

Lo que Debe Saber Antes de Comprar su Casa

por Maura Keller

Para muchos el adquirir un hogar es la decisión más importante a tomar después del matrimonio y los hijos. A veces el gran deseo de ser dueño de hogar ciega y no le permite tomar decisiones prácticas al momento de comprar. En particular aquellos que compran su casa por primera vez son guiados por la emoción y no enfrentan la situación de manera cuidadosa.

Dado que las tasas de interés siguen a bajos niveles y al determinar que tipo de casa le conviene, al encontrar un agente de bienes y raíces paciente y trabajador y al tener un poco de conocimientos en cuanto al proceso podría ser todo lo que usted necesite para abrir las puertas de su hogar soñado. Hay varios pasos prácticos que puede tomar si desea invertir inteligentemente. En una encuesta, le pedimos a los visitantes del Centro de Recursos para la Familia y el Hogar (“Home and Family Finance Resource Center”) que nos dijeran que hubiesen deseado saber al momento de haber comprado su casa. He aquí los resultados que describen lo que el buen comprador debe tener en mente.

Investigue

Con un precio que es dos o tres veces el salario promedio anual del comprador, si existe una compra que requiere preparación, es la compra de una casa. Investigue minuciosamente el lugar, distrito escolar, restricciones en el título de propiedad e impuestos utilizando el internet, representantes de bienes y raíces y guías de vivienda. Entre más información tenga más entenderá sobre los asuntos relacionados a la compra. “Debe autoeducarse en cuanto a que sopesar en la compra del hogar”, dice Cheryl de Maryland. “Debe tener cierta idea de lo que quiere que la casa tenga y las opciones para las mejoras del hogar que escoge”. [El estar informado] puede hacer el tener un hogar una mejor experiencia.

Su poder adquisitivo

Antes de que encuentre su casa “perfecta”, empiece por determinar su poder adquisitivo. Existen páginas de internet, incluyendo la calculadora de *Home and Family Finance Resource Center* en la que puede calcular cuanto puede gastar y darle una aproximación de los pagos mensuales. Recuerde que las tasas de interés hipotecarias pueden variar entre las instituciones de crédito; asegúrese de contactar a su cooperativa de ahorro y crédito para averiguar las tasas. Los consejeros de crédito experimentados revisarán con usted la amplia gama de opciones que existen para financiar su hogar y le ayudarán a determinar cual es la mejor elección para usted.

Aparte de averiguar el tamaño de la casa que podría comprar, puede determinar cuanto debe reunir para el abono inicial o “enganche”. Entre mayor sea el enganche, mayor será la proporción en propiedad (“equity”) y menor será el pago mensual. Ciertos acreedores le extienden un crédito de hasta el 95% o 97% del valor de la casa. No obstante, si pide prestado más del 80% del valor, tendrá que comprar un seguro hipotecario privado (PMI,

“private mortgage insurance”, por sus siglas en inglés), el cual será sumado al total de su pago mensual.

Tim de Texas, Gina en Carolina del Norte hubiesen, al momento de la compra, querido entender mejor el concepto de gasto PMI. Recuerde que el costo de seguro privado se elimina una vez tenga mayor proporción en propiedad.

“Cuando estábamos haciendo los trámites y el financiamiento, teníamos bien claro cuanto podíamos pagar”, dice Shelley, de Washington. “...Pero cuando firmamos los documentos, el costo actual era de \$120 más al mes. No nos dimos cuenta de dos cosas: se debe que pagar un impuesto a la venta sobre el precio de lista de una casa y tampoco sabíamos que teníamos que pagar dinero extra al ‘reducir puntos’ en la tasa de interés. Pero la gran sorpresa vino ocho meses más tarde cuando recibimos una factura de los impuestos a la propiedad. Habíamos asumido erróneamente que dicho impuesto estaba ya incluido en el préstamo.

Secretos

El estado de una casa, o sea su condición estructural y mecánica, es un factor importante al evaluar la viabilidad del bien como inversión. Una vez haya decidido que tipo de casa necesita, haga una oferta con la condición de recibir un informe de inspección profesional satisfactorio. Por una suma razonable, un servicio de inspección evaluará la condición del inmueble y le entregará un dictamen de la condición física del mismo.

Aunque la ley demanda que el vendedor de a conocer los defectos que afectan el valor de la casa o propiedad, algunos vendedores inescrupulosos harían cosas como el pintar para cubrir manchas en el cielorraso, lo que podría ser una indicación de goteo. Las garantías varían de estado a estado.

Irene en Oklahoma escribe diciendo que compró una casa de un amigo de la familia y le creyó cuando le dijo que “lo eléctrico estaba bien y que lo que el cuarto necesitaba era solamente un nuevo foco. No me cercioré....lo haré en el futuro.”

Sin embargo una inspección no garantiza que no haya problema: Rossana de Maryland expresa que aprendió su lección muy tarde “huecos en las paredes cubiertos con linóleo, tuberías con goteras que el inspector no descubrió y el aire frío que se cuela por una rendija en la sala”.

Simone de Florida, indica: “mi casa fue construida en 1940 y yo sabía que el sistema eléctrico necesita mejoras, pero el inspector no puso nada negativo al respecto en su informe”. Este hecho resultó en una prima de seguros más alta para Simone hasta que renovara el sistema eléctrico. “Casi dobló la prima origina que tenía al mismo tiempo que redujo la cobertura a la mitad”. Ella dice que ojalá hubiese presupuestado dinero para las mejoras antes de mudarse.

El mejor consejo es el de trabajar con alguien que usted conozca, dice Tracy Ashfield, un consultor hipotecario de cooperativas de ahorro y crédito que trabaja para Mortgage

Solutions Inc. en Madison, Wis. No le pida la recomendación de un inspector al corredor de bienes raíces (pues trabaja para el vendedor), agrega Ashfield.

Encuentre su propio inspector al solicitar recomendaciones de familiares y amigos que conozcan y tengan experiencia previa.

Ubicación

El encontrar la casa adecuada no es solamente un asunto de enamorarse del plano. Al ubicar un buen vecindario—que podría ser un lugar vibrante con residentes igualmente vibrantes—es también importante, si no más. “Como comprador debutante, ojalá me haya dado cuenta de lo importante que saber quienes son los vecinos”, dice Timberly de Ohio. “Se puede pensar que si la casa se encuentra situada en un vecindario quieto y bueno, no hay nada de que preocuparse. Estábamos equivocados. Ojalá que alguien haya resaltado la importancia de hablar con la gente del vecindario, de caminar con frecuencia u otras pistas para evitar meternos en problemas con los vecinos”.

Al mismo tiempo, la información concerniente al índice de criminalidad es pública y es ofrecida gratuitamente por la mayoría de las agencias de policía locales. Los residentes de un condado pueden averiguar por medio del internet o una simple llamada telefónica si un criminal sexual registrado vive cerca.

Nueva construcción

Aquellos que están interesados en remodelar o construir una nueva casa pueden ahorrarse mucho dinero y evitar dolores de cabeza al verificar el historial de los contratistas y constructores antes de suscribir un contrato. Diversas organizaciones estatales y privadas, tales como el Buró de Mejores Negocios (Better Business Bureau) ofrecen esta información.

Al averiguar la reputación del constructor, piense en cosas tales como cuánto tiempo la compañía ha estado en operaciones y cuántas casas ha construido; la reputación con compradores, otros constructores y la industria local de bienes y raíces, garantías ofrecidas y si existe un departamento dedicado a asuntos de garantía. La mejor forma de verificar la buena fe del constructor es hablar con los vecinos de la urbanización donde opera.

Mary del estado de Georgia se queja del constructor. “Hay muy poco aislante en la casa y el aire acondicionado en el primer piso no tiene el tamaño adecuado para brindar el enfriamiento extra que se necesita arriba. Cuando utilizamos una herramienta eléctrica las luces de la casa se ensombrecen...en el baño principal la tina se hundió un par de pulgadas ya que el plomero no instaló una base adecuada”.

Recuerde también todos los gastos que acarrea la comprar una casa incluyendo una nueva. Marilyn en Carolina del Sur habla de que su nueva casa necesitaba un trabajo grande en sus áreas verdes. “Esto encareció considerablemente el costo de la casa, aparte de las cortinas, alfombras, etc. que (muchas veces) están incluidas en una casa en reventa”.

Roberto de Massachusetts concuerda y desea que ojalá haya incluido esos gastos en la hipoteca. En el corto plazo, hicimos mejoras en el jardín y nuestro presupuesto lo permitió. Sin embargo, si hubiésemos incluido dichos gastos en la hipoteca, habríamos entonces terminado el trabajo más rápidamente y casi no hubiésemos notado un alza en el pago mensual”

Mantenga su futuro en mente

Muchos dueños de casa no piensan como la casa le será de utilidad a la familia. Aquellos que les gusta tener visitas deben procurar una cocina grande y abierta hacia la sala. Aquellos que les gusta la privacidad preferirán la habitación principal separada del resto de las otras áreas de la casa. También hay que recordar el tamaño de la casa y el número de miembros en la familia.

“Que bueno hubiera sido el planear mejor el tamaño de nuestra casa”, dice Brad de Arizona “[Nuestra casa] empezó con 1400 [pies cuadrados], después 1650 y ahora, 2000. La habitación de mi hija pequeña es demasiado chica, mientras que el cuarto de mi hija mayor tiene el tamaño perfecto. No quiero estar jugando al juego de ‘puedes tener la habitación más grande cuando tu hermana se vaya para la universidad’. Decida de antemano el tamaño de su casa si le es posible. Las casas no bajan de precio.

Para Tom de Maine, “Viva para el hoy y planea para el mañana” era su convicción cuando compró su casa. “Yo era como cualquier otro comprador al tratar de comprar la mejor casa sin irme a la quiebra”, dice Farrington. Así que compré una casa que requería un montón de mejoras, o de “sudor” como me decía el corredor de bienes raíces. Siete años después Farrington todavía está rehabilitando su hogar. “No estoy defraudado con el progreso, pero me molesta el tamaño de la casa. Ya no cabemos y necesitamos más espacio. Una mejor planeación hubiera incluido un hogar con más espacio.”

Nadie dice que el adquirir una casa es algo fácil, sin embargo hay formas de asegurarse que problemas imprevistos no sucedan. El investigar y tomar los pasos enumerados arriba le ayudará a minimizar la probabilidad de tener dificultades.