

¿QUÉ SE NECESITA PARA SER PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA O SER INQUILINO?

¿Qué se necesita para ser propietario de una vivienda?

Ser propietario de una vivienda es una gran inversión financiera. Puede llevar tiempo tener suficiente dinero para comprar una vivienda. La compra de una vivienda suele requerir un **anticipo**, que es un porcentaje de dinero determinado por el prestamista. El anticipo es un pago parcial del préstamo, y el resto del préstamo se paga a lo largo de un largo periodo de tiempo, hasta 30 años. Para comprar una vivienda, el solicitante llena una solicitud de préstamo. El banco, la cooperativa de crédito o la compañía hipotecaria es el **prestamista**. El **prestamista** investiga el historial crediticio del solicitante, sus deudas actuales, sus activos y su capacidad para devolver el préstamo. A los solicitantes con una gran cantidad de deudas (dinero adeudado), un mal historial crediticio o pocos activos (recursos valiosos) se les puede denegar el préstamo.

Cuando el préstamo está en marcha y el vendedor de la vivienda ha acordado un precio, hay costos o cuotas adicionales para adquirir la propiedad. Son los llamados **costos de cierre**. Algunas de estas cuotas incluyen los costos de preparación de la hipoteca, la inspección de la vivienda, la tasación del inmueble y otras cuotas.

Una vez que se aprueba el préstamo del solicitante y se pagan el enganche y los gastos de cierre, el solicitante firma un contrato de préstamo hipotecario y se convierte en propietario de la vivienda. El acuerdo hipotecario incluye el pago mensual de la hipoteca, los gastos de seguro, los impuestos sobre la propiedad y la **tasa de interés** añadida al préstamo. Esta **tasa** de interés es la forma en que el prestamista obtiene su ganancia sobre el préstamo. El dinero prestado para el costo de la vivienda se denomina **capital**. Junto con el **capital**, se incluyen el **seguro del propietario** y **los impuestos sobre la propiedad**. Forman parte del pago mensual de la hipoteca. El prestamista coloca estas cuotas mensuales añadidas para el seguro y los impuestos sobre la propiedad en la **garantía**. La **garantía** es una cuenta mantenida por el prestamista, que guarda estos fondos para pagar los impuestos sobre la propiedad o el seguro del propietario cuando vencen. Las porciones de la tasa de interés y del impuesto sobre la propiedad del pago de la hipoteca son **deducibles de impuestos**. Los propietarios de viviendas, a diferencia de los inquilinos, pueden deducir el pago de los intereses y los impuestos sobre la propiedad en su declaración anual de impuestos sobre la renta. Una vez que se inician los pagos de la hipoteca, suelen permanecer estables, es decir, la cantidad que se paga sigue siendo la misma a lo largo del tiempo.

El nuevo propietario se hace responsable de todas las reparaciones actuales y futuras de la vivienda y la propiedad. Las **ordenanzas o reglamentos de la ciudad** pueden exigir que la propiedad exterior tenga un aspecto pulcro y cuidado. Es posible que haya que comprar electrodomésticos grandes como refrigeradores y estufas, para la casa. Si tanto la vivienda como la propiedad exterior están cuidadas, el valor de la vivienda dentro de la comunidad suele aumentar. Esta es la ventaja de ser propietario de una vivienda. Si el propietario necesita vender su casa, puede valer más que el costo original. Esto permite al propietario obtener una ganancia.

Las casas ofrecen privacidad de los vecinos. Las casas también ofrecen oportunidades para que las familias crezcan. Los propietarios se convierten en parte de un barrio o comunidad. Aunque ser propietario de una vivienda es un compromiso a largo plazo, también puede dar muchos años de felicidad y convertirse en una fuente de orgullo.

Fuentes:

InCharge Debt Solutions. (2017). Ventajas y desventajas de ser propietario de una vivienda. <https://www.incharge.org/housing/homebuyer-education/homeownership-guide/advantages-and-disadvantages-of-owning-a-home/>

Zillow. (2017). Guía para el comprador de una vivienda: ¿Qué es la garantía y cómo funciona? <https://www.zillow.com/home-buying-guide/what-is-escrow/>

¿Qué se necesita para ser inquilino?

Alquilar una casa o un apartamento tiene múltiples ventajas. Para las personas que se encuentran solas por primera vez, el alquiler suele resultar atractivo. El alquiler, especialmente en el caso de los apartamentos pequeños, es más barato que ser propietario de una vivienda. Una ventaja añadida del alquiler es que el inquilino puede mudarse fácilmente una vez finalizado el contrato de alquiler o con una notificación por escrito al propietario. El mantenimiento y las reparaciones de la propiedad suelen ser responsabilidad del propietario o arrendador, no del inquilino.

Cuando alguien se convierte en **inquilino** o **arrendatario**, debe firmar un contrato de **alquiler o de arrendamiento** con el **propietario** o **administrador de la propiedad**. Este contrato es vinculante para el inquilino y el **propietario** o **los propietarios** del inmueble. Es importante que el que alquila por primera vez *lea detenidamente el contrato de alquiler y haga preguntas*.

Los contratos de alquiler se refieren a las condiciones de alquiler del apartamento o la casa. El contrato de alquiler identifica si el propietario o el inquilino paga las facturas de gas, electricidad, agua, basura u otros servicios. Es importante saberlo porque los servicios públicos suelen requerir una cuota de depósito aparte y varían los costos mensuales en función del uso. Las empresas de servicios públicos pueden indicar al inquilino el costo medio del agua, el gas o la electricidad en la zona. El contrato de alquiler debe especificar quién paga estas facturas de servicios.

La mayoría de los contratos de alquiler incluyen una **cuota de depósito**. Esta cuota de depósito a veces se devuelve después de que el inquilino o arrendatario se vaya. La cuota de depósito está destinada a cubrir el costo de cualquier daño en la casa o apartamento que pueda producirse durante la estancia (u **ocupación**) del inquilino. Esto puede incluir gastos de limpieza, pequeñas reparaciones o costos de repintado. Si la vivienda alquilada se deja limpia y en buen estado, algunos propietarios devuelven cuota de depósito.

Muchos contratos de alquiler establecen una fecha concreta en la que se debe pagar el alquiler cada mes. Se puede añadir un **cargo por retraso** al alquiler si no se paga en una fecha determinada. Los cargos por retraso pueden **acumularse**, o aumentar, por cada día adicional que no se pague el alquiler. El alquiler mensual no debe superar el 30% de los ingresos del inquilino, según los expertos de Quicken Loans.

La duración del contrato de alquiler puede variar. Muchos arrendamientos duran alrededor de un año; algunos duran solo tres meses. El arrendatario o inquilino no está obligado a mudarse cuando finaliza el contrato. Normalmente, el propietario pide al inquilino que renueve el contrato. Sin embargo, al final de la vigencia del contrato, el propietario puede aumentar la renta mensual si así lo desea. Si el arrendatario rompe el contrato antes de la fecha de finalización, las consecuencias varían. Algunos acuerdos pueden requerir que el arrendatario pague el último mes de alquiler además de una cuota de depósito. Se trata de proteger al propietario de los inquilinos que se marchan repentinamente o antes de lo previsto. La mayoría de los contratos exigen un aviso escrito o verbal *antes* de abandonar la vivienda alquilada.

Los inquilinos deben contratar un **seguro de alquiler**. Si ocurre un robo o un incendio, el seguro de alquiler ayuda a sufragar los costos de reposición de las posesiones personales. El costo de reemplazar los muebles, los aparatos electrónicos y los objetos personales dañados puede ascender.

Fuentes:

Carter, K. (2017). Pros y contras de alquilar un apartamento. *Toptenreviews.com*. <http://www.toptenreviews.com/services/articles/pros-and-cons-of-renting-an-apartment/>

Folger, J. (2017). Seis buenas razones para contratar un seguro de alquiler. *Investopedia.com*. <http://www.investopedia.com/articles/personal-finance/082714/6-good-reasons-get-renters-insurance.asp>

Quicken. (2017). ¿Cuánto deberías gastar en alquiler a la hora de presupuestar? <https://www.quicken.com/how-much-should-you-spend-rent-when-budgeting>