



La decisión de comprar una casa

***Cuánto puede pagar
por una casa***

La decisión de comprar una casa: Cuánto puede pagar por una casa

David P. O'Brien, Ph.D.

La base para comprar una casa es saber cómo administrar su dinero. Usted necesita repasar si está listo financieramente para comprar una casa y si sabe cuánto puede pedir prestado para seguir cumpliendo con sus otros gastos del hogar.

Para saber si está listo financieramente

Si ya completó el módulo “Administración bien su dinero” que es parte de este programa, es muy probable que haya llenado muchas de las hojas de trabajo necesarias para determinar si está listo económicamente para ser dueño de casa. Si no lo ha hecho, llene las siguientes hojas de trabajo: Mi Valor Neto, Mi Plan de Gastos y ¿Cuánto Debo?

Estas hojas le ayudarán a responder las nueve preguntas a continuación para saber si está listo para ser dueño de casa.

1. ¿Cuento con una fuente regular de ingresos?
2. ¿He estado trabajando de manera regular durante dos o tres años? Si es dueño de su propio negocio, ¿tiene sus declaraciones de impuestos para verificar sus ingresos?
3. ¿Puedo contar con mis ingresos regularmente? Si recibe dinero para el sustento de sus hijos, una pensión alimenticia, una anualidad u otros ingresos, ¿tiene recibos de los últimos doce meses para poder documentar su fiabilidad?
4. ¿Tengo un historial de crédito? Esto se refiere a si alguna vez ha obtenido un préstamo para cualquier fin. Si no ha revisado su reporte o

reportes de crédito hace algún tiempo, este es un buen momento para hacerlo.

5. ¿Tengo un buen historial de pago? Pagar a tiempo sus cuentas de servicios, renta y otras cuentas sirve para establecer una alternativa a un historial de crédito si no ha obtenido un préstamo anteriormente.
6. ¿Puedo pagar mis cuentas y otras deudas puntualmente y me queda dinero a fin de mes que puedo ahorrar?
7. ¿Puedo hacer el pago mensual de la hipoteca y además contar con dinero para gastos de impuestos, segur, mantenimiento y reparaciones?
8. ¿Tengo ahorros para cubrir los costos del cierre? Los costos de cierre son la cantidad que tiene que pagar durante el proceso de compra de una casa. Pueden incluir, sin estar limitados al avalúo o tasación, el proceso relacionado con el título de propiedad y las cuotas de inspección.
9. ¿Tengo ahorros para el pago inicial de la casa? El pago o cuota inicial es la parte del precio de una casa que le comprador paga en efectivo. Entre más dinero puedo dar de pago inicial, menos tendrá que obtener prestado.

Los prestamistas prefieren que usted tenga 20 por ciento del valor de la casa para el pago inicial. Por ejemplo, 20 por ciento de una hipoteca de \$50,000 equivale a \$10,000. Sin embargo, hay muchos programas especiales de préstamos que piden un pago menor o ningún pago, inclusive

La decisión de comprar una casa: Cuánto puede pagar por una casa

total máximo de deudas, inclusive un pago de hipoteca de \$1,064. Esto significa que todos los otros pagos de deudas (tarjetas de crédito, pagos de préstamos de autos y personales) no pueden excederse de \$304 al mes.

Cantidad máxima de la hipoteca	\$1,064.00
Pago mínimo de la tarjeta de crédito	204.00
Pago del préstamo personal	100.00

Cantidad máxima de deudas (36%) \$1,368.00

Si no está seguro respecto a sus otras obligaciones crediticias, use la Hoja de Trabajo ¿Cuánto Debo? para calcular sus deudas mensuales.

Cuánto puede obtener prestado: la determinación previa de su capacidad crediticia

Cuando esté listo económicamente, es probable que quiera tener una mejor idea de cuánto puede pedir prestando consultando a uno o más prestamistas de hipotecas. Una manera de hacerlo es sometiéndose a una determinación previa de su elegibilidad para obtener un préstamo. No requiere que usted se comprometa a obtener un préstamo del prestamista ni que éste tenga que otorgarle el préstamo.

El proceso de determinación previa de sus capacidad crediticia es una manera informal en que una institución financiera puede indicarle la suma que puede pedir prestada para financiar o refinanciar una casa. Es importante saber que lo que la institución financiera hace es tomar una decisión provisional basada en información que todavía no ha sido verificada. Sólo es un cálculo y puede haber cambios. Usted puede iniciar el proceso de determinación previa para obtener un préstamo al darle al prestamista algunos datos básicos por teléfono o a través de la Internet:

- Empleo
- Ingresos

- Información sobre la cuota inicial y
- Deudas a pagar

Cuánto puede obtener prestado: la aprobación inicial

El siguiente paso es obtener la aprobación inicial, lo cual requiere que gaste dinero para varias solicitudes y cuotas. Con la aprobación inicial el prestamista se compromete a prestarle dinero; este tipo de aprobación se usa cuando usted todavía no ha encontrado la casa que quiere comprar.

Para obtener una aprobación inicial necesitará juntar documentos financieros y llenar una solicitud. Si ha completado el módulo “Administración bien su dinero,” ya tendrá organizada la mayor parte de la información. Le será fácil recabarla y llenar la solicitud de préstamo. El prestamista le dirá lo que deberá presentar o enviar, pero usualmente incluye:

- Los recibos de pago o de la nómina de los tres últimos meses
- Los formularios W-2 de los dos últimos años
- Declaraciones de impuestos de los dos últimos años
- Información sobre sus bienes y deudas a largo plazo
- Estados de cuentas recientes
- Prueba de otros ingresos adicionales

El prestamista no se comprometerá a darle un préstamo hasta que la información que usted dio haya sido verificada y quizás le pidan más información o pormenores. Se usa el mismo proceso si usted ya encontró la casa que quiere comprar y desea obtener una hipoteca. Cubrimos esta información en el módulo “La compra de una casa.”

La decisión de comprar una casa: Cuánto puede pagar por una casa

El proceso de aprobación inicial le deja saber a usted la cantidad máxima que puede pedir prestada y al vendedor que usted ha sido aprobada para comprar la casa. La aprobación inicial depende de varios factores: si satisface los requisitos del título de propiedad, el avalúo y las inspecciones según lo determine el prestamista durante el proceso de aprobación inicial. Usted pagará al prestamista la suma que le preste en pagos mensuales de hipoteca. Este es sólo uno de los costos involucrados en la compra de una casa.

Hoja de trabajo – Mi valor neto

Declaración de valor neto por tres años

Bienes (activo) que posee	Fecha	Fecha	Fecha
Dinero a a mano			
Dinero en cuentas corrientes			
Dinero en cuentas de ahorros			
Valor efectivo del seguro de vida			
Bonos de ahorro*			
Dinero que le deben (que le pagarán)			
Muebles y electrodomésticos*			
Otros bienes personales* (pieles, joyas, antigüedades, reliquias de familia, botes, obras/objetos de arte)			
Vehículos*			
Casa*			
Otros bienes raíces*			
Acciones*			
Bonos*			
Fondos mutuos*			
Valores garantizados por el gobierno*			
Anualidades y otros planes de jubilación			
Otros bienes o activo*			
Total del activo	\$	\$	\$

* Valor actual en el mercado—lo que obtendría por el artículo si lo vendiera hoy.

La decisión de comprar una casa: Cuánto puede pagar por una casa

Hoja de trabajo – Mi valor neto (Cont.)

Pasivo que posee	\$	\$	\$
Hipoteca y gravámenes			
Préstamo del auto			
Pagos de deudas a plazos			
Préstamos personales			
Préstamos sobre el seguro de vida			
Tarjetas de crédito			
Otras cuentas a crédito			
Otras cuentas a pagar			
Total del pasivo			
Total de su valor neto			
	Fecha	Fecha	Fecha
Total del activo			
Total del pasivo			
Valor neto = activo- pasivo			

La decisión de comprar una casa: Cuánto puede pagar por una casa

Hoja de trabajo – Mi plan de gastos

Ajuste su presupuesto

El presupuesto o plan de gastos es distinto para cada uno. Cada familia tiene necesidades, deseos y recursos especiales. Por lo tanto, administre su dinero de tal forma que pueda satisfacer sus necesidades y deseos y, a la vez, obtener lo más que pueda de sus ingresos. Tómese el tiempo necesario para completar cada uno de los pasos para ajustar su presupuesto.

Determine sus fuentes de ingresos

	Semanal	Dos veces al mes	Mensual	Otro
Salarios (libres de impuestos)				
Manutención de los niños				
Seguro de desempleo				
TANF				
Pensión/Jubilación				
Seguro Social				
Interés/dividendos				
Pensión alimenticia				
Otro				
Total				

Total de ingresos para este período \$ _____

La decisión de comprar una casa: Cuánto puede pagar por una casa

Calculo de gastos fijos y de ahorros (que no sean deudas crediticias)

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC
Vivienda												
Renta o hipoteca												
Electricidad, otros combustibles												
Protección												
Seguro de vida												
Seguro de salud												
Seguro por incapacidad												
Seguro del auto												
Seguro de vivienda												
Otro												
Contribuciones												
Religiosas												
Donaciones												
Otro												
Impuestos												
Licencias												
Ahorros												
Metas a corto plazo												
Metas a largo plazo												
Otros gastos mayores												

Aparte semanalmente (divida por 52) \$ _____

Aparte mensualmente (divida por 12) \$ _____

La decisión de comprar una casa: Cuánto puede pagar por una casa

Fondo de emergencia

Reunir fondos hasta tener	\$
Total Anual:	\$ (Transfiera a la hoja de saldos)
Cantidad a agregar semanal o mensualmente	\$

Calculo de gastos flexibles

	Cantidad semanal/ mensual		Cantidad semanal/mensual
Alimentos y bebidas		Transporte	
En casa		Tren, autobus	
Fuera de casa		Auto particular	
		Estacionamiento	
		Mantenimiento	
Gastos del hogar			
		Regalos	
Servicios		Asignaciones personales (mesadas)	
Matenimiento, reparaciones			
Artículo de limpieza, papel			
Ropa			
Que compra		Entretenimiento	
Arreglos, lavandería		Otros gastos	
Aseo personal			
Cuidado médico/dental			
Recreación			

Nota: Sus cuentas de gastos del hogar son las mejores fuentes de información para calcular sus gastos. Haga ajustes a las cifras para reflejar cambios que hayan ocurrido en su situación personal. Si no tiene un método para mantener en orden sus documentos del hogar, comience a llevar cuentas de sus gastos para que pueda controlar las fugas de dinero y hacer rendir más sus ingresos.

Comparación de ingresos y gastos (Hoja de ajustes)

Sume todos los gastos y compare con los ingresos con que cuenta. Si los ingresos exceden los gastos, planea pagar más deudas, ahorrar más, etc. Si los gastos exceden los ingresos, haga ajustes a su plan de gastos para

La decisión de comprar una casa: Cuánto puede pagar por una casa

disminuir los gastos flexibles, programar sus pagos de deudas, etc.

Períodos para planear ingresos y gastos (semanal, mensual, etc.)

	Fechas		Fechas	
	Actual	Planeado	Actual	Planeado
Ingresos (total)				
Gastos				
Fijos				
Fondo de emergencia				
Pago de deudas Gastos flexibles				
Total de gastos				
Saldo (+ o -)				

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

Consideraciones para el propietario

La decisión de convertirse en dueño de casa

Necesidades y deseos

En búsqueda de su hogar

Cuánto puede pagar por una casa

El costo de una casa

En búsqueda de su hogar

Tipos de vivienda y construcción

Tipos de construcciones

Si piensa escoger de entre casas construidas en un lote

Si piensa escoger entre casas prefabricadas

Tipos de propiedad

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 Mexico (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 decisión de comprar una casa: Cuánto puede pagar por una casa
