



Puertas Abiertas al Éxito de la Vivienda





Frecuentemente, la gente sólo considera el pago mensual cuando decide si puede comprar una casa. Otros costos, como los costos del préstamo, costos de una nueva casa y los costos familiares son muy importantes también.

¿Puede Usted Comprar?

Cuando usted decide comprar una casa, una de las cosas más difíciles de determinar es cuánto puede pagar. Lo importante es gastar tanto como usted pueda pagar cómodamente.

¿Qué necesita saber sobre préstamos para casas?

La mayoría de personas prestan dinero para comprar una casa. Si usted presta dinero para comprar una casa, entonces usted tendrá que pagar la hipoteca mensualmente. El pago tiene muchas partes. Las partes de un pago hipotecario son llamados PITI (siglas en Inglés) – capital, interés, impuestos y seguro.

-  **Capital.** Es la cantidad de préstamo que no está pagado.
-  **Interés.** Es la cantidad de dinero que se paga por prestar dinero.
-  **Impuestos sobre la propiedad.** Estos son colectados cada mes por el prestamista (banco, etc.) Cuando la cuenta anual de impuestos sobre la propiedad se tiene que pagar, entonces el prestamista paga la cuenta.
-  **Seguro para dueños de casa y seguro hipotecario.** Los prestamistas generalmente requieren de un seguro para los dueños de casa y un seguro hipotecario como parte de sus pagos. El seguro de dueños de casa lo protege si sucede algo en su casa como un incendio, y el seguro hipotecario protege al prestamista en caso de que usted no haga sus pagos.

¿Cuáles son otros costos para los dueños de casa?

Frecuentemente, la gente sólo considera los pagos mensuales cuando decide si puede comprar una casa. Otros costos, como los costos del préstamo, costos de una nueva casa y los costos familiares son importantes también. Cuando usted presta dinero, el prestamista puede cobrar por la solicitud. Otro costo inicial pueden ser los puntos.



UNIVERSITY OF ILLINOIS
EXTENSION

College of Agricultural, Consumer and Environmental Sciences

Derechos Reservados © 2000 por el Consejo Directivo de la Universidad de Illinois. Este material puede ser duplicado para uso educativo sin costo, otorgando crédito a la Extensión de la Universidad de Illinois. Uso comercial es prohibido.

¿Puede Usted Comprar?



¿Cuánto dinero puede usted prestar?

El prestamista establece un límite de cuánto puede usted prestar. Los prestamistas quieren saber cuánto de su **ingreso total** (ingreso después de impuestos y otras deducciones) va a ir al pago hipotecario. Usted tiene que calificar para obtener un préstamo hipotecario. Usted puede pre-calificar para un préstamo de manera que puede buscar casas en el rango de su préstamo.

Para calificar para un préstamo, el prestamista revisará dos factores: sus ingresos y sus deudas actuales. Para saber si usted gana suficiente dinero para sus pagos, la mayoría de prestamistas usa la **relación gastos-vivienda**.

Típicamente, los prestamistas aceptarán que usted use hasta un 28% de su ingreso total para el pago de hipoteca. Por ejemplo, un ingreso familiar total anual de \$50,000 equivale a \$4,167 de ingreso total mensual (\$50,000 dividido por 12 = \$4,167.) Esta familia califica para un préstamo con un pago mensual de \$1,167 (\$4,167 multiplicado por 0.28). Sin embargo, recuerde que esta relación considera el ingreso total, no el ingreso neto. Usted debe decidir si puede cómodamente pagar esta alta mensualidad más sus otros gastos.

Los prestamistas también usan la **relación ingreso-deuda**. Este método calcula cuánto de su ingreso total es usado para pagar deudas. Pagos de hipoteca, préstamos para carros, tarjetas de créditos, préstamos para estudiantes y todas las otras deudas son incluidas. Los prestamistas usan una relación del 36% entre ingresos y deudas. Sin embargo, pagar este porcentaje no es muy aconsejable al menos que usted se sienta seguro de que puede vivir con el resto de su ingreso. Vea Tabla 2 para calcular la relación ingreso-deuda.

Los prestamistas consideran otros factores también. Una mala historia de crédito, ingreso inestable, o poco dinero en efectivo lo puede descalificar como prestatario. El prestamista también tiene que aprobar la casa que usted quiere comprar. Usualmente esta aprobación requiere de un avalúo de la propiedad.

¿Cuáles son sus opciones?

No se desanime si al inicio parece que usted no califica para el préstamo que desea. Hay muchos programas para quienes compran casa por primera vez. Estos programas ofrecen bajas tasas de interés o bajos pagos iniciales. Pregunte si los préstamos para compradores por primera vez están disponibles y también los préstamos de FHA (Autoridad de Vivienda Federal) y VA (Administración de Veteranos.) Puede ser que usted re-evalúe el precio de la casa que quería. Puede ser que usted califique para una casa menos costosa.

Puede ser importante reducir sus deudas actuales y tener dinero en efectivo antes de comprar casa. Póngase una meta para ahorrar o reducir su deuda. Cuando cumpla su meta, aplique para su préstamo otra vez.

Tenga cuidado al considerar todos los costos para ser dueño de casa, usted puede escoger una casa que pueda cómodamente pagar.

Escrito por Susan Taylor, Educadora de Consumo y Economía Familiar, Extensión de la Universidad de Illinois, Agosto 2000.
Editado por Vicki R. Fitzsimmons, Profesora Asociada de Consumo y Economía Familiar, Universidad de Illinois, Agosto 2000.
Traducido por: German Cutz, Extensión de la Universidad de Illinois.

Fuente: Fannie Mae. (1996). *A Guide to Homeownership (Guía para ser dueño de casa)*. Washington, D.C.: Autora.



¿Puede Usted Comprar?

Tabla 2: ¿Cuál es la relación de su ingreso-deudas?

Ingreso total mensual	Ejemplo	Sus cantidades
Ingreso total anual	\$50,000	
Divida por 12 meses	÷ 12	
Ingreso Total mensual (A)	\$4,167	
Pagos mensuales de deudas	Ejemplo	Sus cantidades
Pago(s) de carro	\$300	
Pagos de tarjetas de crédito	\$100	
Pago de préstamo de estudiante	\$100	
Pago mensual del préstamo		
Manutención/ pago de ayuda para hijos		
Pago para cuidado médico/ salud		
Otros		
Pagos totales mensuales de deudas (B)	\$500	
Relación ingreso-deudas	Ejemplo	Sus cantidades
Ingreso Total Mensual (A)	\$4,167	
Multiplicado por 0.36	X 0.36	
Igual a	\$1,500	
Menos pago total mensual de deudas (B)	- \$500	
Máximo aceptado para PITI (capital, interés, impuestos y seguros)	\$1,000	

Para más información sobre vivienda, vea otros artículos de *Puertas Abiertas al Éxito de la Vivienda*.