



La decisión de comprar una casa

La decisión de convertirse en dueño de casa

La decisión de comprar una casa: La decisión de convertirse en dueño de casa

David P. O'Brien, Ph.D.

La mayoría de estadounidenses desean tener casa propia, pero quizás no sea algo conveniente para todos. Así como hay muchas ventajas al tener casa propia, también hay que tener presente que hay desventajas. Algunos beneficios son: el orgullo de saber que es dueño de su casa y el aumento en el valor líquido o activo neto de su propiedad con el paso de los años. Además, muchos prefieren vivir en una casa propia con la idea de poder heredársela más tarde a miembros de la familia. También hay retos, como la responsabilidad del mantenimiento de la propiedad.

Beneficios de ser dueño de su casa

- **Un sentir de pertenencia y libertad.** Algunos de los beneficios de tener casa propia no tienen un valor monetario. Uno de ellos es la satisfacción de sentirse parte integral de una comunidad, sentir que es parte de un vecindario. Otro beneficio proviene de la libertad que tiene de hacer mejoras a su gusto y a la medida de sus deseos. Además de estos beneficios, el ser dueño de casa también aporta ventajas financieras prácticas.
- **Ahorros automáticos.** La porción de su pago mensual de la casa que va a pagar el capital es, en realidad, un plan de ahorros que incrementa el valor líquido para más adelante. El valor líquido, conocido también como el activo neto o "equidad," es la diferencia entre el valor de la casa y la suma que debe. El valor líquido puede usarse para comprar una casa más grande. También puede usarse para obtener un préstamo para financiar mejoras a su hogar. Una nota de precaución: es muy tentador usar un préstamo sobre el valor líquido de la casa para comprar artículos caros como un televisor de pantalla grande con un sistema completo de sonido. Algunos prestamistas muy insistentes pueden animarlo a pedir prestada una suma elevada usando el valor líquido de su casa como garantía. Esta deuda adicional puede ser más de lo usted puede pagar. Si acepta uno de estos tratos, se arriesga a perder su casa. En lugar de financiar sus compras con uno de estos préstamos, quizás sea mejor que postergue la compra de algunos artículos opcionales. Puede ahorrar para comprarlos o usar un sistema de apartados, en el que reserva la compra con pago anticipado.
- **Capacidad crediticia.** Ser dueño de su casa puede ayudarle a establecer un mejor historial de crédito. El simple hecho de pagar puntualmente su pago mensual de la hipoteca durante varios años puede aumentar su capacidad crediticia. Entre más tiempo tenga un buen historial de pagos a tiempo, mejores serán sus probabilidades de obtener crédito en el futuro con una buena tasa de interés.
- **Inversión.** Una casa es una inversión a largo plazo. El valor de las viviendas sube o baja de acuerdo a la situación económica de una región. Sin embargo, con el paso del tiempo, el valor de la mayoría de viviendas tiende a aumentar en vez de disminuir. Es importante recordar que el mantenimiento oportuno y

La decisión de comprar una casa: La decisión de convertirse en dueño de casa

adecuado de su casa contribuirá a que adquiera más valor a largo plazo.

- **Gastos mensuales estables.** Comprar una casa significa que sus gastos mensuales de vivienda son relativamente estables, especialmente si tiene una hipoteca con una tasa de interés fijo. A la larga, el pago mensual puede cambiar debido a aumentos en los impuestos sobre la propiedad y en el seguro de accidentes y riesgos diversos. Estos cambios serán relativamente mínimos comparados con la probabilidad de aumentos elevados que encaran los inquilinos al renovar su contrato de arrendamiento.
- **Beneficios tributarios.** Algunos de los costos que se incurren una vez con la compra inicial de la casa se pueden deducir de sus impuestos. Estos pueden incluir: la cuota de trámite del préstamo la cual se indica en puntos porcentuales (es decir, un porcentaje de la cantidad total del préstamo), y en puntos de descuento en el interés de la hipoteca (también indicados como un porcentaje de la cantidad total del préstamo), El interés prepago y los impuestos sobre la propiedad prepagos que pudieron haber sido cobrados durante el cierre de la compra son deducibles. Cada año que usted sea dueño de su casa puede deducir de sus impuestos el interés de la hipoteca y los impuestos sobre la propiedad. Consulte a su asesor de impuestos acerca de las deducciones que, legalmente, puede tomar.

Retos al ser dueño de casa

- **El gasto inicial.** Uno de los desafíos claves, particularmente para quienes compran casa por primera vez, es el gasto inicial y único que representa la compra. Usted necesita contar con suficientes recursos para pagar el depósito de garantía y los costos de la solicitud del préstamo, la verificación de crédito, las cuotas de inspección, el pago inicial o entrada y los costos del cierre. Los gastos adicionales pueden incluir el costo de la mudanza, la compra de

electrodomésticos y los gastos de la jardinería o paisajismo.

- **Los gastos permanentes.** Ser dueño de su casa exige que pague la hipoteca y los servicios mensualmente. Tal vez también tenga que pagar una cuota mensual o anual a la asociación de propietarios. En algunas zonas, podría tener que pagar una prima anual del seguro contra inundaciones. Otro gasto continuo es el mantenimiento. Puesto que la casa es un activo, la hipotecaria y la compañía de seguros de la propiedad requieren que usted mantenga la vivienda en buen estado. Habrá gastos inesperados de reparaciones y arreglos. Si no tiene tiempo ni los conocimientos necesarios para solucionar el problema, necesitará contratar a un técnico para que haga las reparaciones del caso.
- **La cobertura del seguro.** La compañía hipotecaria requiere que tenga seguro sobre su propiedad que cubra posibles pérdidas ocasionadas por accidentes o riesgos varios, como el viento, agua o incendios, entre otros. La póliza debe ofrecer suficiente cobertura para cubrir la reparación o reconstrucción de la casa, alojamiento temporal y para reemplazar los artículos o bienes muebles perdidos. Es importante mantener la póliza al día.
- **La movilidad de la familia.** Otro factor a considerar es su movilidad. Si le preocupa contar con la flexibilidad de trasladarse a otros lugares debido a su profesión o rama industrial, tener casa propia puede ser un obstáculo. Vender su propiedad y cerrar el trato toma tiempo.
- **Las restricciones legales.** La mayoría de las personas que compran una casa lo hacen, en parte, para tener la libertad de hacer las mejoras y cambios que deseen. Puede haber limitaciones a los cambios que le pueda hacer a su vivienda, especificados en las ordenanzas locales de zonificación y en los reglamentos de

La decisión de comprar una casa: La decisión de convertirse en dueño de casa

construcción. Quizás se le pida que obtenga un permiso para pintar la casa o que tenga un permiso especial para cambiar el color del exterior. Asimismo, si existen cláusulas de la asociación de propietarios que cobijan la propiedad, es muy probable que haya algunas restricciones legales. Las cláusulas pueden incluir no permitir lanchas y vehículos de recreación en la propiedad, la construcción de cobertizos para almacenamiento u otras edificaciones y cambiar el color de la casa sin permiso, por escrito, de la asociación.

La decisión de comprar una casa: La decisión de convertirse en dueño de casa

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: La decisión de convertirse en dueño de casa