

5 módulo

Preguntas y Respuestas de Repaso

Objetivo: Repasar los puntos más importantes en el proceso de compra de una casa.

Con este Módulo llegamos a la conclusión de nuestro programa. En este momento Usted ya tiene la información necesaria para entender todos los elementos que integran el proceso de compra de una casa y también está familiarizado con los documentos que se requieren en las diferentes etapas de dicho proceso.

A continuación encontrará una serie de preguntas y respuestas para que repase los puntos más importantes que le hemos presentado a lo largo del Manual. Si al leer alguna de las preguntas, todavía tiene dudas, refiérase al Módulo correspondiente y estúdielo de nuevo.

Módulo I:

Cómo Prepararse Para Comprar Casa

1. ¿Por qué hay personas que prefieren comprar una casa en lugar de rentar?

- Por el deseo de que la familia cuente con casa propia
- Para invertir el dinero en algo que sea suyo en lugar de gastar en renta
- Porque el propietario de una casa puede aprovechar las deducciones de impuestos sobre los intereses hipotecarios y los impuestos sobre la propiedad
- Por el logro y el orgullo que representa el ser propietario de una casa

2. ¿Cuáles son algunas razones por las que hay gente que no ha podido ahorrar lo suficiente para comprar una casa?

- No se ajustaron a un presupuesto que les permitiera ahorrar
- Eligieron gastar el dinero en otras cosas en lugar de ahorrarlo
- No definieron bien su meta
- Se desalentaron pensando que la meta era muy difícil de alcanzar

3. ¿Es indispensable contar con 20% del enganche o pago inicial?

No. Con tan sólo el 5% ó 3% del valor de la propiedad es posible comprar una casa, incluso hay programas en los que se puede comprar con el 0% de enganche.

4. ¿Cuál es el beneficio principal del seguro de hipoteca?

Que le permite al prestatario comprar una casa con un pago inicial menor del 20% en préstamos convencionales.

5. Si piensa comprar una casa, ¿para qué le sirve elaborar un presupuesto?

- Para organizar mejor las finanzas personales
- Para saber en qué gasta y en qué puede ahorrar
- Para ayudarlo a definir las metas que puede alcanzar

6. Si ya compró su casa, ¿por qué es importante que siga llevando un presupuesto?

- Para ayudarlo a calcular sus gastos y permitirle contar con el dinero necesario para pagar la hipoteca mensualmente
- Para ir haciendo un fondo de ahorro para gastos de mantenimiento y reparaciones
- Para tener una cuenta de reserva en caso de enfrentarse a dificultades financieras

7. ¿Qué significa pre-calificación y por qué es importante?

La pre-calificación es un procedimiento que le ayuda a determinar si cuenta con los ingresos y ahorros necesarios para comprar una casa. Es importante porque le permite calcular el precio de la casa que está a su alcance, el monto de los pagos mensuales y el dinero que necesitará para el pago inicial.

8. ¿Si usted pre-califica, quiere decir que puede obtener el préstamo?

No necesariamente, la pre-calificación no le garantiza el préstamo pero le es útil para saber cuál sería el monto del préstamo que le pueden otorgar de acuerdo a sus ahorros, ingresos y deudas. Una vez que encuentre la casa que desea comprar y su oferta haya sido aceptada, entonces se inicia el proceso de aplicación del préstamo.

9. ¿Cuáles son los índices utilizados para determinar cuánto puede gastar en una casa y cuál es la diferencia entre ellos?

Uno es el índice de deuda por vivienda. Éste se usa para determinar qué porcentaje del ingreso mensual bruto puede ser destinado para el pago del principal, los intereses, el seguro y los impuestos (PISI), por lo general es el 33%.

El otro es el índice de deuda total. Éste se usa para determinar qué porcentaje de su ingreso mensual bruto puede ser destinado para el pago total de las deudas mensuales, incluyendo las de vivienda, que suele ser el 38%.

10. ¿Por qué es importante tener un buen historial de crédito?

Porque permite al prestamista saber cómo han sido pagadas las deudas anteriores y le da una idea de cómo serán manejadas en el futuro. Es una parte muy importante de la información que recibe el prestamista para decidir si el prestatario es buen sujeto de crédito o no.

11. ¿Cuáles son las principales agencias de crédito?

- EQUIFAX
- EXPERIAN
- Trans Union Corporation

12. ¿Por qué es importante que Usted mismo obtenga su reporte de crédito de las tres agencias?

Para poder comparar y, en caso de haber algún error en su informe de crédito, solicitar a la agencia de crédito que investigue el informe y corrija el error. Una vez corregido el error, un reporte actualizado será enviado a todas las compañías que hayan solicitado el informe durante los últimos 6 meses. Las agencias de crédito deberán investigar todos los errores existentes dentro de un período de 30 días. Por otro lado, al hacer las correcciones a su reporte de crédito, le pueden ofrecer una tasa de interés más baja.

13. ¿Por qué necesita el prestamista el informe de crédito como parte del proceso de la pre-calificación?

Porque el informe de crédito es uno de los elementos que un prestamista analiza para determinar si el prestatario es o no sujeto de crédito. Es una buena forma de asegurarse de que no hay problemas en el historial crediticio del prestatario.

14. En caso de no tener ninguna tarjeta de crédito ni haber obtenido jamás un préstamo, ¿qué otro tipo de información podría proporcionar para demostrar que Usted tiene un buen historial de crédito?

- Cheques cancelados pertenecientes a pagos de renta, de servicios u otras cuentas
- Copias de recibos de cuentas pagadas

Módulo II:

La Compra de la Casa

1. ¿Cómo se prepararía una persona para la compra de una casa?

- Averiguando de que cantidad dispone
- Especificando qué tipo de casa quiere comprar
- Sabiendo la zona en la que quiere vivir

2. ¿Por qué se considera útil la Lista de Revisión del Comprador?

- Porque enumera las características más importantes que deben tomarse en cuenta en una casa
- Ayuda a tener un registro de todas las casas que le han interesado
- Puede utilizarse para comparar precios, características y condiciones de ciertas casas y por lo tanto le permite al comprador conocer el valor de la propiedad en un área determinada

3. ¿Cómo puede ayudarle el Agente de Bienes Raíces?

Al ser una persona con experiencia y estar especializada en las zonas que le interesan al comprador, puede ser una gran ayuda para identificar las casas que se ajustan a sus necesidades y presupuesto. Además, los Agentes de Bienes Raíces tienen acceso a las Listas de Servicios Múltiples donde aparecen todas las casas en venta en las áreas que Usted desea. También le ayudará dándole información acerca de impuestos, escuelas y otros factores que puedan afectar su decisión de vivir en un área determinada.

4. ¿A quién le corresponde pagar la comisión al Agente de Bienes Raíces?

Al vendedor.

5. ¿Qué es una contingencia?

Una contingencia es una condición que debe cumplirse para que se prosiga con el proceso de compra, aún cuando la oferta de compra haya sido aceptada.

6. ¿Cuáles son algunas de las contingencias más comunes?

- Obtención del financiamiento
- Inspección satisfactoria de la casa dentro de un tiempo determinado
- Evidencia de que la propiedad reúne los requisitos del código de seguridad y de construcción
- Avalúo de la propiedad para asegurarse que el valor de la misma no es menor a la cantidad que está por ofrecer
- Un informe satisfactorio de la oferta de compra por parte de un abogado (en caso de que no haya sido preparada por un abogado)

7. ¿Por qué es importante que un abogado prepare y revise la oferta?

Porque la oferta de compra requiere información detallada y bastante compleja, si intenta completarla sin ayuda, corre el riesgo de cometer errores, de omitir o agregar información que lo coloque en una situación de desventaja respecto a los demás compradores, o incluso puede llegar a un acuerdo que no sea el mejor para sus intereses.

8. ¿Qué puede hacer si no son aceptadas las contingencias?

Puede optar por no comprar la casa.

9. ¿Qué es una contra oferta?

Es una versión modificada de la oferta original en la que algunos de los términos han sido cambiados por el vendedor.

10 ¿Cuáles son sus opciones si el vendedor hace una contra oferta?

- Aceptar la contra oferta
- Rechazar la contra oferta y terminar en ese momento con la negociación
- Presentar una nueva contra oferta al vendedor y continuar con la negociación

11. ¿Cuáles son los dos tipos de hipotecas más comunes?

- Hipoteca de tasa fija
- Hipoteca de tasa variable

12. ¿Cuál es la ventaja principal de una hipoteca de tasa fija?

Que los pagos mensuales permanecen iguales durante la vida del préstamo, con excepción de algún ajuste del impuesto de la propiedad o del seguro.

13. ¿Cuál es una ventaja importante de una hipoteca de tasa variable?

Que ofrece una tasa de interés inicial más baja, aunque recuerde que, más adelante ésta pudiera aumentar (o disminuir), según la variación del costo del dinero y por lo tanto los pagos mensuales no serán iguales durante la vida del préstamo.

14. ¿Qué es la verificación de empleo y qué significa para el prestamista?

La verificación de empleo confirma al prestamista que en efecto, la información que Usted le proporcionó acerca de los lugares, las fechas y los ingresos de sus empleos es correcta y exacta. Con esta información el prestamista puede calcular el monto del crédito para el que Usted podría calificar.

15. ¿Qué es un presupuesto de buena fe?

Un presupuesto de buena fe es un cálculo aproximado que hace el prestamista de lo que será el monto de los costos del cierre.

16. ¿Qué es un punto?

Un punto equivale al 1% del valor del préstamo. Los puntos representan la cantidad que cobra el prestamista por hacer el negocio.

17. Si su préstamo hipotecario es de \$150,000, y el prestamista le cobra dos puntos por el cierre del préstamo, ¿cuánto dinero necesitará para pagar los puntos el día del cierre?

\$3,000.00 (recuerde que cada punto equivale al 1% del total del préstamo, por lo tanto 2 puntos son igual al 2% de \$150,000.00).

18. ¿Qué es una carta de compromiso?

Es una promesa por parte del prestamista de prestarle el dinero.

19. ¿Por qué es importante el avalúo de la casa?

Porque del avalúo de la propiedad va a depender en gran medida el monto del crédito que le otorgue el prestamista para la compra de la casa y también le sirve para asegurarse que el precio de la propiedad está de acuerdo a su valor real de mercado.

20. ¿Qué información puede obtener el prestamista de su informe de crédito?

El comportamiento que ha tenido respecto a sus deudas y su capacidad de pago en el pasado.

21. ¿Por qué es importante que se lleve a cabo una inspección de la casa?

Porque sólo un inspector profesional podrá darle una opinión calificada sobre las condiciones en las que se encuentra la casa que quiere comprar (incluyendo la estructura general y los componentes mecánicos).

22. ¿Qué podría pasarse por alto sin la ayuda de un inspector profesional?

- Degradación de los sistemas mecánicos (calefacción, calentador de agua, aire acondicionado, etc.)
- Problemas con los cimientos
- Deterioro de las juntas del suelo con las ataduras del techo
- Problemas de humedad en el sótano
- Problemas de desagüe
- Ineficiencia de energía en los sistemas mecánicos
- Problemas de filtración en las puertas y ventanas
- Condiciones del techo
- Condiciones del sistema eléctrico
- Termitas, entre otros

23. ¿A quién le toca pagar la inspección de la casa?

Por lo general, al comprador.

Módulo III:

El Proceso de Cierre del Trato

1. ¿Cuál es el precio de venta de la casa comprada?

\$150,000.00

Encontrará esta cifra en el renglón 101 en la parte de enfrente del informe de cierre.

2. ¿Cuáles fueron los gastos del cierre?

\$5,200.00

Encontrará esta cifra en el renglón 1400 en la parte de enfrente del informe de cierre. Se transfirió al renglón 103 del renglón 1400 en el revés de la hoja.

3. ¿Cuál fue el monto del préstamo hipotecario?

\$142,500.00

Encontrará esta cifra en el renglón 202 en el frente del informe de cierre.

4. ¿Cuánto pagaron en puntos?

\$2,137.50

Esta cifra se determina sumando las cuotas de apertura y las cuotas de descuento del préstamo. La encontrará en los renglones 801 y 802 al reverso del informe de cierre.

5. ¿Cuáles son los tres cargos que el comprador tuvo que pagar previo al cierre del trato?

- **\$500.00** por el avalúo de la casa
- **\$50.00** por el informe de crédito
- **\$79.55** por un año de seguro al propietario

Encontrará estas cifras en los renglones 803, 804 y 902 al reverso del informe de cierre.

6. ¿Cuánto pagaron en intereses, por adelantado, el día del cierre del trato?

\$29.28

Encontrará esta cifra en el renglón 901 al reverso del informe de cierre. Esta cifra cubre el interés del día 31 de octubre, el día del cierre. El primer pago de la hipoteca vence el 1 de diciembre, éste incluye el interés acumulado durante el mes de noviembre.

7. ¿Cuál fue el precio de la póliza de seguro del título?

\$113.63

Encontrará esta cifra en el renglón 1108 al reverso del informe de cierre.

NOTA: la cifra que pagó el vendedor aparece en la columna de la derecha.

8. ¿Cuál fue la cantidad del depósito de buena fe?

\$500.00

Encontrará esta cifra en el renglón 201 en el frente del informe de cierre. El día del cierre del trato, se le acreditará este monto como parte del pago inicial.

9. ¿Cuánto pagó el vendedor en impuestos de la propiedad desde el primer día del año hasta la fecha del cierre?

\$2,000.00

Encontrará esta cifra en el renglón 210 en el frente del informe de cierre.

NOTA: este dinero debe sustraerse de la cantidad total que va a recibir el vendedor, porque es dinero que va a necesitar el comprador para pagar los impuestos de la casa acumulados desde el primer día del año hasta la fecha del cierre, cuando la casa todavía le pertenecía al vendedor.

10. ¿Qué garantiza el seguro del título?

El seguro del título garantiza al comprador que la propiedad está en orden, es decir, que no existen gravámenes o restricciones que pudieran afectar la posesión legal de dicha propiedad.

11. ¿Cuál es la diferencia entre el compromiso de seguro del título y la póliza de seguro del título?

El compromiso de seguro del título se formula primero e identifica al propietario legal de la casa y las restricciones de su uso. La póliza de seguro del título se hace después, siempre y cuando todas las condiciones indicadas en el compromiso sean satisfechas, y certifica que las condiciones del título son exactamente como lo indica la póliza.

12. ¿Cuál es la función de la escritura?

La escritura es el documento legal que transfiere la posesión de la propiedad del vendedor al comprador.

Módulo IV:

Responsabilidades del Propietario

1. ¿Cuáles son algunos de los gastos que tendrá siendo propietario, que no tenía cuando rentaba?

- Mantenimiento de la casa
- Reparaciones
- Equipo y herramientas según se requiera
- Control de plagas
- Compra de lavadora y secadora
- Contenedores de basura, etc.

2. Imagine que cuenta con \$1,000.00 para gastar en reparaciones y mejoras. Indique la importancia de cada uno de los siguientes proyectos numerándolos del 1 al 5, siendo el 1 el primer proyecto a completar y 5 el último.

- (2) Reemplazar el viejo calentador de agua por uno más eficiente en cuanto al ahorro de energía (anticipe un ahorro de \$18 mensuales)
- (4) Reemplazar la alfombra que está manchada
- (5) Construir una terraza
- (1) Reparar el techo al que le faltan algunas tablillas que se volaron en una tormenta
- (3) Reemplazar ventanas viejas que dejan pasar el frío

3. ¿Cuáles son los riesgos que generalmente cubre el seguro del propietario?

- Inundación
- Viento
- Accidente nuclear
- Incendio
- Terremoto

4. ¿Por qué es indispensable que el prestatario tenga seguro del propietario?

Porque la propiedad es la garantía de la hipoteca y por lo tanto el prestamista debe asegurarse que el valor de la casa esté protegido en caso de daños.

5. ¿Qué cantidad debe tener en la cuenta de reserva?

Lo suficiente como para cubrir sus gastos y pagos durante al menos 3 meses.

6. ¿En qué momento debe usar los fondos de la cuenta de reserva?

En situaciones de emergencia, como por ejemplo:

- Para pagar las cuentas y gastos en el caso de que Usted o su pareja pierdan el trabajo o se lesionen
- Para pagar reparaciones inesperadas de la casa

