



MÓDULO 12: Tomar decisiones de viviendas

GUÍA DEL PARTICIPANTE



MONEY SMART para Adultos

SEPTIEMBRE de 2018

La Federal Deposit Insurance Corporation es una agencia creada por el Congreso para mantener la estabilidad y la confianza pública en el sistema financiero de la nación. Una manera de lograrlo es proporcionar materiales de educación financiera gratuitos y objetivos que incluyen esta Guía del participante. Si desea más información acerca de la familia de productos Money Smart, ingrese en **www.fdic.gov/moneysmart**.

Índice

Bienvenida	2
Propósito del módulo	2
Sección 1: ¿Cuáles son mis opciones?	3
Tomar decisiones de vivienda: ¿qué necesita y quiere?	3
<i>Pruébelo: ¿Qué es seguro para usted?</i>	3
<i>Aplíquelo: Tomar decisiones de vivienda: ¿qué necesito y quiero?</i>	4
Alquilar o comprar	7
<i>Pruébelo: Identificación de factores importantes en las decisiones de vivienda</i>	7
<i>Aplíquelo: Factores importantes que quiero considerar en alquilar o comprar</i>	9
<i>Aplíquelo: ¿Debo alquilar o comprar?</i>	10
<i>Aplíquelo: Mis opciones de vivienda</i>	14
Sección 2: ¿Qué puedo pagar?	23
Costos de vivienda: ¿Qué es accesible?	23
<i>Pruébelo: Estimación de la asequibilidad</i>	24
<i>Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar</i>	29
Sección 3: ¿Qué sigue si decido alquilar?	34
Pasos para alquilar	34
<i>Pruébelo: Leer un contrato de alquiler</i>	36
<i>Aplíquelo: Lista de comprobación de mi contrato de arrendamiento o alquiler</i>	39
El seguro para arrendatario	44
Sus derechos como arrendatario	44
Cierre del módulo	46
Recordar las conclusiones principales	46
Tomar medidas	46
Dónde conseguir más información o ayuda	47
Encuesta previa a la capacitación	49
Encuesta posterior a la capacitación	51

Bienvenida

¡Bienvenidos a Money Smart para adultos de la FDIC!

Esta es la Guía del participante para el **módulo 12: Tomar decisiones de viviendas**. Utilice este módulo durante y después de la capacitación. Márquelo, escríbalo, tome notas: esto le pertenece y puede conservarlo.

Propósito del módulo

Este módulo le ayuda a explorar sus opciones al tomar decisiones de vivienda.

Este módulo, además:

- Explora lo que puede significar una vivienda segura
- Explica cómo calcular lo que es asequible para los costos de vivienda
- Discute alquilar versus comprar
- Explora contratos de alquiler, seguro de arrendatarios y derechos y responsabilidades en el alquiler

El término "hogar" se utiliza en todo este módulo para expresar el lugar donde vive una persona. El término "vivienda" se utiliza para transmitir una gama de opciones para un lugar al que llamar hogar. Los ejemplos incluyen una habitación alquilada en una casa compartida con otros, la casa de un padre o amigo, un departamento, una casa prefabricada, un condominio o una casa unifamiliar.

Si cree que comprar es la opción correcta para usted, es posible que desee asistir a una sesión de capacitación sobre el proceso de compra de una vivienda en el *Módulo 13: Comprar una vivienda*.

Sección 1: ¿Cuáles son mis opciones?

Discutiremos cómo averiguar qué necesitan y desean en un lugar al que puedan llamar hogar y también hablaremos sobre las opciones de vivienda.



Conclusión principal



Existen diferentes tipos de vivienda. Para ayudar a priorizar sus opciones, comience definiendo lo que significa una vivienda segura para usted.

Tomar decisiones de viviendas: ¿qué necesita y quiere?

Tener un lugar seguro para vivir es importante.

Seguro y protegido puede significar cosas diferentes para diferentes personas.



Pruébalo: ¿Qué es seguro para usted?

¿Cómo describiría un lugar "seguro y protegido" para vivir?



Aplíquelo: Tomar decisiones de vivienda: ¿qué necesito y quiero?

Lea la lista de comprobación. Agregue características del hogar que sean importantes para usted y que no estén en la lista, utilizando las filas "Otro". Luego, verifique si el artículo es una "Necesidad" o un "Deseo" para usted. ¡No hay respuestas correctas o incorrectas! Si algo no es importante para usted, marque "No importante". Si no está seguro en este momento, marque "No estoy seguro".

Barrio	Nece- sidad	Deseo	No importante	No estoy seguro
<input type="checkbox"/> Barrio seguro: bajo crimen, bien iluminado				
<input type="checkbox"/> Costo de vida asequible				
<input type="checkbox"/> Diversidad en el barrio en términos de culturas, etnias, edades, etc.				
<input type="checkbox"/> Fuerte comunidad de discapacidad y servicios relacionados con discapacidad				
<input type="checkbox"/> Buenas escuelas				
<input type="checkbox"/> Aceras				
<input type="checkbox"/> Distancia al trabajo, cuidado de niños, otros servicios necesarios, amigos, familiares, otras personas de apoyo, tiendas, parques y otros lugares importantes para usted.				
<input type="checkbox"/> Cerca de proveedores de atención médica y hospitales				
<input type="checkbox"/> Acceso al transporte público				
<input type="checkbox"/> Accesibilidad para las personas con discapacidad				
<input type="checkbox"/> Acceso al estacionamiento				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				

Aplicuelo: Tomar decisiones de vivienda: ¿qué necesito y quiero? (continuación)

Barrio (continuación)	Necesidad	Deseo	No importante	No estoy seguro
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				

Espacio	Necesidad	Deseo	No importante	No estoy seguro
<input type="checkbox"/> Mi propio dormitorio (no compartido con nadie)				
<input type="checkbox"/> Mi propio baño (no compartido con nadie)				
<input type="checkbox"/> Mi propia cocina (no compartida con nadie)				
<input type="checkbox"/> Cierta número de baños: _____ (agregar #)				
<input type="checkbox"/> Cierta número de habitaciones: _____ (agregar #)				
<input type="checkbox"/> Ubicación y tamaño de los dormitorios y baños: ¿son accesibles y lo suficientemente grandes como para acomodar dispositivos de movilidad?				
<input type="checkbox"/> Sala				
<input type="checkbox"/> Comedor				
<input type="checkbox"/> Habitación familiar/sala de recreación				
<input type="checkbox"/> Espacio de trabajo				
<input type="checkbox"/> Rampas				
<input type="checkbox"/> Amplios pasillos				
<input type="checkbox"/> Patio				
<input type="checkbox"/> Garaje				
<input type="checkbox"/> Puertas y ventanas seguras				
<input type="checkbox"/> Más de una salida al exterior				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				

Espacio <i>(continuación)</i>	Necesidad	Deseo	No importante	No estoy seguro
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				

Características adicionales	Necesidad	Deseo	No importante	No estoy seguro
<input type="checkbox"/> Servicios públicos asequibles				
<input type="checkbox"/> Amueblado				
<input type="checkbox"/> Incluye electrodomésticos principales				
<input type="checkbox"/> Mostradores y áreas de almacenamiento accesibles				
<input type="checkbox"/> Barandillas				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				
<input type="checkbox"/> Otro (especificar):				

Alquilar o comprar

Recuerde, aunque algo puede ser adecuado para usted ahora, una opción diferente puede ser adecuada para usted en el futuro.

Puede usar este espacio para tomar notas durante el debate/discusiones en grupos pequeños.



Pruébalo: Identificación de factores importantes en las decisiones de vivienda

Para cada situación, identifique los detalles que son relevantes para las decisiones sobre vivienda de la persona.

Situación	Factores que pueden afectar las decisiones de vivienda
<p>Trisha planea asistir a la escuela de enfermería pronto. Ella quiere quedarse en su comunidad y trabajar en el hospital local.</p> <p>Ella vive con sus padres en la casa donde creció. Su abuela, que vive por la misma calle, se está mudando a una instalación de vivienda asistida y le ofreció venderle a Trisha su casa a un buen precio.</p> <p>Trisha tiene suficiente dinero ahorrado, combinado con la ayuda de sus padres, para hacer un depósito y cubrir los costos de cierre.</p>	

Pruébalo: Identificación de factores importantes en las decisiones de vivienda (continuación)

Situación	Factores que pueden afectar las decisiones de vivienda
<p>El trabajo de Sidney requiere que se mude a una nueva ciudad cada dos o tres años.</p> <p>Recientemente se mudó a una nueva ciudad y le encanta. Él utiliza una silla de ruedas y le gusta especialmente la accesibilidad del sistema de transporte público. Esto es un lugar donde Sidney podría verse viviendo a largo plazo.</p> <p>Sidney tiene suficientes ahorros e ingresos para comprar una casa en esta ciudad, comparable a lo que está alquilando actualmente.</p>	
<p>Mangala, Sangay y sus dos hijos vinieron a los Estados Unidos hace varios años. Mangala y Sangay ambos tienen empleo y sus hijos están en la escuela primaria.</p> <p>Han trabajado con el personal de una agencia de vivienda aprobada por el HUD para explorar la posibilidad de comprar una casa. Según un análisis de lo que pueden pagar, hay varias viviendas en su rango de precios.</p> <p>Pero la idea de comprar una casa los pone nerviosos, especialmente después de que un amigo que vive en la misma ciudad perdió su casa por una ejecución de hipoteca.</p>	



Aplicúelo: Factores importantes que quiero considerar en alquilar o comprar

Puede usar este espacio para anotar los factores importantes que desea considerar cuando decida alquilar o comprar un lugar que pueda llamar hogar.

Factores importantes que quiero considerar al decidir alquilar

Factores importantes que quiero considerar al decidir comprar



Aplíquelo: ¿Debo alquilar o comprar?

Responda las preguntas para considerar si desea seguir alquilando o comprando. Tenga en cuenta que ni alquilar ni comprar pueden ser opciones para usted en este momento. Puede haber otras opciones disponibles, como vivir con amigos o familiares sin pagar el alquiler.

Pregunta	Su respuesta	Algo sobre lo que pensar
¿Cuánto tiempo cree que pueda quedarse viviendo en el área?		<p>En general, cuanto más tiempo planea quedarse, más ventajas obtendrá al comprar una casa.</p> <p>Recuerde considerar las oportunidades de trabajo y la estabilidad, así como las conexiones comunitarias o familiares. Estos pueden afectar la cantidad de tiempo que permanece en un área.</p>
¿Le gusta el mantenimiento del hogar, el trabajo de jardinería y la decoración?		<p>Cuidar un hogar lleva tiempo. En términos generales, cuanto más casa o patio tenga, más tiempo le llevará.</p> <p>Si bien puede tener algunas oportunidades de mantenimiento, decoración o trabajo de jardinería en un alquiler, generalmente gastará más tiempo y dinero en estas actividades y artículos si es propietario de su hogar.</p>
¿Tiene dinero disponible para cubrir mantenimiento y reparaciones?		<p>Algunos expertos informan que las personas tienden a gastar del 1% al 4% del valor de una casa cada año en mantenimiento y reparaciones. Si compra una casa por \$250,000, es posible que deba presupuestar \$2,500 - \$10,000 cada año.</p> <p>Esta cifra generalmente no incluye mejoras en el hogar, como pisos nuevos o un baño remodelado.</p>
Para alquilar, ¿tiene dinero para pagar el alquiler del primer y último mes, un depósito de seguridad y posiblemente un seguro de arrendatario?		<p>Para alquilar:</p> <p>Si alquila, es posible que deba pagar dinero antes de mudarse para el alquiler del primer y último mes, un depósito de seguridad y posiblemente un seguro de arrendatario.</p> <p>Y es posible que necesite dinero para un cargo de solicitud, cargo de basura, cargo de servicios, cargo por mascota, cargo de estacionamiento y otros cargos potenciales dependiendo de dónde alquile.</p> <p>Asistencia de alquiler puede estar disponible. Comuníquese con la autoridad de vivienda pública y la oficina de administración o el administrador de propiedad de la unidad que desea alquilar y pregunte qué hay disponible.</p>

Aplíquelo: ¿Debo alquilar o comprar? (continuación)

Pregunta	Su respuesta	Algo sobre lo que pensar
<p>Para comprar, ¿tiene dinero para el depósito? ¿Para los costos de cierre?</p>		<p>Para comprar: El monto del depósito que necesita puede variar del 0 al 20% del precio de compra. Para una casa de \$250,000, esto es de \$0 a \$50,000. Cuanto más dinero pague por adelantado como depósito, menos dinero tendrá que pedir prestado.</p> <p>También deberá pagar los costos de cierre, que pueden variar del 2% al 5% del precio de compra. Para una casa de \$250,000, esto podría ser de \$5,000 a \$12,500. Es posible que deba pagar algunos de estos costos por adelantado. Para otros costos de cierre, puede pagarlos agregando a la cantidad de dinero que pide prestado (y tiene que pagar con intereses).</p> <p>Los programas de asistencia para el depósito y los costos de cierre pueden estar disponibles para ayudarlo a cubrir estos costos.</p>
<p>¿Cómo está su crédito?</p>		<p>Para alquilar: Sus puntajes de crédito e informes de crédito pueden afectar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si puede alquilar ▪ Dónde puede alquilar ▪ El monto de su depósito de seguridad: cuanto menor sea su puntaje de crédito, mayor será su depósito de seguridad. ▪ Si necesitará obtener una carta de garantía o alguien para firmar el contrato de alquiler o arrendamiento <p>Por comprar: Sus puntajes de crédito e informes de crédito determinarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Para qué hipotecas calificará ▪ Cuánto pagará por su hipoteca <p>Para alquilar y comprar: Cada 12 meses, usted puede recibir un informe de crédito de cada agencia de informes de crédito a nivel nacional. Para solicitar sus informes anuales de crédito gratuitos, vaya a AnnualCreditReport.com o llame gratis al 1-877-322-8228. Recuerde, revisar sus propios informes de crédito no afectará los puntajes de crédito.</p>

Aplíquelo: ¿Debo alquilar o comprar? (continuación)

Pregunta	Su respuesta	Algo sobre lo que pensar
¿Tiene otras deudas?		<p>Para alquilar: Cuanta más deuda tenga, menos dinero tendrá disponible para cubrir el alquiler.</p> <p>Para comprar: Cuanta más deuda tenga, menos dinero tiene disponible para cubrir los costos de vivienda y menos dinero puede pedir prestado para una hipoteca.</p>
¿Se siente cómodo con una mayor parte de sus ingresos destinados a los costos generales de la vivienda?		<p>Para alquilar: Si actualmente no paga una vivienda y decide alquilar, tendrá mayores costos, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Servicios públicos no cubiertos por el alquiler ▪ Otros cargos ▪ El seguro para arrendatario <p>Para comprar: Cuando posee su propia casa, los gastos que puede tener que pagar incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gas, electricidad, combustible para calefacción ▪ Agua potable y aguas residuales ▪ Recolección de basura/reciclaje ▪ Seguros e impuestos a la propiedad ▪ Cuotas o cargos de la asociación de propietarios o de dueños de propiedades <p>Estos costos son adicionales a su pago mensual de vivienda. Variarán según el tipo de vivienda y la ubicación.</p>

Aplíquelo: ¿Debo alquilar o comprar? (continuación)

Según sus respuestas, ¿cuál cree que es la opción correcta para usted en este momento?

¿Cuál podría ser una opción para usted más tarde?

¿Hay algo en lo que necesite trabajar para tener más opciones disponibles?



Aplíquelo: Mis opciones de vivienda

La siguiente lista explica las diferentes opciones de vivienda. Marque las que cree que podrían ser opciones para usted ahora.

Tenga en cuenta que ni alquilar ni comprar pueden ser opciones para usted en este momento. Puede haber otras opciones disponibles para usted, como vivir con familiares o amigos sin pagar el alquiler.

Si ha decidido alquilar, explore las opciones de alquiler en este cuadro.

Alquiler

Opciones de alquiler	¿Qué es?	¡Cuidado con esto!	Criterios clave
<p>Una habitación en un departamento o vivienda</p> <p><input type="checkbox"/> Marque si esto pudiera funcionar para usted</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un espacio que puede usar, generalmente una habitación. ▪ Usted alquila una habitación. Se puede incluir el uso de la cocina, la sala de estar u otras áreas comunes. ▪ Esto generalmente significa vivir con otras personas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pregunte si hay un contrato de arrendamiento. ▪ En caso afirmativo, asegúrese de que el arrendamiento permita el subarriendo. Solicite ver el contrato de arrendamiento o llame al administrador de propiedad y pregunte si el arrendatario puede alquilarle una habitación. ▪ Como alguien que alquila una habitación, su nombre debe agregarse al contrato de arrendamiento. ▪ El alquiler puede incluir el costo de algunos o todos los servicios públicos. ▪ Cuando firme el contrato de arrendamiento, comprenda su responsabilidad por 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pueden verificar el crédito. ▪ Pueden verificar la fuente de ingresos.

los servicios públicos. Por ejemplo, si su nombre se agrega a la factura de servicios públicos, es probable que sea responsable de las facturas de servicios públicos que otros compañeros de habitación no paguen.

- Es posible que el administrador de propiedad no acepte un vale de elección de vivienda.

Aplíquelo: Mis opciones de vivienda (*continuación*)

Opciones de alquiler	¿Qué es?	¡Cuidado con esto!	Criterios clave
<p>Un departamento</p> <p><input type="checkbox"/> <i>Marque si esto pudiera funcionar para usted</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Una habitación o grupo de habitaciones propiedad de otra persona. ▪ Puede alquilar una unidad en un edificio pequeño, un condominio de un propietario privado o una unidad en un complejo grande. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comprenda los términos del contrato de arrendamiento. ▪ El alquiler puede incluir el costo de algunos o todos los servicios públicos, como agua, alcantarillado, gas y electricidad, o puede que tenga que pagar el costo de algunos o todos los servicios públicos además de pagar el alquiler. ▪ Es posible que el administrador de propiedad no acepte un vale de elección de vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pueden verificar el crédito. ▪ Pueden verificar la fuente de ingresos.

<p>Una vivienda</p> <p><input type="checkbox"/> <i>Marque si esto pudiera funcionar para usted</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Una casa propiedad de otra persona. ▪ Esto también incluiría un dúplex: una casa dividida en dos unidades, cada una con su propia entrada. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comprenda los términos del contrato de arrendamiento. ▪ Comprenda qué acceso tiene a las características del hogar. Por ejemplo, ¿puede usar el garaje? ▪ Averigüe si los beneficios de la asociación de propietarios se transfieren a usted. ▪ Comprenda cómo se supone que debe pagar los servicios públicos. ▪ Si tiene compañeros de cuarto, asegúrese de que estén en el contrato de arrendamiento. Descubra su responsabilidad por el alquiler y los servicios públicos si los compañeros de cuarto no pagan su parte. ▪ Es posible que el administrador de propiedad no acepte un vale de elección de vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pueden verificar el crédito. ▪ Pueden verificar la fuente de ingresos.
---	---	---	---

Aplíquelo: Mis opciones de vivienda (continuación)

Opciones de alquiler	¿Qué es?	¡Cuidado con esto!	Criterios clave
Vivienda privada subsidiada <input type="checkbox"/> <i>Marque si esto pudiera funcionar para usted</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Departamentos que se ofrecen a precios reducidos para personas con bajos ingresos. ▪ Los programas del gobierno pueden ayudar a los administradores de propiedad a ofrecer alquileres reducidos. ▪ Se les puede llamar "Unidades de Vivienda Asequibles" o "Unidades de Vivienda de la Fuerza Laboral" o algo distinto. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Debido a que la vivienda asequible es escasa en los EE.UU., puede ser difícil encontrar una unidad. Podría haber largas listas de espera. ▪ Comprenda los términos del contrato de arrendamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pueden verificar el crédito. ▪ Pueden verificar la fuente de ingresos. ▪ Elegibilidad de ingresos: es posible que deba tener un ingreso mínimo que no exceda un ingreso máximo. Deberá proporcionar pruebas de que cumple con esos requisitos.
Vivienda pública <input type="checkbox"/> <i>Marque si esto pudiera funcionar para usted</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda digna y segura para personas con bajos ingresos, personas mayores y personas con discapacidades. ▪ Puede ser una casa unifamiliar, un departamento o un complejo de departamentos que incluye otros servicios de apoyo. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Debe trabajar con su autoridad local de vivienda pública para obtener vivienda pública. Podría haber largas listas de espera. ▪ Comprenda las reglas de la vivienda pública, así como sus responsabilidades. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elegibilidad de ingresos. ▪ Puede haber otros criterios basados en la disponibilidad de viviendas.

**Opciones
adicionales
que conozco:**

*Marque si
esto pudiera
funcionar
para usted*

Aplíquelo: Mis opciones de vivienda (*continuación*)

Comprar

Si ha decidido comprar, explore las opciones de comprar en esta tabla. Esta es información muy general. Comprar una casa está cubierto con más detalle en el *Módulo 13: Comprar una vivienda*.

Opciones de compra	¿Qué es?	¡Cuidado con esto!	Criterios clave
<p>Una casa unifamiliar, una casa modular o una vivienda urbana (a veces llamada casa adosada)</p> <p><input type="checkbox"/> <i>Marque si esto pudiera funcionar para usted</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Una casa unifamiliar es una casa independiente en una propiedad de la cual es usted el dueño. ▪ Una vivienda modular es un tipo de vivienda unifamiliar. Las viviendas modulares se construyen en fábricas y luego se ensamblan en el sitio. Deben seguir los códigos de construcción locales. ▪ Una vivienda urbana (o casa adosada) se construye al lado de otras casas. Puede compartir una o dos paredes con otras viviendas urbanas. Estas son más comunes en los barrios urbanos. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Los costos adicionales pueden incluir: <ul style="list-style-type: none"> • Servicios públicos • Mantenimiento y reparaciones • Equipos para trabajos de jardinería • Impuestos a la propiedad • Seguro hipotecario privado • Seguro adicional ▪ Puede tener una Asociación de Propietarios (HOA) o Asociación de Dueños de Propiedad (POA). Si compra una vivienda con una HOA o POA, comprenda los costos y las reglas, así como los beneficios. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sus puntajes e informes de crédito. ▪ Verificación de sus ingresos. ▪ El monto de la deuda que tiene en comparación con sus ingresos, que es su relación entre la deuda y los ingresos. ▪ Monto del depósito. ▪ Dependiendo del tipo de hipoteca que obtenga, es posible que deba pagar un seguro hipotecario privado.

<p>Un condominio</p> <p><input type="checkbox"/> <i>Marque si esto pudiera funcionar para usted</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Una parte de una propiedad más grande. ▪ Es dueño de una unidad. La asociación de condominios es propietaria del edificio y los terrenos. ▪ Usted es miembro de la asociación de condominios. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comprender las reglas y regulaciones de la asociación de condominios. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Igual que como se enumeró en la unifamiliar anteriormente.
--	---	---	--

Aplíquelo: Mis opciones de vivienda (*continuación*)

Opciones de compra	¿Qué es?	¡Cuidado con esto!	Criterios clave
<p>Una unidad en una cooperativa (co-op)</p> <p><input type="checkbox"/> Marque si esto pudiera funcionar para usted</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Una parte de una propiedad más grande. ▪ Usted arrienda una unidad y es accionista de la corporación propietaria de toda la propiedad. ▪ Las cooperativas no están disponibles en todas las comunidades. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No está comprando bienes inmuebles. Está comprando acciones en la corporación cooperativa propietaria del edificio. ▪ Conozca sus derechos y responsabilidades en una cooperativa. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Una junta directiva elegida por arrendatarios debe aprobarlo. ▪ La financiación puede ser diferente.
<p>Una casa prefabricada o móvil</p> <p><input type="checkbox"/> Marque si esto pudiera funcionar para usted</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Una casa generalmente construida en una fábrica y llevada a una propiedad para su instalación. ▪ Puede estar en un marco de metal, base o atada. ▪ Las casas prefabricadas hechas antes de 1976 se llaman casas móviles. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Busque una etiqueta de certificación roja en el exterior de cada sección para asegurarse de que su casa prefabricada esté construida de acuerdo con los Estándares de seguridad y construcción de casas prefabricadas (Código del HUD). ▪ Dependiendo de su estado y los cimientos de la casa, una casa prefabricada no puede ser titulada como un bien inmueble. Este y otros factores determinan cómo cambia el valor con el paso del tiempo (si aumenta o disminuye). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Si la casa prefabricada no está en un terreno que usted posee o va a comprar junto con la casa, no puede calificar para la financiación hipotecaria. ▪ Solicitará un préstamo de chattel, no una hipoteca.
<p>Opciones adicionales que conozco:</p> <p><input type="checkbox"/> Marque si esto pudiera funcionar para usted</p>			



Recordar la conclusión principal

Existen diferentes tipos de vivienda. Para ayudar a priorizar sus opciones, comience definiendo lo que significa una vivienda segura para usted.

Sección 2: ¿Qué puedo pagar?

Analizaremos formas de estimar lo que puede pagar por la vivienda.



Costos de vivienda: ¿Qué es accesible?

Una gran pregunta que debe responder cuando toma decisiones de vivienda es: ¿Cuánto puedo pagar? Hay pautas para esto, pero es su decisión.

Recuerde que los administradores de propiedad y los prestamistas hipotecarios no pueden decirle lo que es asequible para usted.

¿Cuánto puedo pagar?



Esta es mi decisión



Pruébelo: Estimación de la asequibilidad

Lea la situación y luego responda la pregunta.

Situación: Pat y Sam calculan lo que pueden pagar

Pat y Sam han soñado con comprar una vivienda. Han estado ahorrando para una casa durante cuatro años y han apartado \$10,000. También tienen un poco de dinero apartado para emergencias. Juntos ganan \$48,000 al año en ingresos brutos anuales. Su ingreso neto (después de impuestos y deducciones) es de \$42,000.

Escucharon que una forma rápida de estimar lo que podría ser asequible es tomar su ingreso bruto anual combinado y multiplicarlo por tres.

También escucharon sobre otra forma rápida de estimar los costos mensuales de vivienda asequibles. Estos costos no deben ser más del 30% de sus ingresos brutos mensuales.

Saben que estos son puntos de partida para pensar en la asequibilidad y no necesariamente lo que los prestamistas utilizarán para determinar cuánto pueden ellos pedir prestado.



Hay dos formas de estimar rápidamente la cantidad de vivienda que puede pagar.

Método 1

$$\begin{array}{l} \text{Ingreso} \\ \text{bruto} \\ \text{anual} \end{array} \times 3 = \begin{array}{l} \text{Estimado del precio de} \\ \text{compra de Vivienda} \\ \text{más alto} \end{array}$$

- Multiplique su ingreso bruto anual por tres.
- Su ingreso bruto anual es lo que gana cada año antes de que se deduzcan de su pago los impuestos u otras deducciones.
- La respuesta es una estimación del precio de compra de vivienda más alto que puede pagar.

¿Cuál es el precio de compra de vivienda más alto que Pat y Sam pueden pagar de acuerdo con el Método 1?

Pruébalo: Estimación de la asequibilidad (continuación)

Método 2

$$\begin{array}{l} \text{Ingreso} \\ \text{bruto} \\ \text{mensual} \end{array} \times 0.30 = \begin{array}{l} \text{Estimado de costos} \\ \text{mensuales máximos de} \\ \text{vivienda} \end{array}$$

- Multiplique su ingreso bruto mensual por 0.30.
- Su ingreso bruto mensual es su ingreso bruto anual dividido por 12.
- La respuesta es una estimación de lo máximo que debe pagar cada mes por los costos totales de la vivienda (como el alquiler o el pago de la hipoteca, servicios públicos, seguros, mantenimiento y reparaciones).

¿Qué es lo máximo que Pat y Sam deben pagar cada mes por los costos totales de vivienda de acuerdo con el Método 2?

Dependiendo del mercado inmobiliario, las estimaciones de estos dos métodos pueden ser poco realistas. Existe un tercer método que no es tan rápido, pero puede ser más realista.

Método 3

$$\begin{array}{l} \text{Ingreso} \\ \text{neto} \\ \text{total} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Gastos} \\ \text{totales no} \\ \text{relacionados} \\ \text{con la} \\ \text{vivienda} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Lo que queda para} \\ \text{cubrir costos de} \\ \text{vivienda} \end{array}$$

- Sume su ingreso neto
- Reste sus gastos no relacionados con la vivienda
- La respuesta es una estimación de lo que queda para cubrir todos los costos de vivienda

Pruébelo: Estimación de la asequibilidad (continuación)

¿Qué pueden pagar Pat y Sam en función de su plan de gastos y de ahorros? Use su plan de gastos y ahorro a continuación (a menudo llamado "presupuesto") para estimar lo que Pat y Sam pueden pagar. Tiene tres secciones:

- Ingresos netos
- Gastos no relacionados con la vivienda
- Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?

La mayor parte del plan de gastos y de ahorros se ha completado para usted. **Debe completar la última sección, Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?**

Aunque Pat y Sam no pagan todos estos gastos mensualmente, las cifras se muestran como montos mensuales. Hacerlo ayuda a Pat y Sam a incluir todos sus gastos.

Plan de gastos y de ahorros de Pat y Sam

Ingresos netos

Artículo	Monto mensual
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 1	\$3,500 (\$42,000 ÷ 12)
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 2	
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 3	
Ingreso neto de trabajo independiente	
Beneficio público 1:	
Beneficio público 2:	
Beneficio público 3:	
Beneficio público 4:	
Interés	
Dividendos	
Pensión para el sustento de hijos	
Pensión conyugal	
Obsequios	
Otro:	
Otro:	
Otro:	
Sus ingresos mensuales netos totales (sumar las filas anteriores)	\$3,500

Pruébalo: Estimación de la asequibilidad (continuación)

Gastos no relacionados con la vivienda

Artículo	Monto mensual
Ahorros	
Ahorrar para: Un fondo de emergencia	\$50
Ahorrar para:	
Ahorrar para:	
Lo que reparten	
Repartir a amigos y familiares	
Aportes de beneficencia	\$100
Otro:	
Otro:	
Gastos	
Teléfono (celular y de casa)	\$200
Internet	\$60
Cable / satélite	
Pago de auto/camión	\$300
Seguro de auto/camión	\$70
Mantenimiento y reparación de auto/ camión	
Combustible de auto/camión	\$170
Transporte público	
Seguro de salud (la proporción que no cubra el empleador o que se deduzca de la remuneración bruta)	\$120
Otros gastos de atención médica	\$100
Pagos de préstamos estudiantiles	\$250
Pagos de deudas de tarjetas crédito	\$300
Otros pagos de deudas	
Asistente de cuidados personales	
Persona mayor	\$240
Pagos de cuidado de niños/pensión para el sustento de hijos	
Alimentos y artículos para el hogar	\$300

Pruébalo: Estimación de la asequibilidad (continuación)

Gastos no relacionados con la vivienda

Artículo	Monto mensual
Comidas en restaurantes o para llevar	\$50
Gastos de servicios para animales	
Mascotas	\$50
Gastos personales	
Entretenimiento	
Otro:	
Otro:	
Otro:	
Su total de gastos no relacionados con la vivienda (sumar las filas anteriores)	\$2,360

Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?

Artículo	Monto mensual
Sus ingresos mensuales netos totales (desde la última fila de la sección de ingresos netos de la columna de Monto mensual)	RELLENAR:
Su total de gastos no relacionados con la vivienda (desde la última fila de la sección de gastos no relacionados con la vivienda en la columna de Monto mensual)	RELLENAR:
¿Qué resta para los costos de vivienda? (Sus ingresos netos totales menos Sus gastos totales no relacionados con la vivienda)	RELLENAR:



Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar

Puede usar este Plan de gastos y de ahorros (a menudo llamado "presupuesto") para calcular lo que puede pagar. Use información de su recibo de sueldo y otros estados financieros, así como registros de facturas y gastos.

El plan de gastos y de ahorros tiene tres secciones:

- Mis ingresos netos
- Mis gastos no relacionados con la vivienda
- Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?

Puede recibir ingresos y pagar gastos por semana, trimestre, mes o año. Para este método, convierta sus ingresos y gastos a montos mensuales antes de incluirlos en el Plan de Gastos y de Ahorros.

Esta tabla puede ayudarlo a convertir sus ingresos y gastos en montos mensuales.

Frecuencia: Con qué frecuencia recibe el ingreso o paga el gasto	Haga esto primero Luego, ingréselo en su Plan de Gastos y de Ahorros
Anual (una vez por año)	División por 12
Semianual (dos veces por año)	División por 6
Trimestral (cuatro veces por año)	División por 3
Mensual (una vez por mes)	Utilizar tal y como está
Bimensual (dos veces por mes)	Multiplicar por 2
Quincenal (cada dos semanas)	Multiplicar por 26 y luego dividir por 12
Semanal (todas las semanas)	Multiplicar por 52 y luego dividir por 12



Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar (continuación)
Mi plan de gastos y de ahorros
Mis ingresos netos

Artículo	Monto mensual
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 1	
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 2	
Remuneración neta (salario de bolsillo) empleo 3	
Ingreso neto de trabajo independiente	
Beneficio público 1:	
Beneficio público 2:	
Beneficio público 3:	
Beneficio público 4:	
Interés	
Dividendos	
Pensión para el sustento de hijos	
Pensión conyugal	
Obsequios	
Otro:	
Otro:	
Otro:	
Mis ingresos netos totales (sumar las filas anteriores)	

Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar (*continuación*)

Mis gastos no relacionados con la vivienda

Artículo	Monto mensual
Mis ahorros	
Ahorrar para: Un fondo de emergencia	
Ahorrar para:	
Ahorrar para:	
Mi repartición	
Repartir a amigos y familiares	
Aportes de beneficencia	
Otro:	
Otro:	
Mis gastos	
Teléfono (celular y de casa)	
Internet	
Cable / satélite	
Pago de auto/camión	
Seguro de auto/camión	
Mantenimiento y reparación de auto/ camión	
Combustible de auto/camión	
Transporte público	
Seguro de salud (la proporción que no cubra el empleador o que se deduzca de la remuneración bruta)	
Otros gastos de atención médica	

Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar (*continuación*)

Mis gastos no relacionados con la vivienda

Artículo	Monto mensual
Pagos de préstamos estudiantiles	
Pagos de deudas de tarjetas crédito	
Otros pagos de deudas	
Asistente de cuidados personales	
Persona mayor	
Pagos de cuidado de niños/pensión para el sustento de hijos	
Alimentos y artículos para el hogar	
Comidas en restaurantes o para llevar	
Gastos de servicios para animales	
Mascotas	
Gastos personales	
Entretenimiento	
Otro:	
Otro:	
Otro:	
Mi total de gastos no relacionados con la vivienda (sumar las filas anteriores)	

Aplíquelo: Estimar lo que puedo pagar (continuación)**Comparación: ¿Qué queda para los costos de la vivienda?**

Artículo	Monto mensual
Mis ingresos netos totales (desde la última fila de la sección de Mis ingresos netos de la columna de Monto mensual)	
Mi total de gastos no relacionados con la vivienda (desde la última fila de la sección de Mis gastos no relacionados con la vivienda en la columna de Monto mensual)	
¿Qué resta para los costos de vivienda? (Mis ingresos netos totales menos Mis gastos totales no relacionados con la vivienda)	

¿Cuánto dinero puedo pagar por los costos de la vivienda cada mes?**¿Puedo reducir los gastos o aumentar los ingresos para tener más dinero disponible para los costos de vivienda?****Recordar la conclusión principal**

Un pago accesible por la vivienda es uno que puede hacer de manera confiable cada mes.

Sección 3: ¿Qué sigue si decido alquilar?

Analizaremos los pasos para un alquiler incluyendo leer y comprender su contrato de alquiler o arrendamiento, obtener el seguro del arrendatario y conocer sus derechos y responsabilidades como arrendatario.



Conclusión principal



Las formas de protegerse como arrendatario incluyen leer y comprender su contrato de alquiler o arrendamiento, obtener el seguro del arrendatario y conocer sus derechos y responsabilidades.

Pasos para alquilar

Si desea alquilar, aquí hay algunos pasos sugeridos que puede tomar. Puede tomar notas de la discusión sobre cada paso.

- **Paso 1:** Averigüe dónde quiere vivir

- **Paso 2:** Averigüe qué tipo de lugar quiere alquilar

Utilice la sección *Aplíquelo: Mis opciones de vivienda* en la Sección 1 de este módulo

▪ **Paso 3:** Calcule lo que puede pagar

Utilice la sección *Aplicúelo: Estimación de lo que puedo pagar* en la Sección 2 de este módulo

▪ **Paso 4:** Comprenda su crédito y cómo esto puede afectar lo que puede alquilar

▪ **Paso 5:** Averigüe sus opciones

▪ **Paso 6:** Obtenga su primer mes de alquiler y depósitos juntos

▪ **Paso 7:** Lea y comprenda su contrato de arrendamiento o alquiler



Pruébalo: Leer un contrato de alquiler

Use el ejemplo de contrato de alquiler en la página 37 para responder a estas preguntas.

1. ¿Quiénes son las partes del contrato de arrendamiento?

2. ¿Dónde está la propiedad?

3. ¿A qué partes de la propiedad tiene acceso Paulo?

4. ¿Cuánto cuesta su renta? ¿Cuándo se debe pagar?

5. ¿Cuándo se considera tarde el pago de su renta? Si él paga el alquiler tarde, ¿cuánto le costará esto?

6. ¿Cuánto dura el contrato de arrendamiento?

7. ¿Cuál es el proceso para realizar reparaciones?

8. ¿Hay alguna regla sobre los invitados?

Pruébalo: Leer un contrato de alquiler (continuación)**Ejemplo de contrato de alquiler**

Nota importante: Este es un ejemplo de contrato de alquiler solo para fines de esta capacitación. Los contratos de alquiler varían según los requisitos de la ley estatal o local. Su contrato de alquiler se verá diferente a este.

1. Partes

Las partes de este Acuerdo son Shawnice L. Johnson, en lo sucesivo denominado "Administrador de propiedad", y Paulo Ramírez, en lo sucesivo denominado "Arrendatario".

2. Propiedad

El Administrador de propiedad por la presente cede los siguientes bienes al Arrendatario durante el plazo de este Acuerdo: (a) el bien inmueble conocido como: 3536 First Street, New City, AZ, 12345 y (b) los siguientes muebles, características y electrodomésticos en dicha propiedad: entrada de garaje, garaje, porche delantero, patio trasero, primer piso de la casa, todos los electrodomésticos que se encuentran dentro, incluidos el lavaplatos, el refrigerador, la estufa, el horno, el horno microondas, el triturador de basura, la lavadora y la secadora.

El Arrendatario no tiene acceso a los departamentos del segundo o tercer piso.

3. Plazo

Este acuerdo tendrá vigencia: 1 año para el período del 1 de agosto al 31 de julio.

4. Alquiler

El alquiler mensual de dicha propiedad será de \$1,000, pagadero con cheque o giro bancario el primer día de cada mes. El pago se considera atrasado el segundo día de cada mes. Se le cobrará al Arrendatario \$10 si el alquiler se demora de 1 a 4 días, \$20 si se demora de 5 a 10 días. Si el pago del alquiler se demora más de 10 días, se le cobrará al inquilino \$100.

5. Servicios públicos

El Administrador de propiedad acepta proporcionar los siguientes servicios y/o servicios públicos:

Electricidad Gas Recolección de basura Remoción de nieve Agua
 Televisión satelital (solo tarifa de suscripción. Pague por ver a cargo del Arrendatario).

6. Depósitos

El Arrendatario pagará un depósito de seguridad de \$1,000.

Esta cantidad será reembolsada (más intereses) dentro de los 30 días posteriores a la finalización del arrendamiento; alquiler no pagado, cargos por daños más allá del desgaste normal, y los costos de limpieza razonable pueden ser deducidos.

7. Reparaciones

Todas las reparaciones están sujetas a la aprobación del Administrador de propiedad. Si algo necesita reparación, el Arrendatario debe llamar al Administrador de propiedad e informar el problema por teléfono o dejar un mensaje. En caso de una emergencia, como una línea de agua rota o aguas residuales, si no puede comunicarse con el Administrador de propiedad, el Arrendatario puede llamar a los servicios de reparación de una lista proporcionada por el Administrador de propiedad.

Pruébalo: Leer un contrato de alquiler (*continuación*)

Ejemplo de acuerdo de alquiler (*continuación*)

8. Mascotas

Se permite un gato o perro en el local. El Arrendatario deberá pagar los daños causados por las mascotas.

Disposiciones complementarias:

- A. El Arrendatario no podrá arrendar, subarrendar ni ceder las instalaciones sin el consentimiento previo por escrito del Administrador de propiedad (pero este consentimiento no se retendrá sin razón).
- B. El Administrador de propiedad puede ingresar a las instalaciones en momentos razonables para fines de inspección, mantenimiento o reparación, y para mostrar las instalaciones a compradores o posibles Arrendatarios. En *todas* las instancias, excepto las de emergencia o abandono, el Administrador de propiedad le dará al Arrendatario un aviso razonable (al menos un día) antes de dicha entrada.
- C. El Arrendatario acuerda ocupar el local y lo mantendrá en buenas condiciones, excepto por el uso y desgaste razonables, y no hará modificaciones al respecto sin el consentimiento por escrito del Administrador de propiedad.
- D. El Arrendatario acuerda no usar las instalaciones de tal manera que perturben la paz y la tranquilidad de otros Arrendatarios en el edificio. El Arrendatario acuerda además no causar una molestia pública y no realizar actividades de negocio o comerciales en las instalaciones.
- E. El Arrendatario deberá, al término de este Acuerdo, desocupar y devolver la vivienda en la misma condición en que fue recibida, menos desgaste razonable y otros daños fuera del control del Arrendatario.
- F. En una disputa entre el Administrador de propiedad y el Arrendatario que da lugar a cualquier acción en la corte, la parte perdedora pagará los costos de la corte y los honorarios razonables de abogado de la parte exitosa.
- G. Términos adicionales:

Nosotros, los abajo firmantes, aceptamos este Contrato de alquiler:

Administrador de propiedad:

Arrendatario:

Nombre

Nombre

Firma

Firma

Fecha

Fecha

—Fin del ejemplo de acuerdo de alquiler—



Aplíquelo: Lista de comprobación de mi contrato de arrendamiento o alquiler

Puede usar esta lista de comprobación para revisar su contrato de arrendamiento o alquiler antes de firmarlo. Asegúrese de poder encontrar y comprender cada uno de estos elementos. Puede que no estén enumerados con los mismos títulos. Si no comprende su contrato de arrendamiento o alquiler, haga preguntas y asegúrese de obtener ayuda antes de firmarlo.

Contrato de arrendamiento o alquiler

Marque la casilla cuando haya revisado y entendido.

Nombres de las partes del contrato.

Este será el propietario o el administrador de propiedad, usted y cualquier otra persona responsable del alquiler como compañeros de cuarto.

Si los compañeros de cuarto no figuran en la lista, no serán responsables del alquiler bajo su contrato de arrendamiento. Pueden tener sus propios contratos de arrendamiento con el administrador de propiedad.

Ubicación y descripción de la propiedad de alquiler

Esta es la dirección del alquiler. La descripción también debe nombrar características incluidas, tales como: estacionamiento, acceso a un garaje, uso de un gimnasio, uso de unidades de almacenamiento, etc.

Monto del alquiler y fecha de vencimiento

Busque multas por pagos atrasados o morosos. Busque cuando un pago se considera tarde. Por ejemplo, los pagos de alquiler pueden vencerse el 1 de cada mes y se consideran atrasados si no se pagan antes del 5 de cada mes.

Incluido/no incluido en el alquiler

Busque lo que está incluido y lo que no está incluido en el alquiler. Por ejemplo, el alquiler puede incluir electricidad y agua, pero no gas o internet. O tal vez se requieren cargos de recolección de basura, pero son adicionales.

Plazo del arrendamiento

Esta es la duración del contrato de arrendamiento o alquiler. Pueden ser seis meses o un año o algo diferente. Si no se especifica ningún plazo, es un acuerdo de mes a mes.

Las multas por mudarse antes del final del plazo también deben explicarse.

Opciones para renovar

Esto debería detallar sus opciones cuando finalice el plazo de arrendamiento.

Es posible que deba notificarle al administrador de propiedad que no renovará su contrato de arrendamiento antes de que finalice el contrato.

Si no proporciona un aviso dentro de ese plazo, su contrato de arrendamiento puede renovarse automáticamente. O su contrato de arrendamiento puede cambiar automáticamente a un contrato de mes a mes al final de su plazo de arrendamiento actual.

Aplíquelo: Lista de comprobación de mi contrato de arrendamiento o alquiler (continuación)**Contrato de arrendamiento o alquiler****Marque la casilla cuando haya revisado y entendido.** **Aumentos en el alquiler**

Si tiene un acuerdo de mes a mes, el administrador de propiedad puede aumentar el alquiler con una notificación por escrito.

Si tiene un plazo de arrendamiento, el administrador de propiedad no puede aumentar el alquiler hasta que expire el plazo del arrendamiento a menos que el aumento del alquiler ya esté incluido en el arrendamiento.

Las leyes estatales o locales pueden regir los aumentos de renta, particularmente con cuánto tiempo de anticipación el administrador de propiedad tiene que informarle sobre el aumento antes de que entre en vigencia.

 Responsabilidades de mantenimiento

Esto debería explicar lo que el administrador de propiedad arreglará y no arreglará.

Las leyes estatales y locales describen lo que los administradores de propiedad deben hacer para mantener el espacio que usted está alquilando seguro y habitable.

Si considera que la información en su contrato de arrendamiento con respecto al mantenimiento y las reparaciones no es clara o injusta, visite el departamento de vivienda o la autoridad de vivienda pública de su ciudad/condado, un asesor de vivienda aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés), un abogado de asistencia legal o un abogado pro-bono. Es posible que puedan revisar su contrato de arrendamiento con usted y explicarle cuáles son sus derechos según la ley estatal.

 Límites a modificaciones

Esto describirá si puede pintar el departamento o agregar estantes empotrados, por ejemplo. El contrato debe indicar quién paga por estas modificaciones o cómo obtener permiso para realizar cualquier modificación. También puede incluir lo que no puede hacer, como clavar clavos en las paredes.

 Modificaciones razonables

Esto notará que la ley federal permite que un residente con una discapacidad realice modificaciones razonables a su cargo en el interior de un departamento y en las áreas comunes/públicas del edificio. Una modificación razonable es una modificación estructural hecha para permitir a las personas con discapacidad el pleno disfrute de la vivienda y las instalaciones relacionadas. Los ejemplos incluyen ensanchar una puerta, bajar gabinetes de cocina o reemplazar pisos para facilitar el uso de sillas de ruedas.

 Adaptaciones razonables

Esto también notará que la ley federal requiere que los proveedores de vivienda hagan adaptaciones razonables para las personas con discapacidades. Una adaptación razonable es un cambio en las reglas, políticas, prácticas o servicios para que una persona con discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de una unidad de vivienda o espacio común. Un ejemplo es proporcionar un espacio de estacionamiento reservado cerca de la entrada de un edificio para un arrendatario con problemas de movilidad, a pesar de que todo el estacionamiento no está reservado.

Aplíquelo: Lista de comprobación de mi contrato de arrendamiento o alquiler (continuación)**Contrato de arrendamiento o alquiler****Marque la casilla cuando haya revisado y entendido.** **Cuando el administrador de propiedad puede ingresar a la propiedad**

Como el administrador de propiedad posee la propiedad, tiene derecho a ingresar. Pero usted también tiene derecho a la privacidad. Asegúrese de que esto esté claramente explicado en su contrato de alquiler.

 Notificación de rescisión del contrato

¿Cuál es el proceso si usted o el administrador de propiedad necesitan rescindir el contrato? Esto debe especificarse en el contrato de alquiler o arrendamiento.

También hay reglas especiales para terminar el contrato si ingresa al servicio activo en el ejército. Esto puede o no estar incluido en el contrato de arrendamiento, pero este derecho existe debido a la Ley de Ayuda Civil para Miembros del Servicio. Para obtener más información, visite www.servicemembers.gov y realice una búsqueda con "SCRA."

 Regla sobre los invitados

Algunos contratos de alquiler incluirán reglas con respecto a los huéspedes. Esto es para asegurarse de que los invitados sean realmente invitados y no compañeros de cuarto.

 Regla sobre mascotas

Esta sección describirá qué tipos y cuántas mascotas puede usted tener. También describirá cualquier tarifa adicional que deba pagar si se permiten mascotas y usted tiene una.

Las reglas con respecto a los animales de servicio pueden ser diferentes según el lugar donde viva. Si hay una regla contra las mascotas y usted tiene un animal de servicio, solicite una acomodación razonable. Si el administrador de propiedad aún no permite el animal, considere comunicarse con una agencia estatal o local responsable de manejar las quejas de vivienda justa, o puede presentar una queja ante el HUD en www.hud.gov.

También es posible que desee obtener ayuda de asistencia legal o un abogado. Encuentre una oficina de asistencia legal visitando www.lsc.gov o un abogado pro-bono visitando www.lawhelp.org.

 Cláusula de subarrendamiento

Esta sección describirá si puede alquilarle a otra persona. Una persona puede querer subarrendar su departamento si va a estar fuera por un período de tiempo o si tiene una habitación extra. Algunos contratos de arrendamiento prohíben el subarriendo. Algunos requerirán un nuevo acuerdo con la persona a la que desea subarrendar el alquiler. Asegúrese de leer su contrato de arrendamiento para ver si esta práctica está permitida.

Si no comprende su contrato de arrendamiento, obtenga ayuda. Consulte con un amigo de confianza, un centro de recursos para arrendatarios en su comunidad, un abogado o asistencia legal.

El seguro para arrendatario

El seguro de arrendatario lo ayuda a recuperarse financieramente de las pérdidas de sus pertenencias personales. No cubre el edificio físico.

Es posible que algunos artículos no estén cubiertos o puedan tener una cobertura limitada, como equipos informáticos. Es posible que desee comprar un seguro adicional para estos artículos.

Mantenga registros de su propiedad personal y el valor estimado de las cosas que posee. Esta documentación lo ayudará a presentar una reclamación de seguro si los artículos se pierden o se dañan. Considere tomar un video o fotos de su hogar y objetos de valor. Consulte la guía y las herramientas para crear un inventario de su propiedad de la Asociación Nacional de Comisionados de Seguros. Visite www.insureonline.org y realice una búsqueda con “inventario”.

El seguro para arrendatarios también puede protegerlo si alguien que no vive en su casa alquilada se lesionó mientras lo visitaba.

El administrador de propiedad puede exigirle que compre un seguro para arrendatarios.

Los costos varían. Compare ofertas.

Sus derechos como arrendatario

Como arrendatario o inquilino, usted tiene derechos bajo las leyes federales, estatales y locales. Un derecho es un derecho moral o legal.

La Ley de Equidad de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) es la ley federal que lo protege de la discriminación basada en la raza, el color, el origen nacional, la religión, el sexo, la discapacidad o la presencia de niños, lo que a veces se denomina estado familiar. Por ejemplo, no se le puede negar un departamento porque tiene una discapacidad.

Modificaciones razonables

La ley federal permite a un residente con discapacidad realizar y pagar **modificaciones razonables** en el interior de un departamento y en las áreas comunes/públicas del edificio.

- Una modificación razonable es una modificación estructural hecha para permitir a las personas con discapacidad el pleno disfrute de la vivienda y las instalaciones relacionadas.
- Los ejemplos incluyen ensanchar una puerta, bajar gabinetes de cocina o reemplazar pisos para facilitar el uso de sillas de ruedas.

Adaptaciones razonables

La ley federal requiere que los proveedores de vivienda realicen **adaptaciones razonables** para personas con discapacidades.

- Una adaptación razonable es un cambio en las reglas, políticas, prácticas o servicios para que una persona con discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de una unidad de vivienda o espacio común.
- Un ejemplo es proporcionar un espacio de estacionamiento reservado cerca de la entrada de un edificio para un arrendatario con problemas de movilidad, a pesar de que todo el estacionamiento no está reservado.

Responsabilidades

Todos los derechos conllevan responsabilidades. Estas son cosas que usted debe hacer.

Obtenga ayuda

Adicionalmente, la mayoría de los estados y ciudades tienen leyes y ordenanzas que le otorgan derechos adicionales relacionados a la vivienda. Por ejemplo, el techo no debería tener goteras.

Usted también tiene responsabilidades. Por ejemplo, puede que usted sea responsable de pagar la factura de electricidad y si no la paga, la electricidad podría cortarse.

Para obtener más información o para obtener ayuda si cree que se han violado sus derechos, visite el sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos en www.hud.gov. Navegue a la sección de Arrendatarios (bajo Audiencias) para obtener enlaces a información general y específica del estado.

También puede consultar el departamento de vivienda de su ciudad o condado, una agencia de asesoría de vivienda aprobada por el HUD, asistencia legal o un abogado para obtener más información.



Recordar la conclusión principal



Las formas de protegerse como arrendatario incluyen leer y comprender su contrato de alquiler o arrendamiento, obtener el seguro del arrendatario y conocer sus derechos y responsabilidades.

Cierre del módulo

★ Recordar las conclusiones principales

Sección	Conclusión principal
1: ¿Cuáles son mis opciones?	Existen diferentes tipos de vivienda. Para ayudar a priorizar sus opciones, comience definiendo lo que significa una vivienda segura para usted.
2: ¿Qué puedo pagar?	Un pago accesible por la vivienda es uno que puede hacer de manera confiable cada mes.
3: ¿Qué sigue si decido alquilar?	Las formas de protegerse como arrendatario incluyen leer y comprender su contrato de alquiler o arrendamiento, obtener el seguro del arrendatario y conocer sus derechos y responsabilidades.

Tomar medidas

Es más probable que usted tome medidas, si se compromete a tomarlas ahora. Una forma de asumir ese compromiso es pensar en lo que planea hacer por lo que hoy aprendió. Luego, anótelos.

¿Qué haré?

¿Cómo lo haré?

¿Le contaré mis planes a alguien? En caso de que fuera así, ¿a quién?

Dónde conseguir más información o ayuda

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD) tiene muchos recursos para ayudarlo a elegir una vivienda, incluida información sobre asistencia de alquiler, viviendas de apoyo para personas con discapacidades y programas de vivienda para comunidades nativas. Visite **www.hud.gov**.

Use el localizador de departamentos del HUD para encontrar opciones en su comunidad. Visite **www.hud.gov/apps/section8/index.cfm**. También puede consultar en su comunidad local las opciones que pueden no estar incluidas en esa página web.

Si cree que puede calificar para una vivienda asequible, reúnase con su autoridad local de vivienda pública. Para encontrar su autoridad de vivienda pública, visite **www.hud.gov** y realice una búsqueda con la palabra clave “autoridad local de vivienda pública”.

El Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados tiene una herramienta que puede ayudar a las personas a decidir si quieren alquilar o si quieren comprar. Visite **www.360financialliteracy.org/Calculators/Rent-vs.-Buy**.

Para obtener más información u obtener ayuda si cree que se han violado sus derechos, comience en la página del HUD de su estado en **www.hud.gov/states**.

Si tiene una pregunta sobre un producto bancario, consulte a un representante de atención al cliente de la institución financiera para solicitar ayuda.

Si tiene alguna inquietud, explique al representante de atención al cliente qué sucedió y qué es lo que quisiera que se hiciera para corregir la situación. Si eso no ayuda, considere comunicarse con el ente regulador federal de esa institución financiera.

Para conocer quién regula la institución financiera, llame a la línea gratuita de la FDIC al 1-877-ASK-FDIC (1-877-275-3342) o ingrese en **www.fdic.gov/consumers/assistance/filecomplaint.html**.

**ESTA PÁGINA SE DEJA EN
BLANCO INTENCIONALMENTE**

Encuesta previa a la capacitación

Su instructor podrá pedirle que complete esta encuesta previa a la capacitación

Por favor, conteste estas preguntas:

- | | | | |
|----|---|-----------|-------|
| 1. | Los profesionales inmobiliarios que lo ayudan a encontrar una casa deciden qué significa una vivienda segura para usted. | Verdadero | Falso |
| 2. | Un pago asequible para vivienda es un pago que puede hacer la mayoría de los meses. | Verdadero | Falso |
| 3. | Como arrendatario, no tiene derechos. | Verdadero | Falso |
| 4. | El seguro de arrendatario lo ayuda a recuperarse financieramente de las pérdidas de sus pertenencias personales debido a robos, atracos, incendios y otros eventos. | Verdadero | Falso |
| 5. | ¿Cómo puede protegerse cuando alquila? Elija todas los que correspondan. | | |
| | a. Obtenga un seguro de arrendatario | | |
| | b. Lea y comprenda su contrato de arrendamiento | | |
| | c. Conozca sus derechos como arrendatario | | |
| | d. Nunca alquile, solo compre una casa | | |
| 6. | ¿Cómo puede estimar lo que puede pagar por la vivienda? Elija todas los que correspondan. | | |
| | a. Desarrolle un plan de gastos y de ahorros | | |
| | b. Pague lo que se le pida | | |
| | c. Pregúntele a su administrador de propiedad o prestamista | | |
| | d. Comprender qué es un pago asequible por la vivienda no es un paso importante al tomar decisiones de vivienda | | |

**ESTA PÁGINA SE DEJA EN
BLANCO INTENCIONALMENTE**

Encuesta posterior a la capacitación

Su instructor podrá pedirle que complete esta encuesta posterior a la capacitación después de que la capacitación finalice.

Por favor, conteste estas preguntas:

- | | | | |
|----|---|-----------|-------|
| 1. | Los profesionales inmobiliarios que lo ayudan a encontrar una casa deciden qué significa una vivienda segura para usted. | Verdadero | Falso |
| 2. | Un pago asequible para vivienda es un pago que puede hacer la mayoría de los meses. | Verdadero | Falso |
| 3. | Como arrendatario, no tiene derechos. | Verdadero | Falso |
| 4. | El seguro de arrendatario lo ayuda a recuperarse financieramente de las pérdidas de sus pertenencias personales debido a robos, atracos, incendios y otros eventos. | Verdadero | Falso |
| 5. | ¿Cómo puede protegerse cuando alquila? Elija todas los que correspondan. | | |
| | a. Obtenga un seguro de arrendatario | | |
| | b. Lea y comprenda su contrato de arrendamiento | | |
| | c. Conozca sus derechos como arrendatario | | |
| | d. Nunca alquile, solo compre una casa | | |
| 6. | ¿Cómo puede estimar lo que puede pagar por la vivienda? Elija todas los que correspondan. | | |
| | a. Desarrolle un plan de gastos y de ahorros | | |
| | b. Pague lo que se le pida | | |
| | c. Pregúntele a su administrador de propiedad o prestamista | | |
| | d. Comprender qué es un pago asequible por la vivienda no es un paso importante al tomar decisiones de vivienda | | |

Continúa en la página siguiente.

Acerca de la capacitación

Marque la casilla que describa mejor su acuerdo o desacuerdo con cada uno de estos enunciados.

	Totalmente de acuerdo	Parcialmente de acuerdo	Parcialmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo
7. Recomendaría esta capacitación a otras personas.				
8. Pienso poner en práctica esta capacitación en mi vida.				
9. El instructor utilizó actividades participativas en la capacitación que mantuvieron mi interés.				
10. El instructor tenía conocimientos y estaba bien preparado.				
11. La Guía del participante es clara y útil.				

**ESTA PÁGINA SE DEJA EN
BLANCO INTENCIONALMENTE**

Ingrese en el sitio web de la FDIC en www.fdic.gov/education , si desea más información y recursos acerca de asuntos bancarios. Por ejemplo, FDIC Consumer News proporciona consejos prácticos y orientación sobre cómo convertirse en un usuario más astuto y seguro acerca de los servicios financieros. Además, el Centro de Respuestas al Consumidor de la FDIC es responsable de:

- Investigar toda clase de reclamos de los consumidores con respecto a las instituciones que supervisa la FDIC.
- Responder las consultas de los consumidores con respecto a las leyes y las regulaciones de los consumidores, y las prácticas bancarias.

Además, si necesita información y ayuda, puede comunicarse con la FDIC al 877-ASK-FDIC (877-275-3342).



MONEY SMART para Adultos

GUÍA DEL PARTICIPANTE

Módulo 12: Tomar decisiones de viviendas

Septiembre de 2018

www.fdic.gov/education