago inicial también están disponibles.**

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.**

Este es un paso crítico en el mercado competitivo actual.



### 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, negociar cualquiera de los detalles que puedan surgir, y para que usted sepa exactamente lo que está sucediendo en el mercado de la vivienda.

La mejor manera de asegurar que su proceso de compra de la vivienda 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'** poniendo sus necesidades en primer lugar.

# El camino a la compra de una casa

1



## Ahorre su pago inicial

Tenga un presupuesto e investigue. Hay muchas opciones disponibles con pago inicial bajo.

2

## Conozca su puntaje de crédito

Conozca su puntaje y salde deudas pendientes como préstamos estudiantiles y tarjetas de crédito.



3



## Encuentre un agente de bienes raíces

Póngase en contacto con un profesional local para guiarlo a través del proceso.

4

## Obtenga una preaprobación

Distíngase como un comprador serio y tenga una mejor idea de lo que puede pagar.



5

## Salga a comprar una casa

Trabaje con su agente para encontrar una casa en su presupuesto que satisfaga sus necesidades.



6

## Haga un oferta

Determine su precio y negocie el contrato.



7

## Obtenga una inspección de la casa

Aborde cualquier problema escondido en la casa con el vendedor.



## Obtenga una tasación de la casa

Asegúrese de que la propiedad valga el precio que usted está dispuesto a pagar.



9

Vendida

## Cierre la venta

Programe una fecha de cierre una vez que el préstamo sea aprobado para firmar la documentación final.



10

## Múdese

## Felicidades!

Usted es dueño de la casa.



8



## Pasos que tomar ahora si quiere comprar una casa

Si está pensando en comprar una casa, hay algunas cosas importantes que puede hacer para que el proceso siga. Desde la preaprobación para una hipoteca hasta ahorrar para su pago inicial, usted puede trabajar con confianza hacia ser propietario de una vivienda.

### 1. Aprenda sobre el proceso y cuánto puedo pagar

El proceso de comprar una casa no es de tomarse a la ligera. Usted necesita decidir sobre las cosas claves como cuánto tiempo planea vivir en el área, los distritos escolares que prefiere, a qué distancia de su trabajo quiere vivir, y cuánto usted puede gastar.

Tenga en cuenta que, antes de comenzar, querrá obtener una **preaprobación para una hipoteca**. Los prestamistas evaluarán varios factores relacionados con su historial financiero, uno de los cuales es su historial de crédito. Ellos querrán ver lo bien que ha podido minimizar las deudas pasadas, así que asegúrese de que ha estado pagando sus préstamos estudiantiles, las tarjetas de crédito, y el préstamo del automóvil a tiempo. Según *ConsumerReports.org*:

*“Los planificadores financieros recomiendan limitar la cantidad que gasta en vivienda al 25 por ciento de su presupuesto mensual”.*

La preaprobación le ayudará a entender mejor cuanto puede gastar para que pueda con confianza hacer una oferta fuerte y cerrar el trato. El inventario bajo actual significa que los compradores necesitan todas las ventajas que puedan obtener. Si estuvo una preaprobación antes de que comenzara la crisis de la salud, es posible que necesite pasar por el proceso de nuevo, ya que las normas crediticias han cambiado durante los últimos meses.

## 2. Ahorre para su pago inicial y los costos del cierre

Además de saber que tanto puede pagar en el pago mensual hipotecario, entender cuánto necesitará para el pago inicial y sus costos del cierre es otro paso crítico.

**¿Qué es el pago inicial?** Según *Bankrate*:

*“El pago inicial de una casa es simplemente la parte del precio de compra de una casa que usted paga por adelantado y no proviene de un prestamista hipotecario como un préstamo”.*

Afortunadamente, hay muchos recursos de asistencia de pago inicial diferentes en el mercado para reducir potencialmente la cantidad que puede necesitar poner de pago inicial en la compra de su casa.

**¿Qué son los costos del cierre?** *Trulia* dice:

*“Cuando cierra una casa, se deben pagar una serie de cargos, Por lo general, oscilan entre el 2 % y el 5 % del costo total de la casa, y pueden incluir el seguro del título, las tarifas de originación, las cuotas de seguros, las tarifas de preparación de documentos y mas”.*

Si le preocupa ahorrar para estas cosas, comience de a poco y sea consistente. Un poco cada mes sirve de mucho. Impulse sus ahorros agregando automáticamente una parte de su cheque a una cuenta de ahorros o fondo para la casa. *AmericaSaves.org* dice:

*“Con el tiempo, estos depósitos automáticos suman. Por ejemplo, \$50 al mes acumulará \$600 al año y \$3,000 después de cinco años, más los intereses que se han agravado”.*

Antes de que se dé cuenta, tendrá suficiente para un pago inicial si es disciplinado y atento sobre su proceso.

### En conclusión,

Si ser propietario de vivienda está en su lista de deseos, identifique su lista de prioridades para ayudarlo a llegar allí. Vamos a comunicarnos hoy para determinar los pasos que debe tomar para comenzar el proceso hoy.





## Cómo la asistencia para el pago inicial abre la puerta para ser propietario de vivienda

Muchos compradores están ansiosos por comprar una casa en este momento, mientras que las tasas hipotecarias históricamente bajas están impulsando el mercado. Sin embargo, una encuesta reciente *por Sparks Research* muestra que, 20 % de los compradores por primera vez citan la falta de educación financiera como una barrera para ser propietarios de vivienda. Esto es definitivamente comprensible. Si usted no se siente cómodo con el proceso financiero de comprar una casa, es difícil tomar una decisión sólida. De hecho, cuatro de cada cinco compradores de vivienda dijeron que necesitan ayuda para entender cuanto pueden pagar en primer lugar. Esta es la razón por la que encontrar los profesionales adecuados para que le ayuden a través del proceso es tan importante.

Además de eso, la misma encuesta informa que más de dos tercios de los posibles compradores de vivienda creen que necesitan ayuda para ahorrar lo suficiente para el pago inicial. Lo que tal vez no se den cuenta es que hay una gran cantidad de programas de asistencia para el pago inicial a nivel estatal y regional, y muchos de ellos tienen fondos disponibles para los compradores potenciales. *Down Payment Resources* publicó recientemente su 'Q3 2020 Homeownership Program Index', que explica:

***“El número total de programas es de 2,340, y más del 81 por ciento (81.1 %) de los programas actualmente tienen fondos disponibles para los compradores de vivienda elegibles”.***

## Los programas de asistencia para el pago inicial no son solo para los compradores por primera vez

Tenga en cuenta que estos programas no son solo para compradores de vivienda por primera vez, por lo que vale la pena explorar sus opciones sin importar donde se encuentre en el proceso hacia la propiedad de la vivienda. Por ejemplo, si está trabajando desde la casa ahora, es posible que esté pensando en mudarse a un área mas asequible donde pueda estirar mas su dinero, o tener mas espacio por dentro y fuera de la casa. Lawrence Yun, *Economista Principal de la Asociación nacional de Realtors (NAR por sus siglas en inglés)*, explica:

*“Las áreas rurales tienen hipotecas (préstamos del USDA) que no requieren pago inicial, y algunos trabajadores que pueden trabajar desde casa tal vez quieran considerar suburbios o ciudades pequeñas donde los préstamos para las viviendas del USDA están disponibles y donde las casas son mas asequibles”.*

Si la asequibilidad está en su mente y usted cree que continuará trabajando desde la casa a largo plazo, la casa correcta puede estar en un área que aún no ha considerado. Además, el programa de asistencia que necesita también puede estar a su alcance.

Si está interesado en obtener mas información sobre los programas de asistencia para el pago inicial, la información esta disponible a través de sitios como [downpaymentresource.com](https://www.downpaymentresource.com)

### En conclusión,

Gracias a una gama de programas de asistencia para el pago inicial, hay opciones disponibles para los compradores de vivienda actuales. Es importante obtener la educación financiera que necesita para entender el proceso de compra de la vivienda y lograr sus metas en bienes raíces. Vamos a comunicarnos para que comience el proceso hacia la casa de sus sueños.





## 5 consejos para hacer una oferta exitosa

El mercado actual de bienes raíces tiene una alta demanda de los compradores y un inventario bajo de viviendas. Con tantos compradores compitiendo por un número limitado de casas, es más importante que nunca conocer los pormenores de hacer una oferta segura y competitiva. Aquí hay cinco claves para el éxito para esta etapa importante en el proceso de compra de una vivienda.

### 1. Escuche a su agente en bienes raíces

Un artículo reciente de *Freddie Mac* ofrece orientación sobre cómo hacer una oferta en una casa en el mercado actual. De inmediato, señala lo emocional que esto puede ser para los compradores y por qué los profesionales de confianza pueden ayudarle a mantenerse enfocado en las cosas más importantes:

*“Recuerde dejar que su equipo de compra de la vivienda le guíe en su recorrido, no en sus emociones. Su apoyo y experiencia evitarán que usted altere lo que usted cree que es imprescindible y su estabilidad financiera futura”.*

Su profesional en bienes raíces debe ser su fuente principal de respuestas a las preguntas que tenga cuando esté listo para hacer una oferta.

### 2. Entienda sus finanzas

Tener una comprensión completa de su presupuesto y la cantidad de casa que puede pagar es esencial. La mejor manera de saber esto es comunicarse con su prestamista para obtener la preaprobación para un préstamo al principio del proceso de compra de la vivienda. Solo el 44 % de los posibles compradores de vivienda actuales están planeando solicitar la preaprobación, así que asegúrese de dar este paso para que se destaque de la multitud. Esto muestra a los vendedores que es un comprador serio y calificado y puede darle una ventaja competitiva si está en una guerra de ofertas.

### 3. Este listo para actual rápidamente

Según el *índice de confianza de los Realtors*, publicado mensualmente por la *Asociación Nacional de Realtors (NAR por sus siglas en inglés)*, la propiedad promedio que se vende hoy recibe más de tres ofertas y solo está en el mercado durante unas semanas. Ambos son el resultado del mercado competitivo actual, mostrando lo importante que es mantenerse ágil y vigilante en su búsqueda. Tan pronto como encuentre la casa adecuada para sus necesidades, esté preparado para trabajar con su agente y presentar una oferta lo mas rápido posible.

### 4. Haga una oferta justa

Es natural querer el mejor acuerdo que pueda conseguir en una casa. Sin embargo, *Freddie Mac* también advierte que presentar una oferta demasiado baja puede llevar a los vendedores a dudar que tan serio es como comprador. No envíe una oferta que se eliminará tan pronto como se reciba. La experiencia que su agente aporta a esta parte del proceso le ayudará a mantenerse competitivo:

*“Su agente trabajara con usted para hacer una oferta informada basada en el valor del mercado de la casa, la condición de la casa, y los precios de venta recientes en la zona”.*

### 5. Sea un negociador flexible

Después de presentar una oferta, el vendedor puede aceptarla, rechazarla, o contrarrestarla con sus propios cambios. En un mercado competitivo, es importante mantenerse ágil durante todo el proceso de negociación. Su posición se puede fortalecer con una oferta que incluya fechas de mudanza flexibles, un precio más alto o contingencias mínimas (condiciones que establezca que el vendedor debe cumplirlas para que la compra sea finalizada). Sin embargo, hay ciertas contingencias a las que no desea renunciar. *Freddie Mac* explica:

*“Resista la tentación de renunciar a la contingencia de la inspección, especialmente en un mercado sólido o si la casa se vende ‘tal cual’, lo que significa que el vendedor no pagará las reparaciones. Sin una contingencia de la inspección, podría quedarse atrapado con un contrato en una casa que no podrá arreglar”.*

### En conclusión,

El mercado competitivo actual hace que sea mas importante que nunca hacer una oferta sólida en una casa, y un experto de confianza puede ayudarle a sobresalir en el proceso.





## Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca

Una vez que usted encontró la casa correcta y ha solicitado una hipoteca, hay algunas cosas claves que tener en cuenta antes del cierre de su casa. 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, alguien que puede decirle como su decisión afectará su préstamo hipotecario.

A continuación, está una lista **de cosas que no debe hacer** después de solicitar una hipoteca. Todas son importantes que las sepa, o simplemente son buenos recordatorios, para el proceso.

**1. No deposite dinero en efectivo en sus cuentas bancarias antes de hablar con su banco o prestamista.** Los prestamistas necesitan la fuente de su dinero y el dinero en efectivo no es fácil de rastrear. Antes de depositar cualquier cantidad de dinero en efectivo en sus cuentas, analice la manera correcta de documentar sus transacciones con su oficial de préstamos.

**2. No haga ninguna compra grande como un automóvil o muebles para su casa nueva.** La deuda nueva viene con obligaciones mensuales nuevas. Las obligaciones nuevas crean nuevas calificaciones. La gente con deudas nuevas tiene una proporción más alta de deuda a ingresos. Las proporciones más altas hacen los préstamos más riesgosos, y algunas veces los compradores ya no califican.

**3. No sea codeudor de otros préstamos para nadie.** Cuando usted es codeudor, usted está obligado. Con esa obligación también viene proporciones de deuda a ingresos más altas. Incluso si usted jura que no será el que está haciendo los pagos, su prestamista tendrá que contar el pago en contra suyo.

**4. 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.

**5. No solicite un crédito nuevo.** No importa si es una tarjeta nueva de crédito o un automóvil nuevo. Cuando 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.

**6. No cierre ninguna cuenta de crédito.** Muchos clientes creen 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 determinantes 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. Si su trabajo o su situación laboral ha cambiado recientemente, comparta esa información con su prestatario también. El mejor plan es revelar y discutir completamente sus planes con su oficial antes de hacer cualquier movimiento financiero.





## 5 razones para contratar un profesional en bienes raíces



### Contratos

Nosotros ayudamos con todas las declaraciones y contratos necesarios en el ambiente actual mucho mas regulado.



### Precio

Nosotros ayudamos 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.



### Experiencia

Nosotros estamos bien educados en bienes raíces y con experiencia en todo el proceso de venta.



### Negociación

Nosotros actuamos como 'intermediario' en las negociaciones con todas las partes a lo largo de toda la transacción.



### Entendiendo las condiciones del mercado actual

Nosotros simple y efectivamente explicamos las noticias de bienes raíces y desciframos lo que significan para usted.

# Comuníquese conmigo para hablar más

Seguramente usted tiene preguntas e inquietudes sobre el proceso de bienes raíces.

Me gustaría hablar con usted sobre lo que leyó aquí y ayudarlo en el camino de compra su casa. Mi información esta abajo, y estoy deseando trabajar con 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