



**guía para
comprar
una
vivienda**

MGIC

Entonces, está considerando la idea de comprar una vivienda. Puede parecer abrumador, pero nuestro programa de educación para compradores de vivienda le ayudará a comprender mejor el proceso de manera que pueda sentirse confiado de estar listo para comprar casa.



¿Busca más herramientas, consejos y recursos? Encuéntrelos en el complemento digital de MGIC para esta guía de estudio: readynest.com/es-us. Busque el logo de Readynest en estas páginas, donde verá sugerencias para aprovechar su experiencia de aprendizaje en línea.

¿Por qué está pensando en pasar de ser inquilino a dueño de una propiedad? (marque con un círculo una o más opciones)

Me siento listo para un lugar que es todo mío

Creo que puedo pagar la misma cantidad (o menos) por una hipoteca que por alquiler

Una vivienda es una inversión, y quiero comenzar a acumular equidad

Estoy comenzando una familia y necesito el espacio y la estabilidad

Quiero un lavadero, o un garaje, o un patio trasero, o

(inserte su propio sueño americano aquí!)

Índice

03 Capítulo 1: Prepararse para comprar una vivienda

- 04 Revise su crédito
- 06 Entender los informes de crédito
- 08 Ahorrar y presupuestar
- 09 Precalificación para una hipoteca

11 Capítulo 2: Comprar una vivienda

- 12 Qué buscar en una vivienda
- 13 Qué esperar de un agente de bienes raíces
- 14 Cómo hacer una oferta para una casa

19 Capítulo 3: Obtener la hipoteca

- 20 Tipos de hipotecas y préstamos hipotecarios
- 23 Derechos de los compradores de viviendas
- 24 El proceso hipotecario

27 Capítulo 4: Cierre su préstamo

- 28 Cómo prepararse para el cierre
- 29 Durante el cierre
- 31 Después del cierre

33 Capítulo 5: Ser un propietario exitoso

- 34 Mantenimiento de la vivienda
- 35 Responsabilidad financiera del dueño de vivienda

37 Recursos

- 38 Acerca del seguro hipotecario
- 41 Planificador de gastos mensuales
- 43 Cuadro comparativo de la vivienda
- 45 Sugerencias para el mantenimiento

Capítulo 1

Prepararse para comprar una vivienda



Ser propietario de una vivienda tiene muchos beneficios, incluidos beneficios fiscales, acumulación de equidad, apreciación de su inversión y un pago mensual estable. Pero dichos beneficios conllevan responsabilidades financieras.

Comprar una casa a un precio que puede pagar es la clave para el éxito al ser dueño de una vivienda, es decir, para mantener ser dueño de una vivienda. Pero, ¿cómo sabe si puede permitirse comprar y mantener una vivienda, y cuánto puede pagar?

Esta sección le ayudará a comprender la importancia de:

- Crédito
- Ahorrar y presupuestar para una casa
- Precalificación para una hipoteca

Revise su crédito

Para comprar una casa, su solvencia crediticia es clave. Su prestamista revisará su crédito cuando usted solicite una hipoteca, y lo que encuentren determinará si usted es aprobado y la tasa de interés que se le cobrará. Revisar su propio historial y solvencia crediticia le ayudará a saber cómo los prestamistas podrían evaluarlo y si necesita tomar medidas para mejorar su crédito.

¿Qué es el crédito?

El crédito le permite obtener algo ahora por poco o nada de dinero de su bolsillo, y pagarlo durante un período específico de tiempo.

Existen dos tipos de créditos:

El crédito abierto	El crédito abierto se extiende de forma continua, pero generalmente con un límite de cuánto puede pedir prestado. Si, estamos hablando de las tarjetas de crédito, como VISA® y MasterCard®. También se conoce como "crédito revolvente" porque a medida que reembolsa el saldo adeudado, el crédito hasta un límite específico está disponible para su uso nuevamente.
El crédito cerrado	El crédito cerrado se extiende de manera única y limitada, como el de un automóvil o préstamo personal. Aunque aún pueda tener una relación positiva con el prestamista después de pagar la obligación, igual deberá recalificar cada vez que desee otro préstamo.

Obtener crédito

Aquellos que conceden el crédito se llaman acreedores, más comúnmente, grandes almacenes, compañías financieras, cooperativas de crédito, bancos comerciales y compañías de tarjetas de crédito. Los acreedores miran 2 cosas cuando deciden si conceden el crédito:

1. **Usted como un riesgo de crédito.** Cada acreedor tiene diferentes formas de evaluar las solicitudes de crédito. La mayoría revisa varios factores para evaluar la probabilidad de que usted pague el monto prestado durante un cierto período de tiempo. Estos factores incluyen:
 - Ingresos
 - Duración del empleo
 - Cuánto tiempo usted ha vivido en la misma residencia
 - Historial de crédito anterior
 - Monto de las deudas pendientes
 - Estabilidad de sus cuentas de cheques y de ahorro
2. **El colateral que usted está comprando.** Básicamente, cuanto mayor sea la compra, mayor será el escrutinio en su historial de crédito y su capacidad de pago. Si usted no paga lo que ha comprado con crédito, es más fácil para un acreedor recobrar artículos como muebles y electrodomésticos que embargar una casa. Los acreedores aún pueden otorgar crédito a personas con una capacidad cuestionable de pagar cuando se trata de compras como refrigeradores y sistemas de entretenimiento. Pero el prestamista lo evaluará a usted y su historial de crédito más detenidamente cuando intente comprar una vivienda ya que está asumiendo un mayor riesgo a una tasa de interés más baja. Lamentablemente, aquí es donde algunas personas aprenden su primera lección real de crédito, cuando el crédito es realmente importante, porque se sorprenden al descubrir que no han podido obtener un préstamo hipotecario debido a su historial de crédito.



Visita readynest.com/glosario para obtener más definiciones de términos de hipoteca y compra de vivienda

Proteger su buena solvencia crediticia

La falta de pago del crédito concedido según lo acordado es donde la mayoría de la gente se mete en problemas.

Los pagos atrasados afectan su historial de crédito. No importa que el saldo de la tarjeta de crédito sea de solo \$5, o que el pago sea solo un día tarde, o que pague la tarifa por pago atrasado. La falta de pago a tiempo pondrá una marca negra en su historial de crédito que puede durar un año o más.

Los pagos mínimos son otro asunto problemático. Hacer el pago mínimo es solo eso: el mínimo indispensable. Eso aporta muy poco para reducir su deuda pendiente. Mientras tanto, los intereses y las tarifas anuales pueden sumarse significativamente con el tiempo. Resulta ideal que pague por completo el saldo de su tarjeta de crédito todos los meses.

Use el crédito de manera efectiva. Determine cuánto crédito puede pagar cómodamente. Desarrolle un presupuesto familiar: una lista detallada de sus ingresos y gastos. Esto le ayudará a saber cuánto puede comprar cómodamente a crédito y aún pagar el saldo a fin de mes. Evalúe las compras más grandes (aquellas fuera de su presupuesto familiar normal) según la necesidad, y cree un programa de pagos para asegurarse de que la deuda se pague rápidamente.

Pedir ayuda. Si experimenta dificultades financieras inesperadas y comienza a atrasarse en los pagos, comuníquese con sus acreedores de inmediato; es posible que deseen trabajar con usted en un plan de pagos reducidos que lo ayude a recuperarse y le ocasione el menor daño posible a su historial de crédito.

Reparar el crédito

Puede tomar algún tiempo, pero el mal crédito puede ser reparado. Una vez que comience a hacer pagos regulares a tiempo y desarrolle ese historial positivo, su situación crediticia mejorará y se verá más atractiva para los futuros acreedores.

Es posible que desee ponerse en contacto con un asesor financiero profesional o una agencia de asesoría sobre créditos y presupuestos, si necesita ayuda para desarrollar un plan de presupuesto o de reducción de deuda.

Establecer un buen
historial de crédito es
realmente bastante
simple:

Abra una cuenta de cheques y de ahorros. Mantenga su cuenta de cheques con suficiente dinero para cubrir todos los gastos regulares. Haga depósitos regulares en su cuenta de ahorros para establecer un historial de ahorros.

Solicite crédito gradualmente. Una vez que sus cuentas de cheques y de ahorro estén en buen estado de funcionamiento, solicite crédito a través de un banco importante o tiendas minoristas. Utilice las tarjetas de crédito de la tienda minorista con prudencia: son más fáciles de adquirir con poco o ningún crédito que una tarjeta de crédito de un banco, pero a menudo vienen con tasas y tarifas más altas.

No solicite más crédito de lo que puede administrar. Una tarjeta de crédito le otorga crédito tan pronto como su solicitud haya sido aprobada. Quizás le convenga comenzar por usar crédito solo para compras pequeñas; lo suficiente para empezar a crear un historial de crédito mientras cancela totalmente su saldo cada mes.

Haga pagos regulares por los productos o servicios que compre con crédito. Cada vez que hace un pago, está construyendo un historial de crédito favorable.

CAP
1

Entender los informes de crédito

Si alguna vez solicitó una tarjeta de crédito, un préstamo de automóvil, un préstamo hipotecario o incluso un seguro, usted tiene un informe de crédito. Los prestamistas están interesados en lo que dice su informe sobre su capacidad para administrar sus finanzas a lo largo del tiempo.

¿Quién crea su informe de crédito? Las agencias de crédito son compañías con fines de lucro que recopilan información de acreedores y registros públicos y la consolidan en un informe de crédito. Mientras hay muchas agencias de crédito, 3 agencias principales dominan la industria: Experian®, Equifax® y TransUnion®.

¿Qué contiene un informe de crédito?

Su informe de crédito solo proporciona información; acreedor determinar si usted tiene un riesgo de crédito bueno o malo. Cada acreedor analizará la información de manera diferente cuando decida extender el crédito.

El informe de crédito incluye normalmente 4 tipos de información:

Información sobre identificación	Su nombre, apodos, direcciones actual y anterior, Número de seguro social, año de nacimiento, empleadores actuales y anteriores, y, si corresponde, el nombre de su cónyuge.
Información de crédito	Las cuentas de crédito que tiene con bancos, minoristas, emisores de tarjetas de crédito y otros prestamistas. Para cada cuenta, su informe de crédito mostrará el tipo de préstamo (crédito rotativo, préstamo estudiantil, hipoteca, etc.), la fecha en que abrió la cuenta, su límite de crédito o monto del préstamo, el saldo de la cuenta y su patrón de pago durante los últimos dos años. El informe también establece si otra persona además de usted (su cónyuge o codeudor, por ejemplo) es responsable de pagar la cuenta.
Información de registro público	Registros del tribunal estatal y del condado relacionados con bancarrotas, gravámenes fiscales o juicios monetarios. En algunos estados, los informes de crédito muestran pagos vencidos de manutención para los hijos.
Consultas	Los nombres de todos los otorgantes de crédito y posibles empleadores que obtuvieron una copia de su informe de crédito por cualquier razón. La sección de consultas de su informe contiene una lista de las personas que accedieron a su informe durante un máximo de dos años. Estos períodos de tiempo lo protegen a usted como consumidor o solicitante de empleo.

Casi tan importante como lo que está en su informe de crédito es lo que no está: no hay información sobre su raza, preferencia religiosa, historial médico, estilo de vida personal, antecedentes personales, preferencia política o antecedentes penales.

¿Qué es una puntuación de crédito?

La mayor parte de la información en su informe de crédito va en un algoritmo matemático, y el resultado es un número de 3 dígitos conocido como puntuación de crédito, que ayuda a los prestamistas a evaluar su crédito de un vistazo. Algunos de los factores que entran en juego en una puntuación de crédito incluyen:

- Historial de pagos
- Cuentas pendientes vs. límite de crédito
- Historial de crédito
- Tipos de créditos
- Nuevo crédito

La mayoría de las puntuaciones de crédito varían de 300 a 850. Cada prestamista tiene sus propios rangos “buenos”, pero en general, cuanto mayor sea la puntuación, mejor.

FICO® es el nombre más reconocido en materia de puntuación de crédito y sus algoritmos son los más utilizados por los prestamistas; pero también es posible que consulte puntuaciones tales como Beacon®, VantageScore® u otras.

Cada agencia de informes de crédito calculará su puntuación de manera diferente en función de los algoritmos que usan y el tipo de crédito que puede solicitar, por lo que su puntuación puede variar ligeramente entre Experian, TransUnion y Equifax. Estas variables también significan que al solicitar su propia puntuación de una agencia, lo que reciba también puede diferir ligeramente de lo que recibe su prestamista en base a su solicitud.

¿Cómo puedo ver o corregir errores en mi informe de crédito?

Para revisar una copia de su informe de crédito, comuníquese con cualquiera de las 3 principales agencias de informes de crédito. Cada agencia compila su propio informe, por lo que es posible que desee obtener copias de las 3 agencias. Muchos expertos recomiendan que revise sus informes de crédito una vez al año para verificar si hay errores y controlar su posición.

Si encuentra errores en su informe de crédito, hay 2 maneras de corregirlos.

1. **Puede contactar al proveedor de crédito y explicar el error.** Si el acreedor acepta que se ha producido un error, el proveedor de crédito debe informar y corregir el error a la agencia de informes de crédito.
2. **También puede completar un formulario de disputa en línea en cada una de las páginas de Internet de las agencias de informes de crédito.** Después de completar el formulario, la agencia investigará su reclamo y se comunicará en nombre de usted con el acreedor en cuestión. Si el acreedor acepta que se ha producido un error, la agencia de informes de crédito lo arreglará.

Forme buenos hábitos: Revise sus informes de crédito una vez al año.

Experian® es una marca comercial registrada de Experian Information Solutions, Inc. Equifax® es una marca comercial registrada de Equifax Inc. TransUnion® es una marca comercial registrada de TransUnion LLC. FICO® es una marca comercial registrada de Fair Isaac Corporation.

CAP
1

Ahorrar y presupuestar para una casa

Un presupuesto es simplemente un plan que establece sus ingresos y gastos de la forma más precisa posible. Le ayuda a utilizar el crédito sabiamente y cumplir con sus objetivos financieros, como ahorrar para su pago inicial o hacer un pago mensual de la hipoteca. Un presupuesto puede ayudarlo a descubrir sus hábitos de gasto así como lugares donde puede ahorrar.

Ajuste su actitud

Al igual que las dietas, la mayor equivocación presupuestaria es suscribirse a la mentalidad de “cortar hasta que duela”. Al crear su presupuesto, es fácil ver sus gastos (como servicios públicos, comida, transporte, ropa y entretenimiento) y comenzar a recortar.

Un presupuesto como ese puede verse bien en teoría y generar ahorros rápidamente, pero ¿lo mantendría? ¿Qué pasaría con su calidad de vida? Un presupuesto viable lo ayudará a guiar sus gastos para que pueda acumular ahorros mientras disfruta de su vida. A menos que tenga graves problemas financieros, no hay razón para establecer un presupuesto que sea doloroso.

Un buen presupuesto le ayuda a:

- Comprender cómo y dónde gasta su dinero
- Asegurar sus ahorros
- Prevenir o reducir el gasto por impulso
- Protegerse contra los efectos financieros de lo inesperado, como el desempleo, los accidentes, las enfermedades, el envejecimiento y la muerte

Identifique sus gastos

Usted sabe cuánto gasta en el alquiler cada mes, pero ¿sabe lo que gasta en alimentar el parquímetro, alimentar su hábito de las palomitas de maíz de la tarde o alimentar al perro? Mantenga un registro detallado de todos los ingresos y gastos, hasta el cambio utilizado para la máquina expendedora. Una vez que vea dónde gasta el dinero diariamente, puede obtener una imagen mucho más clara de sus gastos mensuales generales.

Nuestra plantilla de presupuesto del Planificador de gastos mensuales puede ayudarlo a comenzar (ver página 41).

Haga cambios simples y lógicos

Una vez que tenga claro hacia dónde va su dinero, generalmente puede ver dónde puede hacer los cambios. No tiene que hacer grandes cambios que le quiten el placer a la vida. Los pequeños sacrificios pueden sumar ahorros significativos.

Puede decidir hacer café en casa o traer su almuerzo al trabajo con más frecuencia. Tal vez no necesite suscribirse a cada servicio de transmisión. O podría ponerse al día con las películas clásicas en casa en lugar de ver los últimos éxitos de taquilla en el teatro (beneficio adicional: código de vestimenta de pijama).

Para establecer un buen presupuesto, es posible que tenga que investigar, hacer algunas llamadas y hacer algunas preguntas. Pero después del trabajo inicial, un buen presupuesto será simple y flexible, y no requerirá una gran inversión de tiempo para mantener. Un buen presupuesto funciona para usted, no en su contra.

Presupuesto para mantener su hogar, no solo para comprarlo

Ahorrar para un pago inicial puede parecer su prioridad número 1 en este momento, pero recuerde que también le cuesta dinero mantener su vivienda. Para ser un propietario exitoso, es importante reservar fondos en su presupuesto mensual para el mantenimiento de la vivienda.

Presupuestar mensualmente estos gastos lo ayudará a identificar, planificar y administrar eficazmente los costos asociados con la propiedad de su vivienda. Su presupuesto lo ayudará a abordar el mantenimiento diario, así como a planificar el financiamiento de mejoras importantes y satisfacer las necesidades de mantenimiento de emergencia.

Precalificación para una hipoteca

La precalificación le muestra cuánto puede gastar en un hogar según su posición financiera, teniendo en cuenta sus ingresos, deudas y ahorros. Los prestamistas también consideran las tasas de interés actuales.

La precalificación puede determinar:

- Un estimado del precio de compra de la vivienda y el pago mensual de la hipoteca que puede pagar y calificar
- Cuánto dinero necesitará para un pago inicial (la diferencia entre el precio de compra y el monto de su hipoteca)
- Metas de ahorro que necesita establecer y alcanzar

¿Quién puede ayudarme a precalificar?

Un oficial de préstamos o un consejero de educación para la compra de una vivienda pueden ayudarlo a precalificarse.

La precalificación no es un compromiso de su parte para trabajar con un prestamista o agente de bienes raíces en particular, y no le garantiza un préstamo por parte del prestamista, todo ocurre durante el proceso de solicitud del préstamo. Pero la precalificación puede ayudarlo a reducir la búsqueda de su vivienda y evitar posibles decepciones.

Consejos para un presupuesto exitoso

Sea colaborativo. Hable con su familia (ya sea su pareja, sus hijos, su tortuga mascota o su compañero de habitación que necesita saber por qué comenzó a comprar papel higiénico de una capa) y asegúrese de que sientan que son parte del plan. Si todos los afectados realmente entienden las recompensas, es posible que trabajen más arduamente para que el presupuesto tenga éxito y se limiten para no gastar en exceso.

Sea específico. Si sus objetivos no son precisos, es posible que nunca los logre. Usted y otros miembros del hogar pueden tener diferentes ideas sobre cuál debería ser el resultado final.

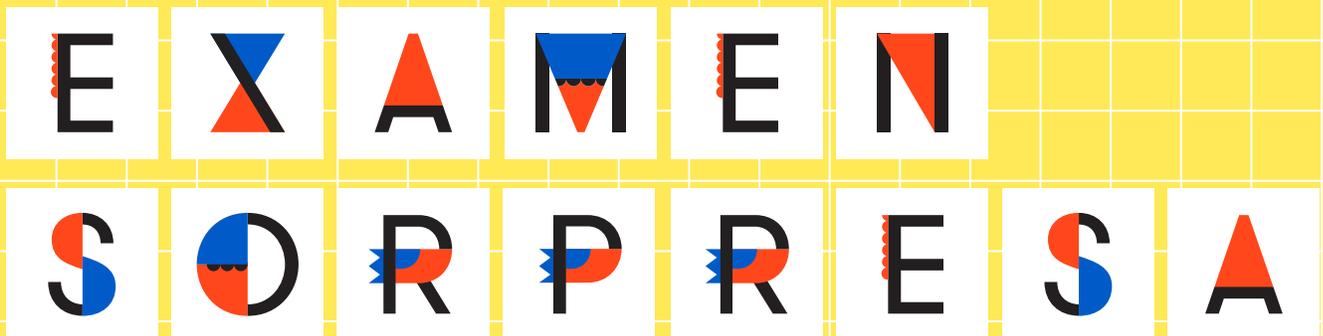
Prepárese para comprometerse. Si, por ejemplo, desea pagar en efectivo por las cosas y su socio prefiere el crédito, tendrá que analizar las ventajas y desventajas de ambos métodos y decidir en un término medio. ¡Un plan financiero también es una asociación financiera!

Sea realista. Si establece metas y objetivos que son demasiado difíciles de cumplir, será más probable que abandone su plan cuando se presente la frustración.

Ejercita tu voluntad. Te enfrentarás a tentaciones financieras todos los días, ¡pero mantente fuerte! Cada miembro de la familia necesita alentar a los demás a cumplir el plan.

Sea flexible. Su estilo de vida y situación financiera siempre está evolucionando. No haga un presupuesto tan rígido que cada nuevo cambio requiera un plan completamente nuevo.

Mantenga buenos registros. No puedes simplemente “configurar y olvidar” un presupuesto. Continúe notando lo que gasta para que pueda ver si está siguiendo bien el plan y si necesita hacer más ajustes para alcanzar sus objetivos.



Los acreedores revisan el informe crediticio para determinar si conceder o no crédito a esa persona. El informe crediticio puede incluir:

- a) La condición migratoria
- b) Cualquier quiebra
- c) Barrio de la vivienda en que esté interesado
- d) Orientación religiosa

Capítulo 2

Comprar una vivienda



Una vez que haya organizado sus finanzas y sepa lo que puede comprar, será hora de comenzar a buscar su vivienda propia.

Esta sección tratará sobre:

- Qué buscar en una vivienda
- Qué esperar de un agente de bienes raíces
- Cómo hacer una oferta para una casa

Qué buscar en una vivienda

Una vez que esté listo para comenzar a buscar una vivienda, piense cuidadosamente qué es lo más importante para usted, tanto en términos de ubicación como en términos de la vivienda en sí. No se concentre demasiado en asuntos cosméticos que puedan cambiarse, como los colores de las paredes, la alfombra afelpada o la amplia colección de relojes de cuco del propietario actual.

Qué tener en cuenta sobre el lugar:

- Vecindario
- Distancia al trabajo
- Escuelas
- Compras

Qué tener en cuenta sobre la vivienda en sí misma:

- Precio de venta
- Tamaño y espacio (¿Hay suficientes dormitorios? Y armarios?)
- Condición de los sistemas eléctricos, de plomería y de calefacción

Lleve consigo una lista como nuestra Lista de verificación para compradores de viviendas mientras busca casa (ver página 43). Le ayudará a evaluar los vecindarios, las características y las condiciones de hasta 3 viviendas en una comparación paralela. No es raro recorrer varias casas en un solo día, por lo que sin una lista, es posible que le resulte difícil recordar detalles específicos sobre cada vivienda.

Consejo para la búsqueda de vivienda

¿Cómo prioriza sus necesidades y deseos, y cómo sabe en qué vale la pena ceder? Una lista de 3-5 prioridades puede ayudarle a limitar su búsqueda y evitar perder tiempo en listados de bienes raíces que no cumplen con sus requisitos.

3 pasos para ayudarle a reducir sus prioridades

1. Haga una lista de todo lo que busca en una vivienda. Si hay varias personas involucradas en la decisión, deje que cada una haga su propia lista de manera independiente.
2. Compare las listas y busque coincidencias. Combine los requisitos en común, en una nueva lista más limitada.
3. Para cada requisito de la lista, pregúntese, “Si encontrara una vivienda que fuera asombrosa en casi todos los aspectos, ¿renunciaría a este requisito?” De ser así, es una característica agradable, pero no una prioridad.



Descarga el cuadro comparativo de la vivienda y otros herramientas en readynest.com/recursos

Qué esperar de un agente de bienes raíces

Los agentes de bienes raíces pueden ser útiles porque conocen el mercado inmobiliario local. La mayoría de los agentes tienen servicios de listado múltiples que publican directorios de todas las propiedades listadas para la venta en un mercado particular.

El agente de bienes raíces consultará el directorio de listado múltiple para usted y determinará las propiedades disponibles que cumplan con sus especificaciones, como precio, tamaño y ubicación. Él o ella le compartirán esas listas con usted electrónicamente, al igual que una aplicación de citas; se le notificará cuando se enumere una nueva propiedad que coincida con su perfil. Su agente se encargará de mostrarle las propiedades que le interesan.

¿Otra ventaja de trabajar con un agente de bienes raíces? Alguien que esté familiarizado con su área generalmente puede informarle sobre los sistemas escolares, las tasas de impuestos, los cargos por agua y alcantarillado, el transporte público y otras inquietudes que podrían afectar su decisión de comprar una vivienda en particular. Los agentes inmobiliarios generalmente se especializan en áreas particulares, por lo que es posible que usted desee encontrar a alguien que conozca el área que le interesa más para ayudarlo a encontrar una vivienda.

Cómo encontrar un agente de bienes raíces

Hay muchas maneras de encontrar un agente de bienes raíces:

- Pedir recomendaciones de amigos o familiares
- Ir a propiedades destinadas a la venta que están abiertas al público para conocer a los agentes
- Póngase en contacto con las empresas de bienes raíces que anuncian propiedades que le interesan
- Busque agentes locales en línea

Por lo general, lo mejor es elegir un agente de bienes raíces con el que se sienta cómodo y trabajar con esa persona hasta que encuentre la vivienda que desea comprar.

El papel del agente de bienes raíces

Por lo general, los vendedores “enumerarán” su casa con un agente y aceptarán pagar una comisión si la casa se vende dentro de un período de tiempo específico. Durante ese tiempo, el agente de bienes raíces intentará vender la propiedad mediante anuncios y exposición de viviendas al público.

Es importante entender que el agente que conoces en una casa en exposición o a través de una lista representa y trabaja para el vendedor. El agente tiene ciertas obligaciones con el vendedor y transmitirá cualquier información que usted proporcione. En una transacción de bienes raíces, ese agente es conocido como el “agente del vendedor”.

Un “agente del comprador” trabaja directamente para usted como comprador de vivienda y representa sus intereses a lo largo del proceso de búsqueda de viviendas y de hacer una oferta.

Los agentes de bienes raíces comúnmente trabajan por comisión. Su tarifa se basa en el precio de compra y es pagada por el vendedor. Si un agente del vendedor y un agente del comprador están involucrados en la compra de la vivienda, comparten la comisión. Como comprador, en la mayoría de los casos, no pagará una comisión inmobiliaria.

Cómo hacer una oferta para una casa

La mayoría de las personas no proponen matrimonio en su primera cita a ciegas. Por las mismas razones, es raro (y no aconsejable) que un comprador se enamore de la primera casa que ve y la compre inmediatamente.

Mire un buen número de viviendas antes de tomar la decisión de comprar. Si ha estado esperando y ahorrando durante mucho tiempo, ¡no permita que su ansiedad por ser un dueño de vivienda lo lleve a tomar una decisión apresurada! Asegúrese de mirar suficientes casas en los vecindarios para obtener una idea de los precios o los valores de las propiedades.

Luego, una vez que haya reducido las opciones, haga su tarea. Investigue factores como:

- Impuestos
- Sistema escolar
- Costo de los servicios públicos
- Calidad de los servicios comunitarios (como bomberos y policía)
- Cualquier otra cosa que afectará su vida una vez que sea dueño de la vivienda

Cuando encuentre una vivienda que realmente le guste, tómese un tiempo para pensarlo antes de hacer una oferta. En algunos mercados, puede que tenga que actuar rápidamente si no hay muchas viviendas en venta en el área pero hay muchos compradores (conocido como mercado de vendedores). Aún así, piense detenidamente en su compra: está haciendo una gran inversión.

Una vez que haya encontrado e investigado la casa que desea, está listo para hacer una oferta.

Hacer la Oferta de compra

Por lo general, cuando esté listo para hacer una Oferta, se reunirá con su agente de bienes raíces y completará el formulario de oferta de compra. También puede escribir su oferta con la ayuda de un abogado. Aunque puede preparar una oferta usted mismo, no es recomendable.

Una Oferta de compra incluye información detallada y compleja. Si intenta escribir una oferta usted mismo, puede cometer errores, omitir o incluir elementos que lo pondrían en desventaja en relación con otros compradores o quedar comprometido en un acuerdo que no sea lo mejor para usted.

Cuando esté listo para hacer una oferta, obtenga una copia del formulario de su estado del agente de bienes raíces y analice cuidadosamente. Haga que el agente o un abogado explique con detalles cada elemento del formulario para que usted comprenda exactamente a qué se compromete antes de firmar una oferta.

Hay muchos factores que pueden influir en la cantidad que ofrecería para una vivienda:

- La cantidad que puede pagar
- Que tanto quiere la vivienda
- Cuántos otros compradores están interesados
- Qué tan motivado cree que está el vendedor
- Cuánto trabajo se necesitaría hacer en la vivienda
- Cómo la propiedad se compara con otras propiedades similares



Para obtener más recursos para compradores de vivienda, visita readynest.com/recursos

Inspección de la vivienda

Una inspección de la vivienda no es lo mismo que una tasación de vivienda. Una tasación es una estimación del valor que prepara un tasador profesional. Una inspección de la vivienda es un examen de una propiedad para determinar la condición de los sistemas estructurales y mecánicos, realizada por un inspector de viviendas profesional.

Aunque las inspecciones de viviendas son opcionales, los expertos recomiendan que incluya una contingencia de inspección de viviendas en su Oferta de compra para darle la opción de retirar si la inspección revela problemas importantes que ni usted ni el vendedor están dispuestos a corregir.

De hecho, es posible que desee completar la inspección antes de solicitar su préstamo. De esta forma, descubrirá cualquier problema con la vivienda antes de gastar dinero o tiempo en obtener financiamiento.

Por lo general, es su responsabilidad como comprador pagar por una inspección independiente de la casa. Varía según la ubicación, pero el precio promedio de una inspección de la vivienda es de alrededor de \$300. Una inspección profesional de la vivienda generalmente toma de 2 a 3 horas y le brinda información valiosa sobre las condiciones estructurales y los sistemas mecánicos de la casa.

Encontrar un inspector de viviendas calificado

El inspector de su casa debe ser un profesional calificado que tenga capacitación y experiencia en un campo como ingeniería, arquitectura o construcción. Para encontrar un inspector de viviendas calificado, solicite a su prestamista o agente de bienes raíces para obtener los nombres de las compañías que tienen una buena reputación.

Si no puede obtener una recomendación confiable, busque a alguien que sea miembro de la Sociedad Americana de Inspectores de Vivienda (ASHI, por sus siglas en inglés). Los estándares de práctica de ASHI requieren que los inspectores juzguen la condición de una serie de componentes estructurales y mecánicos de un hogar y entreguen un informe escrito al comprador. Los ejemplos incluyen:

- Sistemas centrales de calefacción y de aire acondicionado
- Sistemas eléctricos interiores y de plomería
- Paredes, techos, pisos y escaleras interiores
- Sistema de aislamiento visible
- Sistema de ventilación
- Fundación, sótano, ático y techo
- Revestimientos de paredes exteriores, tapajuntas y molduras, canalones y bajantes
- Ventanas y puertas
- Clasificación de superficie y drenaje

Insista en que cada uno de estos elementos se cubra en un informe detallado que puede conservar. Debe ir con el inspector de viviendas cuando realice la inspección. Podrá hacer preguntas sobre todo lo que cubre la inspección, así como el mantenimiento general de la vivienda, y obtener un cálculo aproximado del costo para reparar cualquier problema.

Contingencias

Las contingencias son condiciones con que deben cumplirse o no se le exigirá que realice la compra después de que se acepte su oferta.

La mayoría de los compradores hacen una Oferta de compra sujeta a su capacidad de obtener financiamiento hipotecario satisfactorio. Sin esta contingencia, podría arriesgarse a perder su dinero en efectivo (o algo peor) si no puede obtener un préstamo hipotecario.

Otras contingencias comunes incluyen:

- Obtener una inspección satisfactoria de la vivienda dentro de un período de tiempo específico
- Obtener una inspección de termitas
- Obtener pruebas satisfactorias de un pozo y pruebas sépticas
- Exigir pruebas de que la propiedad cumple con los requisitos del código de construcción y seguridad
- Obtener una tasación con un valor no inferior al precio ofrecido
- Obtener una revisión de abogado satisfactoria de su Oferta de compra (si la oferta no fue preparada por un abogado)

Conseguir un abogado

Dependiendo de su situación, otras contingencias pueden ser apropiadas. Por eso es una buena idea que un abogado revise su oferta antes de presentarla al vendedor. Si no se cumplen con las contingencias especificadas en la Oferta de compra, tiene la opción de no realizar la compra.

Cuando esté decidiendo sobre las contingencias, asegúrese de estar adecuadamente protegido, pero, al mismo tiempo, sea realista. Considere la situación en su mercado y asegúrese de que los términos y el precio de su oferta sean justos.

Depósito en garantía

Cuando envíe una oferta, es probable que se le pida que haga un depósito, a menudo denominado “depósito en garantía”. Se entrega al agente de bienes raíces para que se mantenga en una cuenta de depósito en garantía como muestra de buena fe de su parte de que es sincero con respecto a su oferta.

Si la venta se lleva a cabo, el depósito en garantía se deducirá de la cantidad que le debe al vendedor al momento del cierre. Si el vendedor rechaza su oferta, o la venta no se realiza porque una de sus contingencias no está satisfecha, su depósito en garantía debe ser devuelto.

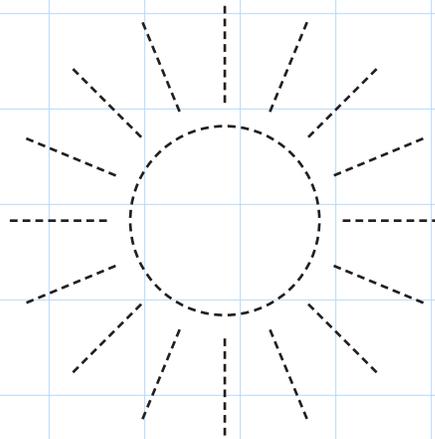
Contraofertas

Una vez que hace una oferta, el vendedor tiene la opción de aceptarla tal como está, rechazarla o hacer una propuesta de contraoferta. Si los vendedores quieren cambiar algunos de los términos de la oferta, harán una contraoferta.

Una contraoferta puede incluir:

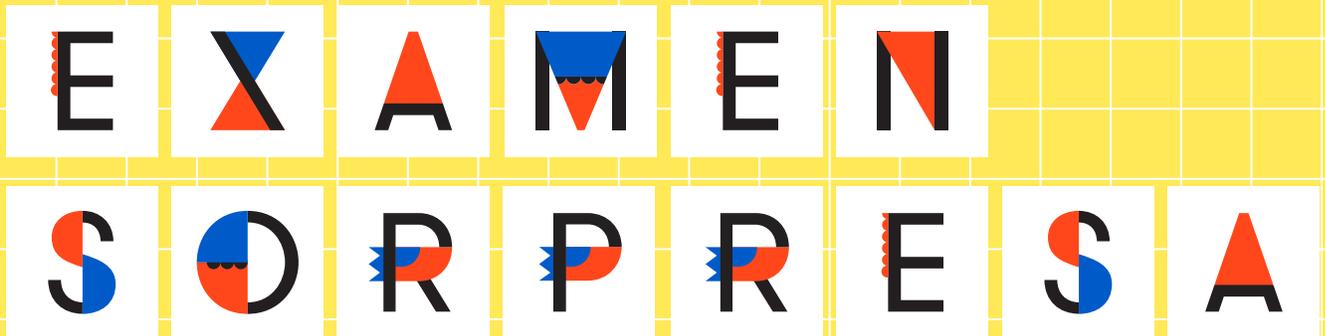
- Precio de venta más alto
- Cambio o eliminación de algunas de sus contingencias
- La exclusión de una pieza de bienes personales que usted quería incluir en la venta, tales como electrodomésticos

Si recibe una contraoferta, tiene la opción de aceptarla o rechazarla, o hacer otra contraoferta. Este es el proceso de negociación que conduce a una oferta final que ambas partes acuerdan.



¿Cómo luce para usted un “hogar”?

¿Sabe lo que busca en una vivienda? Use este espacio para dibujar (o anotar algunas características sobre) la vivienda de sus sueños. Sea realista o dibuje el castillo de sus sueños: ¡usted decide!



¿Cuál de los siguientes puntos no cubriría un inspector de viviendas durante una inspección?

- a) La condición del césped en el patio trasero
- b) El estado de puertas y ventanas
- c) El sótano y cimientos
- d) El sistema eléctrico

Capítulo 3

Obtener la hipoteca



Usted ahorró, buscó y celebró cuando aceptaron su oferta. Ahora es momento de buscar una hipoteca y decidir qué tipo de préstamo es el más adecuado para usted.

Esta sección tratará sobre:

- Tipos de hipotecas y préstamos hipotecarios
- Derechos de los compradores de viviendas
- El proceso hipotecario

Tipos de hipotecas y préstamos hipotecarios

Quizás sintió que encontrar el hogar de sus sueños fue la parte difícil, pero aún tiene que tomar algunas decisiones importantes sobre qué tipo de préstamo hipotecario será mejor para usted.

Cuando comienza a buscar un programa de préstamo, es importante tener en cuenta:

- La estabilidad de su pago mensual

- Su posibilidad de que califique para el monto del préstamo

- Cuánto tiempo planea vivir en esa vivienda

- Si sus ingresos son estables o crecientes

- La posibilidad de cambios significativos en la tasa de interés

- El monto de los costos iniciales

- Si puede asumir cómodamente su pago hipotecario mensual

Opciones de plazos hipotecarios

Los préstamos hipotecarios tienen diferentes plazos, por lo general entre 15 y 30 años (aunque también hay plazos disponibles por menos de 15 años y más de 30 años).

El plazo de su préstamo afecta dos cosas:

Equidad	Equidad es un término usado para describir la diferencia entre el valor de mercado de su propiedad y la cantidad que aún debe. Cuanto más corto sea el plazo del préstamo, mayor será el pago mensual y más rápido acumulará equidad. Por el contrario, un plazo más largo da como resultado pagos mensuales más bajos, pero una acumulación de equidad más lenta.
Su pago mensual	Su pago hipotecario mensual generalmente incluirá: <ul style="list-style-type: none">- Un pago de capital e interés (P&I por sus siglas en inglés)- Un monto para cubrir sus impuestos sobre bienes raíces y el seguro de propietario de vivienda- Posiblemente una cantidad para cubrir otros costos como cuotas de condominio o seguro hipotecario



Visita [readynest.com/glosario](https://www.readynest.com/glosario) para obtener más definiciones de términos de hipoteca y compra de vivienda

Hipotecas de tasa fija vs. variable

Los préstamos hipotecarios generalmente se dividen en dos categorías amplias: de tasa fija y de tasa variable.

Las hipotecas de tasa fija	Las hipotecas de tasa variable
<p>Las hipotecas de tasa fija presentan una tasa de interés que no cambia. Con un préstamo de tasa fija, la porción de capital e interés de su pago mensual de hipoteca no cambia. Sin embargo, los impuestos sobre bienes raíces y los costos del seguro de propietario de vivienda pueden cambiar de un año a otro, lo que resulta en un pago mensual más alto o más bajo.</p>	<p>Las hipotecas de tasa variable significan que usted asume parte del riesgo de la tasa de interés que el prestamista normalmente asume en una hipoteca de tasa fija. Por tomar este riesgo, generalmente usted recibe una tasa de interés inicial más baja que la tasa de interés de la hipoteca de tasa fija. Las hipotecas de tasa variable son una opción posible para los prestatarios que se sienten cómodos con su capacidad para manejar los aumentos en los pagos. También pueden ser una buena opción para quienes tienen mucha confianza de que permanecerán en esa vivienda por un período más corto (idealmente menos que el plazo de la baja tasa de interés inicial).</p>
Ventajas	Ventajas
<p>Si no espera que sus ingresos aumenten rápidamente, apreciará la tranquilidad de saber que la parte de capital e interés de su pago de la hipoteca no cambiará.</p>	<p>Una tasa de interés más baja significa un pago mensual más bajo. El punto en el que se puede cambiar el pago varía según el programa que elija. Puede variar de un mes a más de cinco años. Por lo general, cuanto más corto sea el período antes de que se produzca un cambio, menor será la tasa de interés inicial.</p>
Desventajas	Desventajas
<p>Las hipotecas de tasa fija suelen tener una tasa de interés más alta que las hipotecas de tasa variable.</p>	<p>La compensación con la hipoteca de tasa variable es que, además de aumentar los costos de los impuestos y el seguro de propietario de vivienda, la porción de interés de su pago mensual también aumenta.</p>

Hipotecas de sólo

interés

Algunos prestamistas ofrecen hipotecas de sólo interés, aunque no están tan ampliamente disponibles como lo estuvieron alguna vez. Por lo general, estos préstamos no requieren ningún pago al capital durante un período de tiempo determinado, generalmente de 5, 7 o 10 años.

Con una hipoteca de sólo intereses, en el corto plazo, su pago hipotecario mensual será menor porque no está pagando al capital. Pero puede enfrentar un aumento de pago muy significativo una vez que el préstamo comience a amortizarse (el tiempo en que sus pagos deben cubrir tanto el capital como el interés). Además, limitará cualquier equidad que pueda acumular durante el período de sólo interés de su préstamo, porque no está dando ningún paso para amortizar su deuda. Si está considerando un préstamo de sólo interés, asegúrese de comprender claramente los términos y esté preparado para emprender un fuerte aumento en su pago hipotecario mensual.

Opciones de pago inicial

Un pago inicial es su inversión inicial en su hogar. Cuanto mayor sea el pago inicial, más equidad tendrá en su hogar desde el principio y menor será su pago mensual. Por otro lado, cuanto mayor sea el pago inicial, más tiempo tendrá que esperar para comprar una vivienda mientras ahorra los fondos.

Al considerar cuánto de sus ahorros utilizará para el pago inicial, también debe pensar en sus otros objetivos de inversión, fondos de emergencia y cuánto dinero podría necesitar para gastos inmediatos relacionados con la compra de su primera vivienda. ¿Hay reparaciones o renovaciones que quiera hacer de inmediato? ¿Necesita comprar electrodomésticos o muebles?

Si decide hacer un pago inicial de menos del 20% del valor de su casa, lo más probable es que su prestamista requiera que su préstamo esté garantizado por una de estas entidades:

Departamento de Asuntos de Veteranos de EE. UU. (VA, por sus siglas en inglés)	Si usted es un veterano de las fuerzas armadas de EE. UU., consulte con su prestamista sobre las posibilidades de un préstamo de VA.
Administración Federal de Vivienda (FHA por sus siglas en inglés)	Existen ciertas limitaciones con los préstamos de la FHA; verifique con su prestamista con respecto a estas opciones. En préstamos con un pago inicial menor del 10% y plazos mayores a 15 años, el pago mensual del seguro de la FHA no puede cancelarse.
Seguro Hipotecario Privado	MGIC, el proveedor de este libro, es una compañía de seguro hipotecario privado: creemos que el seguro hipotecario privado ofrece varias ventajas para los compradores de vivienda. Principalmente, puede permitirle comprar una vivienda más pronto sin la necesidad de ahorrar hasta un 20%, lo que para muchos de nosotros puede llevar años. También puede aumentar su poder de compra (valor de la vivienda que puede pagar), ampliando sus opciones de compra de vivienda. Obtenga más información en la página 38.

Existen algunas

diferencias entre el seguro

hipotecario privado y el

financiamiento de la FHA:

El seguro hipotecario privado generalmente requiere menos dinero para el pago inicial.

Los prestatarios con mejores puntajes crediticios generalmente pagan menos por un seguro hipotecario privado que por uno de la FHA. El seguro hipotecario de la FHA puede costar menos que el privado para aquellos con puntajes crediticios más bajos.

El financiamiento de la FHA requiere una prima inicial. Mientras que el seguro hipotecario privado proporciona una opción para pagar por adelantado, el tipo más común utilizado se conoce como seguro hipotecario mensual y no requiere un monto adicional a pagar al momento del cierre ni agregado a su préstamo. La mayoría de los prestatarios optan por agregar la prima inicial de la FHA a su monto de préstamo, aumentando su deuda.

Puedes solicitar la cancelación del seguro hipotecario cuando el saldo de tu hipoteca alcance el 80% del valor original de la propiedad, porque hiciste todos los pagos programados o pagos adicionales antes de lo programado. (Valor original significa el menor del precio de venta y el valor de tasación original). Puedes también solicitarle a tu prestamista que cancele el seguro hipotecario basado en un aumento en el valor de tasación de tu propiedad. En ambas situaciones, es posible que se apliquen otros requisitos. Consulta con tu prestamista para conocer más detalles. En los préstamos con menos de 10% de anticipo y plazos mayores de 15 años, el pago mensual del seguro de FHA no se puede cancelar.

Derechos de los compradores de viviendas

La Ley de Equidad de Vivienda protege sus derechos como comprador de vivienda.

Al comprar una hipoteca y avanzar en el proceso de la hipoteca, nadie puede tomar ninguna de las siguientes medidas en función del sexo/género, origen nacional, religión, raza o color, estado familiar o discapacidad:

- Negarse a hacer un préstamo hipotecario
- Negarse a dar información sobre préstamos
- Imponer diferentes términos o condiciones de un préstamo, como diferentes tasas de interés, puntos (que son un cargo único del prestamista y equivale a 1% del préstamo) u otros honorarios*
- Discriminar al evaluar propiedad
- Negarse a comprar un préstamo
- Establecer diferentes términos o condiciones para comprar un préstamo

Los préstamos hipotecarios predatorios generalmente incluyen tarifas de préstamos excesivas o innecesarias. A menudo se dirige a las comunidades de mercados emergentes, incluidas las minorías, las familias de bajos ingresos y las personas con historiales de crédito débiles, o imperfectos no tradicionales. Esta práctica agota la riqueza de las familias y las comunidades, destruye los beneficios de la propiedad de vivienda y, a menudo, conduce a la ejecución hipotecaria. Pregúntele a su prestamista acerca de sus políticas de vivienda justa y antidepredatoria.

Si siente que han violado sus derechos, comuníquese con:

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.
Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades
451 7th St., SW
Washington, DC 20410-2000
Teléfono: 1-800-669-9777 (presione 2)
Fax: (202) 708-1425
TTY 1-800-927-9275

Para detalles sobre la Ley de Equidad de Vivienda, vaya a hud.gov/espanol.

¿Cree saberlo todo en cuanto a préstamos?

Una la descripción en la columna izquierda con los términos hipotecarios de la derecha.

1. Este tipo de préstamo podría ser el adecuado para usted si no espera que sus ingresos aumenten rápidamente.
 - a. Hipoteca de sólo intereses
2. Este tipo de préstamo podría ser una buena opción si está seguro de que se quedará en una vivienda durante un período de tiempo más corto.
 - b. Las hipotecas de tasa fija
3. El tipo de préstamo en el que su pago hipotecario inicialmente no incluye capital.
 - c. Las hipotecas de tasa variable

CAP
3

El proceso hipotecario

Verificaciones de activos. Informes de crédito. Aplicaciones para seguro. ¿Te está dando vueltas la cabeza? El proceso de préstamo en sí puede parecer un ritual arcano y desconcertante, pero una vez que comprende algunos de los términos, no es tan intimidante. Un buen prestamista lo guiará paso a paso.

Estos son los pasos básicos relacionados con la compra de una vivienda. El marco de tiempo variará según su ubicación, el préstamo, usted y su prestamista.

Aplicación

Usted se ha decidido por un programa de préstamo y ahora está listo para completar una solicitud de préstamo con la ayuda de su prestamista.

Para acelerar el proceso de aplicación, su prestamista puede darle una lista de los documentos que debe traer. Si ya se reunió con un prestamista para precalificar, es posible que haya proporcionado parte de esta información, pero aún debe traer los documentos nuevamente cuando regrese para aplicar para su hipoteca.

Una vez que complete la solicitud de préstamo, el prestamista verificará toda la información que usted ha dado. Con base en los requisitos de su programa de préstamos, el prestamista puede pedirle información adicional.

Poco después de aplicar para su préstamo, usted recibirá estos documentos de su prestamista.

Estimado del Préstamo (LE, por sus siglas en inglés)	<p>El Estimado de Préstamo es el mejor estimado del prestamista de sus costos de cierre. Muestra un estimado de la cantidad de las tarifas que su prestamista puede cobrar para procesar o cerrar su préstamo, como el seguro hipotecario, el seguro de título y las tarifas de registro.</p> <p>El Estimado de Préstamo también proporciona un resumen de cómo se reembolsará su préstamo y detalla los costos asociados con la aplicación de un préstamo, que incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none">- El cargo de financiamiento- Tasa de porcentaje anual (APR, por sus siglas en inglés)- Número de pagos que hará- Monto de cada pago (para préstamos a tasa fija)- Se pueden aplicar cargos por pago atrasado- Monto total que pagará en concepto de capital y cargos financieros durante la vida del préstamo <p>La información en la sección Comparación de Estimados de Préstamos le ayudará a comparar el costo de diferentes ofertas de préstamos. Para comparar los costos, debe asegurarse que está comparando el mismo tipo de préstamo.</p>
Carta de Compromiso	<p>La Carta de Compromiso es una promesa del prestamista para hacerle un préstamo. Incluye todos los detalles del préstamo, así como las condiciones con que deben cumplirse antes o al momento del cierre, e información sobre el monto del préstamo, el plazo, el cargo por emisión y la tasa de interés.</p>



Visita readynest.com/glosario para obtener más definiciones de términos de hipoteca y compra de vivienda

Pedir documentos para el archivo de préstamo

Su prestamista ordena los siguientes documentos y luego espera su devolución:

Tasación de la propiedad

La tasación de la propiedad está ordenada para estimar el valor de mercado de la propiedad. El monto máximo del préstamo que proporcionará el prestamista se basará en el precio de compra o el valor de tasación, el que sea menor.

Informe de crédito

Si no tiene formas tradicionales de crédito, deberá presentar otra evidencia de su capacidad y voluntad de pagar las deudas, tales como recibos de giros postales o cheques cancelados del pago del alquiler y las facturas de servicios públicos.

Evaluación de aplicación de préstamo hipotecario

Su prestamista crea un archivo de préstamo con toda la información requerida y lo pasa a un evaluador de aplicación de préstamo hipotecario.

El evaluador de solicitud de préstamo hipotecario se asegura de que se cumplan con todos los requisitos del préstamo. En ocasiones, un evaluador de aplicación de préstamo hipotecario necesita información adicional para tomar una decisión. Dos escenarios típicos que puede encontrar son:

- Se necesita información antes de que se apruebe el préstamo. Es fundamental que proporcione la información adicional lo más rápido posible en esta situación.
- El evaluador de aplicación del préstamo hipotecario aprueba el préstamo "con condiciones". Eso significa que tendrá que proporcionar información adicional al momento del cierre antes de que el préstamo se convierta en definitivo.

Precierre

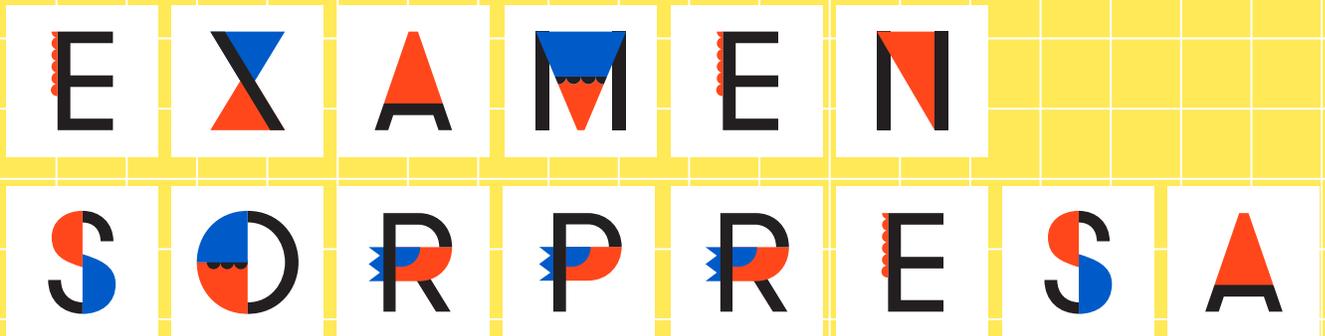
Una vez que se aprueba el préstamo:

- El seguro de título está ordenado (generalmente su prestamista o abogado lo ordenará en su nombre)
- Las contingencias de aprobación están cumplidas
- El cierre está programado

Cierre

Una vez programado el cierre, usted solicitará un seguro para propietarios de viviendas, que cubre los daños o pérdidas causados por cosas como robo, incendio, vandalismo o vientos. Debido a que su propiedad es la garantía de su préstamo hipotecario, su prestamista quiere asegurarse de que el valor de la vivienda esté protegido en caso de que se dañe o se destruya. Póngase en contacto con su agente de seguros para asegurar una carpeta de seguros.

Al cierre, obtendrá los fondos de su préstamo y presentará un cheque certificado para cubrir el saldo del pago inicial y los costos de cierre. Firmará un millón de documentos. El préstamo está oficialmente cerrado, ¡y te mudas a tu nuevo hogar!



Si el prestatario quiere la seguridad de un pago mensual fijo, ¿qué tipo de hipoteca sería más adecuado?

- a) De tasa fija
- b) De tasa variable
- c) Sólo intereses
- d) Ninguno de los puntos anteriores

Capítulo 4

Cierre su préstamo



Hizo los recorridos, presentó ofertas, esperó y se preocupó, inspeccionó e hizo miles de llamadas; puede sentir esas llaves imaginarias cuando se deslizan en tu mano por primera vez.

Hay un último paso antes de convertirse en propietario de vivienda: el cierre. **En esta sección**, trataremos todo acerca de ese importante último paso, desde quiénes participan hasta la fecha de posesión.

Cómo prepararse para el cierre

No existe un procedimiento de cierre estándar que se siga en todas las áreas del país. Pero en pocas palabras, el cierre es donde usted resuelve todos los detalles financieros asociados con la compra y recibe el título de su nuevo hogar.

¿Quiénes estarán en esta fiesta de cierre armados con bolígrafos nuevos?

- ¡Usted, por supuesto!
- Un representante de su prestamista, llamado un oficial de cierre, o un representante de la compañía de seguros de título. La función del oficial de cierre es asegurar que todos los documentos necesarios estén firmados y verificados, y que el dinero de la venta se distribuya correctamente.
- Usted también puede tener su propio abogado
- A veces, los vendedores
- Cualquier agente de bienes raíces que participó en la venta

Los compradores y vendedores a menudo completan sus trámites en habitaciones separadas y nunca se ven el día del cierre.

¿Qué debería traer al cierre?

Carpeta para el seguro de propietario de vivienda y el recibo de pago. Antes del cierre, el oficial de cierre se pondrá en contacto con usted para confirmar que tiene su carpeta para el seguro de propietario de vivienda y, en la mayoría de los casos, su recibo de pago por la prima del primer año. Esto demuestra que usted tiene un seguro de propietario de vivienda adecuado para la vivienda que está comprando: su prestamista no emitirá el préstamo hipotecario sin este.

Cheque de caja o certificado para su pago inicial y los gastos de cierre. Puede averiguar el monto exacto que necesitará comunicándose con su prestamista uno o dos días antes del cierre.

Cómo prepararse para el cierre

Al menos tres días antes de la fecha programada de cierre, usted recibirá la Declaración de Cierre (o CD, por sus siglas en inglés), que proporciona los términos finales del préstamo y detalles de los gastos de cierre. ¡Revise este documento cuidadosamente para asegurar que los detalles estén correctos! Si algo se ve diferente de lo esperado de la Estimación de Préstamo (o LE, por sus siglas en inglés), debe comunicarse con su prestamista

Revise todos sus documentos de cierre con su abogado para asegurar que no haya errores ni problemas antes de que comience el cierre. Estos documentos incluirán:

La Hipoteca	La Hipoteca otorga su casa como garantía del préstamo. En algunos estados, el comprador firma un título de fideicomiso en lugar de una hipoteca, pero ambos documentos tienen el mismo propósito.
El Pagaré Hipotecario	El Pagaré Hipotecario es su promesa de pagar el préstamo. Este indica los términos y condiciones de su préstamo y cómo será pagado (el monto de su pago hipotecario mensual para capital e interés, cuándo es debido, la duración de la hipoteca, etc.).
La Declaración de Cierre	La Declaración de Cierre proporciona detalles sobre los términos finales del préstamo y los costos detallados asociados con el préstamo.

Durante el cierre

Una vez que el oficial de cierre haya verificado que usted tiene su carpeta y el recibo de pago del seguro de propietario de vivienda, le explicará y pedirá que firme cada documento de cierre. Su oficial de cierre responderá cualquier pregunta que usted tenga sobre los documentos antes de firmarlos, por lo que no dude en preguntar.

Por lo general, el oficial de cierre comenzará revisando El Pagaré Hipotecario y el documento de la hipoteca y le pedirá que los firme, seguido de La Declaración de Cierre.

Los costos que pagan los vendedores y los compradores se detallarán e incluirán:

- Todos los gastos de cierre de los compradores y vendedores

- Un resumen de las transacciones de ambas partes, que muestra cómo se transfieren los fondos entre el comprador, el vendedor, el prestamista y cualquier otra parte que participe en la venta

- El monto neto adeudado por el comprador y el monto neto que se pagará al vendedor

- Las comisiones a los agentes de bienes raíces que participaron en la venta

- Cualquier cargo del prestamista cobrado en relación con el préstamo, como los puntos y otras tarifas

- Cargos que el prestamista puede requerir que se paguen por adelantado, tales como los intereses adeudados desde la fecha del cierre hasta el primer pago de la hipoteca

- Montos depositados en depósito en garantía para cubrir el seguro y los impuestos sobre la propiedad

- Cargos de título para la investigación de títulos requerida por el prestamista y pólizas de seguro de título para el prestamista y el comprador

- Cargos para cubrir el registro de la hipoteca y la escritura en el juzgado del condado

- Cargo por servicio de impuestos para cubrir el costo del prestamista de investigar la tasa de impuestos para la propiedad

Va a firmar documentos legales vinculantes al momento del cierre, de modo que no dude en hacer preguntas.



Pero espere, ¡hay más!

El oficial de cierre revisará el resumen de la transacción de cada parte. El precio de la casa se encuentra en la parte superior de ambas columnas. Las cantidades se suman o restan en ambas columnas para llegar a los importes netos adeudados por el comprador y debidos al vendedor.

Después de que el oficial de cierre haya cubierto toda La Declaración de Cierre, solicitará un cheque por el pago inicial y los gastos de cierre. Cuando todos los documentos del comprador hayan sido explicados y firmados, el oficial de cierre pasará a los documentos del vendedor.

Luego, el oficial de cierre revisará los dos documentos siguientes y se asegurará de que las descripciones legales de cada documento coincidan exactamente:

La Escritura

La Escritura es el documento legal que transfiere la propiedad del vendedor al comprador. Cualquier error en la escritura podría afectar su propiedad de la vivienda, por lo que se deben identificar y corregir antes de cerrar la compra. Después del cierre, el oficial de cierre se encargará de registrar la escritura con el Registrador de escrituras en el condado donde se encuentra la propiedad.

Compromiso para el seguro de título

Cuando compra una vivienda, en la mayoría de los casos se le pedirá que obtenga un seguro de título. Este protege su propiedad legal de la vivienda que compra. Antes de emitir el seguro, la compañía de títulos de propiedad llevará a cabo una búsqueda exhaustiva de registros públicos para determinar excepciones a la cobertura, como cualquier gravamen o restricción que afecte la propiedad de la vivienda. La compañía de seguros le informa de cualquier gravamen pendiente, por lo que puede solicitarle al vendedor que los satisfaga antes de que cierre.

Antes del cierre, la compañía de títulos de propiedad emitirá un compromiso para el seguro de título. Esta no es la póliza real, pero garantiza que la política se emitirá si se cumplen con las condiciones especificadas en el compromiso. En casi todas las transacciones de bienes raíces, se comprarán políticas de título separadas para el prestamista y el comprador. Como comprador, normalmente usted compraría la política del prestamista, que cubre solo el monto del préstamo. La política del comprador, que le asegura a usted, el comprador, es por el precio de venta total y, a menudo, es pagada por el vendedor.

Finalmente, el agente de cierre distribuirá el dinero generado por la venta. Presentará cheques a:

- Los vendedores
- El prestamista de los vendedores, si hay una hipoteca existente en la propiedad
- Los agentes de bienes raíces que participaron en la venta
- Cualquier otro que pueda estar indicado en La Declaración de Cierre

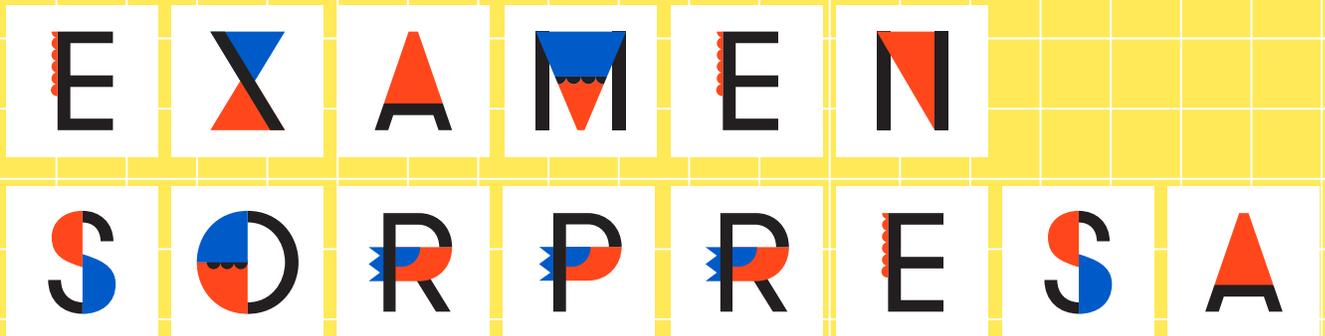


Visita readynest.com/glosario para obtener más definiciones de términos de hipoteca y compra de vivienda

Después del cierre

Después de haber firmado todos los documentos necesarios y pagado sus gastos de cierre y el pago inicial, el cierre ha finalizado. Su fecha de posesión, el día en que puede mudarse a su nueva vivienda, se establece en el acuerdo de compra. Si su fecha de posesión es el mismo día de su cierre, recibirá las llaves de su nueva vivienda antes de salir del cierre. Si su fecha de posesión es diferente a la fecha de cierre, se harán los arreglos para obtener las llaves en la fecha de posesión.

**Respire profundo,
dé unas palmaditas
en su espalda y haga
un brindis, ¡ahora es
oficialmente un
propietario de vivienda!**



El seguro para el título de propiedad protege al:

- a) Vendedor
- b) Agente de bienes raíces
- c) Comprador
- d) Ninguno de los puntos anteriores

Capítulo 5

Ser un propietario de vivienda exitoso



¡Ya lo logró! Tiene nuevas llaves, ¡llaves de la casa! Pero antes de concentrarse directamente en decisiones críticas como dónde va el televisor, debe comprender su responsabilidad con respecto a su nueva vivienda.

Convertirse en propietario es emocionante, pero es mucha responsabilidad y trabajo duro. Ya no tienes que esperar a que el propietario arregle el grifo que gotea, pero también usted tiene que arreglar el grifo que gotea. Y, además de pagar su hipoteca a tiempo cada mes, tendrá que prepararse para los costos de mantenimiento, reparación y mejora de la vivienda.

Esta sección tratará sobre:

- Mantenimiento de la vivienda
- Responsabilidad financiera del dueño de vivienda

Mantenimiento de la vivienda

Cuando firma su hipoteca al momento del cierre, compromete su casa como garantía para su préstamo. Usted tiene la responsabilidad de asegurarse de que su propiedad mantenga su valor como garantía para su préstamo. Y, por supuesto, su hogar es más que una buena inversión financiera; es su castillo, su refugio y un factor importante en su calidad de vida. Entonces, ¿por qué no querer mantenerlo en la mejor forma posible?

El mantenimiento de rutina ayudará a mantener su vivienda en buenas condiciones, pero cada propietario eventualmente enfrentará reparaciones inesperadas. Aprenda sobre los sistemas mecánicos y la construcción de su vivienda para que pueda planificar y presupuestar su mantenimiento.

Y en el proceso de hacer de su casa un hogar, probablemente encontrará al menos algunos proyectos de mejora que desea hacer. Deberá calcular el costo, la urgencia y el tiempo de mantenimiento, reparaciones y estos proyectos de mejora.

Priorizar las mejoras

¿Que hacer primer? Es tentador realizar mejoras cosméticas, como reemplazar los tratamientos de pared o el piso, porque estos cambios son los más visibles.

Pero parte de la responsabilidad de ser propietario de una casa es priorizar sus proyectos y considerar las mejoras que probablemente aumentarán el valor de su vivienda o disminuirán sus gastos.

Por ejemplo, puede ser mejor reemplazar un horno de aceite envejecido con un horno de gas con ahorro de energía antes de poner alfombras nuevas en la sala de estar. Adelántese y haga un presupuesto para problemas serios como un techo con goteras o un calentador de agua en proceso de extinción, que será más importante que las mejoras cosméticas.

La mejor manera de adelantarse a los problemas es inspeccionar su vivienda regularmente y realizar ciertas tareas de mantenimiento de rutina. Nuestra Sugerencias para el mantenimiento (página 45) detalla los artículos que debe inspeccionar. También describe algunas tareas de mantenimiento específicas que deben realizarse y la frecuencia con que debe hacerlas.

Si tiene las habilidades para hacer parte o la totalidad del trabajo usted mismo, querrá considerar el costo de cualquier herramienta o material que necesitará. Si usted no es especialmente habilidoso, puede usar esta lista de verificación para calcular el trabajo que tendrá que realizarse, así también puede presupuestar lo suficiente como para contratar a alguien para que lo haga.

¿Hágalo usted mismo o llama a un profesional?

Puede ahorrar dinero aprendiendo a hacer reparaciones básicas en el hogar. Los cursos de reparación de viviendas generalmente se ofrecen a través de clases de educación para adultos en escuelas públicas, universidades técnicas locales, programas de extensión universitaria u organizaciones sin fines de lucro.

Incluso si es habilidoso, probablemente necesite emplear a un carpintero, plomero, electricista, reparador de electrodomésticos o contratista de calefacción/refrigeración eventualmente. Pida referencias a familiares, amigos y vecinos. Entreviste a 3 o 4 contratistas de cada oficio. Compare experiencia, precios, pólizas, personalidad y disponibilidad. El precio debe considerarse, pero no lo convierta en el único factor para seleccionar un contratista.

Responsabilidad financiera del dueño de vivienda

Ser un propietario de una vivienda de manera fiscalmente responsable comienza con pagar su hipoteca a tiempo, todo el tiempo, pero eso es solo el comienzo de la protección de su inversión. La mejor manera de estar preparado para los costos esperados e inesperados de ser dueño de vivienda es continuar con el presupuesto y ahorrar.

Asegurar su vivienda

Como requisito de su préstamo hipotecario, probablemente tuvo que obtener un seguro de dueño de vivienda.

En algunos casos, los prestamistas reservaran el dinero del pago de su hipoteca cada mes para cubrir la renovación anual de la prima del seguro de propietarios de vivienda. Pero si su prestamista no reserva dinero para renovar su seguro de propietario de vivienda, debe sumarlo a su presupuesto y ahorrarlo por su cuenta.

Deseará revisar ocasionalmente sus niveles de cobertura para asegurarse de que su hogar esté adecuadamente protegido

Establecer una reserva para un día lluvioso

Nadie que compra una vivienda quiere pensar en perderla. Pero la realidad es que las recesiones, los despidos, las enfermedades, las lesiones o las muertes podrían afectar drásticamente el panorama financiero de cualquier persona con poca o ninguna advertencia.

Los expertos sugieren que construya una reserva de 3 a 6 meses de gastos de vida. No sucederá de la noche a la mañana, pero debe establecer su reserva tan pronto como sea posible una vez que tenga una vivienda.

Es muy importante seguir manteniendo un presupuesto una vez que sea dueño de su vivienda. Siga usando el Planificador de gastos mensuales (página 41), especialmente si hay un cambio en su situación financiera. Controle sus facturas mensuales y use las tarjetas de crédito con prudencia.

Presupuesto para mantenimiento

El mantenimiento de rutina, las reparaciones inesperadas y los proyectos de mejora, además de su nuevo pago de la hipoteca, requieren que haga un presupuesto y ahorre con regularidad. Deberá conocer cuánto costará mantener los sistemas mecánicos y la construcción de su hogar para que pueda hacer el presupuesto para su mantenimiento. Las reparaciones que ocurren después de firmar los documentos de cierre generalmente no son responsabilidad de los propietarios anteriores.

También puede enfrentar algunos gastos iniciales que posiblemente no haya pensado, como:

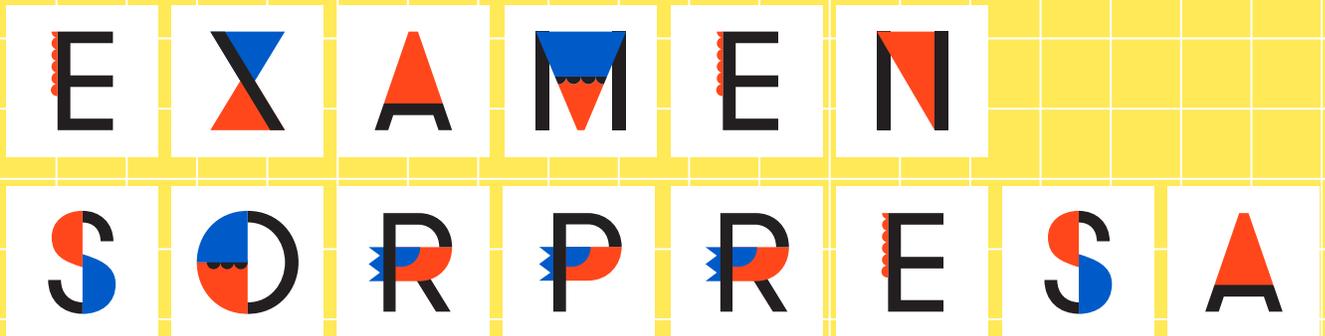
- Equipo para el césped y jardín
- Equipo para retirar la nieve
- Control de plagas
- Herramientas eléctricas
- Equipos domésticos
- Contenedores de basura
- Cargos por recolección de alcantarillado, agua y/o basura

Continuar completando su Planificador de gastos mensuales lo ayudará a planificar y ahorrar para mejoras y reparaciones en la vivienda.

Obtener ayuda para los problemas financieros

Si experimenta dificultades financieras inesperadas, no tenga miedo de pedir ayuda. Lo peor que puede hacer es esperar hasta que esté tan retrasado en sus pagos que sus acreedores recurran a las agencias de colección.

Si no puede realizar su pago hipotecario mensual, lo mejor que puede hacer es ponerse en contacto con su prestamista. Muchos prestamistas trabajarán con los prestatarios que tienen un buen historial de pagos para organizar un plan de pago reducido temporalmente hasta que vuelvan a levantarse. También puede comunicarse con un asesor financiero profesional o una agencia de asesoría sobre créditos y presupuestos si necesita ayuda para desarrollar un plan de reducción de deuda/presupuesto.



Para garantizar que el comprador esté en condiciones de efectuar los pagos en el infortunado caso de que le despidan, se enferme, etc., los expertos recomiendan que los propietarios de vivienda acumulen una reserva equivalente a:

- a) Los gastos cotidianos de un mes
- b) Los gastos cotidianos correspondientes a 3 a 6 meses
- c) Los pagos de la hipoteca de 3 a 6 meses
- d) Nada; hoy en día no es necesario acumular una reserva

Ya está

llegando

a casa.

Esperamos que esta guía de estudio le haya ayudado a comprender qué conlleva la compra de una vivienda y aumentar su confianza al respecto. Le recomendamos consultar esta guía a modo de referencia mientras lleva adelante el proceso. Utilice nuestras listas de verificación y hojas de trabajo así como nuestro glosario; todo lo encontrará en línea en readynest.com/recursos.



Encuentre más recursos e información para compra de vivienda en readynest.com, incluyendo nuestras listas de verificación, planificadores, calculadoras y glosario.

A continuación: Recursos solo para usted

Acerca del seguro hipotecario	38
Planificador de gastos mensuales	41
Cuadro comparativo de la vivienda	43
Sugerencias para el mantenimiento	45

el seguro

hipotecario

le permite

hacer un

pago inicial

inferior al

20% por una

casa.

También llamado MI (por sus siglas en inglés), MI privado o PMI, el seguro hipotecario generalmente se requiere para préstamos hipotecarios con pagos iniciales de menos del 20% del valor de la propiedad. Se trata de una póliza de seguro que reduce la cantidad que pierde un prestamista en el caso de que los prestatarios no cumplan con los pagos de su hipoteca.

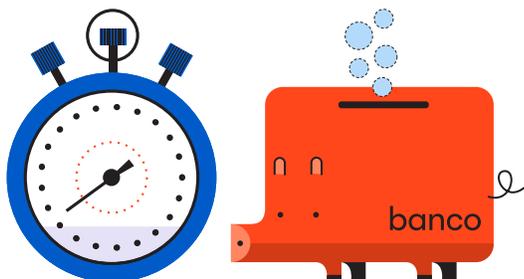
Históricamente, hacer un pago inicial del 20% ha sido un obstáculo para muchos compradores de viviendas. MGIC, el proveedor de este libro, ha estado ayudando a la gente a superar esa barrera y encontrar su camino a casa durante más de 60 años.

Aprenda más sobre el seguro hipotecario en readynest.com/seguro-hipotecario

Con un MI, usted puede.....

comprar más pronto

Esperar para hacer su compra mientras ahorra lo suficiente para un pago inicial del 20% podría, en realidad, costarle dinero si aumentan los precios de las viviendas o las tasas de interés. Y durante el tiempo que pase alquilando y ahorrando, no acumulará equidad ni disfrutará de su casa propia.



adquiera tranquilidad al conservar parte de su dinero

Existen muchas razones por las cuales le conviene reservar parte de sus ahorros en vez de destinarlos por completo a un pago inicial del 20%. Quizás le convenga destinar ese dinero a:

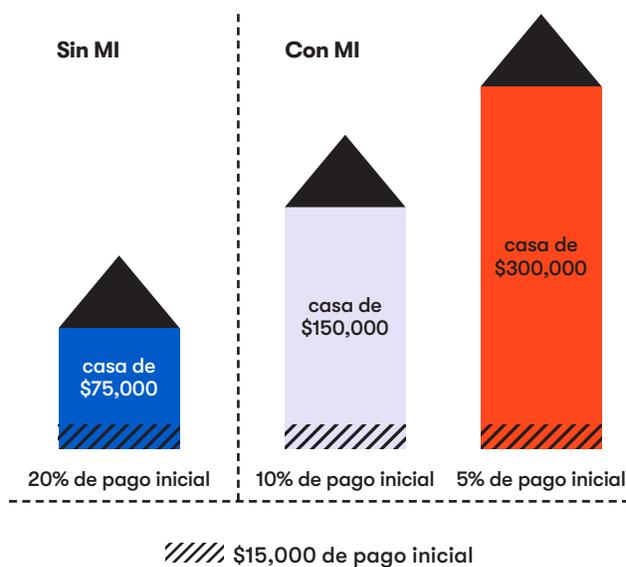
- Electrodomésticos, muebles y maquinaria de jardinería
- Renovaciones de la vivienda
- Fondos para emergencias

El MI le permite comprar una casa ahora y conservar parte de los ahorros que acumuló con tanto esfuerzo.

comprar una casa más amplia

El MI le ofrece mayor flexibilidad dentro de su presupuesto para la compra de una vivienda, lo que le permite considerar un rango más amplio de precios y de casas a la venta.

Digamos que ha ahorrado \$15,000 para un pago inicial.



Sin MI, podría hacer un pago inicial del 20% por una casa de \$75,000. **Con MI**, podría hacer un pago inicial del 10% por una casa de \$150,000 o un pago inicial del 5% por una casa de \$300,000; suponiendo, por supuesto, que pueda costear el pago mensual superior que conlleva el precio de una casa más grande.

Y para la mayoría de los préstamos, el MI privado es un gasto temporal. Quizás termine de pagar el MI antes de comenzar a renovar la pintura del comedor.

Puede solicitar la cancelación del MI privado cuando el saldo de su hipoteca alcance el 80% del valor original de la propiedad, ya que hizo todos los pagos programados o adicionales antes de lo programado. (Valor original significa lo que sea menor entre el precio de venta y el valor de tasación original). También puede solicitarle a su prestamista que cancele el MI sobre la base de un aumento en el valor de tasación de su propiedad. En ambas situaciones, es posible que apliquen otros requisitos. Consulte con su prestamista para obtener más detalles.

Conozca más en [readynest.com/cancelacion-MI](https://www.readynest.com/cancelacion-MI)

¿Cuánto pagaría por más posibilidades?

La opción de MI privado más común es una prima mensual pagada por el prestatario. Muchos factores intervienen al calcular el costo del MI, entre ellos, su historial de crédito, el monto del pago inicial, los plazos de su préstamo, etc. ¡Eso hace que nos resulte bastante difícil incluir cifras reales en un libro que imprimimos en grandes cantidades!

Para tener realmente una idea acerca de cómo MI podría funcionar en su situación personal, trate nuestra calculadora de comprar ahora vs. esperar. Incluye estimados de un MI promedio que le ayudarán a comprender la diferencia entre comprar una casa ahora y esperar hasta contar con los ahorros necesarios para hacer un pago inicial más alto.

Calcule sus propias cifras en [readynest.com/calculadora-de-comprar-ahora-vs-esperar](https://www.readynest.com/calculadora-de-comprar-ahora-vs-esperar)

¿MI privado o FHA?

El MI privado es la alternativa del sector privado al seguro hipotecario de la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés), un programa gubernamental respaldado por contribuyentes. El financiamiento de la FHA es una gran opción para muchos prestatarios, pero el MI privado ofrece numerosas ventajas:

- No tener que pagar una prima por adelantado, la cual la mayoría de los prestatarios de la FHA financian en el monto de su préstamo
- Un monto de préstamo más bajo (sin prima financiada por adelantado)
- Un pago hipotecario mensual más bajo
- Mayor valor acumulado sobre la vivienda
- La posibilidad de cancelar antes el MI

Lea más sobre las diferencias entre el seguro hipotecario privado y el financiamiento de la FHA en la página 22 de este libro.

Solicite a su prestamista que realice algunos cálculos por usted

Hable con su prestamista acerca de todas sus opciones de financiamiento, incluyendo el seguro hipotecario privado. Él/ella podrá ayudarle a comprender todos los factores que entran en juego en su decisión particular con respecto a una hipoteca.

El MI privado no es la opción ideal para todas las situaciones hipotecarias, pero, en muchos casos, puede ayudarle a comprar antes, comprar más o ahorrar dinero para otras prioridades financieras. Una vez que conozca todas sus opciones, podrá elegir la que más le convenga.

planificador de gastos mensuales

INGRESOS MENSUALES NETOS DE TODAS LAS FUENTES

	Descripción	Gastos mensuales
PAGOS MENSUALES	renta/hipoteca	
	pensión alimenticia/manutención infantil	
	cuidado de niños	
PRÉSTAMOS	auto	
	auto	
	préstamos para estudiantes	
	otro	
TARJETAS DE CRÉDITO	visa/mastercard	
	otro	
	otro	
SERVICIOS PÚBLICOS	electricidad	
	calefacción	
	internet/cable/teléfono fijo	
	teléfono celular	
	agua/alcantarillado	
SEGURO	auto	
	salud/dental	
	seguro de vida	
	propietarios de vivienda/inquilinos	
	discapacidad	
DONACIONES Y CUOTAS	iglesia	
	caridad	
	sindicato	
	organizaciones	
MÉDICO	médico/dentista	
	recetas	
	hospital	
TRANSPORTE	gas	
	mantenimiento de auto	
	estacionamiento	
	transporte público	
COMIDA Y BEBIDA	comestibles	
	almuerzos escolares o laborales	
	restaurantes/bares	
	cafeterías	
VESTIMENTA Y CUIDADO PERSONAL	ropa nueva	
	tintorería/lavandería	
	uniformes/artículos obligatorios	
	cortes de cabello/servicios de peluquería	
HOGAR	reparaciones	
	suministros para el hogar	
	suministros para mascotas	
	otro	
ENTRETENIMIENTO	servicios de streaming (Netflix, etc.)	
	clubes, deportes, pasatiempos	
	películas, conciertos, etc.	
	vacaciones	
	regalos	
	otro	
CONTRIBUCIONES PARA LOS AHORROS	cuenta de ahorros	
	jubilación después de impuestos (Roth IRA, etc.)	
	otro	
	otro	
GASTOS MENSUALES TOTALES		

Cómo usar la hoja de trabajo de presupuesto mensual

Introduzca sus ingreso

- El ingreso es el dinero que espera recibir todos los meses. Incluya el sueldo neto y cualquier otra fuente de ingresos, como interés, beneficios del seguro social, pagos de pensión, manutención alimenticia conyugal, manutención infantil, compensación para los trabajadores, desempleo y discapacidad.
- Si sus ganancias son irregulares — por ejemplo, provienen de comisiones — es mejor valorar sus ingresos de menos que de más.

Ingrese sus gastos

- Algunos gastos son iguales de mes a mes, como la renta o la hipoteca. Otros son variables, como la comida, la ropa y el transporte. Para estos gastos, ¡es mejor presupuestar de más!
- Registre cualquier contribución mensual a los ahorros que ya esté haciendo

Compare sus ingresos y gastos

Después de completar el planificador, compare sus gastos mensuales totales con sus ingresos mensuales netos.

- Si sus ingresos son considerablemente mayores, podría aumentar las contribuciones a sus ahorros. Esto lo ayudaría a alcanzar sus metas de pago inicial más rápido.
- Si su ingreso es menor que sus gastos totales, debe examinar sus gastos y buscar las oportunidades de reducir o eliminar la diferencia.
- ¿Sus ahorros actuales son suficientes para cubrir el costo de vida de 3 a 6 meses? Si no lo son, es una buena idea aumentar esas reservas además de ahorrar para un pago inicial o cualquier otro gasto grande.

Siga llevando un control y haciendo ajustes

Basado en su comparación, haga un presupuesto para gastos razonables. Escríbalos en la parte trasera de este planificador o póngalos en una hoja de cálculo. Entonces lleve un control de sus gastos reales cada mes.

Cada varios meses, compare sus gastos reales con sus gastos presupuestados. Si hay diferencias, ajuste su presupuesto y/o comportamiento para seguir ahorrando y así llegar a sus metas.

Esto puede ayudarlo a gastar de manera más consciente. Si nota que ha estado excediendo su presupuesto para compras de cafetería todos los meses, establezca su propio límite de compras de café por semana y atégase a eso.

presupuestado vs. pago mensual real

GASTOS MENSUALES	Descripción	Pago mensual presupuestado	Pago mensual real					
			Mes	Mes	Mes	Mes	Mes	Mes
PAGOS MENSUALES	renta/hipoteca							
	pensión alimenticia/manutención infantil							
	cuidado de niños							
PRÉSTAMOS	auto							
	auto							
	préstamos para estudiantes							
	otro							
TARJETAS DE CRÉDITO	visa/mastercard							
	otro							
	otro							
SERVICIOS PÚBLICOS	electricidad							
	calefacción							
	internet/cable/teléfono fijo							
	teléfono celular							
	agua/alcantarillado							
SEGURO	auto							
	salud/dental							
	seguro de vida							
	propietarios de vivienda/inquilinos							
	discapacidad							
DONACIONES Y CUOTAS	iglesia							
	caridad							
	sindicato							
	organizaciones							
MÉDICO	médico/dentista							
	recetas							
	hospital							
TRANSPORTE	gas							
	mantenimiento de auto							
	estacionamiento							
	transporte público							
COMIDA Y BEBIDA	comestibles							
	almuerzos escolares o laborales							
	restaurantes/bares							
	cafeterías							
VESTIMENTA Y CUIDADO PERSONAL	ropa nueva							
	tintorería/lavandería							
	uniformes/artículos obligatorios							
	cortes de cabello/servicios de peluquería							
HOGAR	reparaciones							
	suministros para el hogar							
	suministros para mascotas							
	otro							
ENTRETENIMIENTO	servicios de streaming							
	clubes, deportes, pasatiempos							
	películas, conciertos, etc.							
	vacaciones							
	regalos							
	otro							
CONTRIBUCIONES PARA LOS AHORROS	cuenta de ahorros							
	jubilación después de impuestos							
	otro							
	otro							
GASTOS MENSUALES TOTALES								

cuadro comparativo de la vivienda

	Vivienda 1	Vivienda 2	Vivienda 3
DIRECCIÓN			
PIES CUADRADOS			
TAMAÑO DEL LOTE			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN			

VECINDARIO	Vivienda 1	Vivienda 2	Vivienda 3
Cerca del trabajo			
Cerca de las escuelas			
Cerca de centros comerciales			
Cerca de vías principales/autopistas			
Cerca del transporte público			
Cerca de médicos/dentistas			
Cerca de iglesias			
Cerca de vías de tren/aeropuerto			
Cerca de una industria			
Parques			
Volumen de tráfico			
Preocupaciones/influencias ambientales			
Propiedades de vecinos en buenas condiciones			
Calles/callejones en buenas condiciones			
Luces de la calle pública			
Aceras			
Todos los servicios públicos instalados			
Recolección de basura			
Área zonificada residencial			
Restricciones/convenios del vecindario			
Cuotas especiales propuestas			
Peligro de inundación			
Servidumbre restringida			

FINANZAS DEL HOGAR	Vivienda 1	Vivienda 2	Vivienda 3
Precio del vendedor			
Capital e interés mensual estimado			
Factura estimada de agua y alcantarillado			
Factura estimada de calefacción			
Factura estimada de electricidad			
Impuestos sobre la propiedad			
Cargo de la Asociación de propietarios			

PLANO DE LA VIVIENDA	Vivienda 1	Vivienda 2	Vivienda 3
Cantidad de dormitorios			
Cantidad de armarios			
Cantidad de baños			
Sala de estar			
Comedor separado			
Área para comer en la cocina			
Sala familiar			
Sótano finalizado			
Ático			
Espacio para lavandería			

EXTERIOR DE LA VIVIENDA	Vivienda 1	Vivienda 2	Vivienda 3
Cantidad de pisos			
Construcción (estructura de madera, recubrimiento de ladrillos de aluminio, revestimiento de vinilo, estuco, piedra)			
Condición del techo			
Condición de los cimientos			
Condición general del exterior			
Tamaño del garaje			
Garaje: adjunto o separado			
Capacidad de expandir o agrandar la casa			
Patio			
Valla del patio trasero			
Paisajismo			
Límites claros de la propiedad			

CARACTERÍSTICAS DEL INTERIOR	Vivienda 1	Vivienda 2	Vivienda 3
CHIMENEA			
Accesorios para la ventana – cantidad de habitaciones			
Tipo de piso			
Refrigerador			
Estufa/horno (gas/eléctrico)			
Eliminación de basura			
Lavaplatos			
Lavadora/Secadora			
Tubo de descarga para lavandería			
Vestidores			
Iluminación adecuada			

SERVICIOS PÚBLICOS Y MANTENIMIENTO	Vivienda 1	Vivienda 2	Vivienda 3
Calefacción (con combustible, con gas, eléctrica)			
Antigüedad del sistema de calefacción			
Calefacción con caldera			
Antigüedad del calentador de agua			
Capacidad del calentador de agua			
Insulación			
Aire acondicionado central			
Características de conservación de energía			
Agua y alcantarillado de la ciudad			
Antigüedad del cableado eléctrico			
Condición de la plomería			
Bombas de sumideros/ drenaje			
Conectado al alcantarillado			
Salidas para lavadora/ secadora			
Seguridad (cerradura con pestillo, detectores de humo)			
Ventanas rotas			
Contraventanas/ mosquiteras			
Cumplimiento con código de construcción (remodelaciones y adiciones)			

sugerencias para el mantenimiento

D = De vez en cuando / P = Primavera / O = Otoño / A = Anualmente	cuando	fecha que se completó
CIMENTOS Y MAMPOSTERÍA (sótano y paredes exteriores): Para prevenir problemas de filtración y condensación		
Revise si hay humedad y filtraciones en el sótano después de lluvias y tormentas.	D	
Revise las paredes, los cimientos de escalones, paredes de retención, pasillos, patios, caminos de entrada, pisos del garaje, etc., para ver si tienen cuarteaduras, levantamientos y desmoronamientos.	P	
Revise la chimenea, el deterioro del capitel de la chimenea y el aflojamiento o ausencia del mortero.	P / O	
Mantener la gradación con el declive orientado en dirección contraria a las paredes de los cimientos.	A	
TECHOS Y CANALES: Para prevenir problemas de goteras, condensación, filtraciones y podredumbre		
Revisar estado de las ripias y salientes. Ver si están dañadas, flojas o si faltan.	P / O	
Revisar las canaletes, tubos de bajada (bajantes), soportes colgantes (abrazaderas), canaletes de protección y filtros. Ver si están desalineados, dañados o si tienen filtraciones.	P / O	
Limpier las canaletes, bajantes, filtros, cavidad para la ventana, desagüaderos. Asegurarse de que los tubos de bajada dirigen el agua lejos de los cimientos.	D	
Cortar las ramas de los árboles que crecen sobre el techo.	O	
Revisar los cubrejuntas alrededor del techo, aberturas, tragaluces, chimeneas, soportes para antenas para fuentes de filtraciones.	P / O	
Revisar las aberturas, lumbiertas y chimeneas para ver si hay nidos de pájaros, ardillas o insectos.	P / O	
Revisar impostas y sofitos para ver si hay escamaciones de la pintura, filtraciones y deterioro.	P	
PAREDES DEL EXTERIOR: Para prevenir problemas de malagro, deterioro y penetración de humedad		
Revisar la superficie de la pintura para ver si está escamada o en mal estado.	P	
Revisar el revestimiento y ripias y arreglar los daños, flojedades, deformaciones y deterioro.	D	
Revisar la mampostería de las paredes del exterior para ver si tienen roturas, si están flojas, si faltan o si los morteros están rotos.	P	
Podar y arreglar los arbustos que están contra las paredes.	P / O	
PUERTAS Y VENTANAS: Para prevenir problemas de penetración de aire e intemperie		
Revisar el calafateo y deterioro alrededor de las puertas, ventanas, tablas de las esquinas, juntas y calafatear según sea necesario.	O	
Revisar la masilla alrededor de las ventanas.	O	
Revisar las juntas herméticas.	O	



Debido a la naturaleza general de estos consejos y de su aplicación individual, ni la Sociedad Americana de Inspectores de Casas ni sus miembros asumen ninguna responsabilidad por la pérdida, gastos, daños o lesiones que pueden ocurrir como resultado del uso de esta información.

sugerencias para el mantenimiento (a continuación)

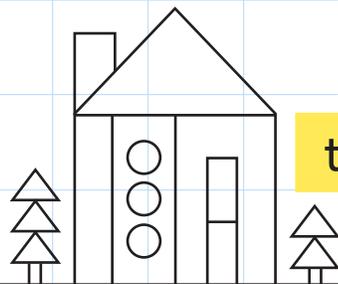
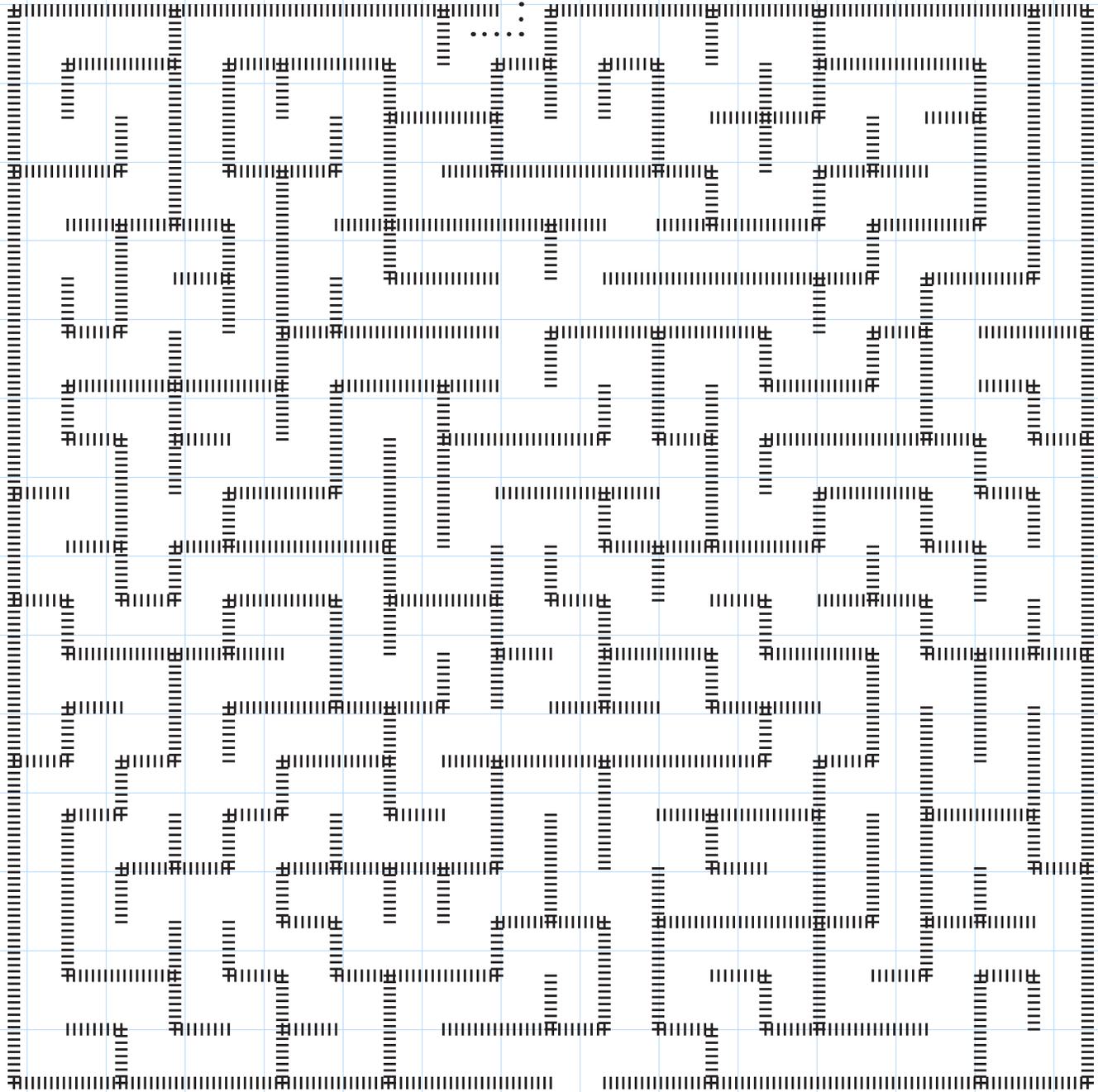
D = De vez en cuando / P = Primavera / O = Otoño / A = Anualmente	cuando	fecha que se completó
ELECTRICIDAD: Para el funcionamiento seguro del sistema eléctrico		
Desconecte los circuitos cada seis meses y los interruptores mensualmente.	D	
Marcar y nombrar cada circuito.	D	
Revisar la condición de los cables de las lámparas, los cables de extensión y los enchufes. Reemplazarlos la primer señal de uso o desgaste.	D	
Revisar el cableado expuesto para ver si están desgastados o dañados.	A	
Si los fusibles se desconectan a menudo, llame a un electricista para que examine la causa.	D	
Si experimenta ligeras descargas eléctricas al tocar los electrodomésticos, desconéctelos y haga que los reparen. Si la luz oscila o pierde intensidad o si los electrodomésticos se prenden y apagan innecesariamente llame a un electricista.	D	
LOS CONDUCTOS: Para el mantenimiento preventivo		
Revisar si hay filtraciones de las llaves, grifos de las mangueras y válvulas.	D	
Drenar las líneas de agua exteriores, los grifos de las mangueras, los aspersores, el equipo para piscinas durante el otoño.	O	
Revisar si hay filtraciones en lavabos, sifones generales y registros de aguas negras.	D	
Limpiar los depósitos de agua en las calderas mensualmente o según las instrucciones del fabricante.	D	
Limpiar el pozo séptico cada 2 años.	D	
CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN: Para comodidad, eficacia, conservación de energía y seguridad		
Cambiar o limpiar los filtros del horno, los del sistema de acondicionamiento de aire y los filtros de artículos electrónicos como sea necesario.	D	
Limpiar y hacer el servicio del humidificador. Revisarlo periódicamente y anualmente.	D	
Hacer el servicio anual del equipo que utiliza aceite.	A	
Limpiar alrededor del equipo de calefacción y enfriamiento, quitar hojas, polvo, arbustos muy crecidos y escombros. Asegurarse de que estén desconectados.	D	
En los sistemas de vapor, drenar el cierre de admisión de agua de acuerdo con las instrucciones del fabricante.	D	
INTERIOR: Mantenimiento general de la casa		
Revisar la junta de los azulejos del baño, la lechada de la bañera y el material de calafateo. Asegurarse de que todas las juntas de los azulejos del baño estén bien selladas con lechada para prevenir el daño de las paredes, piso y techo debajo de ellas.	D	
Para prevenir congelamientos, deje las puertas del garaje bien cerradas durante el invierno. Las líneas de agua y los desagües que están expuestos deben estar aislados correctamente.	A	
Cerrar las aberturas de ventilación en el invierno y abrirlas en el verano.	P / O	
Revisar la superficie interior del techo para ver si hay manchas de agua, filtraciones, humedad y condensaciones, particularmente en el ático y alrededor de la chimenea.	A	
Dejar los respiraderos y aberturas de ventilación del ático abiertos todo el año. Revisar las mallas de los respiraderos.	A	
Cambiar las baterías en los detectores de humo	A	
SABER UBICACIÓN DE:		
La válvula principal de suministro de agua.		
Todas las cajas de fusibles, incluyendo el interruptor principal (no colocar fusibles más grandes)		
El interruptor principal de emergencia del sistema de calefacción.		

encuentre el

camino a casa

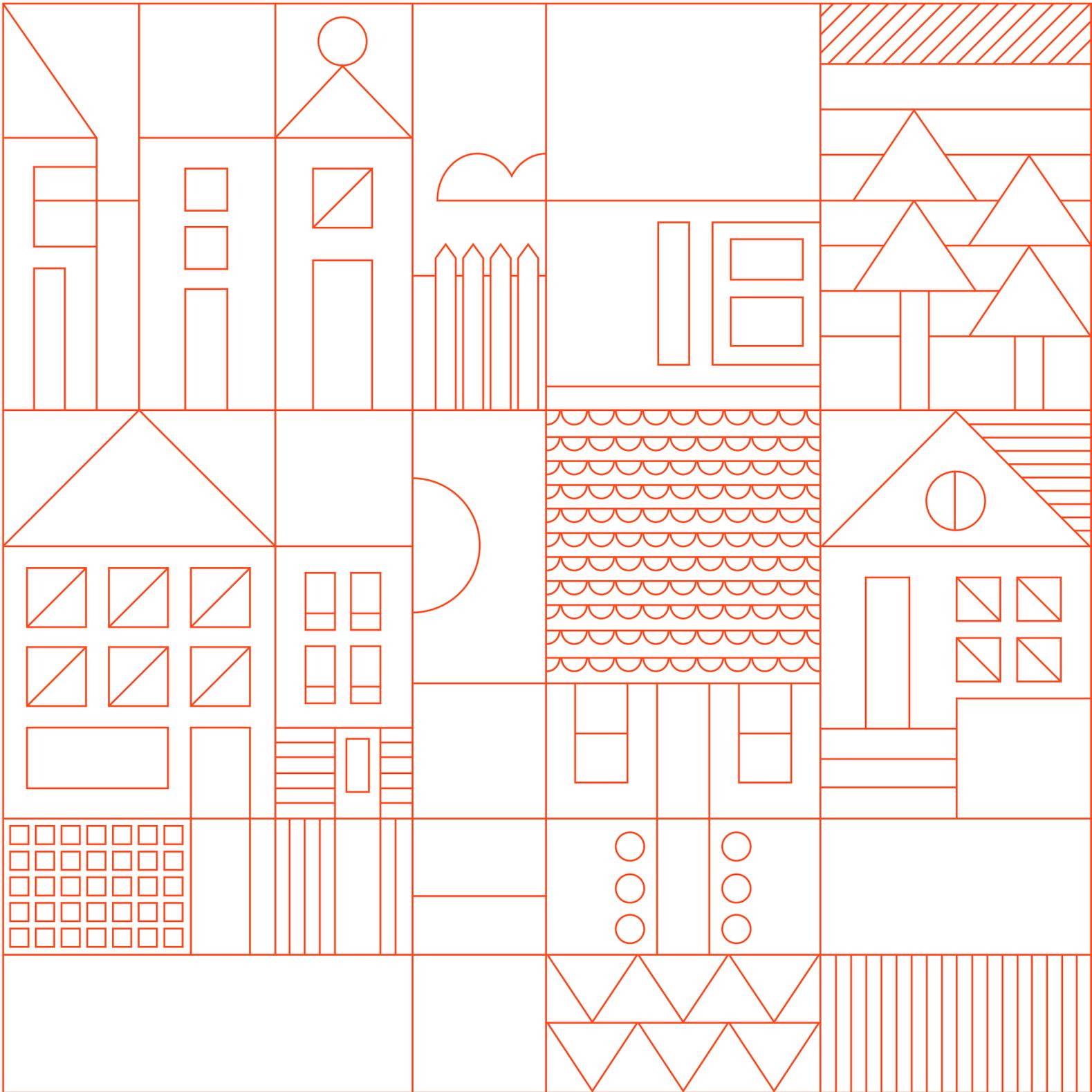


comenzar aquí



terminar





Mortgage Guaranty
Insurance Corporation
MGIC Plaza
Milwaukee, WI 53202
mgic.com
© 2018 Mortgage Guaranty
Insurance Corporation
Todos los derechos reservados

71-43459 9/1/18