

## ANTES DE EMPEZAR- Entendiendo su Situación

Ser dueño de una casa requiere una cantidad significativa de tiempo, energía, dinero y educación para entender el complicado proceso de compra. Existen muchas ventajas en ser propietarios, pero hay también responsabilidades. Mientras evalúa la opción de ser dueño de una vivienda, considere estas preocupaciones y motivadores comunes.

### Motivadores Comunes:

**Costos de Vivienda Estable:** Si tiene una tasa de interés fija, la parte del principal e interés de su pago nunca cambiarán, pero el impuesto de propiedad y la prima de seguro crecerá un poco en el tiempo. Usted puede tener costos de vivienda controlables.

**Beneficios Fiscales:** Interés de la hipoteca, los impuestos a la propiedad y algunos costos de cierre se pueden detallar en su declaración de impuestos y reducir su ingreso gravable si estos montos exceden la deducción estándar

**Construir Valor:** La mayoría de los pagos hipotecarios incluyen principal e interés. A medida que pague su hipoteca, la parte del pago correspondiente al principal ira reduciendo el monto de su préstamo y aumenta el valor retenido.

**Control sobre su Entorno:** Mientras usted pague su hipoteca, impuestos a la propiedad, seguro de casa, la cuota de la asociación (si aplica), y mantenga su casa, usted tiene la libertad de vivir en su casa por el tiempo que quiera, hacer cambios y mejoras, decidir quien vive con usted y si tener mascotas.

**Inversión:** Además de incrementar el valor retenido a través del pago del principal, el valor se acumula si la casa aumenta de valor en el Mercado.

### Preocupaciones Comunes:

**Costos mensuales:** Además del pago mensual, los costos mensuales incluyen el pago de impuestos a la propiedad, seguro de casa, cuota de la asociación de propietarios (si aplican), mantenimiento y usualmente costos de servicios más altos. Los costos son usualmente más altos que el costo de renta. **Mantenimiento y Reparaciones:** Cuando usted renta, estos costos son responsabilidad del dueño. Una vez que usted tiene una casa, la responsabilidad y los costos son de usted.

**Movilidad disminuida:** Existen razones personales y profesionales que pueden requerir que se mude. Dependiendo del Mercado, esto puede tomar varios meses, comparado con el aviso requerido de 30 días cuando está rentando.

**Amenidades:** Muchos departamentos ofrecen amenidades tales como piscinas, salas de eventos y de ejercicios, patios de recreo y otras características que puede no tener en una casa.

### Su Equipo de Compra de Casa:

Aunque el proceso de compra puede ser complicad, el equipo de compra de casa puede ayudarlo en el proceso. Los miembros del equipo de compra son:

**Consejero de Vivienda:** A Un consejero certificado es un profesional entrenado que trabaja para una agencia sin fines de lucro o una corporación de desarrollo comunitario. Además de clases en el proceso de compra, hay consejerías individuales para crédito y presupuesto que le ayudan a superar la barreas para convertirse en propietario de una casa.

**Oficial de Préstamo/ Consultor de Hipoteca:** Pregunta y escucha acerca de su situación financiera, necesidades y planes, explora y explica las opciones que pueden ser las ideales para su situación y claramente muestra los costos, servicios y el tiempo necesario.

**Agente de Seguro:** Una condición de su hipoteca es que usted cuente con un seguro de propietario por el tiempo que mantenga el préstamo. Este es mayormente conocido como Seguro de Propietario y debe de tenerlo antes de cerrar el contrato. Su agente de seguros le ayudará a determinar el monto de cobertura apropiado para su casa.

**Inspectores:** El inspector de vivienda chequea la estructura y las partes mecánicas de las propiedades. Se escribe un reporte describiendo los problemas que se encuentran. Si usted acompaña al inspector, este le puede indicar puntos importantes como la ubicación de las válvulas de agua y gas y las cajas de electricidad. También puede aconsejarle acerca de cómo hacer un mantenimiento regular.

## Realtor: The Agents Job

<ul style="list-style-type: none"><li>• Escucha sus necesidades y lo que quiere</li><li>• Busca propiedades en su rango de precio</li><li>• Provee información de tallada acerca de las propiedades disponibles</li><li>• Coordina visitas privadas a las propiedades</li><li>• Comparte opiniones de de las propiedades</li><li>• Escribe la oferta de compra reflejando sus intereses</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Explica contratos, reportes y documentos legales</li><li>• Revisa las opciones de negociación</li><li>• Presenta la oferta al vendedor</li><li>• Negocia en su representación para obtener la mejor acuerdo</li><li>• Coordina con el banco, oficial de fideicomiso y agente de venta</li><li>• Lo refiere a un inspector profesional</li></ul>
---	---

**Oficial de Título:** El oficial de título trabaja para una compañía de seguros de títulos que vende seguros que garantizan que el reporte del título es preciso. Todos los bancos requieren que el comprador pague por la póliza del seguro de título para el banco que lo protege si existe algún error en el reporte del título. Los compradores también pueden comprar una póliza para protegerse de los errores de título.

**Oficial de Fideicomiso:** El oficial de fideicomiso es una persona independiente que trabaja con el comprador y el vendedor de la casa. Los costos por el servicio normalmente se reparten entre el comprador y el vendedor.

The Oficial de Fideicomiso tiene 3 funciones específicas:

1. Retiene el contrato original de compra y otros documentos
2. Mantiene el Deposito de Dinero en Garantía
3. Asegura que todas las personas involucradas en el proceso de venta hagan su trabajo.

## ANTES DE EMPEZAR – Términos que necesita conocer

Estos son términos comúnmente utilizados en el proceso de compra una casa,

**Hipoteca con Tasa Ajustable:** Un préstamo que cambia de acuerdo a un calendario establecido, en base a un índice económico nacional y el margen del banco. También se le llama “Hipoteca de Tasa variable”.

**Amortización:** El proceso de pagar el préstamo con de pagos regulares durante un periodo de tiempo fijo

**Calendario de Amortización:** Una tabla de tiempo de los pagos de una hipoteca que muestra cómo se aplican los montos de cada pago al principal e interés, así como el balance restante.

**“Buy-Downs”:** Puntos que se pagan por adelantado para reducir la tasa de interés. (“*Puntos de Descuento*”)

**Límite:** El monto máximo al que puede crecer o bajar la tasa de interés en un periodo de tiempo determinado (límite de la tasa de interés) o durante la vida de un préstamo de tasa ajustable.

**Declaraciones de Cierre (CD):** Este formato muestra los términos finales del préstamo y los costos de cierre, y debe de ser entregado 3 días útiles antes de cerrar el préstamo. Debe ser comparado con la Estimación de Préstamo que se entregó después de aplicar para el préstamo. Los términos deben coincidir.

**Hipoteca Convencional:** Préstamo que ofrecen los bancos y que no son asegurados por el gobierno federal.

**Ratio de Deuda sobre Ingreso:** El porcentaje máximo del ingreso bruto mensual que puede ser utilizado en el pago de la casa y otras deudas. También se le conoce como “*back-end ratio.*”

**Depósito de Dinero en Garantía:** Los fondos que se incluyen en la oferta de compra, típicamente 3% del precio de la casa, y muestra la Buena voluntad que continuar con la transacción.

**Fideicomiso (Escrow):** El periodo de tiempo entre la fecha que se firma el contrato de compra y el cierre del préstamo.

**Cuenta de Fidecomiso:** Una cuenta que establece el banco que incluye 1/12 de los impuestos de propiedad y seguro dentro del pago mensual de la hipoteca. También se le conoce como “custodia”

**Préstamo FHA:** Un tipo de hipoteca asegurada por la Administración Federal de Vivienda (FHA)

**Hipoteca de Tasa Fija:** Un préstamo cuya tasa de interés no cambia durante el tiempo de vida del préstamo

**Ratio de Vivienda:** El porcentaje máximo del ingreso bruto mensual que puede ser utilizado para hacer los pagos de la hipoteca.

**Estimado de Préstamo:** El Estimado de Préstamo muestra detalles importantes acerca de la hipoteca que usted ha solicitado. Debe ser entregado a los 3 días útiles de haber aplicado por el préstamo.

**Ratio Préstamo sobre Valor:** El resultado de dividir el balance del préstamo entre el valor de la propiedad.

**Pago de la Hipoteca:** El monto mensual total conocido como principal, interés, impuestos y seguro (PITI)

**Seguro de Hipoteca (MI):** Una póliza de seguro requerida por el banco si el comprador da menos del 20% del valor de la casa como pago inicial cuando se utiliza un préstamo convencional o FHA. Protege al banco de riesgo colateral en caso de no pago. También se le conoce como: “Seguro Privado de Hipoteca (PMI)” para préstamos convencionales, y “Prima de Seguro de Hipoteca (MIP)” para préstamos FHA.

**Punto:** Un costo que es 1 por ciento del monto del préstamo

**Pre-aprobación:** Una garantía que le banco le prestara a un comprador potencial un monto de dinero fijo siempre que la persona compre la propiedad durante un tiempo establecido y la propiedad se valore por el monto de dinero para el que la persona califica.

## ANTES DE EMPEZAR – Administrando su Dinero

### ¿Por qué necesita un Plan de Gastos?

Crear y mantener un plan de gastos lo ayudara a prepararse para gastos grandes, fomentar el ahorro, prepararse para gastos inesperados, identificar dinero malgastado y alcanzar sus metas.

### Incremente sus Ahorros

Determine cuanto puede ahorrar en cada periodo de pago. ¿Sus ahorros cubrirán el pago inicial?- un mínimo de 3%, costos de cierre de aproximadamente 1%, gastos de mudanza y reservas de por lo menos 2 meses de la hipoteca mensual.

### Cambie sus hábitos de gasto

Revise sus gastos mensuales e identifique gastos que puede reducir o eliminar.

### Identifique:

**Gastos Fijos:** Gastos que no cambian de periodo a periodo, como el pago de préstamo o la renta.

**Gastos Flexibles:** Gastos que cambian de mes a mes, como el costo de la comida, servicios o gas.

**Gastos Periódicos:** Gastos por bienes y servicios como el seguro, agua, basura, que pueden ser fijos pero se pagan solo ciertos meses del año.

**Ingreso Discrecional:** El monto de dinero que le queda luego de haber restado los gastos regulares de su ingreso neto (después de impuestos y otras deducciones han sido restadas).

**Necesidades:** Basico para sobrevivir vs. **Querer:** Cosas que se quieren pero se puede prescindir

Identifique sus Metas	Haga un Plan
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Escriba las metas de todos los miembros de su familia</li><li>▪ Listelas en orden de importancia</li><li>▪ Determine cuanto debe de ahorrar para alcanzar dichas metas</li><li>▪ Reduzca gastos – identifique necesidades vs. cosas que quieren</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cree un plan</li><li>▪ Revise el plan mensualmente</li><li>▪ Si no es sostenible, haga los cambios necesarios</li></ul>

### Haga un Seguimiento de sus gastos

Es importante que entienda donde esta yendo su dinero. Empiece por rastrear todos los gastos realizados por usted y su familia. Busque un metodo simple para hacer el seguimiento tal como guardar recibos, revisar estados d cuenta de bancos y tarjetas de crédito, mantener un diario etc. Revise sus hábitos de gasto de manera seguida al menos una vez al mes. Esto le ayudará A identificar lo que esta gastando en lo que ‘quiere” y le ayudará a encontrar maneras de cortar el gasto y empezar a ahorrar.

Cree un plan de gastos sostenible. **Utilice esta informacion para seguir la clase**

### Información Financiera

Ingreso		Gastos-Deuda		Bienes	
Ingreso bruto mensual Comprador 1	\$	Renta	\$	Cuenta(s) de Cheques	\$
Ingreso bruto mensual Comprador 2	\$	Pago de Hipoteca (dejar en blanco)	\$	Cuenta(s) de Cheques	\$
Ingreso de Negocio Propio	\$	Impuestos de Propiedad (dejar en blanco)	\$	Ahorros	\$
Ingreso por Discapacidad	\$	Seguro de casa (Dejar en blanco)	\$	Certificados de Depósito	\$
Seguro Social	\$	Pago mínimo de Tarjetas de Crédito	\$	Acciones/Bonos	\$
Pensión	\$	Préstamos Estudiantiles	\$	Efectivo Disponible	\$
Otro:	\$	Pago de Auto	\$	Cuentas de Retiro	\$
Otro:	\$	Servicios	\$		\$
Otro:	\$	Teléfono/ Internet	\$		\$
Otro:	\$	Otro:	\$		\$
<b>INGRESO TOTAL</b>	\$	<b>GASTOS TOTALES</b>	\$	<b>BIENES TOTALES</b>	\$

¿Cuál es su ratio de vivienda actual? (divida la renta entre el ingreso total) \_\_\_\_\_ %

¿Cuál es su ratio de deuda actual? (divida el pago de auto, pagos a tarjetas de crédito y préstamos estudiantiles, entre el ingreso total) \_\_\_\_\_ %

Nombre \_\_\_\_\_ Fecha de la Clase \_\_\_\_\_

Ahora que ha completado la Información financiera, ¿usted contento con la manera como maneja su dinero? **SÍ o NO** (marque uno)

¿Qué le gustaría cambiar? \_\_\_\_\_

Considere sus hábitos de gasto típicos y clasifique lo siguiente:

1. ¿Qué sería lo más fácil de cambiar? \_\_\_\_\_
2. ¿Qué sería lo más difícil de cambiar? \_\_\_\_\_
3. ¿El comprar una casa es motivo suficiente para cambiar? \_\_\_\_\_
4. ¿Está listo para hacer esto? \_\_\_\_\_
5. ¿Hay algo más que le gustaría hacer antes de comprar? \_\_\_\_\_

¿Cómo calificaría sus hábitos de gasto?	¿Cómo clasificarías tus hábitos de ahorro?
<input type="checkbox"/> Nunca uso crédito, uso ahorros para comprar	<input type="checkbox"/> Ahorro mas del 10% de mi cheque
<input type="checkbox"/> No tengo deudas a largo plazo, pago el total mensualmente	<input type="checkbox"/> Ahorro 10%, y uso en gastos presentes y futuros
<input type="checkbox"/> Uso crédito solo para compras mayores	<input type="checkbox"/> Ahorro cuando puedo y uso cuando necesito
<input type="checkbox"/> Usualmente utilizo todo el límite de mi crédito	<input type="checkbox"/> No tengo casi nada ahorrado, solo para retiro
<input type="checkbox"/> Estoy sobrestendido en mis tarjetas de crédito	<input type="checkbox"/> No tengo ahorros y pensión de retiro

Escriba cinco razones que tiene para comprar una casa	Escriba 5 preocupaciones para comprar una casa
1.	1.
2.	2.
3.	3.
4.	4.
5.	5.

¿Cuáles son las 6 metas principales y sus tiempos?	
1.	4.
2.	5.
3.	6.

¿En que puntos necesita obtener mayor información?

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.