

# El Camino a la Casa Propia

Comprar una casa es un proyecto emocionante y un gran desafío. Con compromiso, planificación y aprendizaje puede convertirse en el dueño exitoso de una casa. Este programa cubrirá todos los aspectos que necesita saber para comenzar correctamente el proceso de compra de una casa, entre ellos:

- El proceso de precompra: Sus finanzas
- Comprender las hipotecas
- Prepararse para el pago
- Informes de crédito y calificación para préstamos
- Búsqueda de una casa y obtención de un préstamo
- Recursos

## Capítulo 1: El proceso de precompra: Sus finanzas

El proceso de precompra comienza con el análisis detallado de su situación financiera. Aunque pueda calificar para un préstamo grande, deberá asegurarse de que los pagos mensuales se ajusten a su plan de gastos para no sufrir “tensión económica”: una situación en la cual los gastos de la compra de una casa son más altos de lo que puede afrontar cómodamente.

### Ingresos

El primer paso al examinar sus finanzas es analizar sus ingresos. Anote la cantidad de dinero que gana mensualmente. Sea realista cuando se trata de ingresos no garantizados, tales como horas extras y bonificaciones. Si sus ingresos varían, utilice una cifra conservadora para asegurarse de no sobreestimar sus ingresos. Compare sus ingresos brutos (antes de impuesto) con los netos (después de impuestos) para controlar si el importe retenido es correcto. Si usted no debe ni se le adeuda una devolución impositiva, está en el camino correcto.

### Gastos

Haga una lista con todos sus gastos y súmelos. Asegúrese de incluir los costos que aparecen de vez en cuando, por ejemplo regalos, viajes y mantenimiento del auto. Es posible que deba hacer un seguimiento de sus gastos durante algunos meses para obtener cifras exactas.

- Complete la hoja de trabajo de presupuesto, paginas 12, 13 y 14
- Complete el registro de gastos pagina 15 y 16.

### En conclusión

Reste sus gastos mensuales actuales de sus ingresos mensuales actuales. Si está gastando más de lo que gana o no puede ahorrar dinero para metas futuras, considere la posibilidad de reducir sus gastos, aumentar sus ingresos o ambas cosas.

## Ahorros

Ahorrar dinero regularmente es una parte importante de todo plan de gastos, pero es especialmente importante cuando uno quiere comprar una casa. Puede costarle muchos miles de dólares simplemente entrar por la puerta. Es necesario ahorrar para ciertos gastos importantes:

- **El anticipo:** El anticipo generalmente es el desembolso más grande de todos los gastos previos a la compra. Antiguamente, las personas que compraban una casa debían dar como anticipo como mínimo el 20 por ciento del precio de compra. Actualmente, se puede comprar una casa dando un anticipo de cero a cinco por ciento del valor. Si el anticipo es menor de 20 por ciento, puede contratar un seguro hipotecario hasta pagar el 20 por ciento del capital de la vivienda u obtener un segundo préstamo para cubrir lo que falta para llegar al 20 por ciento. Muchas instituciones financieras ofrecen programas de préstamos especiales que pueden ayudarle a llegar al saldo.
- **Depósito de oferta:** El depósito de oferta es un depósito en efectivo que se hace cuando uno realiza una oferta. Le demuestra al vendedor que uno tiene intenciones serias de comprar la vivienda. Su corredor inmobiliario depositará el dinero en una cuenta de depósito en garantía, y en caso de aceptarse su oferta, ese dinero se destinará al anticipo. En caso de rechazarse la oferta, se le devolverá el dinero. Generalmente el depósito de oferta asciende al dos por ciento del precio de la vivienda.
- **Costos de cierre:** Los costos de cierre incluyen todos los cargos necesarios para ejecutar la operación de venta, tal como honorarios de abogados, seguro de título de propiedad, tasación, puntos y garantías impositivas. Normalmente estos cargos se pagan al inicio. El costo promedio es entre tres y cinco por ciento del precio de compra.
- **Fondos de reserva para después de la compra:** Es posible que deba demostrarle al prestamista que usted cuenta con fondos de reserva para hacer frente a posibles problemas de liquidez. Esto no sólo es una garantía para el acreedor hipotecario, sino también una tranquilidad para usted. Los fondos de reserva para después de la compra deben ser equivalentes como mínimo a dos meses de los pagos de la casa (aunque para su seguridad personal le conviene tener más).
- **Los extras:** Si planea comprar un inmueble para remodelar, una casa que no viene con electrodomésticos o si sabe que querrá o necesitará mobiliario nuevo, incluya ese gasto en su plan de ahorros. Ahorrar dinero regularmente es una parte importante de todo plan de gastos, pero es especialmente importante cuando uno quiere comprar una casa. Puede costarle muchos miles de dólares simplemente entrar por la puerta. Es necesario ahorrar para ciertos gastos importantes:

## Capítulo 2: Comprender las hipotecas

Si usted es como la mayoría de las personas, deberá pedir dinero prestado para pagar su casa nueva. Cuando lo haga, tendrá la posesión y el uso de la propiedad pero la institución financiera que le presta el dinero será el dueño de la propiedad hasta que usted cancele totalmente el préstamo (su hipoteca). Para conseguir una hipoteca que se ajuste a su situación y a sus necesidades, es importante comprender cómo funcionan.

## Plazos del préstamo

Un plazo es la cantidad de años en los cuales usted se compromete a devolver el dinero que pidió prestado. El plazo afecta directamente el costo de los pagos de la hipoteca: con los plazos de devolución cortos los pagos mensuales son más altos pero se paga menos interés durante la vida del préstamo, mientras que con los plazos más largos los pagos mensuales son más bajos pero a la larga termina pagando más. El plazo tradicional para las hipotecas es de 30 años, pero pueden variar entre diez y 40 años.

## PITI

Cuando compra una casa, el dinero que pagará por el total de los costos de la vivienda comprende varios conceptos: capital, interés, impuestos y seguro, generalmente conocidos con la abreviatura "PITI" (por sus siglas en inglés):

- **Capital:** El monto que usted pide prestado es el capital. Cada mes, cuando usted realiza el pago de su hipoteca usted devuelve una parte del capital y comienza a acumular "capital en la propiedad" (la diferencia entre el valor de su casa y el monto que adeuda en la hipoteca). Al inicio del préstamo, la mayor parte del pago se destinará al pago de intereses. Pero a medida que pasan los años, una parte mayor del pago se destinará al capital y el interés pasa a ser una parte más pequeña de su pago mensual.
- **Interés:** El prestamista le cobrará interés para prestarle el capital. Descargue la calculadora de pago de hipoteca (PDF) para ver un ejemplo de los pagos mensuales de capital e interés para préstamos de distintos montos a distintas tasas de interés.
- **Impuestos inmobiliarios:** Cuando uno es propietario de una casa, debe pagar impuestos inmobiliarios: dinero que va a su gobierno local para pagar las escuelas, calles y demás gastos regionales. El monto que paga dependerá de dónde vive, pero siempre es un porcentaje del valor de su propiedad. Según el prestamista, se le podrá exigir que pague estos impuestos con su pago mensual de la hipoteca o que los pague en forma trimestral.
- **Seguro (Riesgo):** Todos los prestamistas exigen que los propietarios de viviendas contraten un seguro residencial mínimo. Este seguro proteger tanto al prestamista como al prestatario de las pérdidas financieras extremas en caso de incendio, viento u otro tipo de destrucción de propiedad. Si la casa que usted desea comprar está en un área propensa a sufrir inundaciones, terremotos u otras fuerzas destructivas no cubiertas por los seguros básicos contra riesgos, puede contratar un seguro adicional para proteger su inversión.

## Otros costos relacionados con la hipoteca

Dependiendo de su situación financiera y del tipo de casa que compre, es posible que también deba afrontar otros costos relacionados con la hipoteca:

- **Seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés):** El PMI es un producto de seguro que le permite comprar una casa con un anticipo menor del 20 por ciento. Esta póliza les paga a los prestamistas hipotecarios parte de las pérdidas financieras si usted no puede pagar el préstamo. Una vez que tenga el 20 por ciento del capital sobre la propiedad, puede cancelar la cobertura.
- **Cuotas de la asociación de propietarios/gastos comunes:** Estas cuotas/gastos obligatorias se destinan a la administración y mantenimiento de las áreas comunes y a veces incluyen

servicios públicos y seguro inmobiliario.

### **Tipos de hipotecas**

Existen varios tipos de hipotecas disponibles, la más común es la hipoteca convencional, ajustable y de sólo interés:

- Las hipotecas con tasa fija vienen con una tasa de interés que se mantiene constante durante la vigencia del préstamo. Las hipotecas a 30 años son las más comunes, pero también se puede elegir una hipoteca a 20 años, a 5 años e incluso a 10 años con tasa fija. En determinadas zonas caras algunos prestamistas hipotecarios incluso ofrecen préstamos a 40 años. Si bien las tasas de interés para este tipo de hipoteca suelen ser más altas que para otros tipos de préstamos, la tasa es fija y el pago no se modificará. Esta estabilidad las convierte en el tipo de hipoteca más segura para los compradores.
- Las hipotecas con tasas de interés ajustables (ARM, por su sigla en inglés) tienen un plazo durante el cual el interés es fijo, pero una vez transcurrido dicho plazo el pago varía según el índice que se toma como base para el préstamo. El plazo durante el cual el interés es fijo puede ser de tres, cinco o siete años. Por ejemplo, con una ARM 5/1 (el primer número indica la cantidad de años del plazo de tasa fija inicial y el segundo la frecuencia con la cual se ajusta la tasa nueva) la tasa de interés inicial se mantiene fija durante cinco años y luego se ajusta anualmente durante el plazo restante.

Existen varios tipos de topes que se aplican a las ARM: un tope general limita cuánto puede aumentar una tasa de interés durante toda la vigencia del préstamo; un tope periódico limita el porcentaje que puede aumentar el interés de un período de ajuste al próximo; y un tope de pago limita cuánto puede aumentar el pago mensual en cada ajuste.

Las ARM son menos seguras que las hipotecas convencionales (dado que las tasas fluctúan), suelen tener tasas de interés iniciales más bajas, y, por consiguiente, pagos mensuales más bajos. Pueden ser una buena opción para los propietarios que recién empiezan, siempre que estén seguros de que pueden cumplir con los futuros aumentos de intereses y pagos.

- Las hipotecas de sólo interés son préstamos que les permiten a los propietarios pagar sólo interés durante entre tres y diez años. Una vez transcurrido ese plazo, el pago aumenta para incluir tanto capital como interés. Si bien la calificación puede ser más fácil y los costos mensuales más bajos que en otros tipos de hipotecas, pueden ser un riesgo. Si llegan a bajar los precios de las propiedades, uno podría llegar a deber más de lo que posee y, si llegan a dispararse las tasas de interés, los pagos podrían estar fuera de su alcance.

### **Cuidado con las prácticas prestamistas predatorias**

La mayoría de los prestamistas son honestos y legítimos, pero existen algunos que no lo son. Los prestamistas predatorios se aprovechan de aquellos que no conocen sus derechos, que no comprenden el proceso de préstamo o cuyas calificaciones crediticias son muy bajas para un préstamo convencional. Estos individuos o compañías utilizan distintos métodos para sacarle dinero, entre ellos:

- Venderle una casa por más dinero del que vale realmente
- Falsificar sus ingresos, gastos o activos para calificar para un préstamo
- Prestarle dinero sabiendo que usted no podrá devolver el préstamo

- Agregar cargos por productos o servicios innecesarios o inexistentes
- Presionarlo para que tome un préstamo arriesgado o imposible de pagar

Si usted sospecha que un prestamista es deshonesto y está utilizando éstas u otras prácticas ilegales, comuníquese con la División de Prácticas de Crédito de la Comisión Federal de Comercio.

### Capítulo 3: Prepararse para el pago

Para conocer el monto de préstamo para el cual califica, el prestamista analizará dos índices distintos. El primer índice se calcula dividiendo el pago mensual total de la hipoteca por el ingreso bruto mensual total de todos los que aparecerán en la hipoteca. Tradicionalmente, el índice daba un 33 por ciento para los compradores de primera vivienda, pero muchos prestamistas ahora son más flexibles y aceptan un índice de hasta 40 por ciento o más.

El segundo índice se tiene en cuenta en todas las deudas a largo plazo que usted tenga. Las deudas a largo plazo se definen como cualquier préstamo impago en el cual falten más de diez meses para cancelar el total del préstamo, más su deuda pendiente mensual. Simplemente sume estas deudas al pago mensual de la hipoteca y divida el resultado por el ingreso bruto mensual. Dependiendo del prestamista y de su situación particular, el índice puede ser de hasta 50 por ciento.

¡Utilice la planilla de cálculo para hipotecas para calcular el valor de la casa que se puede comprar!

- **Complete la planilla de cálculo para hipotecas, paginas 17 y 18.**

#### Impuestos y posesión inmobiliaria

Cuando calcula por primera vez cuánto deberá pagar mensualmente por la hipoteca, los números pueden ser desalentadoras. No obstante, los beneficios impositivos que tiene ser propietario de una casa pueden aumentar sus ingresos netos y compensar el costo del pago de la hipoteca. Los intereses hipotecarios y los impuestos inmobiliarios pueden deducirse de sus impuestos sobre los ingresos.

Ejemplo de beneficio impositivo: La casa que compra vale \$150,000. Usted puede ahorrar \$7,500 y pedir prestado los \$142,500 restantes. Su PITI mensual es de \$1,371, pero aproximadamente \$950 de ese monto corresponde a intereses e impuestos, que puede deducir de sus impuestos sobre los ingresos (\$950 multiplicado por 12 es igual a la deducción hipotecaria anual de \$11,400).

Si su ingreso bruto ajustado fue de \$60,000 el año pasado, su ingreso bruto ajustado este año será de \$48,600:

\$60,000	Ingreso bruto ajustado
– \$11,400	Su deducción hipotecaria
= \$48,600	Nuevo ingreso bruto ajustado

Suponiendo que usted está en la categoría tributaria del 25%, sus ahorros impositivos ascenderán aproximadamente al 25% de su deducción hipotecaria total (interés más impuesto).

\$11,400	Ingreso bruto ajustado
----------	------------------------

x 25%	Su deducción hipotecaria
= \$2,850	Ahorros impositivos anuales
\$2,850	Ahorros impositivos anuales
÷ 12	Dividido por 12 meses
= \$237.50	Ahorros impositivos mensuales

Por lo tanto, en vez de pagar un PITI de \$1,371, su actual costo de vivienda mensual sería de \$1,133.50. ( $\$1,371 - \$237.50 = \$1,133.50$ )

## Capítulo 4: Informes de crédito y calificación para préstamos

Revisar periódicamente su informe de crédito es una buena idea, pero es muy importante hacerlo antes de pedir un préstamo hipotecario. Controle sus informes por un mínimo 60 días antes de solicitar un financiamiento, ya que puede llevar un tiempo para resolver cualquier problema que surja.

### Su informe de crédito

Las agencias de crédito reúnen la mayoría de la información sobre usted de sus acreedores, pero también obtienen información sobre usted realizando búsquedas en los registros judiciales para averiguar si hay juicios, sentencias y quiebras a su nombre. Reúnen su información crediticia y de registros públicos junto con su información de identidad. El prestamista hipotecario utiliza el informe para evaluar sus antecedentes crediticios y decidir si califica para un préstamo.

Su informe de crédito debería reflejar únicamente información correcta. Obtenga sus informes de las tres principales agencias de crédito, TransUnion, Equifax y Experian, y léalos atentamente para verificar que no haya errores. Usted puede recibir una copia gratuita de sus informes de crédito una vez al año a través del Servicio de Solicitud de Informe de Crédito Anual o puede solicitarla directamente a las agencias de crédito mediante el pago de un arancel.

### Su calificación crediticia

La calificación crediticia es una de las herramientas más importantes que utilizan los prestamistas para evaluar su solicitud de hipoteca. Las calificaciones se determinan exclusivamente por la información que aparece en su informe de crédito y que puede predecir su futuro desempeño crediticio. Por lo tanto, la información tal como ingresos, antecedentes laborales, raza, religión, país de origen, género, estado civil y edad no son factores relevantes.

Fair, Isaac and Company desarrolló la calificación que se utiliza con mayor frecuencia, llamada calificación FICO. Estas calificaciones oscilan entre 300 y 850, donde cuanto más alto es el número menor es el riesgo. Generalmente, cuanto más alto sea su calificación, más fácil será para usted obtener un préstamo u otro instrumento de crédito con una tasa de interés baja. Si bien no existe una calificación crediticia perfecta, la mayoría de los prestamistas hipotecarios buscan una calificación mínima de 620 cuando analizan si otorgar o no un préstamo.

Las calificaciones crediticias cambian constantemente con la actividad crediticia y los hechos recientes importan más que las cosas que sucedieron hace tiempo.

Aunque existen muchas categorías de información crediticia utilizadas para determinar su calificación

FICO, ciertas categorías de información tienen un impacto mucho mayor que otras:

- Historial de pago = 35 por ciento. Cuanto más constante sea su historial de pago, mejor será su calificación.
- Sumas adeudadas = 30 por ciento. El monto impago de su deuda tiene un fuerte impacto en su calificación crediticia. Tener saldos altos, especialmente si están cerca del límite de crédito, pueden bajar su calificación.
- Antigüedad de los antecedentes crediticios = 15 por ciento. Las cuentas que ha tenido durante más de dos años tendrán un impacto más positivo en su calificación que las cuentas nuevas.
- Crédito nuevo = 10 por ciento. El tipo, número y proporción de las cuentas abiertas recientemente influyen en su calificación, al igual que las consultas. Todas las consultas de hipotecas y préstamos para autos dentro de un período de 14 días se considerarán una sola consulta a los fines de la calificación, y cualquier consulta de hipoteca o préstamo para auto realizada dentro de los 30 días de una solicitud no se tendrá en cuenta. Su esfuerzo por restablecer un antecedente crediticio positivo después de los problemas que ha tenido en el pasado para realizar pagos también se refleja en esta sección.
- Tipos de crédito utilizados = 10 por ciento. Tener y utilizar distintos instrumentos de crédito (por ejemplo, tarjetas de crédito, cuentas en tiendas, préstamos en cuota, hipotecas y cuentas de financiamiento al consumidor) de modo responsable es favorable para su calificación.

### **Mejore su informe de crédito**

Si sus calificaciones y posición crediticia no están como deberían estar, puede mejorarlas significativamente tomando las siguientes medidas:

- Corrección de errores: Utilizando el formulario “solicitud de investigación” que se suministra junto con el informe (o en una carta si no tiene el formulario), indique qué información es incorrecta y suministre la información correcta y adjunte documentación de respaldo. Si recibe el informe en línea, podrá seguir el proceso de impugnación que aparece en el sitio web de la agencia. La agencia de crédito deberá investigar su reclamo, generalmente dentro de los 30 días. Si la investigación no arroja ningún cambio a su informe y usted considera que la información aún es incorrecta, comuníquese directamente con el acreedor y solicite documentación de la deuda. Si no pudieran suministrar dicha documentación, avísele a la agencia de crédito: únicamente las deudas verificables pueden informarse.
- Utilice el crédito con responsabilidad. Si bien el tiempo cura las heridas abiertas por el crédito, puede impulsar el proceso de mejora:
  - A partir de ahora pague en término.
  - Cancele las cuentas de cobro en mora.
  - Tenga la cantidad correcta de cuentas de crédito abiertas. En general, tener entre dos y cuatro cuentas de crédito abiertas es suficiente para demostrar solvencia pero no tanto

como para representar un riesgo.

- Mantenga activas las cuentas de crédito viejas. Cuanto más antiguos sean sus antecedentes crediticios positivos, mejor será su calificación.
- Mantenga saldos que no superen el 60 por ciento del límite de crédito.
- Transfiera saldos únicamente cuando el beneficio financiero compensa el posible efecto negativo sobre el crédito.
- Las transferencias de saldos frecuentes pueden perjudicar su calificación crediticia: la mayor actividad puede hacer que usted represente un riesgo crediticio y tener demasiadas cuentas activas puede ser perjudicial.
- Evite las solicitudes de crédito excesivas. Solicite únicamente las cuentas que realmente necesita.

## Capítulo 5: Búsqueda de una casa y obtención de un préstamo

Ahora que ya ha analizado todos los números, ¡es hora de buscar una casa y obtener un préstamo!

### Salir a comprar una casa

En primer lugar, lea las ofertas de venta del periódico o de Internet o recorra los distintos vecindarios donde le gustaría vivir buscando casas con carteles “se vende”. Analice los distintos aspectos del barrio que más le importan. Por ejemplo, quizá le interese particularmente la calidad de las escuelas, la cantidad de niños en la zona, la seguridad del barrio, el acceso al transporte público, la cantidad de tránsito o algún otro aspecto particular que afecte a su familia o a usted.

La mayoría de la gente trabaja con un agente inmobiliario, un profesional que puede mostrarle casas dentro del rango de precio que se ajusta a sus necesidades y deseos. Los agentes inmobiliarios no le cobran al comprador, la comisión que reciben la paga el vendedor de la casa. Cuando usted esté listo para realizar una oferta por una casa, su agente puede ayudarle a estructurar el negocio para que ahorre dinero, le ayudará con los trámites de la hipoteca y responderá sus preguntas de último momento cuando firme los documentos finales al momento del cierre de la operación.

### Contratación de un inspector

Aunque la casa que a usted le gusta se vea fantástica, podría tener problemas que no están a la vista. Para asegurarse de que está en buenas condiciones, considere seriamente la posibilidad de contratar a un inspector de viviendas profesional e independiente. Una inspección de vivienda normal incluye el examen de las paredes, techos, ventanas, puertas, plomería, instalación eléctrica, sistemas de calefacción y refrigeración, aislamiento y ventilación de la propiedad.

Si el inspector detecta algún problema, usted quizá pueda negociar el costo de la reparación al negociar el precio de compra o solicitar que se realice la reparación antes de comprar la casa.

### Antes de pedir prestado

Obtener el préstamo adecuado para uno puede llevar algún tiempo, pero debido a los altos costos implícitos, es importante hacerlo bien:

- **Obtenga precalificación/aprobación previa para un préstamo:** Las precalificaciones son un buen punto de partida cuando uno empieza a buscar una casa. Son proyecciones generales de la cantidad de dinero que usted podría solicitar en préstamo, pero no una garantía de que se le otorgará el financiamiento. La cantidad de dinero al cual usted es elegible puede variar enormemente según sus declaraciones de impuestos, informes de crédito y demás factores. Los procesos de aprobación previa son más parecidos a un proceso de solicitud real, ya que en estos procesos debe completar una solicitud y recibirá un compromiso firme de un oficial de préstamo de que le financiarán esta cantidad de dinero en los próximos 60 a 90 días, siempre que no se produzcan cambios en su situación financiera. Generalmente se cobra un cargo por el proceso de aprobación previa, pero los vendedores necesitan saber que su financiamiento está en orden cuando usted realiza la oferta.
- **Revise y organice sus activos y pasivos:** Su prestamista querrá saber acerca de todos sus activos, incluido el efectivo, las cuentas de inversión y los bienes que usted posea. Si reúne esta información de antemano, el proceso de préstamo será mucho más eficiente. Evite realizar compras, por ejemplo un auto u otro bien de mucho valor, antes de comprar una casa. La deuda que usted asuma puede afectar seriamente el monto del préstamo. Además, no dilapide sus reservas en efectivo, puede que necesite el efectivo para los gastos de vivienda imprevistos.
- **Mantenga una estabilidad laboral:** Debe tener un empleo estable durante como mínimo dos años antes de obtener una hipoteca (puede ser en distintas compañías pero con la misma ocupación). Evite pasarse a un campo laboral completamente distinto antes de solicitar un préstamo para una casa. El prestamista determinará su constancia laboral a partir de sus declaraciones impositivas.

### El proceso de préstamo hipotecario

Una vez que haya encontrado la casa que a usted le interesa comprar, puede comenzar el proceso de préstamo hipotecario. Si bien existen muchos componentes en este proceso, su agente inmobiliario y su prestamista le ayudarán a atravesar este proceso:

1. El oficial de préstamo realiza la precalificación.
2. Usted encuentra una casa, programa la inspección, negocia el precio y firma el contrato.
3. Junta todos los papeles que comprueban sus ingresos y antecedentes laborales.
4. Su oficial de préstamo y usted completan la solicitud; usted entrega la documentación y paga los cargos correspondientes.
5. El agente de procesamiento le envía un Cálculo de buena fe y una Declaración de veracidad en los préstamos.
6. El agente verifica la información de la solicitud y solicita un informe de crédito y una tasación (que puede afectar la oferta).
7. El evaluador de riesgo acepta o rechaza la solicitud del préstamo.

8. Si el préstamo se aprueba, recibirá una carta de compromiso del evaluador de riesgo.
9. El agente entrega el expediente a un agente encargado del precierre de la venta quien se asegura de que se haya aprobado el seguro hipotecario correspondiente.
10. El agente de precierre o cierre hace los arreglos para la investigación del título y el seguro de título hipotecario, prepara la documentación para el cierre y le comunica al agente de cierre qué documentación necesaria debe completarse.

### **El proceso de cierre**

Una vez que se haya aprobado su hipoteca y que usted firme la carta de compromiso del préstamo, se fija la fecha de cierre. El cierre es el último paso en el proceso de compra de una casa. En esta instancia se desembolsan los fondos y el título legal de la propiedad pasa del vendedor al comprador.

Su agente le suministrará todos los documentos de cierre necesarios. La ley federal le otorga el derecho a contar con 24 horas para revisar toda la documentación antes de cerrar el contrato. Es muy importante que usted lea estos documentos en detalle y que comprenda y acepte en su totalidad las disposiciones establecidas en ellos. Preste especial atención a los costos de cierre, no debería haber sorpresas o cargos adicionales.

Poco tiempo antes del cierre programado, usted debería hacer una última inspección de la propiedad. Durante este recorrido, asegúrese de que se hayan terminado todas las reparaciones que el vendedor se haya comprometido a realizar.

Un agente de cierre, normalmente un abogado o empleado del prestamista o de una compañía de títulos, supervisa el proceso de cierre. Usted deberá firmar documentos tales como la declaración de cierre, la hipoteca, el pagaré hipotecario y la declaración de veracidad en los préstamos y pagar la cantidad debida (normalmente con un cheque certificado). Posteriormente, el título de la propiedad se le transfiere a usted y usted toma posesión de las llaves de la casa. El agente de cierre se asegurará de que los papeles firmados por usted se archiven y que los fondos se controlen y desembolsen correctamente.

### **Recursos**

Usted podrá recibir una copia gratuita por año de su informe de crédito de cada una de las agencias de crédito a través del Servicio de Solicitud de Informe de Crédito Anual:

- Servicio de Solicitud de Informe de Crédito Anual (Annual Credit Report Request Service)  
P.O. Box 105281, Atlanta, GA 30348-5281  
877-322-8228  
[www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com)

También podrá solicitar sus informes de crédito directamente a las agencias mediante el pago de un arancel:

- Experian  
P.O. Box 2104, Allen, TX 75013-2104  
888-397-3742  
[www.experian.com](http://www.experian.com)
- TransUnion  
P.O. Box 390, Springfield, PA 19064-0390  
800-916-8800  
[www.transunion.com](http://www.transunion.com)
- Equifax  
P.O. Box 105783, Atlanta, GA 30348  
800-685-1111  
[www.equifax.com](http://www.equifax.com)

Para denunciar un caso de préstamo predatorio, comuníquese con:

- U.S. Federal Trade Commission's Division of Credit Practices (División de Prácticas de Crédito de la Comisión Federal de Comercio)  
800-688-9889  
[www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)

## Hoja de trabajo de presupuesto

**Ingreso mensual.** Ingrese sus ingresos bruto y neto (después de los impuestos) de todas las fuentes. Para los ingresos que recibe con escasa frecuencia, tales como bonificaciones o devoluciones de impuestos, calcule el ingreso anual, luego divida por 12 para encontrar el monto mensual.

Fuente	Bruto	Neto
Empleo		
Empleo del Esposo/a		
Empleo de Medio Tiempo		
Alquiler/Cuarto Recibidos		
Comisiones/Bonos		
Reembolso de Impuestos		
Ingreso por Inversion		
Beneficios del Gobierno		
Seguro de Desempleo		
Pensión Alimenticia/Manutención de los Hijos		
Apoyo Familiar/Amigos		
Otro		
<b>Total</b>		

**Gastos Mensuales.** Los gastos de la casa se dividen en esenciales y variables. Para todas las categorías ingrese el monto mensual que usted gasta. Muchos de los gastos fluctúan cada mes, por lo que deberá colocar un promedio. Otros gastos pueden ser periódicos (como ser seguros, patentes de automotores e impuestos). Calcule el monto anual y divídalo por 12.

Categoría	Gasto	Promedio por Mes	Objetivo por Mes
VIVIENDA	Alquiler / Hipoteca		
	2da Hipoteca		
	Seguro del Propietario		
	Asociación de Propietarios de Viviendas (Cuotas de Asociaciones)		
	Mantenimiento del hogar		
	Gas / Electricidad (promedio)		
	Agua / Alcantarillado Público / Recolección de Residuos		
	Teléfono		
ALIMENTOS	Comestibles / Artículos Domésticos		
	En el Trabajo / En la Escuela		
SEGURO (Excluya los montos descontados por planilla)	Salud/dental/visión		
	Vida/discapacidad		
MÉDICOS (Excluya los montos descontados por planilla)	Doctor/quiropático		
	Optometrista/Lentes		
	Dentista/Ortodoncista		
	Medicamentos		
TRANSPORTE (Excluya los montos descontados por planilla)	Pago de Automóvil N° 1		
	Pago de Automóvil N° 2		
	Seguro del Automóvil		
	Registro del Automotor		
	Combustible		
	Mantenimiento / Reparaciones		
	Peajes / Estacionamiento / Transporte público		
CUIDADO DE MENORES (Excluya los montos descontados por planilla)	Guardería Infantil / Cuidado de niños		
	Pensión Alimenticia / Manutención de los Hijos		
AHORROS	Emergencia		
	Metas		
IMPUESTOS SOBRE LOS INGRESOS	Año anterior		
	Pagos estimados de impuestos (contratista independiente)		
DEUDAS NO GARANTIZADAS	Pago de préstamo		
	Tarjeta de crédito N° 1		
	Tarjeta de crédito N° 2		
	Tarjeta de crédito N° 3		
	Tarjeta de crédito N° 4		

Categoría	Gasto	Promedio por Mes	Objetivo por Mes
PERSONAL	Belleza / Peluquería		
	Compras		
	Cosméticos / Manicura		
ENTRETENIMIENTO	Cable / Satélite		
	Cine / Conciertos/ Teatro		
	Libros / Revistas		
	CD / Cintas / Videos / DVD		
	Cenas		
	Deportes / Pasatiempos / Clubes / Gimnasio		
	Vacaciones / Viajes		
MISCELÁNEOS	Gastos Bancarios		
	Lavadero / Tintorería		
	Honorarios de Sindicato		
	Computadora / Gastos Servicio de Internet		
	Cuidado de Animales Domésticos		
	Regalos		
	Beeper / Teléfono Celular		
	Gastos Bancarios / Correo		
	Cigarrillos / Alcohol		
	Religión / Caridad		
	Otro		
	Otro		
	Otro		
	Otro		
	Otro		
	Otro		
	Otro		
Otro			
<b>TOTALES (incluya los totales de la página 1)</b>			

**Resultado final.** Una vez que haya determinado el total de su pago líquido y gastos, está listo para determinar su resultado final. Reste el total de todos los gastos, incluyendo los pagos de deudas, de su ingreso neto. Si el resultado es un número positivo, puede agregar el dinero adicional a su cuenta de ahorro para lograr antes su meta. Si todos sus gastos exceden sus ingresos, necesita hacer ajustes para que sus finanzas vuelvan a cuadrar.

Ingreso Mensual Total	Gastos Totales	Balance
	-	=

## Registro semanal de gastos

Si usted no sabe adónde está yendo su dinero, es hora de comenzar a rastrear sus gastos. Hay diferentes métodos de rastreo que son útiles para distintas personas. A algunos les gusta guardar boletas, mientras que otros prefieren escribir todas las compras en pequeñas libretas que llevan consigo. Recuerde, el rastreo solamente es efectivo si usted cuenta todos los gastos, incluyendo el periódico de la mañana y el sencillo que usted colocó en la máquina dispensadora de su oficina. Use las hojas en las dos páginas siguientes para anotar semanalmente y mensualmente los totales de sus gastos. (Haga copias de las tablas, de modo que pueda rastrear por más de una semana.)

Artículo	Lun	Mar	Miér	Jue	Vier	Sáb	Dom	Gastos Totales	Presupuesto Semanal	Superávit o Déficit
Alimentos (Viveres)										
Restaurantes										
Lavandería/Tintorería										
Médico/Dentista										
Auto(Gasolina/ Estacionamiento)										
Otro Transporte										
Niñera										
Cuidado Personal										
Ropa										
Gastos Bancarios/Correo										
Entretención										
Libros/Música/Video										
Cigarrillos/Alcohol										
Regalos/Postales										
Casa/Jardín										
Contribuciones										
Ahorros										
Otro										
Otro										
Otro										
<b>Gastos Totales</b>										

# Gastos mensuales

Artículo	Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4	Semana 5	Gastos Mensuales	Presupuesto Mensual	Superávit o Déficit
Alimentos (Viveres)								
Restaurantes								
Lavandería/Tintorería								
Médico/Dentista								
Auto/Gasolina/Estacionamiento								
Otro Transporte								
Niñera								
Cuidado Personal								
Ropa								
Gastos Bancarios/Correo								
Entretención								
Libros/Música/Video								
Cigarrillos/Alcohol								
Regalos/Postales								
Casa/Jardín								
Contribuciones								
Ahorros								
Otro								
Otro								
Otro								
<b>Gastos Totales</b>								

## Planilla de cálculo para hipotecas

Estime el precio de compra de la casa que le gustaría comprar y el pago inicial (enganche) que puede dar. Complete cada entrada basándose en esta suposición y su situación financiera personal. Las razones en esta hoja de trabajo son aplicables a los compradores de casa por primera vez solamente.

<b>PASO 1:</b> ¿Cuál es su ingreso bruto mensual?	Ingresos anuales del prestatario	\$	
	Ingresos anuales del co-prestatario	\$	+
	Ingreso bruto total al año	\$	=
	Divida el ingreso bruto total al año entre 12		÷ 12
	Ingreso bruto total al mes	\$	= (A)

<b>PASO 2:</b> ¿Cuál es el costo mensual de vivienda permisible?	Ingreso bruto total al mes	<b>INGRESE (A)</b>	\$	
	Multiplique por .33 (33% es el promedio máximo de deuda correspondiente a la vivienda)			x 0.33
	Costo de vivienda mensual permisible		\$	= (B)

<b>PASO 3:</b> El monto de su hipoteca	Precio de compra de la vivienda		\$	= (C)
	Pago inicial (enganche)		\$	-
	Monto de préstamo de la hipoteca		\$	= (D)

<b>PASO 4:</b> Sus impuestos y costos de seguro mensuales	Precio de compra de la vivienda	<b>INGRESE (C)</b>	\$	
	Multiplique por .0025 (el porcentaje real varía según la ubicación)			x 0.0025
	Impuestos mensuales estimados y seguro		\$	= (E)

<b>PASO 5:</b> Su monto mensual de vivienda	Pago mensual para un préstamo de 30 años (vea la calculadora de hipotecas en la página siguiente)		\$	
	Impuestos mensuales estimados y seguros	<b>INGRESE (E)</b>	\$	+
	Cuotas de condominio o asociación de propietarios (si corresponde)		\$	+
	Costo total de vivienda mensual		\$	= (F)

Sigue en la página siguiente

<b>PASO 6:</b> ¿Cuál es su monto de deuda mensual permisible?	Ingreso bruto total al mes	<b>INGRESE (A)</b>	\$
	Multiplique por .38 (38% es el nivel de deuda máximo)		x 0.38
	Total de deuda mensual permisible		\$ = <b>(G)</b>

<b>PASO 7:</b> ¿Cuáles son sus pagos mensuales de deudas (no incluya si le quedan menos de 10 meses)?	Pago de vehículo		\$
	Pagos de tarjetas de crédito		\$ +
	Préstamo estudiantil		\$ +
	Otro		\$ +
	Total de otros pagos de deudas mensuales		\$ = <b>(H)</b>

<b>PASO 8:</b> Su costo total mensual	Costo total de vivienda mensual	<b>INGRESE (F)</b>	\$
	Total de otras deudas mensuales	<b>INGRESE (H)</b>	\$ +
	Costo total mensual		\$ = <b>(I)</b>

Si su costo de vivienda mensual (F) no es mayor que su costo de vivienda mensual permisible (B), y su costo mensual total (I) no es superior a su deuda mensual permisible (G), usted podría calificar para esta hipoteca.

### Pagos de la Hipoteca

Pagos de interés y capital mensuales para una hipoteca de interés fijo a 30 años. No se incluyen los impuestos a la propiedad y seguro.

Monto del Préstamo	6%	7%	8%	9%	10%
\$ 150,000	\$ 899.33	\$ 997.95	\$ 1,100.65	\$ 1,206.93	\$ 1,317.00
\$ 160,000	\$ 959.28	\$ 1,064.48	\$ 1,174.02	\$ 1,287.39	\$ 1,404.80
\$ 170,000	\$ 1,019.24	\$ 1,131.01	\$ 1,247.40	\$ 1,367.86	\$ 1,492.60
\$ 180,000	\$ 1,079.19	\$ 1,197.54	\$ 1,320.78	\$ 1,448.32	\$ 1,580.40
\$ 190,000	\$ 1,139.15	\$ 1,264.07	\$ 1,394.15	\$ 1,528.78	\$ 1,668.20
\$ 200,000	\$ 1,199.10	\$ 1,330.60	\$ 1,467.53	\$ 1,609.25	\$ 1,756.00
\$ 210,000	\$ 1,259.06	\$ 1,397.14	\$ 1,540.91	\$ 1,689.71	\$ 1,842.90
\$ 220,000	\$ 1,319.01	\$ 1,463.67	\$ 1,614.28	\$ 1,770.17	\$ 1,930.66
\$ 230,000	\$ 1,378.97	\$ 1,530.20	\$ 1,687.66	\$ 1,850.63	\$ 2,018.41
\$ 240,000	\$ 1,438.92	\$ 1,596.73	\$ 1,761.03	\$ 1,931.09	\$ 2,106.17
\$ 250,000	\$ 1,498.88	\$ 1,663.26	\$ 1,834.41	\$ 2,011.56	\$ 2,193.93
\$ 260,000	\$ 1,558.83	\$ 1,729.79	\$ 1,907.79	\$ 2,092.02	\$ 2,281.69
\$ 270,000	\$ 1,618.79	\$ 1,796.32	\$ 1,981.16	\$ 2,172.48	\$ 2,369.44
\$ 280,000	\$ 1,678.74	\$ 1,862.85	\$ 2,054.54	\$ 2,252.94	\$ 2,457.20
\$ 290,000	\$ 1,738.70	\$ 1,929.38	\$ 2,127.92	\$ 2,333.41	\$ 2,544.96
\$ 300,000	\$ 1,798.65	\$ 1,995.91	\$ 2,201.29	\$ 2,413.87	\$ 2,632.71
\$ 315,000	\$ 1,888.58	\$ 2,095.70	\$ 2,311.36	\$ 2,534.56	\$ 2,764.35
\$ 325,000	\$ 1,948.53	\$ 2,162.23	\$ 2,384.73	\$ 2,615.02	\$ 2,852.11