



[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

## Recursos en línea

Departamento de Bienes Raíces de California  
[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

Alfabetización financiera en California  
[www.californiafinancialliteracy.org](http://www.californiafinancialliteracy.org)

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.  
[www.hud.gov](http://www.hud.gov)

Servicios de Impuestos Internos  
[www.irs.gov](http://www.irs.gov)

Departamento de Instituciones Financieras de California  
[www.dfi.ca.gov](http://www.dfi.ca.gov)

Oficina de valuadores de inmuebles de California  
[www.orea.ca.gov](http://www.orea.ca.gov)

California Association of Realtors®  
[www.car.org](http://www.car.org)

California Community College Real Estate Centro educativo  
[www.ccsf.edu/reec](http://www.ccsf.edu/reec)

## Usted DEBE saber...

### Cómo entrevistarse con el profesional de bienes raíces o de préstamos...

La tarea de contratar a un profesional para ayudarlo en la compra de su vivienda puede ser intimidante. A continuación, una lista de consejos útiles acerca de cómo asegurarse de que la persona con la que va a trabajar sea honesta y ética.

- Pídale que le muestre una copia de su licencia en bienes raíces, así como también el nombre y los datos de contacto de su corredor/administrador.
- Solicítele una copia de la póliza de seguro contra errores y omisiones (se recomienda contar con una, no se exige).
- Confirme que la licencia en bienes raíces esté activa, verifique su estado en [www.dre.gov](http://www.dre.gov).
- Pídale que le muestre una copia de su currículum vitae así como cartas de referencias que pueda tener de clientes anteriores. Estos elementos le servirán para entender mejor los antecedentes profesionales, los conocimientos y el trato que tuvo con sus clientes anteriores.
- Averigüe si tiene otras designaciones profesionales, títulos o puestos como miembro profesional.



### Cómo calcular el porcentaje de deuda...

Entender cómo son los porcentajes de deuda es un factor clave para calcular el precio de compra para el que puede calificar.

\$900 PITI	
+ \$100 Cuotas HOA	
= \$1,000 Pago vivienda total	=25% Inicial
\$4,000 Ingresos mensuales brutos	
\$150 Pago de tarjeta de crédito	
+ \$250 Préstamo del auto	
+ \$100 Préstamo para estudiante	
+ \$1,000 Pago vivienda	
= \$1,500 Pagos mensuales	=37.5% Inicial
=37,5% Inicial	

## Financial Sense to White Picket Fence

### CURRÍCULO GRATIS

El curso de alfabetización financiera comprende:

- Cuatro sesiones de 90 minutos sobre:
  - Cómo hacer un presupuesto
  - Cómo pedir un préstamo
  - Compra de vivienda
  - Más allá del cierre
- Conferencias dictadas por Chris Sorenson, Programa Educativo para Compradores de Viviendas (H.E.L.P., en inglés)
- Traducción al español disponible
- *Financial Sense to White Picket Fence* Libro del curso disponible en línea, Otoño 2011

Para ver el currículo del curso gratis, visite:  
[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

o  
[www.californiafinancialliteracy.org](http://www.californiafinancialliteracy.org)



Este proyecto fue financiado por completo mediante contrato otorgado al centro Real Estate Education Center, en el City College de San Francisco, bajo la dirección del rector de la oficina de instituciones comunitarias de enseñanza superior. Es política del instituto Real Estate Education Center no discriminar a las personas por su raza, color, nacionalidad, origen, sexo o discapacidad en ninguno de sus programas o actividades educativas y de empleo.

© 2010, Departamento de Bienes Raíces de California

RE 18 (Nuevo 7/11)

Seminario

## “Financial Sense to White Picket Fence”

(Educación financiera para alcanzar la casa soñada)



Departamento de Bienes Raíces de California

Alfabetización financiera

Guía de referencia

GRATIS: Materiales del curso de alfabetización financiera, seminarios web y otros recursos disponibles en [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

(Disponible en Inglés y Español)

## Consejos sobre cómo hacer un presupuesto

- Un presupuesto describe las metas financieras de una persona o una familia y debe ser revisado todos los años, debe ser realista y sostenible.

### Ejemplo de presupuesto mensual:

Ingresos: Prestatario I \$5,500 (antes de impuestos)  
Prestatario II \$3,000 (antes de impuestos)

### Ingresos totales: \$8,500 (antes de impuestos)

Gastos: Hipoteca \$2,325  
Auto \$250  
Seguro \$225  
Servicios públicos \$240  
Alimentos/Esparcimiento \$300  
Gas \$150

### Gastos totales: \$3,490

- Idealmente los gastos totales no deben superar más del 41% de sus ingresos totales antes de impuestos .
- Planillas y recursos en línea gratis para confeccionar presupuestos:  
[www.californiafinancialliteracy.org](http://www.californiafinancialliteracy.org)

## ¡HAGA ESTA PRUEBA!

### ¿TIENE USTED EL CONTROL DE SU PRESUPUESTO MENSUAL?

Los gastos pueden sumar más de lo que usted calcula. Por ejemplo, los costos de alimentación y esparcimiento muy frecuentemente se estiman por debajo de su costo real. Conserve todos los recibos de alimentación y entretenimiento en un sobre. Escriba en el sobre cuánto ESTIMA que va a gastar por mes en esta categoría. Recolecte todos los recibos de estos rubros durante 30 días, guárdelos en el sobre etiquetado.

Transcurridos los 30 días, sume los recibos y vea cuánto gastó realmente. ¡Probablemente los resultados en verdad lo sorprendan! !

## Acerca de los préstamos

- Sepa cuál es su poder de compra antes de ver casas.
- Obtenga la preaprobación de su préstamo.
- Los pagos de la hipoteca se componen de:
  - PITI (capital, interés, impuestos y seguro)
  - Cuotas de la Asociación de Propietarios de Vivienda (HOA, en inglés)
  - Seguro hipotecario mensual
- Pídale al profesional de préstamos que desea revisar con él la aprobación automática del préstamo. Esta se debe examinar minuciosamente antes de celebrar un contrato para no tener sorpresas al momento de la plica.
- Infórmese sobre los programas para compra de vivienda que se ofrecen en su zona:  
[www.hud.gov/local/ca/homeownership/buyingprgrms.cfm](http://www.hud.gov/local/ca/homeownership/buyingprgrms.cfm)
- La documentación solicitada por su prestamista puede incluir:
  - Talones de pagos de los últimos 30 días
  - Formularios W2 y Declaraciones impositivas de los últimos 2 años
  - Resúmenes de cuenta bancarios de los últimos 60 días
  - 2 formas de identificación válidas
  - Cartas de explicación sobre retrasos en el pago de créditos, sobre sentencias o quiebras
  - Cartas de otorgamiento de seguro social/pensión

### **Acrónimos importantes sobre temas financieros que debe recordar durante el proceso de compra...**

PITI: Capital, interés, impuestos, seguro  
HOA: Asociación de Propietarios de Vivienda  
AUS: Sistema de avales automatizado  
LTV: Relación préstamo/valor  
DTI: Relación entre deudas e ingresos  
GFE: Presupuesto de buena fe  
LOE: Carta de explicación  
DRE: Departamento de Bienes Raíces  
HUD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano

## Comprar una vivienda

- Antes de comenzar la búsqueda de su vivienda, confeccione una lista de las características y atributos que busca para su hogar.
- Si está considerando una vivienda con avalúos especiales de impuesto a la propiedad, solicite al profesional de préstamos que vuelva a analizar sus calificaciones para asegurarse de que lo aprobarán para un pago mensual más elevado.
- Lea el contrato y no firme nada que no entienda. Si el inglés es su segundo idioma, solicite un intérprete neutral.
- Obtenga todos los acuerdos por escrito. ¡El apretón de manos no tiene validez!
- Confeccione un calendario con su agente de bienes raíces y anote las fechas importantes, como:
  - Inspección de valuación de la propiedad
  - Inspección para la detección de plagas y de la vivienda en general
  - Firma de los documentos del préstamo
  - Fecha de cierre
- Haga todo lo posible para estar presente en las inspecciones de valuación, detección de plagas y de la vivienda en general.
- No espere hasta último momento para investigar el tema de seguros. Los tipos comunes de seguro son contra incendio, inundación y terremoto.
- Pida siempre copias de los informes y documentos importantes:
  - Informe de crédito
  - Informe de avaluación
  - Informe de la inspección para detección de termitas y de la vivienda en general
  - Documentos del préstamo
  - Contrato de compraventa
  - Declaración del cierre del contrato estimada
  - ¡No firme documentos en blanco! !

## Más allá del cierre

- Calcule un 1.75% del precio de compra para conservación general y mantenimiento anual de la propiedad. *Evite diferir los trabajos de mantenimiento de la propiedad porque al final terminarán costándole mucho más.*
- Haga una lista de los elementos que requieren tareas de conservación general a fin de incluir tales gastos en su presupuesto anual, como:
  - House Painting or Fence Staining
  - Air Filters
  - Carpet/Floor Cleaning
  - Lawn Fertilizer & Plantings
- Subscribe to your City's newsletter and stay up to date on local legal updates and events.
- Get involved in your community and volunteer time by helping out a local:
  - Pintura de la casa y del cerco
  - Filtros de aire
  - Limpieza de alfombras y pisos
  - Siembra y fertilización del césped
- Concurra a las reuniones de HOA para saber qué ocurre en su vecindario.

