

Plan de estudios gratuito

El sueño de la casa propia en términos financieros: elaboración de presupuestos, solicitud de préstamos, proceso de compra y mucho más

Este curso de educación financiera está disponible gratuitamente en todos los community college de California. El plan de estudios completo incluye un temario y cuatro sesiones de 90 minutos que cubren "Elaboración de presupuestos, solicitud de préstamos, proceso de compra y mucho más", además de una amplia selección de materiales multimedia de apoyo.

Este proyecto fue financiado en su totalidad por un contrato otorgado al Centro Educativo de Bienes Raíces, ubicado en el City College de San Francisco, bajo la dirección del Rectorado de Community Colleges. Es política del Centro de Educación de Bienes Raíces no discriminar a ninguna persona por motivos de raza, color, origen nacional, sexo o discapacidad en sus actividades y programas educativos y laborales.

Recursos en línea

Departamento de Bienes Raíces de California
www.dre.ca.gov

Educación Financiera en California
www.californiafinancilliteracy.org

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.
www.hud.gov

Servicio de Impuestos Internos
www.irs.gov

Departamento de Supervisión de Empresas de California
www.dbo.ca.gov

Oficina de Tasadores Inmobiliarios de California
www.orea.ca.gov

Asociación de Agentes de Inmobiliarios de California
www.car.org

Centro de Educación de Bienes Raíces del California Community College
www.ccreec.org

DEPARTAMENTO DE BIENES RAÍCES
1651 Exposition Blvd.
Sacramento, CA 95815
Teléfono de información al público: (877) 373-4542
Fax: (916) 263-8943
www.dre.ca.gov



EL SUEÑO DE LA CASA PROPIA EN TÉRMINOS FINANCIEROS

Una guía de consulta sobre educación financiera



Cómo encontrar un profesional calificado en bienes raíces o préstamos

Contratar a un profesional para que le ayude con la compra de su casa puede ser una tarea desalentadora. He aquí algunos consejos para encontrar un profesional serio y ético.

- Solicite una copia de su póliza de seguro de errores y omisiones (este seguro es recomendado, pero no obligatorio).
- Verifique su licencia en el sitio web del DRE, www.dre.ca.gov.
- Pida ver su currículum y obtenga una lista de referencias a las cuales contactar.
- Solicite referencias personales y póngase en contacto con estas personas.
- Averigüe si tiene otros títulos, certificaciones o afiliaciones profesionales.
- Pida que le exponga por qué debería contratarlo.
- Si el agente ha sido sometido a una medida disciplinaria previamente, examine detenidamente el tipo de acción que se tomó y cuánto tiempo ha pasado.
- Consulte en el Better Business Bureau y una cámara de comercio sus calificaciones y las quejas que se hayan presentado en su contra. También haga una búsqueda en internet.
- Pregunte acerca de su experiencia y evalúe a fondo si es la persona adecuada para usted.



Ingresos

Entender la relación deuda-ingreso es un factor clave para determinar el precio de compra y el préstamo hipotecario al que puede acceder. La relación deuda-ingreso se calcula dividiendo el total de los pagos que realiza mensualmente para amortizar sus deudas entre su ingreso bruto mensual. Por ejemplo:

\$900 PITI (capital, intereses, impuestos y seguro)
+ \$100 cuotas de la asociación de propietarios (cuotas HOA)
\$1.000 pago total de la vivienda
\$150 pago de tarjeta de crédito
+ \$250 crédito vehicular
+ \$100 préstamo estudiantil
+ \$1.000 pago de la vivienda
= \$1.500 pagos mensuales
\$4000 ingreso mensual bruto
\$1.500 (pagos mensuales) ÷ \$4.000 (ingreso mensual bruto)
= 37,5% relación deuda-ingreso

Los prestamistas usan las relaciones deuda-ingreso determinar a qué préstamo usted puede acceder y tienen diferentes programas crediticios con distintas normas de suscripción (requisitos de calificación). Una relación deuda-ingreso baja (por lo general no debe exceder el 41%) mejora sus posibilidades de calificar para un préstamo, así que trate de no aumentar su nivel de endeudamiento antes de comprar una casa.

Elaboración de presupuesto

Un presupuesto describe las metas financieras de una persona o una familia y debe ser realista y sostenible. Debe ser revisado anualmente. Lo ideal es que los gastos totales, incluidos los pagos de su casa, los impuestos prediales y el seguro, no superen el 41% de sus ingresos totales antes de impuestos. A continuación se muestra un ejemplo de un presupuesto mensual:

GASTOS	INGRESOS
Hipoteca \$2.325	Prestatario I \$5.500 (antes de impuestos)
Automóvil \$400	
Seguro \$225	
Servicios públicos \$240	Prestatario II \$3.000 (antes de impuestos)
Comida/Entretenimiento \$300	
Gasolina \$150	
Gastos totales: \$3.640	Ingresos totales: \$8.500 (antes de impuestos)

En este ejemplo, los prestatarios tienen una relación deuda-ingreso de 43% ($\$3.640 \div \8.500), lo que podría dificultarles la obtención de un préstamo. Si estos prestatarios hubieran esperado un tiempo antes de comprar el automóvil, su relación deuda-ingreso sería de 38%, un nivel más aceptable.

Para acceder a los recursos gratuitos de análisis presupuestario en línea, visite www.californiafinancialliteracy.org.

¿Controla su presupuesto mensual?

Sus gastos mensuales pueden sumar más de lo que usted cree. Por ejemplo, es común subestimar lo que se gasta en comida y entretenimiento. Guarde todos sus recibos de alimentos y entretenimiento en un sobre determinado. Anote en el sobre cuánto usted cree que gasta mensualmente en esta categoría. Pida todos los recibos de compras de alimentos y entretenimiento por 30 días y guárdelos en el sobre etiquetado. Después de que hayan pasado 30 días, sume todos los recibos y vea cuánto gasta. ¡Es posible que los resultados lo sorprendan!

Solicitud de préstamos

Una de las tareas más complicadas al comprar una casa es el proceso de solicitud de un préstamo hipotecario, una transacción en la que usted promete pagar el dinero que ha pedido prestado a la vez que le da al prestamista una hipoteca sobre su casa para garantizar el pago.

Dado que obtener un préstamo hipotecario es una obligación financiera importante y compleja, tómese su tiempo para entender exactamente lo que implica su compromiso de préstamo.

- Antes de buscar casa: Averigüe cuánto puede pagar para mantenerse dentro del presupuesto.
- Solicite un préstamo a través de un prestamista o agente hipotecario y obtenga la preaprobación. Si tiene un problema con su historial de crédito, nivel de endeudamiento o ingresos, el prestamista o el agente pueden ayudarle a resolver los problemas que dificultan su capacidad de obtener un préstamo.
- Tenga en cuenta que los pagos de la hipoteca no solo incluyen el capital y los intereses del préstamo, sino que también pueden incluir impuestos, seguros, las cuotas de la asociación de propietarios y el seguro hipotecario mensual.
- Pídale al especialista en préstamos que revise las condiciones del préstamo con usted. Deberá examinar esto al detalle antes de firmar un contrato para que no haya sorpresas al momento de abrir la cuenta de depósito en garantía (escrow).
- Esté preparado para darle a su representante hipotecario una serie de documentos cuando solicite un préstamo, por ejemplo:
 - Talones de pago recientes
 - Formularios W-2 y declaraciones de impuestos de los últimos dos años
 - Estados de cuenta bancarios recientes
 - Dos documentos de identificación válidos
 - Cartas de explicación por pagos atrasados, sentencias o quiebras
 - Cartas de otorgamiento de jubilación o seguro social

Proceso de compra

Cuando se considera seriamente comprar una casa, hay muchos factores que se deben tomar en cuenta antes, durante y después del proceso de compra.

- Antes de empezar a buscar, haga una lista con las características y atributos que busca en una casa.

- Si la casa forma parte de una comunidad de interés común (como un condominio o una comunidad que mantiene las carreteras o tiene una casa club), habrá que pagar cuotas mensuales a la asociación de propietarios (HOA). Para más información, vea la publicación del DRE titulada *Residential Subdivisions Buyer's Guide* (Guía del comprador de subdivisiones residenciales), que puede encontrar en línea en www.dre.ca.gov/files/pdf/ResidentialSubdivisionBuyersGuide.pdf.
- Si está considerando comprar una casa que implica pagar impuestos especiales, pídale al especialista en préstamos que vuelva a analizar su situación para asegurarse de que le aprueben un pago mensual más alto.
- Lea el contrato y no firme nada que no entienda. Si el inglés es su segundo idioma, solicite un intérprete neutral.
- Nunca firme documentos en blanco.
- Obtenga todos los acuerdos por escrito: ¡un apretón de manos no cuenta!
- Cree un calendario con su agente de bienes raíces donde anote las fechas importantes, por ejemplo:
 - Inspección de tasación
 - Inspección de la vivienda, inspección de plagas
 - Firma de los documentos del préstamo
 - Fecha de cierre
- Haga lo posible para estar presente en las inspecciones de tasación, plagas y vivienda.
- No espere hasta el último minuto para buscar un seguro. Los seguros de viviendas más comunes lo cubrirán en contra de incendios, inundaciones y, a veces, terremotos.
- Siempre solicite copias de informes y documentos importantes, por ejemplo:
 - Informe crediticio
 - Informe de tasación
 - Inspección de vivienda, inspección de termitas
 - Documentos del préstamo
 - Contrato de compra
 - Acuerdo de cierre estimado

Obtenga más información sobre los programas de compra de vivienda locales en www.hud.gov/states/california/homeownership/buyingprgms.

Acrónimos inmobiliarios comunes

Sistema de suscripción automatizado (AUS): Utilizado por algunos prestamistas y corredores para calificar a los prestatarios.

Relación deuda-ingreso (DTI): Calculado en el proceso de calificación del préstamo hipotecario.

Estimación de buena fe (GFE): Describe el costo y los gastos relacionados con la obtención de un préstamo. En 2015, la GFE fue reemplazada por una "estimación de préstamo" y no solo incluye el costo y los gastos del préstamo, sino también los términos y condiciones.

Asociación de propietarios (HOA): Mantiene las áreas comunes de una comunidad de interés común.

Carta de explicación (LOE): Explica asuntos inusuales para ayudarle al prestatario a calificar para un préstamo.

Relación préstamo-valor (LTV): Se usa en el proceso de calificación del préstamo y es el monto del préstamo dividido entre el valor de mercado de la vivienda.

Capital, intereses, impuestos, seguros (PITI): Monto total del pago mensual de la hipoteca.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD): Supervisa las prácticas crediticias en el mercado hipotecario.

Y mucho más

Sus obligaciones y esfuerzos no terminan después de que compre su casa. Para comprender los verdaderos costos y responsabilidades que implica tener una casa propia, considere lo siguiente:

- Calcule el 1,75% de su precio de compra para el mantenimiento anual de la propiedad y el mantenimiento general. Evite postergar el mantenimiento de la propiedad (como la pintura, las reparaciones del techo y las fugas) o le costará más a largo plazo.
- Elabore una lista de labores de mantenimiento regular que debe incluir en su presupuesto anual, como la pintura de la casa o la reparación de cercas, limpieza de filtros de aire, alfombras y pisos, fertilizantes para el césped y plantas.
- Suscríbase al boletín de noticias de su vecindario y manténgase al tanto de los eventos locales y las novedades en materia de bienes raíces.
- Conozca a sus vecinos y a la comunidad participando como voluntario en la biblioteca local, un refugio para animales, un centro comunitario para ancianos o un grupo de vigilancia del vecindario.
- Asista a las reuniones de la asociación de propietarios para conocer qué sucede en su vecindario.