

Aseor^{SHF}

Tu consejero patrimonial



EDUCACIÓN FINANCIERA

especializada en soluciones de vivienda
y su financiamiento

SHF

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

6

CONSTRUIR, AMPLIAR,
REMODELAR, COMPRAR
O RENTAR

¿Qué debo hacer para encontrar
la mejor solución de vivienda?



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
¿CÓMO HAY QUE LEER EL MANUAL?	7
¿QUÉ SOLUCIONES DE VIVIENDA HAY EN EL MERCADO?	8
COMPRAR, ALQUILAR, CONSTRUIR O MODIFICAR UNA VIVIENDA: ¿QUÉ ES MEJOR?	8
A) ALQUILAR O RENTAR	8
B) COMPRAR UNA CASA O DEPARTAMENTO	10
C) COMPRAR CASA NUEVA O USADA, ¿CUÁL ES LA MEJOR OPCIÓN?	11
ACTIVIDAD 1: ORDENANDO NUESTRAS IDEAS	14
D) CONSTRUIR UNA VIVIENDA	15
E) AMPLIAR O MEJORAR UNA VIVIENDA	17
¿QUÉ GASTOS DEBEMOS CONSIDERAR PARA ELEGIR LA MEJOR OPCIÓN DE VIVIENDA?	18
ACTIVIDAD 2: PENSANDO EN LOS GASTOS	23
SELECCIONANDO UNA SOLUCIÓN DE VIVIENDA A PARTIR DE NUESTRO INGRESO MENSUAL DISPONIBLE	24
ACTIVIDAD 3: RESPONDAMOS LAS PREGUNTAS	25
¿QUÉ HACER PARA SELECCIONAR UNA SOLUCIÓN DE VIVIENDA?	26

INTRODUCCIÓN

¿Qué debemos hacer para elegir la mejor solución de vivienda? Es una de las preguntas clave que nos hacemos cuando decidimos vivir en un lugar determinado.

Nuestro propósito, a través de este Manual, es que podamos identificar, paso a paso, los elementos necesarios para que seleccionemos la mejor solución de vivienda para nuestra familia.

El quehacer partirá del análisis de las diferentes soluciones de vivienda que tenemos a nuestro alcance, empezando con una de las decisiones más comunes que se nos presentan: elegir entre comprar o alquilar (rentar) una vivienda.

Posteriormente estudiaremos la conveniencia de construir o, para quienes disponemos de un lugar para vivir, de poder ampliar, remodelar o mejorar nuestra vivienda.

Del mismo modo analizaremos diferentes aspectos que debemos considerar para elegir entre comprar una casa nueva o comprarla usada.

El Manual concluye con el estudio de los costos que implican las diferentes soluciones de vivienda, los cuales, junto con nuestro ingreso mensual disponible, nos ayudarán a tomar la mejor decisión.

En cada uno de los temas que examinaremos se incluyen lecturas, comentarios y se pide que realicemos algunas actividades para poder comprender sus contenidos y, después, aplicarlos para evaluar la mejor opción a nuestro alcance.

¿CÓMO HAY QUE LEER el manual?

El Manual tiene algunas palabras que algunas veces nos sonarán extrañas, pero en el propio Manual nos las explican para que las entendamos. También hay ejercicios para que apliquemos lo aprendido y así ir avanzando paso a paso.

Vamos a encontrar unas figuras que nos ayudarán a saber cuándo hay que prestar más atención.

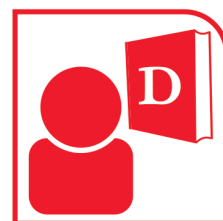
Las que encontraremos son:



➤ Ejercicios o actividades



➤ Ejemplo que nos ayuda a comprender mejor lo que estamos aprendiendo



➤ Definición

¿QUÉ SOLUCIONES DE VIVIENDA HAY EN EL MERCADO?

Cuando finalicemos la lectura y las actividades de este tema, podremos identificar cuáles son las soluciones de vivienda que tenemos a nuestro alcance.

No importa si vivimos en una población pequeña o grande, en una área rural o en el centro de la ciudad, siempre existirán soluciones de vivienda disponibles a nuestras necesidades y presupuesto.

¿Cuáles son las soluciones de vivienda que tenemos disponibles para obtener una vivienda acorde a nuestras necesidades y presupuesto? ¿Cuál de todas ellas debemos seleccionar para vivir tranquilamente, sin estrés, y con la comodidad que requiere nuestra familia? Estas son algunas de las preguntas que nos hacemos y que iremos contestando poco a poco.

COMPRAR, ALQUILAR, CONSTRUIR O MODIFICAR UNA VIVIENDA: ¿QUÉ ES MEJOR?



Empecemos con la opción de alquilar una vivienda.

a) Alquilar o rentar.

Alquilar significa que pagaremos mensualmente una cierta cantidad de dinero, por vivir en una casa durante un tiempo.

A la persona que alquila una vivienda, ya sea una casa o un departamento, se le llama **arrendador** y a las personas que la alquilan se les llama **inquilinos o arrendatarios**.

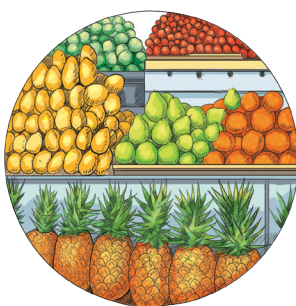
El arrendador y el inquilino tienen obligaciones y es importante que ambas partes las conozcan. Para aprender más del contrato de arrendamiento y de las obligaciones de las partes consulta el Manual 13 del Programa **Asesor**: “Mi contrato de arrendamiento”.

¿Cuáles son las obligaciones del arrendador o persona que nos alquila una vivienda?	¿Cuáles son las obligaciones del inquilino?
• Entregarnos la casa o el departamento en buen estado, listo para usarse y funcionando adecuadamente.	• Pagar la renta puntualmente.
• Es el responsable de su mantenimiento y de las reparaciones.	• Utilizar la casa o el departamento exclusivamente para vivir en él.
	• Conservar, cuidar y devolver la casa o el departamento, al término del contrato, en las condiciones en que lo recibimos.

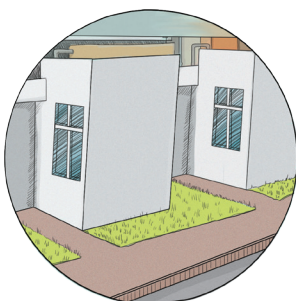
Para garantizar que estas obligaciones se respeten:

- Se debe **firmar un contrato** de arrendamiento.
- El contrato debe decir el plazo de vencimiento (por ejemplo: seis meses o un año).
- Se respalda con la firma de una persona de nuestra confianza, a manera de testigo.

Rentar una vivienda tiene efectos positivos en otros aspectos de nuestras vidas. Vamos a revisar algunos:



- En lugar de gastar mucho dinero en la compra de una casa o departamento, podemos utilizar el ahorro que hemos acumulado, en formar nuestro propio negocio que nos permitiría, por ejemplo, tener algunos ingresos adicionales con cierta periodicidad.
- Las viviendas que se rentan pueden estar mejor ubicadas que las que se venden y nos permiten vivir más cerca de nuestra fuente de ingresos.



- Es una solución sencilla y barata a nuestros problemas de vivienda.
- Nos da mayor flexibilidad que la compra de una casa, ya que podemos cancelar el contrato antes de su término mediante una pena convencional menor a la penalización de otras soluciones como comprar.
- Las viviendas que se rentan generalmente están mejor ubicadas que las que se venden.
- Cuando rentamos es más fácil tomar la decisión de cambiar de lugar de residencia.



- Una mejor ubicación, nos ahorrará tiempo en el traslado a nuestro trabajo, a las escuelas de nuestros hijos y a los servicios que necesitamos.
- Nos permite ahorrarnos el pago de impuestos como el predial, el cual paga el arrendador.
- Nos libra del pago de reparaciones del inmueble, las que corren por cuenta del arrendador.

b) Comprar una casa o departamento.

Comprar una casa o departamento significa vivir en un lugar propio, esto es, ser dueño de la vivienda que habitamos. Sin embargo, su adquisición representa una inversión de gran magnitud, por lo que comúnmente se hace mediante un préstamo a largo plazo, generalmente, de más de 10 años.

De esta manera, la primera pregunta que debemos hacernos antes de comprar una casa o departamento es si estamos dispuestos a cumplir los compromisos y responsabilidades que trae consigo un financiamiento de largo plazo. Al respecto, se recomienda al lector revisar el Manual 7 del programa **Asesor:** “Elijiendo el financiamiento adecuado” para conocer diversas opciones que existen en el mercado mexicano para la obtención de créditos para comprar, construir, remodelar o ampliar una vivienda.

Si nuestra decisión sigue siendo comprar una casa o departamento, el siguiente paso es analizar cuáles son las ventajas y dificultades de esta opción.

¿Cuáles son las ventajas de comprar una casa o departamento?	
• No pagamos renta.	
• La vivienda es nuestra.	
• Si compramos la vivienda con un préstamo, al terminar de pagarlo, nos quedamos con ella.	
• Si se cuida adecuadamente, la propiedad aumenta de valor con el tiempo, lo que compensa el pago de intereses sobre el crédito.	
• Al aumentar nuestros ingresos, el pago mensual que hacemos para pagar nuestro crédito se hace menos pesado.	
• Podemos hacer a la vivienda las modificaciones y arreglos que queramos. En caso de vivir en un condominio, estas modificaciones deben estar permitidas en el reglamento de condóminos.	
• Si la vivienda cubre nuestras necesidades, elevamos nuestra calidad de vida y la de nuestra familia.	
• Formamos un patrimonio que nos da seguridad e independencia financiera y nos puede servir como respaldo para iniciar nuestro propio negocio o como herencia para nuestros hijos.	
• El gobierno ofrece apoyos para la compra de vivienda, como son los esquemas de subsidio, según el valor de la misma.	

¿Cuáles son los riesgos de comprar una casa o departamento?

- Que al adquirir una vivienda con crédito, el pago mensual se vuelva una carga financiera muy pesada, porque no ganamos lo suficiente o no llevamos adecuadamente el control de nuestras finanzas personales a través de un presupuesto familiar.
- No contar con ingresos suficientes para realizar los gastos de mantenimiento y reparación que aseguren el funcionamiento adecuado de nuestra vivienda.
- Que el valor de la propiedad no aumente y que incluso disminuya, si no se cuida adecuadamente.
- Que se presenten eventos inesperados, como inundaciones o fallas geológicas que afecten a nuestra vivienda.

c) Comprar casa nueva o usada, ¿cuál es la mejor opción?

Decidir si la vivienda (casa o departamento) que vamos a comprar debe ser nueva o usada, implica considerar un conjunto de aspectos, tanto objetivos como subjetivos.

Entre los aspectos objetivos que debemos considerar, se encuentran los siguientes:

- Precio de la vivienda.
- Ubicación.
- Rutas de acceso.
- Servicios aledaños.
- Acabados.
- Distribución y número de habitaciones de la vivienda.
- Características y tamaño de nuestra familia.
- Nuestro presupuesto.
- Las posibilidades de desarrollo futuro de la zona.

Al respecto, es importante mencionar que una casa nueva puede comprarse o diseñarse, en algunos casos, acorde con las necesidades y gustos de nuestra familia. Por ejemplo, podemos escoger el número de habitaciones que se desea, una ventaja que no necesariamente ocurre cuando compramos una casa usada. Por otra parte, dado que se trata de una construcción nueva, no debemos preocuparnos por reparaciones importantes, en el corto plazo, especialmente si existe garantía por parte del vendedor. La decisión de comprar una casa nueva o usada puede depender, también, de un conjunto de factores subjetivos, entre los cuales están nuestros gustos.

Además, muy a menudo tomamos nuestras decisiones basados en nuestra posición social, en la posición que tenemos entre nuestros amigos o sencillamente porque no nos gustan las cosas usadas. Nos sentimos más a gusto cuando estrenamos los diversos tipos de bienes que utilizamos, eso es una realidad.

Aquí la reflexión que debemos hacer es si estamos dispuestos a sacrificar parte de este sentimiento, viviendo en una casa usada, por lo que vale la pena hacerse las siguientes preguntas:



Ejemplo



Ejemplo



Finalmente hay algunas recomendaciones que debemos tomar en cuenta, ya sea que compremos una casa nueva o usada:

Revisemos bien nuestro presupuesto familiar.

- Aunque el precio de la casa sea bueno, no nos apresuremos a comprarla sólo por que el vendedor nos dice o insiste en ello.
- Si damos una “seña” o anticipo para apartar la casa, es importante que sea la menor cantidad posible. Imaginemos qué pasaría si nos arrepentimos de comprarla porque encontramos una mejor opción.
- Busquemos muchos anuncios, comparemos y preguntemos a nuestros amigos y/o conocidos sobre casas nuevas o usadas, para darnos una idea de los precios.

Elaboremos una lista de las casas que nos interesan tomando en cuenta ubicación y precio.

- Muchos vendedores nos pueden ayudar a encontrar un financiamiento adecuado, del cual podemos considerar el enganche, los intereses y las mensualidades.
- Recordemos que hay programas gubernamentales o privados que tienen apoyos o subsidios para la compra de casas.
- Hay programas gubernamentales especiales para personas con ingresos bajos y/o variables.
- Se recomienda consultar el manual 7 del programa **Asesor**, para obtener más información sobre los programas de financiamiento o crédito, que ofrecen instituciones públicas y privadas.

Después de haber revisado las ventajas entre alquilar o rentar y comprar una casa nueva o usada, generalmente empieza a parecernos difícil llegar a tomar una decisión.

Para ayudarnos a pensar mejor, vamos a organizar nuestras ideas haciendo la actividad 1.

ACTIVIDAD 1: ORDENANDO NUESTRAS IDEAS



En el cuadro anotemos las ventajas y desventajas de comprar una vivienda contra las ventajas y desventajas de alquilarla.

Ejercicio

¿Comprar o rentar una vivienda? ¿Cuál es la mejor opción?	
COMPRAR	RENTAR
Ventajas	Ventajas
Desventajas	Desventajas
CASA NUEVA	CASA USADA
Ventajas	Ventajas
Desventajas	Desventajas

d) Construir una vivienda.

Construir una casa significa hacer una edificación para poder vivir en ella. Para tal propósito, entre otros aspectos, se requiere:

- Disponer de un terreno donde construir, regularizado, esto es, al corriente en el pago de impuestos y contribuciones, y con escrituras o título de propiedad a nombre de quien va a construir. De preferencia, este terreno deberá contar con los servicios mínimos indispensables como drenaje, luz y agua potable; con una ubicación adecuada, de fácil acceso, en zonas de bajo riesgo y amplias posibilidades de desarrollo.
- Atender las normas de construcción requeridas por la autoridad municipal.
- El diseño de un proyecto acorde a nuestras necesidades y deseos.
- Disponer de un presupuesto para cubrir los gastos que requiere el proyecto lo que, por la magnitud del gasto a realizar, generalmente requiere la contratación de un crédito a largo plazo.

Al igual que las demás opciones de vivienda, la construcción de nuestra propia casa tiene ciertas ventajas, pero también ciertos riesgos.

¿Cuáles son las ventajas de construir nuestra propia casa?
• Construcción diseñada especialmente para cubrir nuestras necesidades y deseos.
• Menor costo comparado con otras opciones, por ahorro en materiales y menores precios. • Uso de productos más adecuados a nuestros deseos.
• Incorporación de nuevos diseños, tecnología y materiales de mejor calidad. • Apoyo en profesionales de confianza, como son arquitectos o albañiles.
• Podemos conocer detalles y procedimientos de construcción, como son las técnicas y los materiales utilizados.
• Podemos construir al ritmo que nuestro presupuesto permita y vivir en nuestra casa aún antes de terminarla.
• Mayor durabilidad.

¿Cuáles son los riesgos de construir nuestra propia casa?

- Que al construir una vivienda con crédito, el pago mensual que realicemos se vuelva difícil de solventar.
- Demanda mucho tiempo, disposición y paciencia de nuestra parte.
- Debemos estar preparados para cubrir gastos imprevistos.
- Dificultad de encontrar personas con experiencia en diseño y construcción, responsables, y que sean de nuestra confianza.
- No poder afrontar los costos que demanda la construcción oportuna de nuestra vivienda.
- Riesgo e incertidumbre al construir una casa en zonas que están en vías de crecimiento.

Otros factores a considerar cuando decidimos construir nuestra propia vivienda son los siguientes:

- Tipo, complejidad y magnitud de la construcción.
- Materiales a utilizar, considerando su resistencia y duración.
- Tiempo que tomará el proyecto de construcción.
- Recursos y financiamiento disponibles.

Sin embargo, también influirán en nuestra decisión las habilidades que tengamos en materia de construcción, lo que a su vez nos lleva a considerar si habremos de construirla nosotros mismos o si tenemos que contratar los servicios de un especialista. En este último caso, es conveniente hacer una lista de posibles especialistas que pueden realizar el proyecto, investigar su reputación, calidad de su trabajo y las garantías que ofrecen.



 Atención

No es recomendable ni adecuado construir en terrenos considerados de alto riesgo, como son:

- Barrancos, cañadas, laderas, faldas de cerros u otras pendientes pronunciadas.
- Riberas, lechos y márgenes de ríos.
- Terrenos agrietados o en minas de arena.
- Zonas de relleno o que presenten deslizamientos o desplazamientos.
- Zonas en riesgo de inundaciones de aguas grises o negras.
- Muros de contención de derrumbes o aguas.

Estos terrenos, además de que hacen difícil la construcción de una vivienda, representan un riesgo para nuestra vida, nuestra salud y nuestro patrimonio.

e) Ampliar o mejorar una vivienda.

Ampliar o remodelar una casa puede ir desde pasar de obra negra, cambiar de color las paredes o poner pisos de cemento, hasta ampliar los cuartos o construir unos nuevos.

También el ampliar o mejorar tiene sus ventajas.



- Es más barato ya que somos nosotros quienes directa o indirectamente trabajaremos en la obra.
- No tenemos que pagar mudanzas.
- No es necesario cambiar nuestros hábitos de vida o de nuestra familia.



- Nos permite continuar viviendo en el mismo lugar donde realizamos la mayor parte de nuestras actividades.
- Nos aseguramos de que la vivienda cubra nuestras necesidades.

Algunas veces se requiere solicitar permiso ante la autoridad correspondiente para poder realizar las actividades de remodelación.



Por ejemplo:

Cuando se hacen nuevas habitaciones o se modifica mucho la estructura de nuestra vivienda actual.

 Ejemplo

Para conocer más al respecto, se recomienda revisar el Manual 12 del programa **Asesor**.

Antes de iniciar la ampliación o mejorar, nos debemos preguntar **para qué queremos remodelar**. Este cuestionamiento puede tener muchas respuestas.



Ejemplo

Por ejemplo:

- La familia aumentó de tamaño.
- Queremos mejorar nuestro patrimonio familiar.
- Estamos pensando en vender.
- Los hijos crecieron y necesitamos cuartos más grandes.

Para tener mejores resultados en la modificación de nuestra vivienda se requiere decidir quién va a realizar el trabajo o si seremos nosotros mismos.

Si vamos a realizar la ampliación o mejora nosotros mismos, podríamos ahorrarnos algún dinero, pero, antes de tomar esta decisión, debemos preguntarnos si contamos con las habilidades y las herramientas necesarias para lograrlo de la mejor manera, pues de lo contrario podríamos dañar nuestro patrimonio. Ahora bien, si vamos a emplear a algún contratista, debemos preguntarnos si tenemos el dinero necesario para pagarle.

¿QUÉ GASTOS DEBEMOS CONSIDERAR PARA ELEGIR LA MEJOR OPCIÓN DE VIVIENDA?



Hasta aquí hemos revisado algunas ventajas y desventajas de cada solución de vivienda. Ahora vamos a conocer los gastos que se podrían hacer para que tomemos una mejor decisión:

1) Cuando decidimos alquilar.

Cuando alquilamos una vivienda, casi todos los gastos se cubren mensual o bimestralmente, sin embargo, debemos recordar que cuando rentamos, no estamos incrementando nuestro patrimonio.

¿Cuáles son los gastos que debemos hacer?

- Pago mensual del alquiler.
- Dar 1 a 3 meses de anticipo.
- Pago de luz, agua, gas.
- Pago del I.V.A.

Por ejemplo:

Si la renta es de \$1,000, y el I.V.A. de 16%, el total de la renta será de \$1,160.

¿Cómo sabemos cuánto podemos pagar de alquiler?

- De manera ideal, el alquiler que se debe pagar no debería ser mayor al 1% del valor de la casa que nos rentan. Lo anterior puede cambiar dependiendo de la zona y de la demanda, cuando la demanda es más grande, los precios tienden a subir.

Por ejemplo:

Si la casa vale \$100,000, el 1% de 100,000 = 1,000 pesos.

La renta, entonces, que debemos pagar será alrededor de \$1,000 mensuales.

- El alquiler mensual que paguemos no debe ser mayor de una tercera parte de nuestro ingreso.

Por ejemplo:

Si ganamos \$4,000 pesos mensuales, la tercera parte serían \$1,333 pesos.

Tomar en cuenta lo que podemos pagar es importante para que no tengamos problemas con el pago de la luz, el agua y el gas.

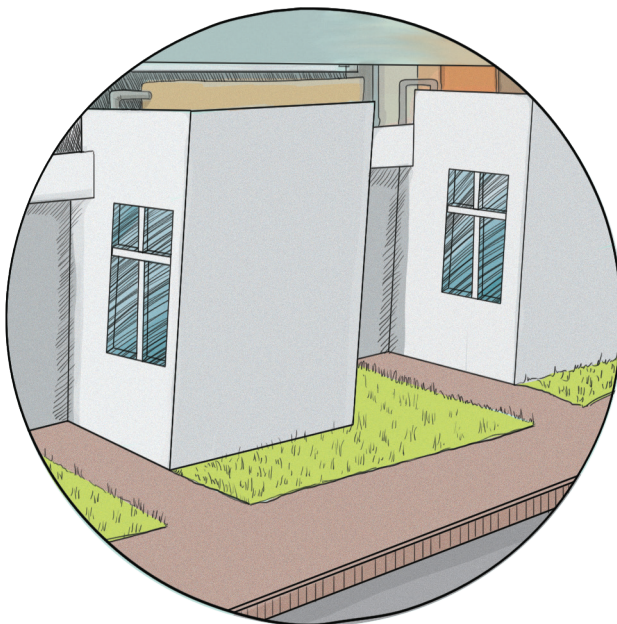
Recuerda analizar tu presupuesto familiar. Consulta el Manual 3 del Programa **Asesor**.

¿Qué dificultades podemos tener?

- Que el alquiler aumente cada año.
- Que cada año tengamos que mudarnos a una casa que cueste menos porque no ganamos lo suficiente.

2) Cuando decidimos comprar una casa nueva o usada.

Cuando adquirimos una vivienda podemos tener muchos gastos. Vamos a estudiar algunos:



¿Qué gastos se hacen cuando compramos una casa nueva o usada con un financiamiento?
Los gastos que a continuación se presentan son aproximados y tienen el objetivo de dar al lector una idea aproximada de los costos relacionados con esta solución de vivienda.

Ejemplo: Supongamos una casa (nueva o usada) que vale aproximadamente.	\$ 180,000	Gastos posteriores a la compra.	
Gastos previos a la compra.		• Pago mensual del crédito que pedimos para adquirir la vivienda.	\$ 2,014
• Gastos de avalúo.	\$ 1,200	• Seguro de vida, pago mensual.	\$ 61
• Gastos para obtener el crédito (apertura del crédito, 2.25%).	\$ 3,544	• Seguro de daños, pago mensual.	\$ 80
• Gastos de investigación.	\$ 780	• Gastos de mantenimiento mensuales para que la casa opere adecuadamente y evitemos reparaciones mayores en el futuro	\$ 300
• Gastos de mudanza.	\$ 1,000	• Impuesto predial (pago mensual)	\$ 100
Gastos de compra.		• Pago mensual de luz, agua, teléfono y gas	\$ 500
• Enganche, 12.5%.	\$ 22,500		
• Gastos de escrituración, 6% del valor de la vivienda.	\$ 10,800		

¿Qué dificultades podemos tener al comprar una casa nueva o usada?

- Que el pago del crédito se vuelva una carga muy pesada, porque no ganamos lo que esperábamos.
- Que lleguemos a perder la vivienda al no poder pagar el crédito.
- Que debamos hacer reparaciones en la casa porque la construcción no es buena o porque no le damos el mantenimiento adecuado.
- Que por su ubicación o lejanía respecto de nuestras actividades tengamos que gastar más en transporte.
- Que se presenten inundaciones o desastres naturales y no estemos cubiertos por un seguro.

3) Cuando decidimos comprar una casa usada.

Las casas usadas en general son más baratas que las nuevas hasta en un 30%.



Por ejemplo:

- Si una casa nueva cuesta \$200,000, una casa usada puede costar: \$140,000 pesos.

 Ejemplo

Las casas usadas pueden tener mejor ubicación y el traslado a nuestro trabajo puede ahorrarnos dinero en transportación, sin embargo, existen otros aspectos que debemos considerar cuando adquirimos una casa usada:

¿Qué aspectos debemos conocer cuando decidimos comprar una casa usada?

- Número de años del inmueble. Nunca debe ser mayor de 30 años.
- Saber por qué se vende.
- Tener claro el valor de la casa, para lo que es recomendable buscar ayuda de un experto en avalúos. En una notaría nos pueden recomendar algunos o podemos acudir a un banco a solicitar el servicio.
- Puede que necesite reparaciones mayores y esto signifique costos importantes.

4) Cuando decidimos construir nuestra propia casa.



¿Qué gastos se hacen?

Los gastos que realizarás dependen del valor de la obra, pero debes considerar:

- Trámites legales para regularizar la propiedad y escrituración.
- Compra de materiales a precio y calidad razonables.
- Pago de honorarios a personal de diseño y construcción.
- Pago mensual del crédito, en caso de que se haya contratado un préstamo para construcción de la casa.

5) Cuando decidimos modificar la casa que ya tenemos.



¿Qué gastos se hacen?

- Trámites legales.
- Compra de materiales a precio y calidad razonables.
- Pago mensual del crédito, en caso de que se haya contratado un préstamo para mejora de la casa.

ACTIVIDAD 2: PENSANDO EN LOS GASTOS



En el cuadro escribamos los gastos que debemos tomar en cuenta al evaluar las diferentes opciones de vivienda.

 Ejercicio

	Gastos para cada solución.
1. Alquilar una casa.	
2. Comprar una casa o un departamento nuevo.	
3. Ampliar o remodelar una casa o un departamento.	
4. Construir una casa.	

SELECCIONANDO UNA SOLUCIÓN DE VIVIENDA A PARTIR DE NUESTRO INGRESO MENSUAL DISPONIBLE

Como hemos visto, hay muchos factores que debemos tomar en cuenta para poder seleccionar la mejor opción de vivienda.

Antes de tomar nuestra decisión tenemos que revisar:

- Nuestras necesidades de vivienda.
- Si tenemos ahorros o si ganamos lo suficiente.
- Tener elaborado un presupuesto de ingresos y gastos.

Hay tres preguntas importantes que nos ayudarán a reflexionar mejor:

1. ¿Qué tan seguros estamos de que nuestros ingresos (lo que ganamos) se mantendrán fijos o que incluso aumentarán?
2. ¿Cuáles son nuestros planes futuros y cómo pueden afectar estos a nuestra capacidad de pago?
3. ¿Podemos renunciar a ciertos gastos para poder cumplir con nuestras obligaciones de pago?



 Ejemplo

Por ejemplo:

- Dejar de ir a una fiesta.
- Dejar de comprar cigarros.
- Dejar de comprar refrescos.

La respuesta a esas tres preguntas nos permitirá saber si podemos pagar lo que deseamos.

ACTIVIDAD 3: RESPONDAMOS LAS PREGUNTAS



Pensemos las respuestas a las preguntas y escribámoslas.

 Ejercicio

Preguntas	Mis respuestas
1. ¿Qué tan seguros estamos de que lo que ganamos, es decir nuestros ingresos, se mantendrán fijos o que incluso aumentarán?	
2. ¿Cuáles son nuestros planes futuros y cómo pueden afectar estos nuestra capacidad de pago?	
3. ¿Podemos renunciar a gastos no necesarios o a reducir los gastos necesarios, para poder cumplir con los gastos que traerá consigo la solución de vivienda que hemos elegido?	

¿QUÉ HACER PARA SELECCIONAR UNA SOLUCIÓN DE VIVIENDA?

¿Qué pasos debemos realizar para seleccionar la mejor opción de vivienda para nuestra familia tomando en cuenta nuestros ingresos disponibles?

Paso 1

Hacer un presupuesto familiar para saber cuánto gano, cuánto gasto y cuánto dinero me queda libre para el pago de mi solución de vivienda.

Paso 2

Hacer un análisis de nuestras necesidades de vivienda.

Paso 3

Si nos interesa comprar una casa nueva o usada, debemos preguntarnos si podemos cubrir los gastos con nuestro presupuesto actual.

- ¿Podemos pagar el enganche?
- ¿Podemos pagar los gastos para obtener el crédito?
- ¿Podemos pagar los gastos de avalúo?
- ¿Podemos pagar los gastos de investigación?
- ¿Podemos pagar los gastos de escrituración?
- ¿Podemos pagar los gastos de seguros?
- ¿Podemos pagar los gastos de mudanza?
- ¿Podemos pagar mensualmente el crédito?
- ¿Podemos pagar los gastos de mantenimiento?
- ¿Podemos pagar los servicios de luz, agua, gas y teléfono de esta propiedad?
- ¿Podemos pagar el impuesto predial?

¿Podemos enfrentar las dificultades de comprar una casa?

- Perder la casa al no poder pagar el crédito.
- Que por su mala ubicación nuestros gastos de transporte aumenten.
- Que se produzcan inundaciones o desastres naturales y no tengamos un seguro que nos recupere lo perdido.

Si consideramos que no podemos dar solución a alguna o algunas de las preguntas anteriores, se recomienda analizar las opciones que se presentan a continuación.

Paso 4

Si nos interesa alquilar una casa, debemos preguntarnos si podemos cubrir los pagos con lo que ganamos.

- ¿Podemos pagar mensualmente el alquiler?
- ¿Podemos pagar el adelanto de 1 a 3 meses?
- ¿Podemos pagar el I.V.A.?
- ¿Podemos pagar los servicios de agua, luz, gas y teléfono de esa propiedad?

¿Podemos enfrentar las dificultades de alquilar una casa?

- ¿Podemos pagar mensualmente el alquiler?
- ¿Podemos pagar el adelanto de 1 a 3 meses?

Paso 5

Si nos interesa construir, ampliar o mejorar la casa, debemos preguntarnos si podemos cubrir los gastos con lo que ganamos.

- ¿Disponemos del terreno o de la propiedad regularizada para hacerlo?
- ¿Podemos pagar mensualmente el préstamo?
- ¿Podemos pagar los permisos de construcción?
- ¿Podemos comprar materiales buenos y a buen precio?
- ¿Tenemos el conocimiento necesario para garantizar que la obra llegue a buen término?

1. En este Manual, hemos aprendido que para elegir la vivienda más adecuada a nuestras necesidades debemos revisar las diferentes opciones que tenemos a nuestro alcance, ya sea alquilar una casa o un departamento, comprar una casa, nueva o usada, construir o bien ampliar o mejorar la vivienda que ya tenemos.

2. Es importante que revisemos los gastos y dificultades de cada opción de vivienda.

3. También debemos saber muy bien si el presupuesto que tenemos será suficiente.

En los siguientes Manuales del Programa **Asesor**, aprenderemos muchas cosas, por ejemplo, los tipos de crédito que existen para soluciones de vivienda diferentes y las obligaciones que representa la utilización del crédito.



Asesor

Tu consejero patrimonial

Para más información sobre
Asesor, tu consejero patrimonial,
comunícate a Sociedad Hipotecaria Federal:
del D.F. y Área Metropolitana
al 52 63 45 00

educacionfinanciera@shf.gob.mx

Material de distribución gratuita. Prohibida su venta



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL