

HERRAMIENTAS PARA EMPEZAR DE NUEVO DESPUÉS DE UNA PÉRDIDA HIPOTECARIA

Volviendo a Ser Propietario de Vivienda





Volviendo a Ser Propietario de Vivienda

Contenido

Página

Bienvenido a las Herramientas para Empezar de Nuevo Después de una Pérdida Hipotecaria

¿Debo Volver a Ser Propietario o No?	4
▶ Tabla 1: Ventajas de alquilar vs. comprar	4
▶ Examine Sus Registros Financieros.....	4
▶ Entienda Cuanta Nueva Deuda Puede Asumir	4
▶ Busque Recursos Para Ayudar.....	5
¿Qué Tipo de Vivienda es Correcto Para Mí?.....	5
▶ Tabla 2: ¿Qué Tipo de Vivienda es Correcta Para Mí?.....	5
¿Debe Comprar una Vivienda Embargada?.....	6
▶ Tabla 3: Árbol de Decisiones para la Compra de un REO.....	6
Referencias y Recursos	7
Hojas Informativas y Hojas de Trabajo	8
▶ Hoja de Trabajo: Lista de Artículos Deseados en una Vivienda.....	8
▶ Lista de Verificación: Lista de Verificación al Comprar una Vivienda.....	10
▶ Lista de Verificación: Lista de Verificación del Vecindario.....	12

Reconocimientos

Autores

- ▶ Erica Tobe, Ph.D., Especialista de Extension, Michigan State University Extension
- ▶ Brenda Long, Educadora de Extension, Michigan State University Extension
- ▶ Pam Sarlitto, Instructora del Programa, Michigan State University Extension

Revisores

- ▶ Jim Buxton, Instructor del Programa, Michigan State University Extension
- ▶ Tracie Coffman, Coordinador, Michigan Foreclosure Task Force, Community Economic Development Association of Michigan (CEDAM)
- ▶ Helena Fleming, Educadora de Extension, Michigan State University Extension
- ▶ Pam Sarlitto, Instructora del Programa, Michigan State University Extension
- ▶ Karen Merrill Tjapkes, Abogada, Legal Aid of Western Michigan

Producción

- ▶ Marian Reiter, Artista Gráfica, Agriculture and Natural Resources Communications, Michigan State University
- ▶ Patricia Adams, Editora, Agriculture and Natural Resources Communications, Michigan State University
- ▶ Rebecca McKee, Editora, Agriculture and Natural Resources Communications, Michigan State University

Herramientas para Empezar de Nuevo Después de una Pérdida Hipotecaria fue desarrollado en parte con el apoyo de los fondos del Asentamiento Nacional de Hipotecas, distribuido por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos.

Producido por Agriculture and Natural Resources Communications (*anrcom.msu.edu*) en Michigan State University



Bienvenido a las Herramientas para Empezar de Nuevo Después de una Pérdida Hipotecaria

Estas Herramientas son diseñadas para ayudar a las personas que han pasado por una venta judicial o pérdida de su casa o quienes están actualmente en un proceso de venta judicial para reedificar su situación financiera. Hay ocho unidades diferentes disponibles para su uso en estas herramientas. Estas son:

- ▶ Un Nuevo Comienzo Después de una Pérdida Hipotecaria
- ▶ Re-imaginando Su Futuro: ¿En Qué Dirección Quiere Ir?
- ▶ Evaluando Su Situación Financiera
- ▶ Re-edificando Su Situación Financiera e Historial de Crédito
- ▶ Buscando un Lugar para Llamarlo Hogar
- ▶ Conozca Sus Derechos y Responsabilidades
- ▶ Preparándose, Organizándose
- ▶ Volviendo a Ser Dueño de Casa

Puede usar cada una de las unidades en este documento cuando sea apropiado dependiendo en donde se encuentra usted en el proceso de reedificación financiera después de una ejecución de hipoteca. Aunque puede leerlas en orden de principio a fin, no necesariamente tiene que hacerlo de esa forma.

Esta unidad se llama Volviendo a Ser Propietario de Vivienda. Puede ser difícil decidir cuándo es el tiempo correcto para comprar una nueva vivienda. Esta unidad ayudará a las familias a entender los pasos que deben tomar para ver si están listos para volver a ser propietarios.



¿Debo Volver a Ser Propietario o No?

El volver a ser propietario después de una pérdida hipotecaria es una decisión personal. La siguiente tabla delinea los beneficios de rentar versus comprar una casa. Dependiendo de la situación financiera actual de su familia y de su etapa en la vida, puede ser atraído a una opción particular. Determine la mejor opción para usted y para su familia.

Tabla 1. Ventajas de alquilar vs. comprar.

Alquilar	Comprar
Libre de obligaciones de mantenimiento	Un lugar propio, para vivir con familia y parientes; libre para cambiar la decoración y la jardinería
No está obligado/a a permanecer en una casa o en un vecindario	Ventajas en los impuestos (consulte con un asesor de impuestos)
Puede mudarse rápidamente	Pagos mensuales estables
Costos más bajos tales como seguro de inquilino comparados a seguro de propietario	Fuerte sentido de comunidad, estabilidad y seguridad
Algunas características pudieran estar incluidas, tales como piscinas, salas de lavandería, y zonas de recreos	Constuye pero no garantiza la equidad
Puede costar menos que ser propietario	Puede costar menos que alquilar

Adaptado de *Money Smart for Adults, Module 10: Your Own Home* by Federal Deposit Insurance Corporation, 2010.

Examine Sus Registros Financieros

Antes de entablar comprar una nueva casa, examine sus registros financieros, incluyendo su reporte de crédito. Asegúrese de estar al tanto de los desafíos financieros que existen, y repare cualquier crédito que pudiera influenciar el proceso de comprar casa de manera negativa. Visite la unidad **Reedificando Su Situación Financiera e Historial de Crédito** para más información.

Entienda Cuanta Nueva Deuda Puede Asumir

El entender cuanta nueva deuda su familia puede asumir es un proceso esencial al comprar una casa nueva. Revisar la unidad, **Evaluando Su Situación Financiera**, puede ayudarle a entender el nivel de deuda apropiado para su estado financiero presente.



Busque Recursos Para Ayudar

Pudieran estar disponibles recursos federales para ayudarle con algunas necesidades al comprar una casa nueva. Las agencias de consejería de viviendas locales pueden estar al tanto de oportunidades de fondos federales y estatales. Es posible que también ofrezcan cursos de educación para antes de la compra para ayudarle en el proceso de comprar casa. Visite la U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) Office of Housing Counseling (https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hcc) to find your local housing counseling agency.

¿Qué Tipo de Vivienda es Correcta Para Mí?

Varios tipos de vivienda están disponibles para nuevos compradores de vivienda. El aprender acerca de las opciones que están disponibles puede ayudarle a usted y a su familia a determinar la vivienda apropiada. NeighborWorks America ha compilado las varias opciones disponibles para nuevos compradores de vivienda.

Tabla 2. ¿Qué Tipo de Vivienda es Correcta Para Mí?

Tipos de Viviendas	Definición	Titularidad	Tarifas Adicionales
Vivienda unifamiliar, separada	Estructura independiente Diseñado para una familia	El comprador es dueño de la casa y de la propiedad	
Dúplex	Dos casas adjuntas en un solo lote	El comprador es dueño del terreno y de su sección de la casa	
Casa urbana (townhouse)	Tres o más unidades unifamiliares unidos por paredes contiguas	El comprador tiene un acuerdo con el vecino para que se compartan los costos entre ambas casas cuando necesitan repararse	Puede requerir cuota de la asociación de propietarios
Condominio	Adjunto a otra vivienda y comparte áreas comunes	El comprador hace las reparaciones adentro del condominio La asociación de propietarios mantiene la parte de afuera de la vivienda	Requiere cuota de asociación de propietarios
Cooperativa	Propiedad de un grupo	Una corporación cooperativa sin fines de lucro es dueño de las unidades de vivienda y el área común; los residente poseen acciones en la cooperativa	Puede tener cuotas de asociación
Casa Manufacturada	Vivienda que es transportada a un comerciante para venderla; viviendas edificadas para residencia permanente	Debe comprar la vivienda y el terreno (o alquilar el terreno) El comprador hace reparaciones adentro y afuera (si es dueño del terreno)	
Casa Modular	Similar a la casa manufacturada; construida en una fábrica con construcción en el sitio	El comprador hace reparaciones adentro y afuera (si es dueño del terreno)	
Arrendamiento de Terreno	La vivienda está construida en terreno arrendado	El comprador hace reparaciones adentro; el terreno es arrendado (a largo plazo, típicamente)	Pago de arrendamiento por el terreno; además del pago de la hipoteca para la vivienda

Adaptado con permiso de *H0250 Homeownership Counseling Certification: Principles, Practices and Techniques: Part I. Manual* por NeighborWorks America, 2009, Tab. 13 pp. 9-10.



¿Debe Comprar una Vivienda Embargada?

Si decide comprar otra vivienda, puede investigar comprar una propiedad embargada perteneciente al banco o a un inversionista o agencia de gobierno. Esto es conocido como una propiedad de Bienes Raíces (siglas en inglés REO). Las viviendas embargadas frecuentemente pueden ser atractivas: algunos se venderán en menos del valor del mercado, mientras que otros ofrecen un precio de compra bajo. Sin embargo, las viviendas embargadas también tienen riesgos asociados consigo tales como desafíos contractuales o problemas con la propiedad.

Tabla 3: Árbol de Decisiones para la Compra de un REO

Árbol de Decisiones para la Compra de un REO

Factor de Decisión	REO Perteneciente al Banco	Fannie Mae/ Freddie Mac	FHA HUD/VA	Ventas Cortas
Rehabilitado	No probable	No probable	No	Posiblemente en buenas condiciones
Financiamiento Especial Disponible	No probable	Si	Si	No
Contribución del Vendedor a las Reparaciones	Posiblemente	Posiblemente	Posiblemente	Posiblemente
Duración de la transacción	Largo	Largo	Largo	Largo
Asequibilidad	Desconocido	Desconocido	Posiblemente	Desconocido

Adaptado con permiso de *HO260: Counseling Buyers of REO Properties* by NeighborWorks, America, 2011.



¡Póngalo en Práctica!

Use el Árbol de Decisiones para la Compra de un REO para repasar las opciones disponibles para usted y para su familia.



¡Póngalo en Práctica!

Referencias y Recursos

Federal Deposit Insurance Corporation. (2010). *Money smart for adults, module 10: Your own home*. Obtenido de https://www.fdic.gov/consumers/consumer/moneysmart/overview_program.html#yoh

NeighborWorks America. (2009). *H0250 Homeownership counseling certification: Principles, practices and techniques, Part I Manual*, Tab. 13, pp. 9-10.

NeighborWorks America. (2011). *H0260: Counseling buyers of REO properties* [H0260; curso de educación continuada].

NeighborWorks America. (2013). Homebuyer's wish list. *Homeownership Counseling Certification: Principles, Practices and Techniques: Part I* [H0250; curso de educación continuada].

NeighborWorks America. (2013). House hunting checklist. *Homeownership Counseling Certification: Principles, Practices and Techniques: Part I* [H0250; curso de educación continuada].

NeighborWorks America. (2013). Neighborhood checklist. *Homeownership Counseling Certification: Principles, Practices and Techniques: Part I* [H0250; curso de educación continuada].

U.S. Department of Housing and Urban Development. (n.d.). *Office of housing counseling* [Sitio de web]. Obtenido de https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hcc

¿Está listo para encontrar una nueva vivienda? Use las herramientas de NeighborWorks America (2013) ubicados al final de esta unidad, la hoja de trabajo “Listas de Artículos Deseados en una Vivienda”, la “Lista de Verificación al Comprar una Vivienda” y la “Lista de Verificación del Vecindario,” para ayudarle a encontrar el hogar que es correcto para usted y para su familia.





Lista de Artículos Deseados en una Vivienda

Instrucciones: Usando la lista de artículos deseados abajo, coloque una marca en la caja que corresponde a cada rasgo que usted y su familia desea como una necesidad o un deseo en una vivienda futura. Por ejemplo, si de veras necesita vivir en un distrito escolar en particular, coloque una marca en la línea que corresponde a “distrito escolar” en la caja debajo de la columna de “necesidades”. Si solamente desean vivir en algún distrito escolar en particular pero no es absolutamente necesario, coloque una marca en la caja bajo la columna de “deseos”. Después de completar toda la lista de artículos deseados, revise esos artículos que son necesidades versus deseos. Puede usar esta lista para ayudar a delimitar su búsqueda de vivienda.

Rasgos	Necesidades	Deseos
Ubicación		
Distrito escolar		
Vecindario		
Transporte público		
Iglesias y organizaciones		
Callado		
Parques y recreación		
Cerca de amistades y familia		
Cerca del trabajo		
Cerca de las tiendas		
Otro		
Estilo		
Más antiguo		
Mas nuevo		
Tradicional		
Contemporáneo		
De dos pisos		
De dos niveles		
Separado		
Multifamiliar		
Condominio		
Otro		
Interior		
Tamaño de la vivienda		
Número de dormitorios		
Número de baños		
Tamaño de la cocina		
Aparatos de la cocina		
Tamaño de la sala		
Comedor		



Lista de Artículos Deseados en una Vivienda, continuada

Rasgos	Necesidades	Deseos
Cuarto de lavandería		
Espacio en los armarios y almacenamiento		
Sótano terminado		
Pisos de madera		
Alfombras		
Chimenea		
Otro		
Exterior		
De ladrillo		
De estuco		
Revestimiento de madera		
Revestimiento de vinil		
Jardinería		
Pórtico		
Terraza		
Patio grande		
Cerca		
Garaje		
Entrada de autos		
Otro		
Sistemas Mecánicos		
Calefacción de aire forzado		
Radiadores		
Aire acondicionado central		
Otro		
Otros Rasgos		
Otro		

Adaptado con permiso de “Homebuyer’s Wish List,” in *Homeownership Counseling Certification: Principles, Practices and Techniques: Part I*, por NeighborWorks America, 2013, HO250, Supplemental Resource.





Lista de Verificación al Comprar una Vivienda

Instrucciones: Para ayudar a organizar sus pensamientos durante el proceso de buscar casa, complete esta lista de verificación para registrar notas acerca de cada casa que visite. (Necesitará sacar varias copias de este formulario si está visitando más de una casa.) A medida que visita cada casa, registre la información en esta lista de verificación para ayudarle a tomar una decisión para usted y para su familia.

Dirección:	
Precio de Venta: \$	Número de Dormitorios:
Vecindario (como se mira y se siente, transportación, escuelas, tiendas):	
Estilo de Casa (más viejo, más nuevo, de dos pisos, separado, condominio, etc.):	
Construcción (tipo y calidad):	
Ventajas y Desventajas (lo que le gusta y no le gusta de la casa):	

Condición de los Cuartos:

Cuarto	Condición Satisfactoria	Condición No Satisfactoria
Dormitorio principal	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Segundo dormitorio	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dormitorio de huéspedes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sala	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Comedor	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Cocina	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Baños	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Otros cuartos	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sótano - terminado	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sótano - no terminado	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Condición de los Aparatos (Permanecen):

Cuarto	Condición Satisfactoria	Condición No Satisfactoria
Estufa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Refrigerador	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lavaplatos	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lavadora	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Secadora	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Otro	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



Lista de Verificación al Comprar una Vivienda, continuada

Costo Mensual de las Utilidades:

Tipo de Utilidad	Costo Aproximado
Gas natural	\$
Aceite Combustible	\$
Electricidad	\$
Agua	\$
Alcantarillado	\$
Colección de basura	\$
Otro	

Calefacción y Ventilación:

Rasgo	Condición Satisfactoria	Condición No Satisfactoria
Bomba de calor	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aire forzado	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Radiador (agua caliente)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aire acondicionado central	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aire acondicionados de ventana	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ventilador de Techo	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Otro	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Otros Rasgos:

Rasgo	Condición Satisfactoria	Condición No Satisfactoria
Tamaño del lote	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Garaje	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Pórtico	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Chimenea	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jardinería	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Otro	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Notas:

Adaptado con permiso de "House Hunting Checklist," en *Homeownership Counseling Certification: Principles, Practices and Techniques: Part I*, por NeighborWorks America, 2013, HO250, Supplemental Resource.





Lista de Verificación del Vecindario

Instrucciones: Complete esta lista de verificación del vecindario para registrar notas acerca de cada uno de los vecindarios que visite. Usando la lista de verificación abajo, evalúe cada uno de los siguientes rasgos en una escala de 1 a 5 con 1 siendo el más débil y 5 siendo el más fuerte. Por ejemplo, puede encontrar que las escuelas en el vecindario que está evaluando son excelentes. En ese caso, ponga una marca debajo del “5” en la línea de “Escuelas.” A medida que visita cada vecindario, registre la información en esta lista de verificación para ayudarle a tomar una decisión para usted y para su familia. (Necesitará sacar varias copias.) Después de completar la lista de verificación, repase aquellos artículos que usted determina fuertes (4 o 5). Puede usar esta lista para ayudar a tomar una decisión en su búsqueda para una casa y encontrar un vecindario que sea correcto para ustedes.

Rasgo	Escala (1 = más débil, 5 = más fuerte)				
	1	2	3	4	5
Servicios de la Comunidad					
Escuelas					
Cuidado infantil					
Parques/instalaciones recreativas					
Instituciones religiosas					
Hospitales					
Entretenimiento					
Estación de policía					
Estación de bomberos					
Otro					
Conveniencia					
Cerca del trabajo					
Cerca del supermercado y de otras tiendas					
Cerca del transporte público					
Acceso fácil a la autopista					
Otro					
Vecinos					
Cerca de parientes o amistades					
Niños					
Grupos activos de la comunidad					
Otro					
Otros Rasgos					

Adaptado con permiso de “Neighborhood Checklist,” en *Homeownership Counseling Certification: Principles, Practices and Techniques: Part I*, por NeighborWorks America, 2013, HO250, Supplemental Resource.