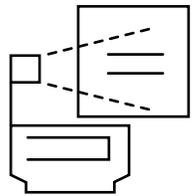


lección cinco

la compra de una casa



transparencias



el proceso de la compra de una casa

fase 1: determine las necesidades de la tenencia de una casa

- ¿Qué tipo de casa debo (debemos) comprar?
- ¿Cuánto puedo (podemos) pagar por una casa?

fase 2: localice y evalúe la casa

- ¿Dónde deseo (deseamos) vivir?
- ¿Qué aspectos de la casa necesitan mejorarse?

fase 3: el precio de la propiedad

- ¿Qué es un precio apropiado en el mercado?
- ¿Qué tan flexibles serán las negociaciones?

fase 4: obtención del financiamiento

- ¿De qué cantidad dispongo para el pago inicial?
- ¿Cuáles son las tasas actuales de los préstamos hipotecarios?
- ¿Puedo (podemos) obtener un préstamo hipotecario?
- ¿Qué tipo de hipoteca debo escoger?

fase 5: cierre de la transacción de compra

- ¿Qué es la fecha de cierre?
- ¿Qué fondos y documentos necesitaré para el cierre?
- ¿Se entendió toda la información antes de firmar los documentos finales?



los requisitos de un préstamo hipotecario

- Determine el valor estimado de la casa que le gustaría comprar.
- Obtenga el financiamiento para el pago inicial, de sus ahorros, o de regalos o préstamos de sus familiares.
- Si es necesario, reduzca sus otras deudas o mejore su informe de crédito.
- Compare honorarios, servicios y tasas de los préstamos hipotecarios de diferentes prestadores.
- Prepara una solicitud para un préstamo hipotecario.

la aceptación del préstamo hipotecario dependerá de su informe de crédito.

La cantidad del préstamo hipotecario que le podrán otorgar estará influenciada por:

- Su ingreso
- La cantidad que tiene disponible para el pago inicial
- Las tasas actuales de los préstamos hipotecarios



hipotecas de tasa fija y pagos fijos

- Hipoteca convencional de 30 años
- Hipoteca convencional de 15 ó 20 años
- Hipoteca de tasa fija de la Autoridad Federal de la Vivienda (Federal Housing Authority, FHA por sus siglas en inglés) y la Administración de Veteranos (Veterans Administration, VA por sus siglas en inglés)
- Préstamo con pago final mayor (términos de 3 a 10 años)

pagos variables de tasa ajustable

- Hipoteca de tasa ajustable (Adjustable rate mortgage: ARM por sus siglas en inglés)
- Hipotecas con pagos progresivos
- Hipotecas con pagos progresivos para amortizar más rápidamente el capital

otros métodos de financiamiento:

- Pago de puntos de descuento adicionales
- Hipoteca de apreciación compartida (shared appreciation mortgage: SAM por sus siglas en inglés)
- Segunda hipoteca (préstamo garantizado con la casa)
- Hipotecas inversas
- Refinanciamiento



en la liquidación de la transacción de bienes raíces, comúnmente denominada "cierre", el comprador de la casa normalmente incurre en los siguientes costos:

- Tarifa por estudio del título (de \$50 a \$150)
- Seguro del título (de \$100 a \$600)
- Honorarios de abogado (de \$50 a \$700)
- Tarifa de la tasación (de \$100 a \$300)
- Tarifas de registro; impuestos por transferencia (de \$15 a \$30)
- Informe de crédito (de \$25 a \$75)
- Inspección para la detección de termitas (de \$50 a \$150)
- Tarifa por originación del prestador (de 1 a 3 % de la cantidad del préstamo)
- Reservas para seguro de la casa e impuestos sobre la propiedad (la cantidad varía)
- Intereses pagados con anticipación (si aplica)



al vender su casa prepárela para aumentar su atractivo y su valor en el mercado

- Haga las reparaciones necesarias
- Pinte las áreas exteriores e interiores
- Modernice varias características (por ejemplo cambie la alfombra o los accesorios de fontanería)

determine el precio de venta con base en:

- Una tasación para estimar el valor actual en el mercado
- La ubicación, características y edad de la casa
- Las tasas actuales de los préstamos hipotecarios y la demanda en el mercado de las casas de su área

decida si desea vender directamente su casa: "Venta por el propietario"

- Anuncie la venta de su casa en varios medios de publicidad (diarios, Internet, volantes)
- Prepárese para reunirse con los compradores potenciales y enseñarles la casa
- Solicite los servicios de un abogado o de una compañía de títulos para que se encarguen de los aspectos legales

considere solicitar los servicios de un agente de bienes raíces

- Entreviste a uno o más agentes y compare sus servicios y experiencia
- Espere que el agente le proporcione un plan de mercadeo y que maneje los aspectos financieros y legales de la venta
- Comuníquese regularmente con el agente con relación al precio de venta y a los compradores potenciales

lección cinco

la compra de una casa



actividades estudiantiles

nombre: _____

fecha: _____



¿deben rentar o comprar?



instrucciones

En cada una de las siguientes situaciones, encierre en un círculo **RENTAR**, **COMPRAR**, o **DEPENDE** para indicar su opinión con relación a la decisión de esta persona con respecto a una casa. Además, explique su respuesta.

1. Marla tiene 22 años de edad y piensa trabajar a tiempo completo, mientras estudia en una ciudad vecina para obtener su título universitario.

RENTAR

COMPRAR

DEPENDE

2. Bill tiene 44 años de edad y viaja frecuentemente fuera de la ciudad debido a su trabajo en ventas. Es posible que su compañía lo transfiera a otro territorio de ventas en un plazo de uno o dos años.

RENTAR

COMPRAR

DEPENDE

3. Craig tiene 32 años de edad, recientemente obtuvo su maestría en administración de empresas y ha estado trabajando en la misma compañía durante los últimos seis años. Además ha podido ahorrar casi \$8,000 en este período de tiempo.

RENTAR

COMPRAR

DEPENDE

4. Jess tiene 19 años de edad y acaba de obtener su primer empleo como aprendiz de representante de ventas en una compañía de software para computadoras.

RENTAR

COMPRAR

DEPENDE

5. Barb y Frank, de 54 y 57 años de edad respectivamente, están planeando jubilarse en los próximos años.

RENTAR

COMPRAR

DEPENDE



¿deben rentar o comprar? clave de respuestas



instrucciones

En cada una de las siguientes situaciones, encierre en un círculo **RENTAR**, **COMPRAR**, o **DEPENDE** para indicar su opinión con relación a la decisión de esta persona con respecto a una casa. Además, explique su respuesta.

1. Marla tiene 22 años de edad y piensa trabajar a tiempo completo, mientras estudia en una ciudad vecina para obtener su título universitario.

RENTAR

COMPRAR

DEPENDE

2. Bill tiene 44 años de edad y viaja frecuentemente fuera de la ciudad debido a su trabajo en ventas. Es posible que su compañía lo transfiera a otro territorio de ventas en un plazo de uno o dos años.

RENTAR

COMPRAR

DEPENDE

3. Craig tiene 32 años de edad, recientemente obtuvo su maestría en administración de empresas y ha estado trabajando en la misma compañía durante los últimos seis años. Además ha podido ahorrar casi \$8,000 en este período de tiempo.

RENTAR

COMPRAR

DEPENDE

4. Jess tiene 19 años de edad y acaba de obtener su primer empleo como aprendiz de representante de ventas en una compañía de software para computadoras.

RENTAR

COMPRAR

DEPENDE

5. Barb y Frank, de 54 y 57 años de edad respectivamente, están planeando jubilarse en los próximos años.

RENTAR

COMPRAR

DEPENDE

nombre: _____

fecha: _____



la inspección de una casa



Con base en la observación personal de varias casas, entrevistas con propietarios de casa y agentes de bienes raíces, y con el uso de Internet, liste varios elementos que se deben considerar cuando se hace la inspección de una casa antes de decidir comprarla.

instalaciones exteriores:

1.

2.

3.

construcción exterior:

1.

2.

3.

construcción interior:

1.

2.

3.

diseño interior:

1.

2.

3.

nombre: _____

fecha: _____



en búsqueda de una hipoteca

Usando el siguiente formulario compare dos o más fuentes de préstamos hipotecarios:

Tipo de hipoteca: (convencional, de tasa ajustable)		
Duración: (número de años)		
Cantidad de la hipoteca:		
Institución financiera: (domicilio, teléfono)		
Persona de contacto:		
Sitio en la Web:		
Cuota de la solicitud:		
Informe de crédito:		
Tarifa de la tasación:		
Tarifa por originación del préstamo:		
Tasa de interés:		
Pago mensual:		
Puntos:		
Otras tarifas, cargos: (interés prepago)		
Otra información:		

nombre: _____

fecha: _____



cálculo de los pagos de una hipoteca

Usando los siguientes factores del pago de una hipoteca, calcule el pago hipotecario mensual en las siguientes situaciones:

factores del pago de una hipoteca

(factores del principal y del interés por cada \$1,000 de préstamo)

Tasa por término	30 años	25 años	20 años	15 años
6.0%	\$6.00	\$6.44	\$7.16	\$8.43
6.5	6.32	6.67	7.45	8.71
7.0	6.65	7.06	7.75	8.98
7.5	6.99	7.39	8.06	9.27
8.0	7.34	7.72	8.36	9.56
8.5	7.69	8.05	8.68	9.85
9.0	8.05	8.39	9.00	10.14
9.5	8.41	8.74	9.32	10.44
10.0	8.78	9.09	9.65	10.75
10.5	9.15	9.44	9.98	11.05
11.0	9.52	9.80	10.32	11.37
11.5	9.90	10.16	10.66	11.68
12.0	10.29	10.53	11.01	12.00
12.5	10.67	10.90	11.36	12.33
13.0	11.06	11.28	11.72	12.65
13.5	11.45	11.66	12.07	12.98
14.0	11.85	12.04	12.44	13.32
14.5	12.25	12.42	12.80	13.66
15.0	12.64	12.81	13.17	14.00

Ejemplo: Una hipoteca de 30 años al 9 por ciento para \$80,000.

Cálculos: \$8.05 de la tabla, multiplicado por 80 (de los \$80,000) equivale a \$644

1. Una hipoteca de 15 años al 8.5 por ciento para \$75,000. _____
2. Una hipoteca de 30 años al 8 por ciento para \$95,000. _____
3. Una hipoteca de 20 años al 7 por ciento para \$155,000. _____
4. Una hipoteca de 30 años al 7.5 por ciento para \$60,000. _____



cálculo de los pagos de una hipoteca

clave de respuestas

Usando los siguientes factores del pago de una hipoteca, calcule el pago hipotecario mensual en las siguientes situaciones:

factores del pago de una hipoteca

(factores del principal y del interés por cada \$1,000 de préstamo)

Tasa por término	30 años	25 años	20 años	15 años
6.0%	\$6.00	\$6.44	\$7.16	\$8.43
6.5	6.32	6.67	7.45	8.71
7.0	6.65	7.06	7.75	8.98
7.5	6.99	7.39	8.06	9.27
8.0	7.34	7.72	8.36	9.56
8.5	7.69	8.05	8.68	9.85
9.0	8.05	8.39	9.00	10.14
9.5	8.41	8.74	9.32	10.44
10.0	8.78	9.09	9.65	10.75
10.5	9.15	9.44	9.98	11.05
11.0	9.52	9.80	10.32	11.37
11.5	9.90	10.16	10.66	11.68
12.0	10.29	10.53	11.01	12.00
12.5	10.67	10.90	11.36	12.33
13.0	11.06	11.28	11.72	12.65
13.5	11.45	11.66	12.07	12.98
14.0	11.85	12.04	12.44	13.32
14.5	12.25	12.42	12.80	13.66
15.0	12.64	12.81	13.17	14.00

Ejemplo: Una hipoteca de 30 años al 9 por ciento para \$80,000.

Cálculos: \$8.05 de la tabla, multiplicado por 80 (de los \$80,000) equivale a \$644

1. Una hipoteca de 15 años al 8.5 por ciento para \$75,000. $\underline{\$9.85 \times 75 = \$738.75}$
2. Una hipoteca de 30 años al 8 por ciento para \$95,000. $\underline{\$7.34 \times 95 = \$697.30}$
3. Una hipoteca de 20 años al 7 por ciento para \$155,000. $\underline{7.75 \times 155 = \$1,201.25}$
4. Una hipoteca de 30 años al 7.5 por ciento para \$60,000. $\underline{6.99 \times 60 = \$419.40}$

prueba de la lección cinco: la compra de una casa



verdadero o falso

1. Una ventaja importante de rentar es el orgullo que proporciona la tenencia.
2. Generalmente en la compra de una casa hay menos costos que en la renta de una casa.
3. El proceso de la compra de una casa concluye con el cierre de la transacción de compra.
4. Un pago inicial mayor reducirá la cantidad de la hipoteca que se necesita.
5. Las hipotecas convencionales generalmente tienen una tasa que cambia dependiendo del cambio de las tasas de interés en el mercado.

opción múltiple

6. Una desventaja común de la compra de una casa es:
 - A. pocos beneficios financieros.
 - B. movilidad limitada.
 - C. restricciones para decorar y tener mascotas.
 - D. condiciones en el arrendamiento.
7. El proceso de la compra de una casa comienza con:
 - A. la localización y evaluación de una casa.
 - B. el precio de la propiedad.
 - C. la determinación de las necesidades para la tenencia de una casa.
 - D. la obtención de la tasación de la propiedad.
8. La cantidad de hipoteca que una persona puede pagar depende de:
 - A. la ubicación de la casa.
 - B. el ingreso del comprador.
 - C. el costo del seguro.
 - D. la edad del comprador.
9. Una hipoteca involucra un pago final muy grande.
 - A. convencional
 - B. de pagos progresivos
 - C. de apreciación compartida
 - D. con pago final mayor
10. Los cargos para la liquidación de una transacción de bienes raíces también se denominan costos de:
 - A. hipoteca.
 - B. cierre.
 - C. posesión.
 - D. venta.

ejemplo

Roberto y Shelly han ahorrado \$7,000 para el pago inicial de una casa. A Roberto le gustaría comprar una casa grande que se encuentra a gran distancia de sus lugares de empleo. A Shelly le gustaría una pequeña casa urbana cercana a sus lugares de empleo. ¿Qué factores deben considerar cuando compren la casa?

prueba de la lección cinco: la compra de una casa



clave de respuestas

verdadero o falso

1. v Una ventaja importante de rentar es el orgullo que proporciona la tenencia.
2. f Generalmente en la compra de una casa hay menos costos que en la renta de una casa.
3. v El proceso de la compra de una casa concluye con el cierre de la transacción de compra.
4. v Un pago inicial mayor reducirá la cantidad de la hipoteca que se necesita.
5. f Las hipotecas convencionales generalmente tienen una tasa que cambia dependiendo del cambio de las tasas de interés en el mercado.

opción múltiple

6. B Una desventaja común de la compra de una casa es:
 - A. pocos beneficios financieros.
 - B. movilidad limitada.
 - C. restricciones para decorar y tener mascotas.
 - D. condiciones en el arrendamiento.
7. C El proceso de la compra de una casa comienza con:
 - A. la localización y evaluación de una casa.
 - B. el precio de la propiedad.
 - C. la determinación de las necesidades para la tenencia de una casa.
 - D. la obtención de la tasación de la propiedad.
8. B La cantidad de hipoteca que una persona puede pagar depende de:
 - A. la ubicación de la casa.
 - B. el ingreso del comprador.
 - C. el costo del seguro.
 - D. la edad del comprador.
9. D Una hipoteca _____ involucra un pago final muy grande.
 - A. convencional
 - B. de pagos progresivos
 - C. de apreciación compartida
 - D. con pago final mayor
10. B Los cargos para la liquidación de una transacción de bienes raíces también se denominan costos de:
 - A. hipoteca.
 - B. cierre.
 - C. posesión.
 - D. venta.

ejemplo

Roberto y Shelly han ahorrado \$7,000 para el pago inicial de una casa. A Roberto le gustaría comprar una casa grande que se encuentra a gran distancia de sus lugares de empleo. A Shelly le gustaría una pequeña casa urbana cercana a sus lugares de empleo. ¿Qué factores deben considerar cuando compren la casa?

Deben comenzar determinando lo que pueden pagar. Luego, deben considerar el área donde les gustaría vivir. Además, deben investigar varias fuentes y tipos de hipotecas.