



La compra de una casa

***Cuando compra
directamente del
dueño***

La compra de una casa: Cuando compra directamente del dueño

Ivan Hernandez, David P. O'Brien, Ph.D., & Constance Kratzer, Ph.D.

Cómo hallar casas a la venta

Un comprador de vivienda tiene la opción de comprar una casa directamente del dueño. En inglés, cuando el dueño tiene una casa a la venta, se conoce como "FSBO" (For Sale By Owner). No se requiere que los compradores usen los servicios de una compañía de corretaje de bienes raíces cuando compran una casa FSBO. Si está buscando casas con un agente de bienes raíces y ve una casa FSBO, usted puede hacer los arreglos para pasar a mirarla por su propia cuenta.

Algunas casas FSBO pueden tener un precio excesivo. El dueño puede considerar que su propiedad vale más de lo que en realidad vale. Algunas técnicas que usted puede usar para determinar el valor justo de una casa son:

- Buscar en Internet o llame a la oficina local del tasador para averiguar el valor tributario de la propiedad.
- Encontrar los precios de otras casas a la venta en el vecindario.
- Buscar en Internet una lista de propiedades que tengan las mismas características y comparar precios.

Beneficios y desventajas de comprar casas FSBO

Al trabajar con un agente de bienes raíces, él o ella puede ayudarle a determinar el valor justo de una casa y evaluar la condición de la propiedad. La asesoría de un experto puede ser

útil, especialmente si usted conoce relativamente poco del mercado de bienes raíces. El vendedor, por otra parte, quizás prefiera trabajar con un comprador que no esté representado por un agente de bienes raíces para evitar tener que pagar una comisión por la venta. Si decide comprar una casa FSBO, usted puede usar la asesoría de un agente de bienes raíces para la valuación, inspección, reportes de título y otros requisitos legales de la compra. Usted puede pedirle al vendedor que le ayude a pagar por estos costos o reduzca su oferta y páguele al agente una suma fija.

Referencias:

American Homeowner Education & Counseling Institute. (2000). *Core curriculum: National standards for homeowner educators and housing counselors*. Author.

Fannie Mae Foundation. (1998). *How to buy your own home*. Washington DC: Author.

McCarty, J. (Ed.) (1998). *Homebuyers' guide: Financing and evaluating prospective homes*. Ithaca, NY: NRAES Cooperative Extension.

McQueen, K., Schneider, D., Thresher, A., Maggiano, L. (1998). *Realizing the American dream*. Washington DC: Neighborhood Reinvestment Corporation.

Tyson, E. & Brown, R. (2001). *Homebuying for dummies*. 2nd Edition. New York, NY: Wiley Publishing Inc.

La compra de una casa: Cuando compra directamente del dueño

Esta publicación es parte de la serie La compra de una casa que incluye:

Su preparación financiera

Lo que buscan los acreedores
En busca de un préstamo hipotecario
Tipos de instituciones financieras
Opciones de hipotecas
El pago inicial y los costos de cierre
La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial

Factores que debe tener en cuenta al seleccionar una vivienda

Necesidades y deseos personales
Lugar
Tipo y estilo de casa
Tipos de construcción
El espacio interior y exterior
Necesidades especiales
Si opta por construir su casa

En busca de una casa

Para encontrar la casa
Los agentes de bienes raíces
Cuando compra directamente del dueño

El contrato de venta

Componentes
Aceptación

Inspecciones de la casa

Razones para inspeccionar la propiedad
Para encontrar un inspector
Lo que incluye una inspección
Límites de responsabilidad económica

El proceso de la hipoteca

El proceso de solicitud del préstamo
El proceso de aprobación del préstamo
El pago de la hipoteca

La compra del seguro del propietario

Estabilidad de la compañía de seguros
Costos y cobertura
Servicio al cliente

Garantías

El cierre

Preparación para el cierre
Visita y revisión final de la casa
Trámites el día del cierre

Conclusion

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



La compra de una casa: Cuando compra directamente del dueño
