

MARTHA MENDOZA - REALTOR®

¡La información es poder!



Guía para el comprador de casa Hispano

Hispanic Home Buyer's guide



Martha Mendoza

3700 Standridge Suite 100 The Colony, TX 75056

Oficina: 214.995.1911 **Celular:** 214.995.1911 **Fax:** 972.625.3705

www.MarthaMendoza.com



Introducción

¿Quién no ha soñado con tener su casa propia? Todos nosotros. Pero la realización de dicho sueño no puede ser una aventura o una experiencia pasajera en la vida de cada uno; es sin duda alguna y en la mayoría de los casos, la mayor inversión en la vida de una persona. Es una experiencia que estará presente por el resto de tu vida y que no sólo te afectará a ti sino también a tu familia y tal vez a muchas otras personas que conforman tu entorno.

Además del hecho mismo de ser propietario de una vivienda, existen ciertas ventajas financieras a las que podrás acceder al adquirir tu casa. A medida que vas pagando un crédito o préstamo hipotecario, vas acumulando un patrimonio neto propio que luego podrás invertir en otras cosas (como educación, un coche, etc.) y lo que pagas en intereses lo puedes descontar al pagar los impuestos sobre la renta. Además, la condición de propietario te dará estabilidad y ventajas personales y sociales dentro de una comunidad.

Ser parte de la comunidad latina o hispana de los Estados Unidos también tiene sus ventajas. En los últimos años los agentes inmobiliarios e hipotecarios se han hecho cada vez más conscientes de la importancia del mercado hispano que desea comprar casa por primera vez. Prueba de ello son los esfuerzos de proveer información clara y precisa – y en español – a los nuevos compradores de casa a través de diversos medios y flexibilidad en los servicios y productos hipotecarios. El gobierno también ha estado adelantando esfuerzos para proveer recursos para que las minorías tengan la oportunidad de adquirir vivienda por primera vez a través de un bajo pago inicial o tasas de interés más cómodas, entre otros. Asimismo, las enmiendas a la ley RESPA y los mecanismos de protección por parte del gobierno¹ son grandes incentivos para la adquisición de vivienda propia entre la comunidad hispana.

Por estas razones, hemos intentado condensar en esta breve guía todos los aspectos importantes del proceso de compra de una vivienda y te los ofrecemos como una serie de pasos que debes seguir para que tu “experiencia inmobiliaria” resulte tan positiva como tú deseas – tal como lo soñaste. Ten siempre en cuenta que instruirte e informarte son los pilares de tu vivienda propia. ¡¡Adelante, pues!! Cordialmente, Tu agente de confianza.

¹ En <http://espanol.hud.gov/initiatives/billofrights.pdf> podrás encontrar la Declaración de Derechos de los Compradores de Vivienda, en español, expedida por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).



PASO No. 1

Tomar la decisión de tener una casa propia.

Seguramente te has hecho muchas veces la pregunta de **¿Alquilar o comprar?** Pues bien, ambas opciones tienen sus pros y sus contras, dependiendo de tus motivaciones, expectativas y planes para el futuro.

Alquilar. Tal vez si acabas de ingresar al mercado laboral o apenas estás decidiendo que es lo que realmente te gustaría ser o hacer en tu vida, alquilar sea la primera opción. Pero aún así, puede ser que la decisión de adquirir tu casa propia sea el punto de referencia que necesitas para tomar decisiones certeras sobre otros aspectos de tu vida. Asumir la responsabilidad de pagar una casa es ante todo una responsabilidad contigo mismo. Es posible que financieramente no estés preparado de verdad para asumir una responsabilidad hipotecaria, y en dicho caso, es mejor que optes por posponer dicho paso y decidas alquilar. Pero el análisis de tu situación te ayudará a fijarte metas para crecer, para planificar la consecución de un sueño en un futuro cercano.

Comprar. Por otra parte, si todos esos aspectos ya están resueltos y no tienes tales incertidumbres, tienes una familia de la cual cuidar o necesitas establecerte dentro de una comunidad que te ha ofrecido una gran oportunidad de desarrollo personal, la adquisición de una casa propia será la piedra sobre la cual edificarás el éxito personal, familiar y social. Además, darás tu primer gran paso hacia la consolidación de tu patrimonio, gozarás de ventajas tributarias (los intereses y los impuestos inmobiliarios son deducibles de impuestos) y te llenarás de bienestar tú y tu familia gracias a detalles

pequeños pero tan significativos como plantar el jardín que querías, pintar la fachada como siempre lo soñaste o jugar con los niños en el patio.



PASO No. 2

Disponer el dinero para pagar tu casa propia.

Una vez hayas decidido ser dueño de tu casa, debes determinar con precisión de cuánto dinero puedes disponer para ello. En este punto tienes que comenzar a pensar en qué tipo de préstamo o crédito hipotecario te pueden otorgar con base en tus ingresos y, además, cuánto puedes dar para el pago inicial. Ten en cuenta que los pagos hipotecarios mensuales que estarás haciendo en el futuro incluyen el **saldo principal** (que es el costo de la casa), los **intereses** sobre dicho saldo, los **impuestos inmobiliarios** de tu casa y el **seguro** de la misma.

Aquí tienes qué decidir que porcentaje de tus ingresos destinarás al pago de tu hipoteca y con base en ese monto mensual (por ejemplo, el 30% de tu salario) puedes hacerte a una idea del tipo de préstamo que deseas solicitar.

En cuanto al pago inicial, los prestamistas exigen entre el 5% y el 20% del valor total de la vivienda. Puedes optar por ahorrar para el pago inicial o buscar **programas hipotecarios especiales** para los **nuevos compradores de casa** o para las minorías, que son respaldados por gobiernos federales y estatales y que requieren un pago inicial bajo. Sólo tienes que pedir información y analizar todas las posibilidades cuidadosamente, para ver cual se ajusta más a tu condición financiera.



PASO No. 3

Escoger un agente inmobiliario que te ayudará a buscar la casa de tus sueños.

Habiendo tomado las decisiones previas, debes buscar un experto en bienes raíces: tu agente inmobiliario. Debes escuchar recomendaciones de personas conocidas, mirar en diferentes medios (periódicos, Internet) y después de una selección inicial entérvate con varios de ellos y decíete por aquel con el que te sientas cómodo conversando y que te inspire **confianza**. Recuerda que de aquí en adelante vas a estar trabajando de la mano de él/ella y que representará tus intereses ante diferentes personas y entidades. Un aspecto muy importante es que esté dispuesto a proveerte **información clara** y **en español**, y a explicar detalladamente cualquier paso que sea confuso para ti.

De aquí en adelante, tu agente inmobiliario te ayudará a determinar tu poder adquisitivo real con base en tu información básica (ahorros, salario, deudas) y a entender las diferentes opciones de financiación, identificando los prestamistas calificados y cuáles son los servicios que mejor se ajustan a tu condición financiera. Además, te orientará en el proceso de selección brindándote información objetiva sobre cada propiedad que observes y **sus alrededores**. Háblale claro y dile cómo deseas que sea tu casa propia y en qué tipo de sector o comunidad quieres vivir.

Lo ideal es trabajar con un agente inmobiliario que tenga experiencia en la zona donde quieres comprar tu casa. Asimismo, puedes verificar las referencias y el estatus de la licencia de tu agente inmobiliario, haciendo una consulta en el Departamento de Bienes Raíces de tu condado o estado.



PASO No. 4

Obtener una pre-calificación o pre-aprobación...
para tu préstamo de vivienda.

Este es el punto de partida para obtener la financiación de la casa que vas a comprar. Hay una diferencia básica entre pre-calificación y pre-aprobación. La pre-calificación es un procedimiento informal (a través de una llamada telefónica o Internet) en el cual le provees tus datos financieros básicos a la entidad hipotecaria y sin ninguna obligación, te informan una **cifra aproximada** de la cantidad que te podrían conceder como préstamo de vivienda. La pre-aprobación es un **compromiso formal** de la entidad hipotecaria de otorgarte el préstamo, con **cifras definidas**. Sin embargo, para obtener una pre-aprobación tienes que presentar una serie de documentos que den fe de tu poder adquisitivo real, éstos son:

- Estados recientes de tus cuentas bancarias
- Recibos de tus pagos salariales de los últimos 2-3 meses
- Declaración de impuestos y formularios W-2 de los últimos dos años
- Documentación de otros ingresos y/o deudas que tengas
- Dirección y descripción de la casa a comprar y/o promesa de venta.

Obviamente si aún no has escogido la casa, no puedes obtener la pre-aprobación definitiva. Pero puedes pre-calificar y conseguir la documentación para **estar preparado** para el siguiente paso.



PASO No. 5

Buscar la casa que va a ser tu casa propia.

Ya sabiendo el precio aproximado que podrás pagar, puedes comenzar a buscar una casa que se ajuste a tus deseos y necesidades. Igualmente, tienes que fijarte en los servicios que ofrece la comunidad. Primero tienes que responderte varias preguntas sobre la ubicación: **(1)** cómo son el tráfico que circula y el transporte público; **(2)** qué tal son las escuelas cercanas; **(3)** la presencia de parques, tiendas, entidades gubernamentales, financieras y de otros servicios; **(4)** accesibilidad a lugares de entretenimiento. He ahí la importancia de contar con un agente inmobiliario experto en el área. Él/ella te podrá dar información aún más precisa como los índices de criminalidad y los futuros proyectos que puedan valorizar más adelante el sector y tu casa.

Lo siguiente es concentrarte en las características de la casa. Debes hacer **una lista** de lo quieres: área construida, área del lote, chimenea, No. de habitaciones, No. de baños, patio, diseño de jardín, armarios, tipos de pisos, estilo de la casa, un piso o dos pisos, etc. Es posible que la casa que estás buscando esté disponible pero que no le hayan hecho la publicidad adecuada dentro del mercado de bienes raíces como para que la puedas encontrar. Por eso, una vez hecha la lista tu agente inmobiliario con sus múltiples **recursos informativos y contactos** te ayudará a localizar la casa que se ajuste a tus deseos y necesidades, aunque tú también puedes buscar por tu cuenta.

No te desanimes si no encuentras una casa exactamente igual a la de tu lista. Tienes que analizar las posibilidades de cada propiedad. Es posible que a la casa le falten algunas comodidades que están en tu lista, pero puede ser que el lote tenga el espacio ideal para hacer las mejoras. Eso sí, debes cerciorarte que el **precio** sea **proporcional** a la dotación y las condiciones reales de la casa.



PASO No. 6

Inspeccionar cuidadosamente...
tu futura casa propia y sus alrededores.

Cuando encuentres una casa que te guste, es importante que tú mismo revises todos los detalles con detenimiento para que luego no recibas **sorpresas desagradables**. Sería muy útil que en la visita te acompañe tu esposa(o), un familiar o un amigo para detectar cualquier problema que tú puedas pasar por alto.

Debes examinar con cuidado los sistemas que no son tan evidentes como la instalación eléctrica y la plomería. Una buena decisión es contratar a un **inspector calificado** para evaluar los aspectos estructurales de la vivienda, ya que un especialista no omitirá ningún aspecto. Tal vez sea un gasto extra, pero te proveerá un informe escrito oficial que te servirá de respaldo y, además, muchas entidades hipotecarias piden este tipo de informes para asegurarse del **valor real de la vivienda** que te van a financiar (Paso No. 8). Otra ventaja es que una vez conocido el estado real de la casa, puedes negociar con el vendedor los arreglos que sean necesarios.

También debes pedirle al agente inmobiliario que obtenga una copia de la medición del terreno y un **informe preliminar del título** de la propiedad para saber en realidad quien tiene la posesión, si el título está libre o si pesa sobre él algún derecho ajeno. Finalmente, es recomendable tomar en cuenta la opinión de todos aquellos que vayan a habitar la casa y observarla a diferentes horas del día o durante un fin de semana para revisar aspectos como el tránsito.



PASO No. 7

Hacer el tratonegocia con cuidado tu oferta de compra.

Este es un paso crucial en el proceso, es el momento de presentarle al vendedor tu oferta inicial para comprar la casa y donde comienzas a comprometer tu dinero. Tu agente inmobiliario te ayudará a redactar los **términos de la oferta**, en donde se debe incluir:

- Una descripción legal detallada de la propiedad y del título de la misma
- Forma de pago: pago inicial / financiación / costos de la transacción o cierre
- Fechas límites para: el cierre / entrega de la casa / fecha máxima de vigencia de la oferta.
- Detalles adicionales: Qué dotación se incluye y si la casa se compra "Tal como está" o el vendedor debe hacer ciertos arreglos antes de entregar la casa.

Junto con tu oferta de compra terminada debes hacer un pago inicial al vendedor para dar fe de tu intención de comprar; este pago se conoce como **depósito de garantía** o **depósito de arras** y generalmente oscila entre el 1% y el 5% del precio total de la casa. Este dinero realmente no es un costo extra, ya que al avanzar con la transacción pasa a formar parte del pago inicial de la casa o a cubrir los costos de cierre. Asimismo, tu agente inmobiliario te ayudará a especificar las condiciones para recuperar tu dinero en caso de que la transacción no pueda avanzar.

Tu oferta inicial no será necesariamente la definitiva. La compraventa de una casa es una negociación y seguramente el vendedor puede hacerte una **contraoferta** que debes considerar con cuidado para acordar un precio definitivo. Otra opción es hacer una oferta provisional estipulando un periodo de tiempo para la inspección y después de ésta hacer una oferta de compra definitiva.



PASO No. 8

Obtener la hipoteca para pagar tu casa propia.

Si has seguido los pasos cuidadosamente en este momento ya debes contar con una pre-calificación de una o varias entidades hipotecarias y debes tener lista la documentación necesaria (Paso No. 4). Tu agente inmobiliario te ayudará a elegir el prestamista teniendo en cuenta: **(1)** el porcentaje de pago inicial; **(2)** el tipo de hipoteca, una de tasa fija o de tasa variable (ARM, por sus siglas en inglés); **(3)** los costos de cierre; y **(4)** los requisitos adicionales, como otros documentos, pólizas y/o un co-prestatario. Debes evaluar junto con tu agente inmobiliario las conveniencias y las dificultades que implican reunir los requisitos para las diferentes entidades.

En este punto debes investigar cuidadosamente las posibilidades de apoyos y recursos de entidades como la **FHA** (Administración Federal de la Vivienda). En el sitio Web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (www.hud.gov) podrás encontrar **información en español** sobre los diversos planes de ayuda para los hispanos que desean adquirir casa propia por primera vez. También hay entidades hipotecarias que ofrecen ahora mucha **flexibilidad para los hispanos**, ya que son el mercado de compradores de mayor crecimiento actualmente. Ser hispano o cabeza de familia o tu simple decisión de adquirir casa propia son ahora grandes ventajas ¡¡Aprovéchalas!!

Después de decidir cuál será la entidad que te proporcionará la financiación y de presentar toda la documentación, sólo tienes que esperar la aprobación definitiva. El proceso sólo toma unas cuantas semanas.



PASO No. 9

Hacer el cierre. ¡Y a disfrutar de tu casa propia!

El cierre consiste en: firmar, pagar y recibir. Solicita a tu agente inmobiliario la revisión de todos los documentos de e la transacción antes de que los firmes (tal vez un par de días antes), incluso puedes considerar la revisión de un **abogado**. Esto incluye el contrato de compraventa con el acuerdo final al

que llegaste con el vendedor. Los **costos de cierre** varían de un estado a otro, pero en el paso No. 8 ya habrás determinado qué costos te cargará la entidad por la financiación; en general pueden ser: impuesto sobre la propiedad hasta el día de cierre, interés desde el cierre hasta el primer pago mensual, iniciación del préstamo (es lo que cobra la entidad por el servicio de financiación), cargos por registro (título, inspección, etc.), prima del seguro hipotecario, del título, puntos de descuento (si decidiste comprar puntos para reducir tu tasa de interés en el futuro), honorarios por depósito de plica. El agente de cierre de la entidad hipotecaria determinará el total de los costos de cierre y efectuará dicho pago a partir de tu depósito de garantía y abonará el dinero restante al pago que recibirá el vendedor por vender su casa.

Cuando ya estés seguro de la fiabilidad de todo, tendrás que firmar: **(1) el pagaré hipotecario**, donde te comprometes a pagar el préstamo; **(2) la hipoteca**, donde aceptas el derecho que tiene la entidad hipotecaria de embargar tu casa si NO efectúas los pagos hipotecarios mensuales.

Después de hacer los pagos, recibirás el título de la propiedad a través de una escritura de traspaso que el mismo vendedor firmará como reconocimiento de la compraventa. También te hará entrega de las llaves de la casa. Finalmente el agente de cierre debe llenar y entregarte una **hoja de declaración**, en donde detalla los servicios que te ha prestado la entidad hipotecaria y los costos de cierre que pagaste. Es una obligación **federal** que el agente de cierre te entregue una **declaración de la veracidad del préstamo**, documento que contiene la información clara y completa de las condiciones de tu préstamo y que te servirá de respaldo ante las autoridades. Ahora si puedes mudarte y comenzar a ¡disfrutar de tu casa propia!



Recomendaciones Finales

- Lee cuidadosamente todos los documentos e informes que tengan que ver con el proceso de compra y pide asesoría profesional siempre que encuentres algo que no entiendas claramente.
- Uno de los aspectos más importantes del manejo de una hipoteca es efectuar el pago mensual puntualmente. Por lo general, un retraso en el pago implicará un aumento en los costos debido a los cargos por mora y te arriesgas a dañar tu historial de crédito.
- Siempre debes pensar en maximizar tu inversión. El buen mantenimiento de la casa y su entorno, tendrá efectos financieros importantes sobre la propiedad en general. Debes cuidar de tu casa y procurar mejorarla cada vez más; así vivirás mejor y ganarás patrimonio porque aumentará su valor.

**¡Ten siempre en cuenta que instruirte e informarte
son los pilares de tu vivienda propia!**