

# ¿Cómo comprar una casa?

## 1. Inicie la preparación financiera

Comprar una casa es un compromiso importante. Antes de empezar a buscar propiedades o comparar opciones hipotecarias, debe asegurarse de que está preparado para ser propietario.

Si aún no lo ha hecho, empiece a ahorrar para el pago inicial (normalmente el 20% del precio de compra) con mucha antelación. Y tenga en cuenta que la compra de una vivienda conlleva gastos adicionales, así que, al menos seis meses antes de empezar a buscar casa, asegúrese de ahorrar entre un 2 y un 5% del precio de compra para cubrir los gastos de cierre.

Un buen punto de partida es calcular su ratio deuda-ingresos (DTI). Analiza tus deudas e ingresos actuales y piensa cuánto dinero puedes permitirte gastar razonablemente cada mes en el pago de una hipoteca.

Ser propietario también conlleva varios gastos de los que no tiene que preocuparse si alquila. Tendrá que pagar impuestos sobre la propiedad y contratar algún tipo de seguro de hogar. Ten en cuenta estos gastos en tu presupuesto familiar cuando decidas cuánto puedes permitirte.

A continuación repasamos algunos de los principales gastos relacionados con una compra y la cantidad que puede ahorrar para ellos. También se incluyen otras definiciones clave para su información.

### Pago inicial

El pago inicial es un pago único y cuantioso para la compra de una vivienda. Muchos prestamistas exigen un pago inicial porque mitiga la pérdida que podrían sufrir en caso de que un prestatario no pague su hipoteca.

**Lily Texidor**

**Realtor LPT Realty LLC**

**[www.texidorrealty.com](http://www.texidorrealty.com)**

**Teléfono: 678-719-1605,**

**Oficina: 877-366-2213**

**Licencia: 402130**

**lpt realty**

Muchos compradores de vivienda creen que necesitan un pago inicial del 20% para comprar una casa, pero esto no siempre es cierto. Un pago inicial de esa cuantía no suele ser realista para muchos compradores primerizos.

Afortunadamente, hay muchas opciones para los compradores que no pueden permitirse un pago inicial del 20%. Por ejemplo, puede obtener un préstamo convencional con tan sólo un 3% de pago inicial (confirme con su prestamista). Los préstamos FHA tienen un pago mínimo del 3,5%. Los préstamos VA y USDA incluso permiten a los prestatarios elegibles y cualificados dar un 0% de entrada.

Sin embargo, hacer un pago inicial mayor tiene sus ventajas. En primer lugar, suele significar que tendrá más opciones hipotecarias. También suele suponer un pago mensual menor y un tipo de interés más bajo. Además, si da al menos un 20% de entrada en un préstamo convencional, ya no tendrá que pagar el seguro hipotecario privado (PMI).

## Costes de cierre

También tendrá que ahorrar dinero para cubrir los gastos de cierre, que son las comisiones que paga para obtener el préstamo. Hay muchas variables que determinan el importe de los gastos de cierre, pero suele ser aconsejable prever entre un 3% y un 6% del valor total de la vivienda. Esto significa que si va a comprar una casa por valor de 200.000 \$, podría acabar pagando entre 6.000 \$ y 12.000 \$ en gastos de cierre.

Los gastos de cierre específicos dependerán del tipo de préstamo, de la entidad crediticia y de dónde viva. Casi todos los propietarios pagarán por cosas como los honorarios de tasación y el seguro del título. Si solicita un préstamo avalado por el Estado, normalmente tendrá que pagar por adelantado una prima de seguro o una comisión de financiación.

**Lily Texidor**

**Realtor LPT Realty LLC**

**[www.texidorrealty.com](http://www.texidorrealty.com)**

**Teléfono: 678-719-1605,**

**Oficina: 877-366-2213**

**Licencia: 402130**

**lpt realty**

y cuánto tendrá que pagar en el momento del cierre. Revise su Divulgación de Cierre cuidadosamente antes de cerrar para saber qué esperar y para detectar cualquier error.

## **Otros costes en función del tipo de préstamo**

Su tipo de préstamo también puede requerir una inspección especializada. Por ejemplo, a menudo tiene que someterse a una inspección de plagas antes de obtener un préstamo VA. La mayoría de los prestamistas programarán esta inspección en su nombre y le repercutirán el coste en el momento del cierre.

Estos gastos pueden parecer menores si se comparan con los demás gastos asociados a la compra de una casa, pero pueden sumar, así que asegúrese de presupuestar con prudencia.

Revise su perfil crediticio con antelación, y vea qué puede hacer para aumentar su puntuación (lo que puede conseguirle un tipo de interés mejor). Solicite copias de todos sus informes de crédito, empiece a pagar las facturas de las tarjetas de crédito y resuelva cualquier discrepancias o errores.

## **Ingresos y situación laboral**

Su prestamista necesitará ver un historial laboral (normalmente de unos 2 años) para asegurarse de que su fuente de ingresos es estable y fiable.

Preparar sus ingresos consiste en reunir la documentación adecuada para demostrar un empleo estable. Si trabaja por cuenta ajena, es probable que sólo tenga que presentar los últimos recibos de sueldo y los formularios W-2. Si trabaja por cuenta propia, tendrá que presentar sus declaraciones de la renta y otros documentos que solicite el prestamista. Si trabaja por cuenta propia, tendrá que presentar sus declaraciones de impuestos y otros documentos que solicite el prestamista.

ver qué parte de tus ingresos mensuales se destina a la deuda para que puedan evaluar la cantidad de deuda hipotecaria que puedes asumir.

El DTI se calcula dividiendo su deuda mensual entre sus ingresos brutos mensuales. Por ejemplo, si sus deudas mensuales (pagos mínimos de tarjetas de crédito, pagos de préstamos, etc.) ascienden a un total de 2.000 \$ al mes y sus ingresos brutos mensuales son de 6.000 \$, su DTI es de  $2.000 \$ / 6.000 \$$ , es decir, el 33%. El prestamista utilizará las deudas que figuran en su informe crediticio para calcular su DTI.

Es aconsejable que revise su DTI antes de solicitar un préstamo. En la mayoría de los casos, necesitarás un DTI del 50% o menos para poder optar a una hipoteca, aunque esta cifra varía en función del prestamista, el tipo de préstamo y otros factores.

## **CréditoSalud**

Su puntuación crediticia desempeña un papel fundamental a la hora de decidir a qué préstamos y tipos de interés puede optar. Su puntuación crediticia indica a los prestamistas el riesgo que corre al prestarle dinero. Tomar medidas para mejorar su puntuación crediticia y reducir sus deudas puede reportarle grandes beneficios cuando se prepare para obtener una hipoteca. Mejores cifras significan mejores opciones de préstamo con tipos de interés más bajos.

### **Su puntuación crediticia se basa en la siguiente información:**

Su historial de pagos La cantidad de dinero que debe La duración de su historial de crédito Los tipos de crédito que ha utilizado Su búsqueda de nuevos créditos

Tenga en cuenta que también debe evitar pedir préstamos adicionales (grandes o pequeños) hasta que haya finalizado la compra de la vivienda, ya que eso afectará a su puntuación crediticia.

## 2. Conozca su mercado

Empiece a buscar casas por Internet. Visita jornadas de puertas abiertas para hacerte una idea del mercado y reducir tu lista de imprescindibles en cuanto a tipo de vivienda, características y ubicación.

También querrá familiarizarse con los expertos de su zona que pueden ayudarle en el proceso de compra, concretamente con un agente inmobiliario. Un buen agente inmobiliario puede guiarle en cada paso y ponerle en contacto con otros profesionales, como inspectores, abogados y agentes hipotecarios o prestamistas.

En este punto, también querrá ser consciente de sus gastos y de su impacto en su informe crediticio. No pida préstamos grandes porque podrían reducir su puntuación crediticia y afectar a su ratio deuda-ingresos, un cálculo que los prestamistas utilizan para determinar cuánto puede pedir prestado. Cualquier cambio importante relacionado con sus ingresos o su empleo también podría modificar su capacidad para obtener financiación.

### 4-5 meses antes de comprar:

Empezar a mirar casas por Internet  
Definir sus deseos y necesidades  
Contratar a un agente inmobiliario  
Controlar los gastos y el uso del crédito

## 3. Obtenga la preaprobación y comience a buscar

Elija una entidad crediticia o un agente hipotecario que le guíe en el proceso de financiación. Obtenga la preaprobación del prestamista que haya elegido para que, cuando llegue el momento de hacer una oferta, los vendedores sepan que va en serio. Para obtener la preaprobación

necesitará extractos bancarios, talones de pago y declaraciones de la renta. La mayoría de las cartas de preaprobación tienen una validez de 60 a 90 días. A continuación se indican algunas de las opciones de préstamo que un prestamista le ayudará a considerar.

## **Préstamos convencionales**

Los préstamos convencionales, a veces llamados préstamos conformes, son préstamos respaldados por Fannie Mae o Freddie Mac. La mayoría de las hipotecas en Estados Unidos son préstamos convencionales. Los préstamos convencionales son siempre una opción popular para los compradores de vivienda, y se puede obtener uno con tan sólo un 3% de pago inicial.

## **FHAL oans**

Respaldados por la Administración Federal de la Vivienda, los préstamos de la FHA suponen un riesgo menor para los prestamistas porque el gobierno los asegura en caso de que usted deje de efectuar los pagos. Como resultado, los préstamos de la FHA tienen requisitos de puntuación de crédito que no son tan estrictos. Puede obtener un préstamo de la FHA con un pago inicial de tan sólo el 3,5%.

## **VAL oans**

Los préstamos VA son préstamos hipotecarios para veteranos, miembros en servicio activo de las Fuerzas Armadas y cónyuges supervivientes que cumplan los requisitos. El beneficio más popular de los préstamos VA para compradores de vivienda es que no requieren pago inicial. Los préstamos VA están asegurados por el Departamento de Asuntos de Veteranos.

## **USDAL oans**

Otro tipo de préstamo respaldado por el Gobierno, el préstamo USDA, ayuda a los habitantes de zonas rurales y suburbanas a comprar una vivienda. Puede obtener un préstamo USDA con un 0% de entrada, pero su casa debe estar en una zona rural aceptable y debe cumplir las normas de elegibilidad de ingresos.

**Lily Texidor**

**Realtor LPT Realty LLC**

**[www.texidorrealty.com](http://www.texidorrealty.com)**

**Teléfono: 678-719-1605,**

**Oficina: 877-366-2213**

**Licencia: 402130**

**lpt realty**

Su agente también puede configurar para usted búsquedas que se actualizan directamente desde la MLS local de viviendas para mostrarle. Siempre es una buena idea hacer una lista de sus principales prioridades, algunas de las cuales pueden depender de si usted está buscando una casa de arranque o algo totalmente diferente.

### **A continuación le indicamos algunos aspectos que puede tener en cuenta a la hora de comprar una casa:**

Precio Metros cuadrados Estado de la vivienda y posible necesidad de reparaciones Acceso al transporte público Número de dormitorios Patio trasero/piscina Opciones de ocio locales Clasificación del distrito escolar local Tendencias del valor de la propiedad Impuestos sobre la propiedad

Ordene sus prioridades de mayor a menor importancia y muéstreselas a su agente inmobiliario. De este modo, su agente tendrá una idea más clara de las viviendas concretas que se ajustan a sus criterios. Es posible que tenga que dedicar algún tiempo a buscar la casa perfecta, así que no se desanime si la búsqueda le lleva más tiempo de lo esperado.

Sólo usted puede decidir qué propiedad le conviene. Asegúrese de ver muchas casas antes de decidir por cuál quiere hacer una oferta. Al igual que gran parte del proceso de compra de una vivienda, puede realizar gran parte de la búsqueda por Internet.

### **2-3 meses antes de la compra**

Obtener una carta de pre-aprobación Guardar búsquedas en línea Empezar a programar visitas

## 4. Haga una oferta

Cuando encuentres una casa que te guste, haz tu oferta. Ten en cuenta que es posible que no la acepten de inmediato.

Cuando decida hacer una oferta por una vivienda, debe presentar una carta de oferta por escrito. La carta de oferta incluye datos sobre usted (como su nombre y dirección actual), el precio que está dispuesto a pagar por la vivienda y mucho más. También incluirá un plazo para que el vendedor responda a su oferta. Su agente inmobiliario tendrá una plantilla lista para usar y la enviará al agente del vendedor en su nombre.

La mayoría de las ofertas incluyen también un depósito de arras. Se trata de una pequeña cantidad de dinero, normalmente entre el 1% y el 2% del precio de compra. El depósito se destina al pago inicial y a los gastos de cierre si compra la vivienda. Si acepta la venta de la vivienda y posteriormente la cancela, normalmente perderá el depósito.

### **A partir de aquí, el vendedor puede responder de tres maneras:**

**Acepta la oferta:** Si el vendedor acepta la oferta, puede pasar al siguiente paso.

**Rechaza la oferta:** Si el vendedor rechaza su oferta, se le devolverá la pelota. Puede optar por presentar otra oferta o pasar a otra vivienda.

**Hazte una contraoferta:** el vendedor puede volver con una contraoferta propia. Pueden cambiar el precio de compra o las condiciones de la venta. Puedes aceptar la contraoferta, rechazarla o hacer otra.

Las negociaciones pueden prolongarse durante algún tiempo después de presentar la oferta. Deje que su agente inmobiliario le ayude a gestionar las negociaciones y no tema retirarse si no llega a un acuerdo. Una vez que usted y el vendedor hayan acordado una oferta, es hora de pasar a la tasación y la inspección.

**Lily Texidor**

**Realtor LPT Realty LLC**

**[www.texidorrealty.com](http://www.texidorrealty.com)**

**Teléfono: 678-719-1605,**

**Oficina: 877-366-2213**

**Licencia: 402130**

**lpt realty**

## **1-2 meses antes de comprar:**

Encontrar la casa adecuada Hacer una oferta y negociar, si es necesario Firmar el contrato

## **5. Completar las tareas relacionadas con la plica y finalizar los planes**

Durante el período de 30 a 45 días que dura la plica, la entidad crediticia establecerá varios puntos de control para que los suscriptores aprueben el préstamo. Esto incluirá probablemente elementos como una inspección de la vivienda, una tasación y solicitudes de documentación adicional. Este proceso puede ser más largo si usted está recibiendo un préstamo de la FHA o VA, que puede requerir papeleo adicional. Si ha habido algún cambio en su crédito o en sus ingresos desde que fue preaprobado, es posible que se requiera una verificación adicional.

### **Inspección de horarios**

Por lo general, las entidades crediticias no exigen una inspección de la vivienda para obtener un préstamo, pero aun así debe realizarla antes de comprar una propiedad.

Durante una inspección de vivienda, un inspector revisará la casa en busca de posibles problemas. Comprobará los sistemas eléctricos, se asegurará de que el tejado es seguro y está en buen estado, se asegurará de que los electrodomésticos funcionan y mucho más. Una vez finalizada la inspección, el inspector le entregará un informe completo y una lista de los problemas que haya encontrado en la vivienda (si los hay). Cuando reciba los resultados de la inspección, revise cada elemento línea por línea y busque los problemas más importantes. Si una vivienda presenta un riesgo grave para la salud (como pintura con plomo o moho),

Tenga en cuenta que será responsable de cualquier reparación importante una vez cerrada la venta. Un inodoro atascado o un lavabo que no desagua no son problemas importantes. Sin embargo, si la inspección de la vivienda revela un problema costoso (como grietas en los cimientos o ventanas mal instaladas), quizá deba reconsiderar la compra. Es habitual que los compradores incluyan una cláusula de contingencia en su oferta de compra. Esta cláusula da a los compradores la opción de echarse atrás en la compra (o negociar reparaciones) sin perder el depósito de garantía si la inspección revela problemas importantes en la vivienda.

## **Obtenga una evaluación**

Una tasación de vivienda es una revisión que da el valor actual de la propiedad que quiere comprar. Debe obtener una tasación antes de comprar una vivienda con un préstamo hipotecario.

Los prestamistas exigen tasaciones porque no pueden prestar más dinero del que vale una casa. Si el valor de tasación es inferior al de su oferta, podría tener problemas para conseguir financiación. Piense bien su oferta y considere la posibilidad de impugnar los resultados de la tasación si cree que el valor tasado es demasiado bajo.

tasación es demasiado bajo.

Los compradores de vivienda también deben incluir una contingencia de tasación en su oferta.

Las contingencias de tasación suelen establecerse para que los compradores puedan echarse atrás en la compra (o negociar un precio más bajo) sin perder su depósito en garantía.

de la compra (o negociar un precio inferior), sin perder su depósito de si la tasación de la vivienda es inferior al importe de la oferta. Al igual que las inspección, las contingencias de tasación pueden variar, así que asegúrese de comprender la naturaleza del acuerdo.

Después de ver los resultados de la inspección, es posible que desee pedir al vendedor que corrija algunos de los problemas que ha encontrado. Puede hacerlo de tres maneras:

Pida un descuento en el precio de compra teniendo en cuenta los resultados. Solicite que el vendedor le conceda créditos para cubrir algunos de sus gastos de cierre. Pide que el vendedor arregle los problemas antes del cierre.

Su agente inmobiliario presentará sus solicitudes al agente del vendedor. El vendedor puede aceptar su solicitud o rechazarla. Si el vendedor rechaza su solicitud, le corresponde a usted decidir cómo proceder. Si su carta de oferta incluye una cláusula de inspección, puede renunciar a la venta y conservar el depósito de garantía.

Empezar a reparar la vivienda

También es el momento de ponerse en contacto con una empresa de mudanzas local para programar su traslado. Debe presentar su solicitud de cambio de dirección en la oficina de correos e investigar cómo instalará los servicios públicos en su nueva casa.

Si está de alquiler, debe avisar al propietario según las condiciones del contrato.

## **Mantener el contacto con nuestro equipo**

Manténgase en comunicación con su prestamista a medida que se ultiman los detalles de su préstamo. Presente puntualmente toda la documentación que le soliciten. También deberá comunicar a su prestamista cuál es su proveedor de seguros de hogar preferido. A medida que vaya ultimando los detalles del préstamo, deberá mantener informados a su agente inmobiliario y a su abogado.

Menos de un mes

Buscar un inspector de viviendas y realizar la inspección Contratar un seguro de hogar

## **6. Cierre de la operación**

La mañana del día del cierre o la noche anterior, hará un último recorrido para inspeccionar visualmente el estado de la vivienda. Esto es especialmente importante si solicitó reparaciones tras la inspección de la vivienda. Este tiempo le permitirá comprobar y asegurarse de que el vendedor ha realizado las reparaciones que usted solicitó y ha vaciado la vivienda.

Recorra la vivienda y asegúrese de que el vendedor no se ha dejado ninguna pertenencia. Compruebe las zonas de reparación si las ha solicitado y vigile que no haya plagas. También puede volver a comprobar los sistemas de la vivienda una última vez para asegurarse de que todo funciona correctamente. Si todo parece estar en orden, es el momento de avanzar con confianza hacia el cierre. A continuación, se dirigirá a la oficina de la compañía de títulos para firmar los documentos de cierre. Dependiendo de la complejidad de la operación, esto podría llevar unas horas.

### **Semana de clausura**

Programar la visita final Firmar el papeleo ¡Conseguir las llaves!