

Los 10 secretos que toda persona que compra una vivienda por primera vez debe saber

1. Visite a un asesor de vivienda de una organización sin fines de lucro.

Ser propietario de una vivienda requiere una gran inversión de tiempo, dinero y energía, por eso debe tomar la decisión de comprar una vivienda con mucho cuidado. Los asesores de vivienda acreditados a través de una agencia sin fines de lucro brindan consejos objetivos y recomendaciones imparciales.

2. Ordene sus finanzas.

Averigüe cuál es su calificación de crédito y su informe de crédito y corrija cualquier imprecisión. Su calificación de crédito determinará su capacidad para pedir dinero prestado. Una calificación de crédito refleja cuánto dinero adeuda, la frecuencia con la que utiliza el crédito y si paga sus cuentas puntualmente. Los prestamistas observan factores que se denominan las cuatro "c" del crédito: historial de crédito (pago puntual de cuentas), capital (dinero disponible para el pago inicial), capacidad (ingresos versus deudas) y colateral (el valor y el estado de la vivienda). Es importante que comprenda lo que el prestamista busca y qué es lo que más lo favorece respecto de sus finanzas y de esa forma estar preparado para recibir el mejor paquete de préstamo hipotecario disponible para usted.

3. Consulte programas de asistencia para costos de pago inicial y cierre.

El pago inicial es el monto de dinero en efectivo que usted paga dentro del precio de compra. Los costos de cierre son gastos no incluidos en el precio de compra de una vivienda en los que usted incurre por el financiamiento y la transferencia de titularidad de la vivienda. Si bien ambos costos se deben pagar por adelantado, existen programas de préstamos que le permiten pedir prestado el dinero de los costos de pago inicial y cierre, o al menos parte de ellos. Algunas organizaciones sin fines de lucro y agencias estatales o gubernamentales pueden ayudarlo con los cos-

tos de pago inicial y cierre a través de subsidios o préstamos con bajos intereses.

4. Asegúrese de que su adquisición inmobiliaria coincide con su estilo de vida.

En algunas situaciones alquilar una vivienda es mejor alternativa financiera que comprarla. Si usted va a permanecer en una comunidad determinada por menos de tres años, si la economía local no se encuentra en buenas condiciones, si el desempleo aumenta o si sus ingresos futuros no pueden asumir los costos de una hipoteca u otras responsabilidades financieras que implica la compra de una vivienda, entonces es posible que el alquiler sea la mejor opción.

5. Compare los precios de todos los artículos relacionados con la compra de su vivienda.

Encontrar un buen préstamo, la vivienda adecuada y los profesionales acreditados puede ahorrarle miles de dólares. Siga la "regla de los tres" y compare al menos tres productos, profesionales o servicios antes de realizar sus elecciones definitivas.

6. Obtenga una preaprobación de financiamiento antes de comprar una vivienda.

La preaprobación le ayudará a saber exactamente cuánto puede gastar y a encontrar las mejores tarifas y términos antes de la compra. La preaprobación es diferente a la precalificación, que se refiere a cuando el prestamista calcula el monto de hipoteca que usted puede pagar sobre la base de información sin verificar. Una preaprobación es la garantía de que el prestamista le prestará un determinado monto de dinero, en tanto la propiedad sea tasada en un valor superior al monto para el cual usted califica y si compra dentro de un determinado período de tiempo. Es posible que la preaprobación tenga un costo, pero ésta le ayuda a comprar una vivienda con confianza al saber

* Puede pedir su informe de crédito y calificación de crédito en cada una de estas tres importantes agencias de informes de crédito: Experian – www.experian.com; Equifax – www.equifax.com y TransUnion – www.transunion.com. Para obtener mayor información acerca de la calificación de riesgo crediticio, visite www.myfico.com.

cuánto puede gastar sobre la base de sus finanzas y su situación de crédito.

7. Escoja la ubicación con cuidado.

Investigue acerca de las escuelas de la zona, las tasas del impuesto a la propiedad y las estadísticas de delincuencia. Cuando adquiere una vivienda, usted hace una inversión, y el vecindario es un factor principal que determina qué tan buena resulta la inversión de compra de su vivienda. Dedique tiempo a pensar acerca de las cosas que pueden ser importantes.

8. Obtenga una inspección profesional de la vivienda.

Cuando usted realiza una oferta al vendedor para adquirir una vivienda, debe incluir una condición (o contingencia) para una inspección que indique que no existen problemas importantes.

9. ¡No se apresure!

A veces se presiona a los compradores de viviendas con el tiempo para que cierren el negocio rápidamente. Es sencillo encegucerse con “malos negocios” cuando diferentes personas ejercen presión. Los contratos de compraventa y los documentos de los préstamos son instrumentos legalmente vinculantes. Si se apresura a firmar esos documentos, puede quedar atrapado en precios o términos que no son los más convenientes para usted.

10. La adquisición inmobiliaria siempre cuesta más de lo que usted cree.

Muchas personas que compran una vivienda por primera vez se sorprenden con el costo del mantenimiento básico. Los expertos financieros recomiendan crear un fondo anual para emergencias con un monto equivalente a tres meses de gastos familiares.