



La compra de una casa

***Lo que buscan
los acreedores***

La compra de una casa: Lo que buscan los acreedores

Ivan Hernandez y Constance Kratzer, Ph.D.

Introducción

Para muchos, la compra de una casa es la inversión más grande que harán en sus vidas. El proceso de compra de una casa puede ser abrumador, pero tener toda la información que va a necesitar le ayudará a evitar gastos y dolores de cabeza innecesarios. Esta sección presenta el proceso, de manera general, e incluye los pasos principales: 1) Determinar si está listo financieramente, 2) La búsqueda de un préstamo para la hipoteca, 3) La selección de la casa, y 4) El cierre del proceso de compra. No todo el mundo seguirá los pasos en este orden, pero la mayoría de compradores completarán estos pasos básicos al comprar una casa. La información que presentamos aquí le ayudará a familiarizarse con el proceso, permitiendo así que se sienta más capaz y tranquilo al comprar una casa.

El primer paso para solicitar una hipoteca es prepararse para el proceso del préstamo. Es importante entender lo que el prestamista busca en su solicitud de préstamo. Los principales factores que el prestamista toma en cuenta son las Cuatro C: crédito, capital, colateral o garantía y capacidad crediticia.

Crédito – El crédito se refiere a la manera en que usted ha pagado sus cuentas o deudas en el pasado. Su reporte de crédito es una herramienta que los prestamistas toman en cuenta para determinar su disposición para pagar sus deudas. Estar dispuesto a pagar sus deudas es algo

importante porque usualmente una hipoteca es la mayor deuda que usted tendrá.

Obtenga una copia de su reporte de crédito antes de hablar con un prestamista. Los consumidores en Nuevo México tienen derecho a recibir un reporte gratis al año de cada una de las tres agencias principales de crédito: Experian, Equifax Inc. y TransUnion. No todas las agencias tienen la misma información, así que es importante verificar los reportes de las tres agencias.

Obtenga una copia gratuita de su reporte de crédito en el Internet, visitando www.AnnualCreditReports.com. Puede obtener el reporte de las tres agencias a través de este sitio.

Haga clic en “Check to see when your state is eligible for free reports” (Revise para ver cuándo puede obtener reportes gratis en su estado).

Seleccione: “n”
New México
Haga clic en “GO”
Llene sus datos personales.

También puede llamar gratis las agencias de crédito:

Equifax: 1-800-685-1111
Experian: 1-888-397-3742
TransUnion: 1-800-888-4213

Cuando reciba su reporte, asegúrese de revisarlo bien para verificar que toda la información esté correcta. Si hay errores, comuníquese con la

compañía que pasa los datos y la Dirección de Crédito (*Credit Bureau*) para informarse acerca de cómo corregirlos. Los errores pueden ser causa de que no le otorguen crédito o de no obtener las mejores tasas de interés.

Otro puntaje que es importante es su puntaje de crédito FICO®, establecido por *Fair Isaac and Company, Inc.* Puede obtener este puntaje, pagando una cuota a través de los sitios en internet de las agencias de crédito. El puntaje puede variar de 300 a 850, y la mayoría de consumidores tiene un puntaje que fluctúa entre los 600 y los 700 puntos.

Es importante ser sincero cuando el prestamista pregunte acerca de su historial de crédito. Si sabe que hay algunos problemas en su reporte de crédito, quizás pueda explicar qué fue lo que ocurrió. Si su reporte no satisface los requisitos del banco para otorgarle un préstamo, probablemente tendrá que corregir sus problemas de crédito antes de solicitar nuevamente. Hay algunas instituciones financieras que pueden prestarle dinero a pesar de problemas de crédito, pero generalmente tienen cuotas y tasas de interés más elevadas. Antes de aceptar cualquier préstamo, es su responsabilidad enterarse de cuánto le saldrá costando el préstamo hoy y el día de mañana. Es una buena idea corregir los problemas en su reporte crédito y luego solicitar un préstamo con una tasa de interés más baja. Para obtener más información acerca del crédito, revise la sección “Administre bien su dinero.”

Capital – El capital se refiere a los recursos económicos. A los prestamistas les interesa saber qué recursos económicos tiene usted disponible en su cooperativa de crédito, en la caja de ahorros o en sus cuentas bancarias (inclusive su cuenta corriente y de ahorros u otros recursos financieros, como fondos del mercado de valores y certificados de depósito). Estos recursos financieros se pueden usar para dar un pago inicial y para cubrir los costos de cierre. Los prestamistas también quieren

saber que usted contará con suficientes fondos para cubrir los costos adicionales después de la compra de la casa.

Colateral o garantía - El colateral es un bien o propiedad (como un auto o una casa) que garantiza el pago de un préstamo. La casa que compre será usada como garantía de su préstamo. Si deja de hacer sus pagos mensuales, podría perder la casa. Antes de comprar la casa, el prestamista querrá saber si la casa que usted desea comprar vale tanto como el préstamo que va a recibir. Esta información se obtiene por medio de un avalúo de la casa, tarea que realiza un tasador certificado. En la mayoría de los casos, su agente de préstamos se encargará de que se haga el avalúo. Una vez que se haya determinado el valor de la casa, su préstamo no debe exceder esa cantidad.

Capacidad crediticia o solvencia – La solvencia es su capacidad para pagar el préstamo. Su profesión, historial de trabajo, salario y el tiempo que lleva en su empleo actual son factores que se toman en cuenta para determinar su solvencia. Sus gastos mensuales y el monto de sus deudas actuales también son importantes. Otros factores a considerar son: por cuánto tiempo tendrá que seguir pagando sus deudas, cuántos dependientes tiene y si paga una pensión alimenticia o manutención de niños, y la suma de cualquier otra obligación económica.

- Muchas personas calculan que pueden costear una casa que cuesta 2 ó 2 1/2 veces sus ingresos brutos, es decir, antes de pagar impuestos. Por ejemplo, si su ingreso anual es de \$30,000, piensan que pueden comprar una casa de \$60,000 a \$75,000.

$$\text{\$30,000} \times 2 = \text{\$60,000}$$

$$\text{\$30,000} \times 2.5 = \text{\$75,000}$$

- Los prestamistas revisan su relación deuda-ingresos (DIR por sus siglas en inglés) al evaluar su solicitud de préstamo hipotecario.

La compra de una casa: Lo que buscan los acreedores

El DIR es un porcentaje que se usa para determinar cuánto dinero puede pedir prestado. Se calcula sumando todos los pagos de deudas mensuales y dividiendo el total por su ingreso bruto mensual (antes de que le deduzcan los impuestos). Para calcular su DIR, llene las Hojas de Trabajo “Pago de sus deudas” e “Ingreso mensual bruto”. Transfiera estos totales a la Hoja de Trabajo “Relación deuda-ingresos” para determinar su DIR.

Hoja de Trabajo: Pago de sus deudas

Hoja de Trabajo: Ingreso Mensual Bruto

Hoja de Trabajo: Relación deuda-ingresos

Las instituciones financieras tienen diferentes normas en lo que se refiere a usar el DIR. La entidad financiera puede considerarle un riesgo elevado si su DIR es muy alto. Entre más deudas tenga, menor será el pago mensual de su casa que pueda hacer. En algunas circunstancias, tendrá que pagar algunas de sus deudas antes de que sea elegible para un préstamo hipotecario.

Otras instituciones financieras le permitirán tener un DIR más alto y aun así ser elegible para un préstamo. Tenga presente que por el simple hecho de que sea elegible para un préstamo, esto no significa que podrá hacer los pagos mensuales cómodamente. Debe tomar en cuenta su situación. Antes de pedir un préstamo hipotecario, pregúntese si con este préstamo usted:

- Tendrá suficiente dinero a fin de mes para ahorrar y cubrir gastos inesperados.
- Contará con suficiente dinero para mantener su estilo de vida actual.
- Tendrá suficientes ingresos para hacer el pago de la hipoteca si su cónyuge o pareja no pudiera aportar sus ingresos.

Los prestamistas consideran los pagos mensuales de la casa y el total de las deudas mensuales como porcentajes del ingreso. Ambas cifras son factores importantes para determinar si el prestamista le otorgará el préstamo.

Los prestamistas generalmente exigen que el PITI (sigla que se refiere a las palabras en inglés: principal, intereses, impuestos y seguro) o sus gastos de vivienda sean menores o iguales a entre el 25 y el 28 por ciento de sus ingresos brutos mensuales. Los prestamistas se refieren a esta relación como “*back-end ratio*” o sea la razón de la proporción total de sus gastos de vivienda con relación a sus ingresos brutos. Si su ingreso mensual bruto es de \$2,500 (\$30,000 al año), su pago de la hipoteca debe ser de \$700 o menos:

$$\mathbf{\$2,500 \times 28\% = \$700^*}$$

*Pago mensual máximo de la hipoteca

Los prestamistas usualmente requieren que su pago de la hipoteca y sus deudas a largo plazo sean menores o iguales a entre 33 y 36 por ciento de su ingreso mensual bruto.

A esta razón de la proporción total de endeudamiento con relación al ingresos bruto, los prestamistas le llaman “*back-end ratio*”. Si su ingreso mensual bruto es de \$2,500 (\$30,000 al año), el pago mensual de su hipoteca (\$700), junto con otras deudas a largo plazo no debe ser de más de \$900.

$$\mathbf{\$2,500 \times 36\% = \$900^*}$$

*Pago mensual máximo de todas sus deudas

Si sus razones exceden estas pautas, hable con su prestamista acerca de sus opciones para obtener un préstamo hipotecario.

Hoja de Trabajo: Razones de la proporción total de endeudamiento y la proporción total de gastos de vivienda con relación al ingresos bruto.

La compra de una casa: Lo que buscan los acreedores

Esta publicación es parte de la serie La compra de una casa que incluye:

Su preparación financiera

Lo que buscan los acreedores
En busca de un préstamo hipotecario
Tipos de instituciones financieras
Opciones de hipotecas
El pago inicial y los costos de cierre
La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial

Factores que debe tener en cuenta al seleccionar una vivienda

Necesidades y deseos personales
Lugar
Tipo y estilo de casa
Tipos de construcción
El espacio interior y exterior
Necesidades especiales
Si opta por construir su casa

En busca de una casa

Para encontrar la casa
Los agentes de bienes raíces
Cuando compra directamente del dueño

El contrato de venta

Componentes
Aceptación

Inspecciones de la casa

Razones para inspeccionar la propiedad
Para encontrar un inspector
Lo que incluye una inspección
Límites de responsabilidad económica

El proceso de la hipoteca

El proceso de solicitud del préstamo
El proceso de aprobación del préstamo
El pago de la hipoteca

La compra del seguro del propietario

Estabilidad de la compañía de seguros
Costos y cobertura
Servicio al cliente

Garantías

El cierre

Preparación para el cierre
Visita y revisión final de la casa
Trámites el día del cierre

Conclusion

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



La compra de una casa: Lo que buscan los acreedores
