

Consejos para la
Adquisición de su
Primer Hogar



CONSUMER



La compra de una vivienda representa el sueño dorado de muchas personas. Sin embargo, es imprescindible que usted tome en consideración varios aspectos sumamente importantes antes de continuar con el proceso de compra-venta. A continuación, las respuestas a las preguntas más comunes que le ayudarán a determinar si realmente usted está preparado financieramente para tan importante y trascendental compromiso.



Preguntas más comunes del proceso de compra-venta de una vivienda

1

¿Tiene suficiente dinero para el pronto pago?

Usualmente los acreedores hipotecarios les exigen un pronto pago de al menos 3 a 5 por ciento del valor de la propiedad (de \$3,000 a \$5,000 en una residencia cuyo valor es \$100,000). Ellos esperan que dichos fondos estén disponibles en una cuenta de cheques/ahorros del cliente y que no vengan de un financiamiento. Como excepción, hay casos en los cuales se permite que el dinero del pronto pago sea un obsequio de los padres u otro familiar.

Usted tal vez tenga más de lo que imagina. Use la Hoja que aparece a continuación para calcular el Pronto Pago. (El acreedor hipotecario también le pedirá esta lista cuando vaya a solicitar el préstamo).

HOJA PARA CALCULAR EL PRONTO PAGO (DOWN PAYMENT)

BIENES DISPONIBLES PARA EL PRONTO PAGO		GASTOS FUTUROS DE LA NUEVA CASA	
Cuenta de Ahorro		Gastos de Mudanza	
Cuenta de Cheque		Reparaciones de la Nueva Casa	
Valor en Efectivo de la Póliza de Seguro de Vida		Decoración de la Casa	
Ingreso Neto de la Venta de su Casa Actual, si aplica		Compra de Aparatos Electrodomésticos	
Regalo de la Familia*		Gastos Estimados de Cierre (generalmente del 3% al 8% de la cantidad del préstamo)	
Otros Bienes que se Pueden Vender para Obtener Fondos		Otras compras grandes dentro de los Seis Meses luego de Mudarse y Ajenas a la Nueva Casa (auto, etc.)	
A. Total de Bienes Líquidos Disponibles	\$	B. Dinero Necesario para los Seis Meses Siguiendo en la Nueva Casa**	\$
A-B= Total disponible para el Pronto Pago			\$

* Algunos préstamos hipotecarios imponen un límite en la cantidad del regalo que usted pueda usar para su pronto pago. Verifique con su acreedor para determinar la cantidad exacta y los formularios necesarios que tiene que llenar.

** Recuerde que a la hora del cierre algunos acreedores podrían exigirle que tenga una reserva en efectivo suficiente para cubrir dos meses de pago de la hipoteca. Asegúrese de tener esto en cuenta al determinar el efectivo que necesita para los seis meses siguientes.

2

¿Sabe el significado del término “gastos de cierre”?

Los gastos de cierre son aquellos que se deben pagar para completar la transferencia de la propiedad del vendedor al comprador. Estos incluyen costos de tasación, honorarios de abogado, estudio de título, seguro de título y gastos prepagados (seguro hipotecario, intereses y seguros de riesgo). También incluyen gastos de originación (le permiten al acreedor hipotecario recuperar los gastos que incurren en procesar la solicitud) y gastos de descuentos (le permiten al acreedor hipotecario ajustar la tasa de interés del préstamo a cambio de que usted pague más “puntos” al momento del cierre). Cada punto equivale a un por ciento de la cantidad financiada.

Usted tiene derecho a solicitarle a su acreedor hipotecario un desglose de los gastos de cierre al menos un día antes de firmar los documentos. Así, evitará sorpresas de última hora.

En un préstamo hipotecario de \$100,000 los gastos de cierre podrían representar \$5,000 aproximadamente.

3

¿Tiene realmente la capacidad económica para poder asumir el pago mensual de su préstamo hipotecario sin problemas?

Hay casos en los cuales el pago mensual del préstamo representa una carga onerosa para el cliente a pesar de haber pasado el “cedazo” de su acreedor hipotecario. Esto se debe mayormente a que el cliente tiene otras obligaciones que no fueron consideradas por la entidad crediticia. Por ejemplo, deudas a nombre de otras personas que son pagadas por el cliente, deudas con prestamistas, préstamos a familiares, préstamos demasiado recientes como para reflejarse en un informe de crédito u otra información omitida involuntariamente por el cliente al momento de la entrevista. Usualmente quien resulta perjudicado en este tipo de situación es el cliente ya que se arriesga a que le ejecuten su residencia en el futuro.

Cada institución crediticia se reserva el derecho a modificar sus parámetros internos en la otorgación de préstamos. Incluso, existen entidades que actualmente financian el 100% del valor de la residencia. Por supuesto, los requisitos para aprovecharse de este tipo de oferta son mayores y usualmente aplica solamente para residencias nuevas. Además, la tasa de interés vigente para este tipo de financiamiento es un poco mayor que la que aplica regularmente. Finalmente, los gastos de cierre también podrían ser más altos.

4

¿Conoce los parámetros que utilizan los acreedores hipotecarios en el proceso de evaluación de su solicitud?

Existen unos parámetros que los acreedores hipotecarios utilizan como punto de partida para determinar si aprobarán una solicitud.

Algunos acreedores podrían ser más flexibles y permitirle un margen de deuda mayor. Sin embargo, esto podría ser arriesgado para usted ya que hay otros gastos que surgen como resultado de la mudanza a una nueva vivienda y esto podría poner en peligro su capacidad de pago en el futuro.

5

¿Sabe qué otros gastos adicionales podrían surgir como resultado de la compra de una vivienda?

El pago mensual del préstamo hipotecario no es el único desembolso que tendrá que cubrir una vez haya hecho realidad su deseo de adquirir una vivienda. Seguramente, también incurrirá en nuevos gastos tales como: cuotas de mantenimiento (aplica para residentes de condominios o "walk-ups", seguridad (si reside en un área con control de acceso) mayor consumo de gasolina (si la nueva residencia quedara más lejos de su trabajo) y peajes (si aplicaran).

Por supuesto, habrá que pagarle a alguien que le ayude a mudar. En algunos casos la mudanza pudiera estar acompañada de gastos de pintura, compra de nuevos enseres, acondicionadores de aire, cortinas, "screens", "landscaping", verjas, portones, rejas, puertas de garaje, aspiradoras nuevas, instalación de Cable TV, etc. Si se mudara en época de huracán quizás quiera comprar tormenteras, un tanque de agua y un generador. Por otro lado, será necesario pagar las fianzas o depósitos requeridos para los servicios de agua, luz, teléfono y Cable TV.

Si antes vivía con sus padres ¡SORPRESA! de ahora en adelante tendrá que pagar por la compra de los alimentos que antes tomaba por sentado que estarían siempre disponibles. Asimismo, tendrá que pagar mensualmente el consumo de electricidad, agua y teléfono.

Si vivía alquilado, deberá recordar que de ahora en adelante (antes llamaba al dueño de la vivienda) tendrá que pagar por las reparaciones y/o mantenimiento de todo equipo o enser que se dañe. También tendrá que contratar a alguna persona que dé mantenimiento a la estructura y sus alrededores (a menos que lo haga usted mismo).

Después de cubrir el pronto pago y los gastos de cierre la mayoría de las personas ya habrían agotado sus ahorros. Es por esa razón que recomendamos mucha cautela para que trate de evitar endeudarse en el proceso posterior de la mudanza.

6

¿Conoce el rol de los informes de crédito?

Además de confirmar el ingreso individual o familiar, el acreedor hipotecario obtiene un informe de crédito suyo (y de su cónyuge si fuera casado/a). El informe de crédito es un retrato de los aspectos financieros de los individuos. Resume el tipo y frecuencia de créditos obtenidos por la persona, su patrón/historial de pagos y la magnitud de endeudamiento del individuo. En Puerto Rico existen dos agencias principales de información de crédito: TransUnion y Equifax. Ambas recopilan la información que les proveen los acreedores. Algunos acreedores suplen datos crediticios de una misma persona a ambas agencias, pero a veces solamente la envían a una de las agencias.

Las entidades crediticias utilizan estos informes como parte del proceso del análisis de la solicitudes. Los informes de crédito son un instrumento objetivo para pasar juicio sobre la seriedad, madurez, carácter e integridad del individuo. En vista de que el préstamo hipotecario usualmente representa la obligación de mayor magnitud de las personas, es fundamental probar fuera de toda duda que el cliente tiene (y se espera que continúe teniendo) la capacidad económica para asumir dicha deuda.

Como medida preventiva para evitar sorpresas, se recomienda obtener un informe de crédito personal anualmente con el fin de verificar que sus deudas estén codificadas correctamente. De encontrar algún error, usted tiene el derecho de solicitarle a la agencia de información de crédito que el mismo sea corregido.

Por ley puede obtener una copia gratuita de su informe de crédito en: www.annualcreditreport.com

7

¿Analizó si el área a la que piensa mudarse es realmente idónea para su familia?

Aun cuando el precio de la vivienda y el costo de financiamiento son dos variables sumamente importantes en el proceso de compra-venta, existen varios factores adicionales que usted debe evaluar ANTES de ilusionarse con la residencia de sus sueños. Entre los puntos más importantes a considerar se encuentran:

- a) Accesibilidad a escuelas, supermercados, centros de recreación, centros comerciales, iglesias y hospitales.
- b) Cercanía a lugar de trabajo.
- c) Baja criminalidad en el sector.

8

¿Está consciente de las responsabilidades que tendrá como propietario de vivienda?

Aquella persona que nunca haya experimentado la sensación agradable de convertirse en dueño de una vivienda quizás desconozca que además de los beneficios contributivos y estatus social que suelen acompañar al propietario, también existen ciertas responsabilidades a las que estará sujeto. Por ejemplo, será necesario que pague a tiempo de forma regular el préstamo hipotecario que obtuvo para comprar su residencia. A propósito, el pago de esa obligación vence el primer día del mes y tiene 15 días adicionales de gracia para pagar sin penalidad.

De surgir algún inconveniente que no le permita efectuar el pago, deberá comunicarse con un representante del acreedor hipotecario para explicarle la situación que surgió. Por otro lado, los propietarios de vivienda necesitan registrarse bajo las normas aplicables de la Asociación de Residentes (o Condómines) que reglamentan el área en que viven. Además, los propietarios son responsables del mantenimiento de su vivienda. También son responsables del pago de contribuciones sobre la propiedad, si aplicaran.

9

¿Comparó las distintas ofertas disponibles en el mercado?

Es fundamental obtener un estimado del costo total de financiar su vivienda. Dicha información debe ser comparada con al menos dos entidades adicionales con el fin de tener fundamentos para optar por la mejor oferta. La decisión final no necesariamente será por la de menor costo total sino por la entidad que brinde un mejor servicio. Usualmente, esta información la obtenemos de personas allegadas a nosotros que ya han pasado por el proceso y que pueden emitir una opinión acerca de la eficiencia de la entidad a través de la cual financiaron su vivienda.

10

¿Sabría determinar el término del préstamo hipotecario que más le conviene a usted?

La decisión del término a escoger en su préstamo hipotecario es bastante subjetiva. La mayoría de las personas escogen el término de 30 años. Esto se debe a que el pago es mucho más llevadero que a 15 años. El énfasis de este tipo de personas es calificar para el préstamo. Por otro lado, le dan mayor peso al hecho de que los intereses hipotecarios son deducibles de la planilla de contribución sobre ingresos para individuos. También pueden deducir las contribuciones sobre la propiedad, si aplicaran. Por otro lado, hay quienes optan por un término menor con el fin de derivar satisfacción psicológica de convertirse rápidamente en dueño absoluto. Este tipo de personas usualmente es apática a tener cualquier tipo de deuda. Además, probablemente este préstamo no es su primera experiencia hipotecaria. Finalmente, el hecho de que la mensualidad de este préstamo sea más alta que en el préstamo a 30 años no representa un obstáculo mayor, ya que existe capacidad económica suficiente como para asumir dicho pago.

Sin lugar a dudas, mientras mayor sea el término de su préstamo mayor será la cantidad de intereses que usted terminará pagando. Desde el punto de vista numérico, hace sentido escoger un término menor. Sin embargo, la decisión final dependerá de su capacidad económica y del análisis presupuestario que haya efectuado.

Otra manera que puede lograr el objetivo de reducir intereses (a pesar de haber escogido un término de 30 años) es abonando regularmente al principal del préstamo hipotecario. No hay que pagarle a nadie por este servicio. Simplemente, emita un cheque adicional por la cantidad que desea aportar y asegúrese de especificar que dicho pago es un abono al principal. Puede hacer esto cuantas veces desee durante la vida del préstamo hipotecario, pero no lo recomendamos a personas que tengan balances pendientes por pagar en deudas de consumo (tarjetas de crédito o préstamos personales) o a personas que carezcan de ahorros.

11 ¿Conoce alguna persona con previa experiencia en el proceso que le pueda acompañar el día del cierre?

El día del cierre suele ser uno de gran emoción y júbilo. Bajo circunstancias normales, son pocas las personas que se detienen a leer la gama de documentos que hay que firmar ese día. En vista de que el préstamo hipotecario normalmente es la obligación de mayor impacto e implicación económica de las personas, es recomendable que solicite a algún perito en la materia que le acompañe ese día tan importante para usted. Entre las personas que podría considerar están abogados, contadores y profesionales de bienes raíces.

¿De qué consiste la inspección de la vivienda?

12 Es imprescindible inspeccionar las viviendas ANTES de mudarse. De hecho, usted tiene el derecho de incluir en el contrato de compra-venta una cláusula que condicione la consumación del contrato al resultado negativo de la inspección. Dicha inspección debe ser realizada por una persona calificada para este fin, preferiblemente certificada por agencias tales como "American Society of Home Inspectors" (ASHI) o "National Association of Home Inspectors" (NAHI).

La inspección de una vivienda nueva está encaminada a descubrir vicios de construcción, salideros de plumas, aparatos sanitarios rotos, sistemas obstruidos de plomería, grietas de más de 1/16 de pulgada de ancho en las paredes de hormigón, etc.

En el caso de viviendas que no son nuevas, la inspección enfoca más en aspectos ambientales como el uso de materiales tóxicos que podrían ser nocivos para la salud de los residentes, tales como asbesto, plomo, etc. También se examina todo el sistema eléctrico y de plomería y se verifica la existencia de filtraciones de techo y la integridad estructural de la vivienda.

¿Cuán importante es el manejo de deudas posterior al cierre del préstamo?

La aprobación del préstamo hipotecario usualmente está acompañada de varios desembolsos al momento del cierre y posterior al mismo. Es fundamental mantener siempre en perspectiva nuestra realidad presupuestaria. Aquella persona que no se atenga a su capacidad económica se expondrá a caer en la trampa del crédito si continuara sufragando su estilo de vida a base del consumismo.

Aun cuando el crédito es un mal necesario (pocas personas pueden pagar en efectivo una vivienda o un automóvil), no se debe depender del mismo para cubrir gastos mensuales rutinarios. Dicha situación es un síntoma de un problema de uso excesivo del crédito.

Para evitar caer en la trampa del crédito, se recomienda utilizar la moderación y prudencia en la adquisición de bienes. Es importante distinguir entre necesidades (comida, techo, ropa, etc.) y gustos o deseos (cena fastuosas en restaurantes lujosos, casas de veraneo, ropa de "boutique", etc.). Según los expertos, una persona está altamente endeudada si sus pagos mensuales de deudas de consumo exceden el 20 por ciento de su ingreso bruto mensual. Mientras la situación económica sea favorable, el alto nivel de deuda no representará necesariamente una carga. Sin embargo, cuando se reduce el ingreso significativamente por causas ajenas a su voluntad, ya sea por desempleo, discapacidad, divorcio, muerte de cónyuge o reducción de horas de trabajo, la salud económica del cliente podría verse afectada marcadamente. En ese momento habrá que hacer ajustes significativos en el presupuesto mensual familiar para poder hacerle frente a la situación.





¡NOSOTROS PODEMOS AYUDARLE!

En vista de que la deuda del préstamo hipotecario usualmente representa el desembolso mensual mayor de los clientes, es imprescindible mantener al día dicha obligación. Después de todo nos exponemos a que nos “ejecuten” la vivienda si no pagamos el préstamo a tiempo de forma regular. Esto se debe a que la vivienda sirve de colateral (garantía) en los préstamos hipotecarios. Si debido a causas ajenas a su voluntad un cliente no puede efectuar sus pagos según acordó, es necesario gestionar un arreglo de pago con su acreedor hipotecario.

CONSUMER es una entidad sin fines de lucro dedicada a orientar y educar a los consumidores en el manejo responsable de sus finanzas para que alcancen sus metas financieras. Nuestra entidad está certificada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) para asesorar a dueños de viviendas que estén experimentando circunstancias que no les permitan mantener al día su préstamo hipotecario.

El servicio de asesoramiento consiste de un análisis de los ingresos, gastos y deudas del cliente. A través de este análisis, nuestro(a)s adiestrado(a)s consejero(a)s determinan la(s) causa(s) del problema económico del individuo y le ofrecen las alternativas correspondientes para ayudarle a mejorar su situación financiera. En el caso específico de préstamos hipotecarios, nuestro rol es comunicarnos con el acreedor hipotecario para explorar alternativas para eliminar los atrasos con la mayor brevedad. Es fundamental que este diálogo ocurra tan pronto como el cliente comience a atrasarse y así evitar que se agrave su situación.

A continuación, algunas sugerencias para reducir gastos en caso de ser necesario:

- a. Elimine todo gasto superfluo (e.g. teléfono celular; “premium channels” de Cable TV, suscripciones de revistas y periódicos que apenas lee; membresías a clubes, restaurantes, fraternidades, etc.; participaciones en complejos turísticos de verano conocidos como “Time Shares”, etc.)
- b. Lleve a su trabajo el almuerzo siempre que pueda.
- c. No vaya de tiendas como fuente de relajación y/o recreación
- d. No lleve consigo mucho efectivo.
- e. Compre ropa que no necesite tintorería (“laundry”).
- f. Considere cambiar sus hijos a escuelas públicas por el tiempo que la situación económica actual requiera.
- g. Refinancie préstamo hipotecario para reducir pago (no recomendamos que consolide deudas de consumo utilizando su residencia como colateral).
- h. Elimine todas sus tarjetas de crédito excepto una, la cual utilizará con mucha cautela y cuyos balances tratará de saldar mensualmente.
- i. Separe y compre ropa mediante la alternativa de “lay-away”.
- j. Vaya al supermercado con una lista (y procure no comprar nada que no aparezca en la misma); luego de haberse alimentado bien; sin sus hijos ni con el(la) cónyuge menos comedido(a) en el manejo de las finanzas; y aprovechése de los especiales. Sin embargo, asegúrese que cuando compre un artículo que esté en especial realmente lo necesitaba (estaba anotado).



k. Asígnele a sus hijos una mesada que utilizarán para cubrir sus gastos escolares y personales.

l. Utilice moderadamente el calentador de agua.

Algunos de los consejos anteriores son útiles no importa cuál sea nuestra situación económica. Por otro lado, no podemos menospreciar la importancia del ahorro. Los expertos sugieren que se segreguen en una cuenta de ahorros por los menos tres meses de gastos mensuales regulares. Dicha cantidad nos permitirá poder afrontar cualquier eventualidad que conlleve un desembolso repentino de fondos.





CONSUMER

ÁREA METRO

Teléfono: (787) 722-8835

Fax: (787) 722-6979

ISLA

Teléfono: 1-855-717-2227

(libre de costo)

www.consumerpr.org



MEMBER

People Who Care