

Un Vistazo al Contenido

Introducción	1
Parte I: Economía Doméstica	7
Capítulo 1: Comprar o No Comprar	9
Capítulo 2: Cómo Poner Sus Asuntos Financieros en Orden	25
Capítulo 3: ¿Cuánto Puede Pagar por Su Vivienda?	43
Capítulo 4: ¿Por Qué los Precios de la Vivienda Suben y Bajan?	77
Parte II: Finanzas 101	95
Capítulo 5: Entienda y Mejore Su Puntuación de Crédito	97
Capítulo 6: Cómo Seleccionar un Préstamo Hipotecario	113
Capítulo 7: Dilemas, Interrogantes y Papeleo de Hipotecas	145
Parte III: Propiedades, Participantes y Precios	173
Capítulo 8: Dónde y Qué Comprar	175
Capítulo 9: Cómo Armar el Mejor Equipo de Trabajo en Bienes Raíces	213
Capítulo 10: ¿Cuánto Cuesta?.....	247
Capítulo 11: Cómo Usar los Mejores Recursos del Internet	269
Parte IV: Cómo Cerrar el Contrato	281
Capítulo 12: Cómo Negociar el Mejor Precio	283
Capítulo 13: Cómo Inspeccionar y Proteger Su Vivienda.....	311
Capítulo 14: Esto No Termina Hasta que el Gordito que Administra el Depósito en Garantía Diga que Cerró	333
Parte V: La Parte de los Diez	349
Capítulo 15: Diez Estrategias Financieras que Debería Tener en Cuenta Después de Comprar	351
Capítulo 16: Diez Cosas que Debe Saber Cuando Invierta en Bienes Raíces.....	359
Capítulo 17: Diez Puntos que Debe Tener en Cuenta Cuando Venda Su Casa.....	367
Parte VI: Apéndices	375
Apéndice A: Ejemplo de un Buen Informe de Inspección	377
Apéndice B: Glosario.....	395
Índice	413

Tabla de Materias

***Introducción*..... 1**

Información sobre Este Libro: ¿Cuál Es la Diferencia entre Este Libro de Eric Tyson y Ray Brown, y los Demás?.....	2
Convenciones Empleadas en Este Libro	2
Cómo Está Organizado Este Libro	3
Parte I: Economía Doméstica	3
Parte II: Finanzas 101	3
Parte III: Propiedades, Participantes y Precios	4
Parte IV: Cómo Cerrar el Contrato	4
Parte V: La Parte de los Diez	4
Parte VI: Apéndices	5
Íconos Empleados en Este Libro	5
¿Y Qué Hacer Ahora?.....	6

***Parte I: Economía Doméstica*..... 7**

Capítulo 1: Comprar o No Comprar 9

Cómo Sopesar las Ventajas de Comprar versus Alquilar.....	10
Las ventajas de ser propietario	11
Las ventajas de alquilar	17
Los Obstáculos de la Decisión de Alquilar o Comprar	18
Alquilar porque parece más barato	19
Mortificarse mucho por la seguridad del trabajo	19
Comprar cuando usted espera mudarse pronto	20
Sucumbir ante la presión de los vendedores	20
Pasar por alto la logística.....	21
Comprar por encima del presupuesto.....	21
Comprar por debajo del presupuesto	22
Comprar porque es una cosa de adultos	22
Comprar porque tiene temor que no pueda hacerlo más adelante si los precios suben.....	23
Malinterpretar lo que usted puede pagar	23

Capítulo 2: Cómo Poner Sus Asuntos Financieros en Orden 25

Cómo Analizar Sus Gastos	26
Cómo reunir la información	26
Cómo analizar los números de sus gastos	31
Cómo Calcular Sus Requerimientos de Ahorros.....	32
Cómo establecer algunas metas.....	33
El dilema de los planes de ahorro para la jubilación.....	33
Otras razones para ahorrar	35

Cómo Proteger a Sus Dependientes, a Sí Mismo y a Sus Bienes	36
Cómo protegerse a sí mismo	38
Cómo asegurar sus bienes	39
Invierta en Sí Mismo	41
Capítulo 3: ¿Cuánto Puede Pagar por Su Vivienda?	43
Las Entidades de Préstamo No Pueden Decirle lo que Usted Puede Pagar	44
El Costo de Comprar y de Ser Propietario de una Vivienda	45
Los pagos de la hipoteca	45
Impuestos a la propiedad	54
El seguro	55
Costos de mantenimiento y otros costos	58
Los beneficios impositivos de ser propietario	59
Los Costos de Cierre	62
Cómo Ahorrar Dinero para el Pago Inicial	65
La solución del 20 por ciento	66
Cómo comprar una casa poniendo menos dinero de inicial	67
Cómo invertir su pago inicial	70
Capítulo 4: ¿Por Qué los Precios de la Vivienda Suben y Bajan? ..	77
¿Qué Factores Influyen en el Mercado de Bienes Raíces y en sus Precios?	78
Empleos, maravillosos empleos	78
Disponibilidad de viviendas	80
Inventario de viviendas en venta y ventas finalizadas	81
El mercado de viviendas de alquiler	83
Cómo Hacer un Buen Negocio en Cualquier Mercado	88
Busque oportunidades escondidas para aumentar el valor	89
Compre cuando otros teman hacerlo	90
Consiga un vendedor entusiasta	91
Compre en períodos de poca actividad	91
Conviértase en un gran negociador	92
Compre en un buen vecindario	93
Parte II: Finanzas 101	95
Capítulo 5: Entienda y Mejore Su Puntuación de Crédito	97
El Documento que No Puede Ignorar: El Reporte de Su Historial Crediticio	98
La información que contiene su historial crediticio	98
La información que incluye su reporte crediticio	99
Por qué debe verificar su reporte de crédito	100

La Puntuación Más Popular de Todas: La Puntuación FICO.....100
 Cómo funcionan las puntuaciones: La versión corta101
 Cómo la puntuación de FICO evalúa su historial
 crediticio: La versión larga102
 Lo que la puntuación de FICO ignora110
 Por qué su puntuación es como es111
 Cómo Obtener Su Reporte Crediticio y Su Puntuación.....111

Capítulo 6: Cómo Seleccionar un Préstamo Hipotecario113

¿Interés de Tasa Fija o de Tasa Variable? Ésta Es una Pregunta
 Interés(ante)114
 Cómo distinguir las hipotecas de tasas fijas
 de las de tasas ajustables115
 Los préstamos híbridos.....115
 Un comienzo riesgoso: Hipotecas de sólo interés116
 La decisión de tasas fijas o tasas ajustables.....116
 Cómo decidir el plazo del préstamo: ¿A 15 ó a 30 años?124
 Cómo Encontrar una Hipoteca de Tasa Fija126
 La importancia de la tasa de interés.....126
 Los puntos más importantes de los puntos127
 Otros cargos de las entidades hipotecarias.....129
 Cómo Obtener la Mejor Tasa de Interés Ajustable130
 De dónde proviene la tasa de interés de una hipoteca ajustable...131
 ¿Con qué frecuencia se ajusta la tasa de interés?134
 Límites a los ajustes de la tasa de interés.....134
 Cómo Encontrar las Mejores Entidades Hipotecarias
 y el Más Bajo Interés135
 Cómo buscar cotizaciones de tasas de interés por usted mismo ...135
 Cómo trabajar con un agente hipotecario137

Capítulo 7: Dilemas, Interrogantes y Papeleo de Hipotecas145

Superación de Problemas Comunes de Hipotecas145
 Ingresos insuficientes146
 Deudas y problemas de crédito.....147
 Falta de dinero para el pago inicial150
 Cómo Enfrentar Sus Problemas de Avalúo150
 Usted ha pagado por demás150
 El valuador no conoce su zona.....151
 El valuador o el prestamista están frustrando sus esfuerzos.....151
 Esa Montaña de Papeles para Préstamos Hipotecarios.....152
 Lista de quehaceres relacionados con
 los documentos requeridos152
 Permisos para inspeccionar sus finanzas154
 Solicitud para préstamo hipotecario residencial uniforme156
 Otros documentos típicos.....169

Parte III: Propiedades, Participantes y Precios 173**Capítulo 8: Dónde y Qué Comprar175**

Ubicación, Más Ubicación y Valor.....	177
Las características de un buen vecindario	178
Cómo seleccionar el mejor vecindario	179
Principios Fundamentales para Escoger una Casa.....	181
Los principios de progresión: Motivo para comprar una de las casas más baratas de la cuadra	181
El principio de regresión: Motivo para no comprar la casa más cara de la cuadra	183
El principio de similitud: Motivo por el cual lo diferente es normalmente costoso.....	184
Cómo Se Define Hogar, Dulce Hogar	185
Viviendas unifamiliares separadas.....	186
Residencias adyacentes	192
Cómo Encontrar una Ganga.....	202
Cómo encontrar viviendas para reparar	203
Adquisición de un embargo hipotecario.....	207
Junte Sus Recursos: Sociedades Especiales	210
Tipos de sociedades residenciales	210
Cómo estructurar una sociedad exitosa	211

**Capítulo 9: Cómo Armar el Mejor Equipo de Trabajo
en Bienes Raíces213**

El Concepto de Equipo	214
Como alinear a los participantes	214
Ignore los consejos gratuitos.....	216
Atraiga a un Agente de Bienes Raíces	217
Tipos de relación con el agente.....	218
Cómo se les paga a los agentes	220
Características de los buenos agentes	224
Cómo seleccionar a un agente.....	227
Cómo lograr una buena relación con su agente.....	234
Cómo Cazar a un Corredor Inmobiliario	236
Cómo Encontrar a un Prestamista	237
Cómo Conseguir a los Inspectores de Propiedades	238
Cómo Seleccionar a un Administrador de Depósito en Garantía	239
Cómo Encontrar (U Omitir) Asesores Financieros e Impositivos.....	240

La Búsqueda de Abogados.....243
 Cómo seleccionar a su abogado.....244
 Obtenga el mejor servicio de su abogado.....245

Capítulo 10: ¿Cuánto Cuesta?247

Los Tres Componentes Fugaces del Valor248
 El valor es un blanco en movimiento.....248
 El costo es de ayer249
 El precio es lo que vale hoy día.....251
 Valor Justo de Mercado.....252
 Cuando el precio justo del mercado no es
 justo —es necesario un precio base252
 La mediana de los precios y el valor justo de mercado254
 Cómo Determinar el Valor Justo de Mercado:
 Análisis Comparativo del Mercado255
 Lo fundamental de un análisis comparativo del mercado.....256
 Los defectos de los análisis comparativos del mercado.....261
 Obtenga una Segunda Opinión: Tasación y CMA.....263
 Por Qué Vendedores y Compradores Suelen Comenzar
 desde Posiciones Tan Distanciadas265
 Agentes incompetentes267
 Vendedores irrealistas268

Capítulo 11: Cómo Usar los Mejores Recursos del Internet269

Cómo Obtener Información Útil.....269
 Evite los buscadores tradicionales270
 Empiece por sondear el tema en el sitio “Realtor.com”270
 Lea noticias excelentes sobre inmuebles.....271
 Descubra más información en estos sitios271
 Cómo Hacer Compras Preliminares.....272
 Cómo seleccionar entre las casas en venta273
 Obtenga información sobre las escuelas274
 Cómo examinar “los mejores lugares” para vivir274
 Familiarícese con las opciones de financiamiento275
 Las Desventajas de Buscar Casa en el Ciberespacio.....277
 Conflicto de intereses277
 Bancarrota.....278
 Herramientas engañosas de avalúo de propiedades278
 Calculadoras de hipotecas poco confiables279
 Navegación lenta279

Parte IV: Cómo Cerrar el Contrato281**Capítulo 12: Cómo Negociar el Mejor Precio283**

Cómo Comprender y Enfrentar Sus Emociones	284
Cómo reconocer las fuerzas violentas en el proceso	285
Cómo controlarse a sí mismo	286
El Arte de la Negociación	287
Cómo ser realista.....	288
Cómo examinar su estilo como negociador.....	290
Cómo negociar con diplomacia	292
El Proceso de Negociación.....	293
Cómo hacer una oferta de compra	294
Prepare la posibilidad de escape: Contingencias.....	295
Cómo obtener una contraoferta.....	297
Los Aspectos Más Delicados de la Negociación	299
Cómo negociar cuando el campo de juego no está equilibrado ..	299
Cómo descubrir a falsos vendedores	301
Haga una oferta baja	305
Cómo negociar los créditos del depósito en garantía.....	307

Capítulo 13: Cómo Inspeccionar y Proteger Su Vivienda311

Cómo Llevar a Cabo una Buena Inspección	311
Todas las propiedades deberían ser inspeccionadas.....	312
Los dos tipos de defectos que puede tener una vivienda:	
Evidente y latente	313
Señales de peligro de defectos evidentes	314
Los tipos de inspecciones de propiedad.....	315
Cómo inspeccionar a los inspectores.....	317
Cómo Asegurar Su Casa	323
Seguro de propietario	323
Seguro de título de propiedad	327

Capítulo 14: Esto No Termina Hasta que el Gordito que Administra el Depósito en Garantía Diga que Cerró333

Un Depósito en Garantía Es Algo Bueno	333
Conozca a su agente de cierre	334
Revise todos los detalles	335
Ésta es la época: Cierres en diciembre	338
Haga un seguimiento.....	340
La Forma Cómo Toma Posesión de la Vivienda Es Importante.....	341
Tenencia conjunta	342
Propiedad comunal	342
Propietarios en tenencia en común	343
Cómo buscar ayuda para esbozar un acuerdo.....	343

La Posesión de Su Vivienda	344
El día de la mudanza	344
Verificación final de la condición de la vivienda.....	346
Cómo Sobrellevar el Remordimiento del Comprador	346

Parte V: La Parte de los Diez.....349

Capítulo 15: Diez Estrategias Financieras que Debería Tener en Cuenta Después de Comprar351

Vigile Sus Gastos y Ahorros.....	352
Haga Pagos Hipotecarios Electrónicamente.....	353
Aumente Su Reserva de Emergencia	353
Pase por Alto las Ofertas de Seguros Hipotecarios	354
Pase por Alto las Ofertas para Saldar Su Deuda Más Rápido.....	354
Estudie la Posibilidad de Apelar Su Gravamen de Impuesto	355
Refinancie Si las Tasas de Interés Bajan.....	355
Guarde las Facturas de Todas las Mejoras	357
Pase por Alto las Ofertas para Proteger Su Propiedad	357
Relájese y Disfrute la Vida.....	358

Capítulo 16: Diez Cosas que Debe Saber Cuando Invierta en Bienes Raíces359

Los Bienes Raíces Son una Inversión Sólida a Largo Plazo	360
La Inversión en Bienes Raíces No Es para Todos	360
Los REIT Son Buenos Si No le Gusta Ser un Administrador	361
No Invierta en Asociaciones Limitadas	361
Evite los Condominios y Viviendas Vacacionales	362
Las Propiedades Residenciales Son Su Mejor Inversión.....	363
Considere los Ingresos por Propiedades con Defectos Corregibles	364
Piense en Convertir Edificios de Apartamentos en Condominios.....	364
Considere el Flujo de Caja de la Propiedad	365
Sus Pérdidas por Alquiler Son Limitadas para Propósitos de Impuestos.....	365

Capítulo 17: Diez Puntos que Debe Tener en Cuenta Cuando Venda Su Casa367

¿Por Qué Quiere Vender?	368
¿Puede Darse el Lujo de Comprar una Nueva Casa?	368
¿Cuál Es el Valor?.....	369
¿Ha Hecho Su Tarea para Conseguir un Buen Agente de Bienes Raíces?	369
¿Tiene Usted las Destrezas Necesarias para Vender Su Propia Vivienda?.....	371

¿Ha Preparado Usted Apropiadamente Su Casa para la Venta?	371
¿Conoce Usted los “Puntos Atrayentes” de Su Casa?	372
¿Cuáles Son las Consecuencias Financieras de una Venta?	372
¿Conoce las Leyes Impositivas sobre las Ganancias del Capital en la Venta de una Casa?	373
Parte VI: Apéndices	375
Apéndice A: Ejemplo de un Buen Informe de Inspección	377
Apéndice B: Glosario	395
Índice	413