

Índice

• A •

- abogados
 - acuerdos, 343–344
 - determinando si necesita, 243–244
 - obtención del mejor servicio, 245–246
 - selección de, 244–245
- activos, 14
- acuerdos, 343–344
- acuerdos de listados, 370
- Administración Federal para la Vivienda (FHA), 395
- administrador del depósito en garantía, 333
- administradores de depósito en garantía, 238–239
- adquisición
 - comparación con alquileramiento
 - consideraciones, 18–24
 - ventajas de alquilar, 17–18
 - ventajas de comprar, 11–16
- costos de
 - beneficios impositivos, 59–62
 - cierre, 62–65
 - impuestos, 54–55
 - mantenimiento, 58–59
 - pagos de hipoteca, 45–54
 - seguros, 55–57
- principios de selección
 - progresión, 181–183
 - regresión, 183–184
 - similitud, 184–185
- Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), 271
- agencias
 - a ambas partes, 221–222
 - conflictos de interés, 221–222
 - de registro de crédito, puntuaciones diferentes, 102
 - de servicio exclusivo, 219
- agente profesional (EA), 242–243
- agentes de bienes raíces
 - características de buenos, 224–226
 - cómo se les paga, 220–223
 - incompetentes, 267
 - negociaciones, 289
 - relación con
 - más que un agente, 234–235
 - relación adversaria, 235
 - tipos de, 218–220
 - selección de
 - consideraciones finales, 231–233
 - entrevistas, 229–231
 - fuentes de referencia, 227
 - listas de actividad, 227–229
 - verificación de referencias, 231–233
 - para vender, 369–370
- agentes de cierre, 334–335
- agentes hipotecarios, 137–143
- ahorros
 - calculación de requerimientos
 - establecimiento de metas, 33
 - planes de ahorro para jubilación, 33–35
 - razones para ahorrar, 35–36
- pagos iniciales
 - 20 por ciento, 66
 - inversión de, 70–76
 - menos que 20 por ciento, 67–69
- reserva de emergencia, 353

- alquilamiento
 - aumento del costo, 12
 - comparación con adquisición, 10–18
 - con opción a compra, 395
 - futuro, cálculos, 13
 - inversión en propiedades alquiladas, 365
 - mercado de, 83–88
 - AMICA, 325
 - amortización
 - de la deuda, 136
 - negativa, 136, 396
 - análisis comparativo del mercado (CMA)
 - defectos, 261–263
 - fundamentos, 256–261
 - apartamentos
 - conversión en condominios, 364–365
 - cooperativos, 200–202
 - apelación de gravamen de
 - impuestos, 355
 - arbitraje de conflictos, 396
 - áreas comunes, de condominios, 193
 - arquitectos, inspecciones de, 316
 - arrendadores, 16
 - arrendamiento
 - aumento del costo, 12
 - comparación con adquisición, 10–18
 - futuro, cálculos, 13
 - inversión en propiedades alquiladas, 365
 - mercado de, 83–88
 - con opción a compra, 395
 - asesoramientos equivocados, 241
 - asesores financieros, 216, 240–243
 - asesores impositivos, 216, 240–243
 - ASHI (Asociación americana de inspectores de vivienda), 318
 - ASHI (Sociedad Americana de Inspectores de Viviendas), 272
 - Asociación americana de inspectores de vivienda (ASHI), 318
 - Asociación Hipotecaria Nacional del Gobierno (GNMA), 48
 - Asociación Hipotecaria Nacional Federal (FNMA), 48
 - Asociación Nacional Federal de Hipotecas (FNMA), 396
 - asociación periodística de América, 273
 - asociaciones limitadas, 361–362
 - avales, 146, 396
 - avalúo de propiedad. *Véase también*
 - valor
 - derecho a recibir copia del, 171
 - herramientas de Internet, 278–279
 - importancia de, 130
 - problemas de
 - se ha pagado demás, 150
 - valuador no conoce el zona, 151
 - valuador o prestamista frustran los esfuerzos, 151
 - segunda opinión sobre, 263–265
- **B** ●
- base de costos
 - ajustados, 357, 397
 - consideración general, 397
 - BBB (Better Business Bureau), 148
 - BEA (Oficina de Análisis Económico del Departamento de Comercio de los EE.UU.), 272
 - Better Business Bureau (BBB), 148
 - bienes
 - líquidos, 164
 - seguros para proteger, 39–41
 - Bienes Raíces. *Véase también* mercado de viviendas
 - agentes de, 215
 - corredores de, 215

- inversión en
 - alquilamiento, 365
 - asociaciones limitadas, 361–362
 - características de inversores, 360–361
 - condominios, 362–363
 - ConSORCIOS de inversiones en Bienes Raíces (REIT), 361
 - conversión de apartamentos en condominios, 364–365
 - defectos corregibles, 364
 - flujo de caja, 365
 - impuestos, 365
 - largo plazo, 360
 - propiedades residenciales, 363
 - viviendas vacacionales, 362–363
 - precios
 - una burbuja, 84–85
 - consideración general, 77–78
 - evitación de pagar excesivos, 88–93
 - factores influyentes, 78–88
 - bienes validados/legalizados, 40
 - bonos, 75
 - buen negocio, 89
 - buena fe, Cálculo aproximado de, 155
 - buydowns, 397
- C •
- calculadoras de hipotecas, 279
 - Cálculo aproximado de buena fe, 155
 - capital
 - definición, 113, 359
 - de mejoras, impuestos, 357
 - de un préstamo hipotecario, 397
 - de la propiedad, 59
 - en la propiedad, 14
 - propio, en la propiedad o activo, 397
 - capital, intereses, impuestos y seguros (PITD), 49, 345
 - casas
 - cambios a, 15–16
 - comparables (comps), 257
 - defectos corregibles, 364
 - destrezas para vender su propia, 371
 - embargadas, riesgos, 207
 - facturas de mejoras, 357
 - gangas
 - cómo encontrar, 201–202
 - embargos hipotecarios, 207–209
 - que necesitan reparaciones, 203–207
 - inventario de, 81–82
 - nuevas, 186, 187–189
 - posesión de
 - acuerdos, 343–344
 - consideración general, 341
 - mudanza, 344–345
 - propiedad comunal, 342
 - propietarios en tenencia en común, 343
 - tenencia conjunta, 342
 - verificación final de condición, 346
 - preparación antes de vender, 371–372
 - principios de selección
 - consideración general, 181
 - progresión, 181–183
 - regresión, 183–184
 - similitud, 184–185
 - puntos atrayentes, 372
 - selección por Internet, 273–274
 - sociedades especiales
 - consideración general, 210
 - exitosas, 211–212
 - tipos, 210
 - tipos
 - consideración general, 185
 - residencias adyacentes, 192–202
 - viviendas unifamiliares separadas, 186–192
 - unifamiliares separadas, 192

- casas (*continuado*)
 - usadas, 191
 - vacacionales, 362–363
 - vecindarios
 - características de buenos, 178–179
 - consideración general, 175–177
 - selección del mejor vecindario, 179–181
 - y valor, 177–178
- categorías impositivas y tasas del impuesto sobre la renta 2006, 61
- CC&Rs (convenios, condiciones y restricciones), 196, 399
- CDs (depósitos a plazo fijo), 132–133
- cierre
 - agentes de, 334–335
 - costos de, 62–65, 307–308, 335–336
 - depósitos en garantía
 - consideración general, 333–334
 - reporte preliminar del título (prelim), 336–337
 - seguimiento, 340–341
 - en diciembre, 338–340
 - documentos, 155, 338
 - estados de cuenta de, 337–338
- posesión
 - acuerdos, 343–344
 - consideración general, 341
 - mudanza, 344–345
 - propiedad comunal, 342
 - propietarios en tenencia
 - en común, 343
 - tenencia conjunta, 342
 - verificación final de condición, 346
- remordimiento del comprador, 346–348
- cláusulas
 - de las 72 horas, 397
 - de pago anticipado, 398
 - de vencimiento a la venta, 398
- CMA (análisis comparativo del mercado)
 - defectos, 261–263
 - fundamentos, 256–261
- COFI (Índice de Costo de Fondos del Distrito 11), 133
- Comisión de la Bolsa de Valores (SEC), 71
- comisiones, 222–223, 398
- Cómo Comprar una Vivienda Para Dummies, 3ª Edición*, 1–6
 - comparación con otros libros, 2
 - convenciones, 2–3
 - íconos, 5
 - organización, 3–5
- compra
 - a la baja, 397
 - comparación con alquileramiento
 - consideración general, 10
 - consideraciones, 18–24
 - ventajas de alquilar, 17–18
 - ventajas de comprar, 11–16
 - consideración general, 9
 - costos de
 - beneficios impositivos, 59–62
 - cierre, 62–65
 - impuestos, 54–55
 - mantenimiento, 58–59
 - pagos de hipoteca, 45–54
 - seguros, 55–57
 - ilusiones de, 288
 - de los listados, 266
- compradores
 - sin conocimiento, 250–251
 - instruidos, 247
 - mercado de, 299–300
 - remordimiento, 346–348
- comprando una casa “sin inicial”, 70
- comprometerse financieramente más allá de lo que le permitirían, 50

- condiciones, 398
- condominios
 - áreas comunes, 193
 - comparación con apartamentos
 - cooperativos, 201–202
 - consideración general, 193
 - conversión de apartamentos, 364–365
 - definición, 193, 398
 - desventajas, 195–200
 - documentos, 196, 199
 - inspecciones esenciales, 200
 - inversión en, 362–363
 - porcentaje de titularidad, 194
 - ventajas, 194–195
- Consortios de inversiones en Bienes Raíces (REIT), 361, 398
- construcción, permisos de, 80
- Contador Público certificado (CPA), 242–243
- contingencias, 334, 399
- contraofertas, 297–298
- contratistas, inspecciones de, 316
- contratos
 - de compra, 337
 - de retro alquiler, 345
- convenios, condiciones y restricciones (CC&Rs), 196, 399
- conversión de apartamentos en condominios, 364–365
- cooperativas, 202, 399
- coparticipación de propiedad, 210
- Corporación Fair Isaac (FICO), y puntuaciones
 - calculación de, 101–110
 - consideración general, 100–101
 - lo que no consideran, 110
 - obtención de, 111–112
 - razones que explican, 111
- Corporación Federal de Préstamos Hipotecarios a la Vivienda (FHLMC), 399
- corredores
 - de bienes raíces, 215
 - del comprador, 400
 - definición, 399
 - de hipotecas, 400
 - inmobiliarios, 236–237
- costos
 - adquisición versus alquiler, 11–15, 19
 - base de costo ajustado, 357, 397
 - beneficios impositivos, 59–62
 - cierre
 - consideración general, 335–336
 - lista de costos de cierre comunes, 62–65
 - que no se repiten, 307–308
 - componente de valor, 249–250
 - impuestos, 54–55
 - mantenimiento, 58–59
 - de origen o iniciación, 400
 - pagos de hipoteca
 - calculación de, 50–54
 - consideración general, 45–47
 - límites de entidades hipotecarias, 47–50
 - reconstrucción, 324
 - seguros, 55–57
- cotizaciones, 135–137
- CPA (Contador Público certificado), 242–243
- crédito
 - consideración general, 97–98
 - definición, 337
 - ley de igualdad para la oportunidad al, 172

- crédito (*continuado*)
 - nuevo, 107–108
 - obtención de historial, 111–112
 - puntuaciones FICO
 - calculación de, 101–110
 - consideración general, 100–101
 - lo que no consideran, 110
 - razones que explican, 111
 - reportes de historial crediticio
 - contenidos, 98–99
 - errores tontos en, 147–148
 - verificación, 100
 - rotativo, 105
 - tipos de, 108–109
 - uso correcto, 32
 - criminalidad, 179
 - CRS (Especialista residencial certificado), 230
 - Cuenta de Jubilación Personal (IRA), 34
 - cuentas de depósitos en garantía, 54
 - cuotas iniciales, 400
- D •
- daños liquidados, 400
 - DeadlineNews.com, 271
 - débitos, 337
 - deducción de los intereses de la hipoteca, 59
 - deducibles, 39, 401
 - defectos, 313–315, 364
 - Departamento de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos, 80
 - Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU.(HUD), 272
 - depósitos a plazo fijo (CDs), 132–133
 - depósitos en garantía
 - administradores, 333
 - agentes, 333
 - agentes de cierre, 334–335
 - consideración general, 333–334
 - costos del cierre, 335–336
 - créditos
 - costos de cierre, 307–308
 - trabajos de reparación, 309–310
 - definición, 401
 - estados de cuenta del cierre, 337–338
 - mes de diciembre, 338–340
 - oficiales de custodia, 215
 - reportes preliminares del título (prelim), 336–337
 - seguimiento, 340–341
 - depreciación, 401
 - deudas
 - excesivas, 148–149
 - historial crediticio, 105–106
 - día del cierre, 61
 - documentos
 - de autorización, 156
 - de cierre, 338
 - derecho a recibir copia del avalúo, 171
 - Formulario 1003, 156
 - ley de igualdad para la oportunidad al crédito, 172
 - lista de requeridos, 152–154
 - permisos para inspeccionar finanzas, 154–156
 - Solicitud para Préstamo Hipotecario Residencial Uniforme
 - Bienes y pasivos, 164–166
 - consideración general, 156–157
 - Declaraciones, 166–168
 - Detalles de la transacción, 166
 - Hoja de continuación, 169
 - Información de la propiedad y propósito del préstamo, 157–159
 - Información del prestatario, 159–160

- Información para fines de verificación por parte del gobierno, 169
 - Información sobre el empleo, 160–161
 - Ingresos mensuales y proyecciones de costos de vivienda, 161–163
 - Reconocimiento y acuerdo, 169
 - Tipo de hipoteca y condiciones del préstamo, 157
- **E** ●
- EA (agente profesional), 242–243
 - ejecución hipotecaria, 205
 - E-Loan, 276
 - embargos
 - hipotecarios, 207–209, 401
 - protección contra, 357–358
 - emociones
 - control de, 286
 - fuerzas violentas, 285
 - remordimiento del comprador, 346–348
 - temores que precios subirán, 23
 - empleos
 - influencia en precios, 78–80
 - seguridad de, 19–20
 - empresas de fondos mutuales, comunicándose, 74
 - enfermedad, seguro de, 39
 - entidades crediticias, 138–139, 215
 - entidades hipotecarias
 - búsqueda de
 - agentes hipotecarios, 137–143
 - consideración general, 135
 - cotizaciones, 135–137
 - cargos de
 - avalúo (tasación) de propiedad, 130
 - gastos de tramitación, 129
 - reportes crediticios, 129
 - solicitud del préstamo, 129
 - límites de, 47–50
 - equipo de trabajo
 - abogados
 - acuerdos, 343–344
 - consideración general, 243–244
 - obtención del mejor servicio, 245–246
 - selección, 244–245
 - administradores de depósito en garantía, 238–239
 - agentes de bienes raíces
 - características de buenos, 224–226
 - cómo se les paga, 220–223
 - consideración general, 217–218
 - relación con, 234–235
 - selección, 227–233
 - tipos de relación, 218–220
 - asesores financieros, 240–243
 - asesores impositivos, 240–243
 - consejos gratuitos, 216–217
 - corredores inmobiliarios, 236–237
 - inspectores de propiedades, 238–239
 - participantes, 214–216
 - prestamistas, 237–238
 - Erie Insurance, 325
 - escritura, 401
 - escuelas
 - obtención de información por Internet, 274
 - vecindarios, 178
 - esparcimiento, 178
 - Especialista residencial certificado (CRS), 230
 - estabilidad, vecindarios, 179
 - estacionamiento y almacenaje, de condominios, 198
 - estado económico, vecindarios, 178
 - estados de cuenta del cierre, 337–338
 - estándar IRA, 34
 - evaluaciones del riesgo, 245

● F ●

- Fannie Mae
 - consideración general, 48
 - definición, 401
 - hipotecarios de Web, 276
- FEMA (Agencia Federal para el Manejo de Emergencias), 271
- FHA (Administración Federal para la Vivienda), 395
- FHLMC (Corporación Federal de Préstamos Hipotecarios a la Vivienda), 399
- fiadores, 401
- FICO (Corporación Fair Isaac), y puntuaciones
 - calculación de, 101–110
 - consideración general, 100–101
 - lo que no consideran, 110
 - obtención de, 111–112
 - razones que explican, 111
- fideicomiso activo, 40
- financiamiento
 - del déficit, 30
 - ofertas, 296
 - opciones en el Internet, 275–277
- financiamiento 80-10-10, 69
- financiamiento 80-15-5, 69
- financieramente complicados, de condominios, 196
- finanzas personales
 - ahorros, 352
 - análisis de gastos
 - información necesaria, 26–29
 - resultados, 31
 - apelación de gravamen de impuestos, 355
 - consideración general, 25
 - costos
 - beneficios impositivos, 59–62
 - cierre, 62–65
 - impuestos, 54–55
 - mantenimiento, 58–59
 - pagos de hipoteca, 45–54
 - seguros, 55–57
 - deuda excesiva, 148–149
 - errores tontos en reporte de créditos, 147–148
 - facturas de mejoras, 357
 - falta de dinero para pago inicial, 150
 - gastos, 352
 - ingresos insuficientes, 146
 - inversión en uno mismo, 41
 - pagos electrónicos, 353
 - pagos iniciales
 - 20 por ciento, 66
 - consideración general, 65
 - inversión de, 70–76
 - menos que 20 por ciento, 67–69
 - permisos para inspeccionar, 154–156
 - protección contra embargos, 357–358
 - refinanciación, 355–356
 - requerimientos de ahorros
 - consideración general, 32
 - establecimiento de metas, 33
 - planes para jubilación, 33–35
 - razones para ahorrar, 35–36
 - reserva de emergencia, 353
 - saldo más rápido de deuda, 354–355
 - seguros
 - consideración general, 36–38
 - de enfermedad, 39
 - de incapacidad, 38
 - para proteger bienes, 39–41
 - de vida, 38–39
 - flujo de caja, 365

flujo de efectivo negativo, 166
 FNMA (Asociación Hipotecaria Nacional Federal), 48
 FNMA (Asociación Nacional Federal de Hipotecas), 396
 fondos de bonos del Tesoro de los Estados Unidos, 73
 fondos de mercado monetario gravables, 73
 fondos mutuales, 71
 Formulario 1040, 59
 fórmulas, 401
 frecuencia de ajuste, 401, 405
 Freddie Mac, 401
 FSBO (“Venta directa por el propietario”), 223
 funcionamiento anticuados, de condominios, 198

● **G** ●

ganancias de capital, 66, 357, 373, 402
 gangas
 consideración general, 201–202
 embargos hipotecarios, 207–209
 que necesitan reparaciones, 203–207
 gastos
 análisis de
 consideración general, 26
 información necesaria, 26–29
 resultados, 31
 después de comprar, 352
 de iniciación del préstamo, 402
 mensuales combinados de vivienda, 163
 presentes y después de la compra de la casa, 27–29
 de tramitación, 129
 GEICO, 325

Ginnie Mae, 48
 GNMA (Asociación Hipotecaria Nacional del Gobierno), 48
 Graduate Realtor Institute (GRI), 230
 gravamen, 402
 GRI (Graduate Realtor Institute), 230
 guerras de ofertas, 266

● **H** ●

hipotecarios
 defectos, 137–143
 de Web, 276
 hipotecas
 “asumible”, 402
 calculadoras, 279
 cálculo del pago mensual, 51–53
 con tasas de interés variable convertible, 402
 con tasas de interés variable o ajustable (ARM), 402
 corredores de, 400
 definición, 113–114
 embargos hipotecarios, 207–209
 entidades de, 44–50
 obstáculos
 consideración general, 145–146
 deuda excesiva, 148–149
 errores tontos en reporte de créditos, 147–148
 falta de dinero para pago inicial, 150
 ingresos insuficientes, 146
 pagos de
 calculación de, 50–54
 consideración general, 45–54
 electrónicos, 353
 límites de entidades hipotecarias, 47–50

- hipotecas (*continuado*)
 - de pagos graduales, 403
 - papeleo
 - derecho a recibir copia del avalúo, 171
 - ley de igualdad para la oportunidad al crédito, 172
 - lista de documentos requeridos, 152–154
 - permisos para inspeccionar finanzas, 154–156
 - Solicitud para Préstamo Hipotecario Residencial Uniforme, 156–169
 - revertidas, 403
 - secundarias, 403
 - seguro de hipoteca privado (PMI), 55–57
 - seguros hipotecarios, 354
 - solicitar más de una, 143
 - de sólo interés, 403
 - de tasa de interés fija, 13–14
 - de tasa fija, 46
 - de tasa variable, 14, 44
 - tasas de interés
 - ajustables (variables), 119–123, 131–134
 - búsqueda de más baja, 135–143
 - comparación de tipos, 115, 123–124
 - fijas, 116–124, 126–130
 - hipotecas de sólo interés, 116
 - obtención de mejor tasa, 130–134
 - plazos de préstamos, 124–126
 - préstamos híbridos, 115–116
 - selección de entidades hipotecarias, 135–143
 - de tasas fijas, 403
 - historial crediticio
 - consideración general, 97–98
 - obtención de, 111–112
 - puntuaciones FICO
 - calculación de, 101–110
 - consideración general, 100–101
 - lo que no consideran, 110
 - razones que explican, 111
 - reportes de, 98–110
 - contenidos, 98–99
 - verificación, 100
 - HSH Associates, 276
- 1 ●
- ilusiones de compras, 288
 - impuestos
 - apelación de gravamen, 355
 - base de costo ajustado, 357
 - beneficios de ser propietario, 59–62
 - capital de mejoras, 357
 - Formulario 4506, 154
 - Formulario 8821, 154
 - ganancia de capital, 357
 - a propiedad, 54–55, 403
 - propiedades alquiladas, 365
 - incapacidad, seguro de, 38
 - incumplimientos del pagos, 404
 - Índice de Costo de Fondos del Distrito 11 (COFI), 133
 - Índice de tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR), 133
 - índices, 131, 404
 - inembargabilidad de la vivienda, 358
 - inflación, 12
 - informes crediticios, 404
 - ingreso neto, 26, 163
 - InmanNews.com, 271
 - inspecciones
 - del arquitecto, 316
 - de componentes exteriores, 316
 - de componentes interiores, 316

- consideración general, 311–312
 - del contratista, 316
 - defectos
 - evidentes, 313–315
 - latentes, 313–314
 - para detectar plagas, 316
 - esenciales, de condominios, 200
 - informe de, 377–393
 - de la propiedad, 296
 - razones para, 312–313
 - tipos, 315–317
 - de vivienda, 404
- inspectores de propiedades
- cómo conseguir, 238–239
 - consideración general, 317
 - máximo provecho, 320–323
 - selección de, 318–320
- intereses, 113
- Internet
- compras preliminares
 - escuelas, 274
 - financiamiento, 275–277
 - mejores lugares para vivir, 274–275
 - selección de casas, 273–274
 - desventajas
 - avalúo de propiedades, 278–279
 - bancarrota, 278
 - calculadoras de hipotecas, 279
 - conflicto de intereses, 277–278
 - navegación lenta, 279–280
 - información útil
 - buscadores tradicionales, 270
 - noticias sobre inmuebles, 271
 - sitios recomendados, 270–272
- inventario del listado, 82
- inversión
- alquilamiento, 365
 - asociaciones limitadas, 361–362
 - características de inversores, 360–361
 - condominios, 362–365
 - Consortios de inversiones en Bienes Raíces (REIT), 361
 - defectos corregibles, 364
 - flujo de caja, 365
 - impuestos, 365
 - largo plazo, 360
 - pagos iniciales
 - cinco años o menos, 71–75
 - más de cinco años, 76
 - propiedades residenciales, 363
 - en uno mismo, 41
 - viviendas vacacionales, 362–363
- inversores, 360–361
- investigación
- ayuda profesional, 181
 - días en el mercado (DOM), estadísticas, 180
 - Internet, 181
 - recursos locales, 180
 - vecinos, 180
- IOUs (pagarés financieros), 71
- IRA (Cuenta de Jubilación Personal), 34
- J •
- jubilación, 33–35
- L •
- Letras del Tesoro, 132
- leyes
- ganancias del capital, 373
 - de igualdad para la oportunidad al crédito, 172
 - Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (ECO), 101
 - “Ley de Protección al Crédito del Consumidor”, 110

Liberty Mutual, 325
 LIBOR (Índice de tasa London Interbank Offered Rate), 133
 licenciados
 acuerdos, 343–344
 determinando si necesita, 243–244
 obtención del mejor servicio, 245–246
 selección de, 244–245
 licencias de corredores, 230
 Listado Múltiple de Casas en Venta (MLS), 81, 219, 404
 listados, 81
 listas de actividad, 228
 logística, 21
 London Interbank Offered Rate Index (LIBOR), 133

• M •

madurez, del comprador, 22–23
 mantenimiento, costos de, 58–59
 márgenes, 131, 405
 mediación de conflictos, 405
 mejora excesiva de la propiedad, 176
 memorandos cortos (MFR), 293
 mercado de compradores, 82
 mercado de viviendas. *Véase también*
 Bienes Raíces
 de comprador, 299–300
 evitación de pagar precios excesivos
 buenos vecindarios, 93
 cuando otros temen comprar, 90–91
 habilidades para negociar, 92–93
 oportunidades para aumentar valor, 89–90
 períodos de poca actividad, 91–92
 vendedores entusiastas, 91
 precios, 77–93
 de vendedor, 299–300

mercado para el vendedor, 82
 metas, ahorros, 33
 MFR (memorandos cortos), 293
 MLS (Listado Múltiple de Casas en Venta), 81, 219, 404
 mora en el pago, 405
 mudanzas, 20, 344–345
 multas por pagos anticipados, 405
 municipales, 74
 munis, 74

• N •

Nationwide Mutual, 325
 negociaciones
 arte de
 diplomacia, 292–293
 estilo, 290–292
 realismo, 288–289
 aspectos delicados
 créditos del depósito en garantía, 307–310
 falsos vendedores, 301–304
 ofertas bajas, 305–307
 desde posición de desventaja, 299–301
 emociones
 control de, 286
 fuerzas violentas, 285
 proceso
 contingencias, 295–297
 contraofertas, 297–298
 ofertas de compra, 294–295
 negociadores
 consideración general, 92–93
 cooperadores, 291
 luchadores, 290
 Neighborhood Scout, 275

● 0 ●

objetivos financieros, 23–24
 obtención
 de historial crediticio, 111–112
 de información sobre escuelas, 274
 del mejor servicio de abogados,
 245–246
 de mejor tasa de interés, 130–134
 de puntuaciones de crédito, 111–112
 ofertas
 bajas
 confianza mutua, 305–306
 realistas, 306–307
 de compra, 294–295
 contraofertas, 297–298
 financiamiento, 296
 guerras de, 266
 inspecciones de la propiedad, 296
 ratificadas, 295, 333
 oficiales de custodia de los depósitos de
 garantía, 215
 Oficina de Análisis Económico del
 Departamento de Comercio de los
 EE.UU (BEA), 272
 Oficina de Recaudación de Impuestos
 del Condado, 54–55
 orgullo de propietario, 179

● p ●

pagarés financieros (IOUs), 71
 pagos
 electrónicos, 353
 de hipoteca
 calculación de, 50–54
 límites de entidades hipotecarias,
 47–50
 historia de, 104–105

iniciales
 20 por ciento, 66
 falta de dinero para, 150
 inversión de, 70–76
 menos que 20 por ciento, 67–69
 palancas financieras, 405
 papeleo
 derecho a recibir copia del avalúo, 171
 ley de igualdad para la oportunidad al
 crédito, 172
 lista de documentos requeridos,
 152–154
 permisos para inspeccionar finanzas,
 154–156
 Solicitud para Préstamo Hipotecario
 Residencial Uniforme
 Bienes y pasivos, 164–166
 Declaraciones, 166–168
 Detalles de la transacción, 166
 Hoja de continuación, 169
 Información de la propiedad y
 propósito del préstamo, 157–159
 Información del prestatario, 159–160
 Información para fines de verificación
 por parte del gobierno, 169
 Información sobre el empleo, 160–161
 Ingresos mensuales y proyecciones de
 costos de vivienda, 161–163
 Reconocimiento y acuerdo, 169
 Tipo de hipoteca y condiciones del
 préstamo, 157
 pasivos, 14
 patrimonio, 14, 40, 41
 período de ajuste, 405
 permisos de construcción, 80
 PITI (capital, intereses, impuestos y
 seguros), 49, 345
 planes de garantía de la vivienda, 405
 planes de vivienda, 321

- plazos de préstamos, 124–126
- poder para decisiones médicas, 40
- porcentaje de deuda respecto al ingreso, 406
- porcentaje de titularidad, de
 - condominios, 194
- posesión
 - acuerdos, 343–344
 - mudanza, 344–345
 - propiedad comunal, 342
 - propietarios en tenencia en común, 343
 - tenencia conjunta, 342
 - verificación final de condición, 346
- precios
 - “buenos”, 284
 - componente de valor, 251–252
 - diferencia entre los de oferta y los iniciales
 - agentes incompetentes, 267
 - vendedores irrealistas, 268
 - evitación de pagar excesivos
 - buenos vecindarios, 93
 - cuando otros teman comprar, 90–91
 - habilidades para negociar, 92–93
 - oportunidades para aumentar valor, 89–90
 - períodos de poca actividad, 91–92
 - vendedores entusiastas, 91
 - factores influyentes
 - disponibilidad, 80–81
 - empleos, 78–80
 - inventario de viviendas, 81–82
 - mercado de alquileramiento, 83–88
 - más bajos que el inicial, 302
 - relatividad de, 255
 - temor que subirán, 23
 - tendencia de, 255
- prelim (reporte preliminar del título), 336–337
- prestamistas, 151, 237–238, 310
- préstamos
 - de 30 años, pagos, 48
 - ajustables intermedios (ARM), 115
 - aprobación previa, 141
 - sobre el capital en la propiedad, 406
 - con cuota balón, 118
 - definición, 113–114
 - documentos pedidos, ejemplo, 153
 - entidades de, 44–45
 - estudio preliminar, 141
 - híbridos, 115–116, 120, 406
 - obstáculos
 - deuda excesiva, 148–149
 - errores tontos en reporte de créditos, 147–148
 - falta de dinero para pago inicial, 150
 - ingresos insuficientes, 146
 - papeleo
 - derecho a recibir copia del avalúo, 171
 - ley de igualdad para la oportunidad al crédito, 172
 - lista de documentos requeridos, 152–154
 - permisos para inspeccionar finanzas, 154–156
 - Solicitud para Préstamo Hipotecario Residencial Uniforme, 156–169
 - con penalizaciones, 119
 - “préstamos metralla”, 118
 - “puente”, 406
 - reembolsables, 104, 116, 118, 142, 406
 - tasas de interés
 - ajustables (variables), 119–123, 131–134
 - búsqueda de más baja, 135–143
 - comparación de tipos, 115, 123–124
 - fijas, 116–124, 126–130

- hipotecas de sólo interés, 116
 - obtención de mejor tasa, 130–134
 - plazos de préstamos, 124–126
 - préstamos híbridos, 115–116
 - selección de entidades hipotecarias, 135–143
 - VA, 407
 - presupuestos
 - de la asociación de propietarios, 196
 - comprando debajo de, 22
 - cortando los excesos, 30
 - sobrepasando al comprar, 21–22
 - principio de similitud, 184, 185
 - propiedades
 - avalúo (tasación) de, 130
 - como inversiones, 404
 - comunal, 342
 - comunales, 407
 - horizontales, 407
 - impuestos a, 54–55
 - inspectores de, 215
 - inversión en, 363
 - títulos de, 411
 - propietarios en tenencia en común, 343
 - prorrates, 407
 - puntos, 127–128, 407
 - puntos del préstamo, 127
 - puntuación de crédito, composición, 103
 - puntuación del comportamiento, 100
 - puntuaciones de crédito
 - calculación de
 - crédito nuevo, 107–108
 - deudas, 105–106
 - duración de historial, 106–107
 - historia de pagos, 104–105
 - número de solicitudes, 109–110
 - tipos de crédito, 108–109
 - lo que no consideran, 110
 - obtención de, 111–112
 - razones que explican, 111
 - reportes de historial crediticio
 - contenidos, 98–99
 - verificación, 100
- R •**
- recargos por mora, 408
 - reconstrucción, seguro de propietario, 324
 - refinanciamiento, 117, 118, 356, 408
 - reglas internas de la asociación de propietarios, de condominios, 196
 - REIT (Consortios de inversiones en Bienes Raíces), 361, 398
 - relatividad del precio, 255
 - remordimiento del comprador, 352
 - renovación
 - beneficios de, 183
 - cómo encontrar casa que necesita, 203–207
 - defectos, 182–183
 - facturas de mejoras, 357
 - reparación, 205, 309–310
 - reporte preliminar del título (prelim), 336–337
 - reportes de créditos, 129, 147–148. *Véase también* historial crediticio
 - reservas de efectivo, 408
 - reservas de emergencia, 353
 - residencias
 - apartamentos cooperativos, 200–202
 - condominios (propiedad horizontal), 193–200
 - viviendas unifamiliares separadas, 186–192
 - retornos de inversiones, 408
 - revalorización, 14
 - Roth IRA, 33–34

• S •

- sandbagging, 151
- SEC (Comisión de la Bolsa de Valores), 71
- seguros
 - de cobertura general, 41
 - de enfermedad, 39
 - de hipoteca privado (PMI), 55–57, 64, 66, 409
 - de incapacidad, 38
 - de propietario
 - AMICA, 325
 - contra catástrofes, 326
 - costo de reconstrucción, 324
 - demandas, 324
 - Erie Insurance, 325
 - GEICO, 325
 - Liberty Mutual, 325
 - Nationwide Mutual, 325
 - opciones, 325–326
 - pólizas, 324, 325
 - propiedad personal, 324–325
 - State Farm, 325
 - USAA, 325
 - protección contra embargos, 357–358
 - para proteger bienes, 39–41
 - de responsabilidad excedente, 41
 - de título de propiedad
 - clases, 329–331
 - propósito, 329
 - riesgos, 327–328
 - de trabajo, 19–20
 - de vida, 38–39
 - de vida hipotecario, 409
- selección
 - abogados, 244–245
 - agentes de bienes raíces
 - consideraciones finales, 231–233
 - entrevistas, 229–231
 - fuentes de referencia, 227
 - listas de actividad, 227–229
 - verificación de referencias, 231–233
 - entidades hipotecarias
 - agentes hipotecarios, 137–143
 - cotizaciones, 135–137
 - inspectores, 318–320
 - vecindarios
 - investigación, 180–181
 - necesidades personales, 180
 - viviendas
 - por Internet, 273–274
 - progresión, 181–183
 - regresión, 183–184
 - similitud, 184–185
- sitios de Internet
 - Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), 271
 - asociación periodística de América, 273
 - bancarrota, 278
 - DeadlineNews.com, 271
 - Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU.(HUD), 272
 - InmanNews.com, 271
 - Neighborhood Scout, 275
 - Oficina de Análisis Económico del Departamento de Comercio de los EE.UU (BEA), 272
 - recomendados, 270–272
 - Sociedad Americana de Inspectores de Viviendas (ASHI), 272
 - sociedades de convivencia, 210, 212
 - sociedades especiales
 - exitosas, 211–212
 - tipos, 210
 - sociedades residenciales, 409
 - Solicitud para Préstamo Hipotecario Residencial Uniforme
 - Bienes y pasivos, 164–166
 - Declaraciones, 166–168
 - Detalles de la transacción, 166

Hoja de continuación, 169
Información de la propiedad y
 propósito del préstamo, 157–159
Información del prestatario, 159–160
Información para fines de verificación
 por parte del gobierno, 169
Información sobre el empleo, 160–161
Ingresos mensuales y proyecciones de
 costos de vivienda, 161–163
Reconocimiento y acuerdo, 169
Tipo de hipoteca y condiciones del
 préstamo, 157
State Farm, 325
súper vendedores, 410
susto de pago, 163

• T •

“tasa tentadora”, 120
tasación (avalúo) de propiedad. *Véase*
 también valor
 derecho a recibir copia del, 171
 herramientas de Internet, 278–279
 importancia de, 130
 problemas de
 se ha pagado demás, 150
 valuador no conoce el zona, 151
 valuador o prestamista frustran los
 esfuerzos, 151
 segunda opinión sobre, 263–265
tasas de interés
 ajustables (variables)
 bases de, 131–133
 consideración general, 119–121
 efecto del aumento, 121–123
 frecuencia de ajuste, 134
 límites, 134
 búsqueda de más baja
 agentes hipotecarios, 137–143
 cotizaciones, 135–137

 comparación de tipos, 115, 123–124
 a corto plazo, 122
 definición, 410
 fijas
 cargos de entidades hipotecarias,
 129–130
 comparación con tasas ajustables,
 116–124
 importancia de tasa, 126–127
 puntos, 127–128
 garantizada, 410
 hipotecas de sólo interés, 116
 indexada completa, 132
 inicial, 120
 a largo plazo, 122
 no se puede predecir, 125
 obtención de mejor tasa, 130–134
 plazos de préstamos, 124–126
 porcentual anual (APR), 411
 préstamos híbridos, 115–116
 refinanciación, 355–356
 selección de entidades hipotecarias
 agentes hipotecarios, 137–143
 cotizaciones, 135–137
tasas iniciales (de enganche), 411
temores, que precios subirán, 23
tendencia de los precios, 255
tenencias
 en común, 410
 conjuntas
 base gradual de valor de mercado, 342
 definición, 409
 derecho de supervivencia, 342
 propietarios en tenencia en común, 343
testamento, 40
título de propiedad (escritura), 411
título de propiedad principal, 196
títulos, reportes preliminares (prelim),
 336–337

topes

de ajuste periódico, 134

definición, 411

periódicos, 412

de las tasas, 134

de por vida, 411

townhouses, 412

tramitaciones, gastos de, 129

transacciones de capital en las
propiedades compartidas, 412

• U •

U.S. Bureau of Labor Statistics, 80

• V •

valor. *Véase también* avalúo de propiedad

análisis antes de vender, 369

análisis comparativo del mercado (CMA)

defectos, 261–263

fundamentos, 256–261

componentes

costo, 249–250

precio, 251–252

subjetividad, 248–249

diferencia entre precios de oferta y

precios iniciales

agentes incompetentes, 267

razones por, 265–268

vendedores irrealistas, 268

líquido de la vivienda, 176

oportunidades para aumentar, 89–90

prorrateado, 412

tasación, 263–265

valor justo de mercado (FMV)

mediana de los precios de venta,
254–255

precio base necesario, 252–254

valorización/depreciación, 412

valuadores, 150–151

vecindarios

buenos, 93, 178–179

buscando por Internet, 274–275

consideración general, 175–177

criminalidad, 179

escuelas, 178

esparcimiento, 178

estabilidad, 179

estado económico, 178

orgullo de propietario, 179

selección del mejor, 179–181

vendedores

entusiastas, 91

falsos, 301–304

irrealistas, 268

mercado de, 299–300

motivados, 91

presión de, 20–21

súper, 410

“vender para mejorar”, 368

venta

agentes de bienes raíces, 369–370

consecuencias financieras, 372

destrezas para vender su propia
vivienda, 371

ganancias del capital, 373

leyes impositivas, 373

para mejorar, 368–369

preparación de casa, 371–372

puntos atrayentes de casa, 372

razones, 368

valor, 369

“Venta directa por el propietario”
(FSBO), 223

ventajas o palancas financieras, 412

verificación de reportes de historial
crediticio, 100

- viviendas
 - cambios a, 15–16
 - casas comparables (comps), 257
 - defectos corregibles, 364
 - destrezas para vender su propia, 371
 - embargadas, riesgos, 207
 - facturas de mejoras, 357
 - gangas
 - consideración general, 201–202
 - embargos hipotecarios, 207–209
 - que necesitan reparaciones, 203–207
 - inventario de, 81–82
 - nuevas, 186, 187–189
 - posesión de
 - acuerdos, 343–344
 - mudanza, 344–345
 - propiedad comunal, 342
 - propietarios en tenencia en común, 343
 - tenencia conjunta, 342
 - verificación final de condición, 346
 - preparación antes de vender, 371–372
 - principios de selección
 - progresión, 181–183
 - regresión, 183–184
 - similitud, 184–185
 - puntos atrayentes, 372
 - selección por Internet, 273–274
 - en serie, 412
 - sociedades especiales
 - exitosas, 211–212
 - tipos, 210
 - tipos
 - apartamentos cooperativos, 200–202
 - condominios (propiedad horizontal), 193–200
 - residencias adyacentes, 192–202
 - viviendas unifamiliares separadas, 186–192
 - unifamiliares separadas, 192
 - usadas, 191
 - vacacionales, 362–363
 - vecindarios
 - características de buenos, 178–179
 - consideración general, 175–177
 - selección del mejor vecindario, 179–181
 - y valor, 177–178

