

HAZ REALIDAD EL SUEÑO DE UNA CASA PROPIA



GUÍA PARA PRIMEROS
COMPRADORES DE VIVIENDA



RENT TO OWN



ESCRÍBENOS (203) 918-5314

Descripción General



ESTE MÓDULO CUBRIRÁ

- Capítulo 1: Entendiendo el alquiler con opción a compra.
- Capítulo 2: ¿Es el alquiler con opción a compra adecuado para usted?.
- Capítulo 3: Encontrar la vivienda perfecta en alquiler con opción a compra.
- Capítulo 4: Comprensión de los contratos de alquiler con opción a compra.
- Capítulo 5: Navegando por el proceso de alquiler con opción a compra.
- Capítulo 6: Preparación para ser propietario de una vivienda.
- Capítulo 7: Transición exitosa a la propiedad de una vivienda

¿Alguna vez ha soñado con ser dueño de su propia casa pero le ha costado seguir el camino tradicional para ser propietario de una vivienda?

Imagina vivir en la casa de tus sueños mientras te preparas para ser propietario. Presentamos "La Guía Definitiva de Alquiler con Opción a Compra para Compradores de Vivienda", tu recurso completo para explorar el mundo del alquiler con opción a compra.

Esta guía profundizará en el concepto de alquiler con opción a compra, sus ventajas, beneficios y consideraciones. También brindaremos pasos prácticos y consejos para encontrar la vivienda ideal en alquiler con opción a compra y lograr una transición exitosa a la propiedad. ESTE MÓDULO CUBRIRÁ Desde la comprensión de los conceptos básicos del alquiler con opción a compra hasta la realización de una diligencia debida exhaustiva, la negociación de términos favorables y la preparación para ser propietario de una vivienda, esta guía le brindará el conocimiento y las herramientas para tomar decisiones informadas a lo largo de su recorrido de alquiler con opción a compra.



CAPÍTULO 1:

03

¿Qué es el alquiler con opción a compra?

El alquiler con opción a compra, también conocido como arrendamiento con opción a compra u opción de arrendamiento, es una opción única de propiedad de vivienda que permite a las personas alquilar una propiedad con la oportunidad de comprarla más adelante. Combina elementos de alquiler y compra para brindar flexibilidad y un camino hacia la propiedad de una vivienda

A. BENEFICIOS DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA:

- ✓ Flexibilidad: el alquiler con opción a compra ofrece la flexibilidad de vivir en la casa deseada mientras trabaja para convertirse en propietario, lo que le permite fijar un precio de compra y planificar el futuro.
- ✓ Creación de capital: una parte de su alquiler mensual generalmente se acredita al precio de compra final, lo que le permite generar capital con el tiempo.
- ✓ Pruebe la casa y el vecindario: Alquilar antes de comprar le permite experimentar la casa y el vecindario circundante, asegurándose de que satisfaga sus necesidades y preferencias.



B. ADVERTENCIAS RELACIONADAS CON EL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA:

04



Costos: Las cuotas opcionales no son reembolsables. Los pagos mensuales pueden ser más altos. Es posible que tenga que hacer reparaciones en el hogar y que deba incluir en su presupuesto



Contratos: Los contratos son menos estándar que las hipotecas o los contratos de alquiler típicos y requieren una comprensión especial.



Incumplimiento: La mayoría de los contratos de alquiler con opción a compra no se ejecutan, aunque más del 90 % tiene intención de hacerlo. Las circunstancias de la vida cambian y la posibilidad de obtener financiación tradicional puede no ser siempre viable dentro del plazo establecido.



CAPÍTULO 2:

05

¿ES EL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA ADECUADO PARA USTED?

Antes de sumergirse en un contrato de alquiler con opción a compra, es fundamental evaluar algunas consideraciones clave para garantizar el éxito.

- ✓ **Momento oportuno:** Evalúe si le conviene esperar para obtener un préstamo hipotecario tradicional. Si cree que ahora es el momento de encontrar la casa de sus sueños y fijar precios, el alquiler con opción a compra podría ser la mejor opción
- ✓ **Estabilidad financiera:** Considere su situación financiera, los posibles cambios en sus ingresos y asegúrese de poder afrontar los pagos. El alquiler con opción a compra no debe utilizarse para solucionar una situación financiera precaria; es simplemente una herramienta de flexibilidad, así que asegúrese de poder cumplir con su contrato.
- ✓ **Planes a largo plazo:** Al asegurar un precio de compra por adelantado, puede obtener capital si el mercado sube. Por el contrario, si el mercado se desploma, puede salir de la propiedad sin la carga de la hipoteca (aunque podría perder el dinero de su opción).
- ✓ **Encontrar la oportunidad ideal de alquiler con opción a compra:** Encontrar vendedores dispuestos a alquilar con opción a compra puede ser difícil. Empresas intermediarias como Home Equity Partner, Divvy Homes y Home Partners of America pueden ayudarle comprando y vendiéndose la vivienda. Como alternativa, puede buscar anuncios de venta directa u otros servicios de suscripción como Renttoown.org para contactar con vendedores dispuestos a considerar una opción de compra
- ✓ **Cuándo el arrendamiento con opción a compra podría no ser adecuado:** Los acuerdos de arrendamiento con opción a compra pueden ser solo adecuados para algunos. Si el alquiler supera su presupuesto, alquilar y ahorrar para la entrada de una futura vivienda podría ser más sensato. Considere su situación financiera y si el pago mensual adicional es una inversión que vale la pena para asegurar el precio de compra.

CAPÍTULO 3:

06

Encontrar la vivienda perfecta en alquiler con opción a compra.

Realización de búsquedas de propiedades:

✓ **Venta directa al vendedor:** Esta opción requiere más tiempo y puede ser la más flexible. Llama o contacta a propietarios particulares (o a veces a administradores de propiedades) y pregúntales si les interesa el alquiler con opción a compra. Por ejemplo, podrías contactar a todos los que anunciaron su casa en alquiler en Zillow y preguntarles si les interesaría un alquiler con opción a compra. Quizás te digan que no 99 veces, o quizás encuentres a alguien dispuesto y comprensivo con el alquiler con opción a compra



Plataformas de anuncios en línea: Explore sitios web y plataformas populares especializadas en alquiler con opción a compra, como grupos de Facebook (busque alquiler con opción a compra o financiación del vendedor) o servicios de suscripción como RentToOwnLabs o RentToOwn.org. Estas plataformas suelen tener propiedades listas para entrar a vivir rápidamente. Tenga cuidado, ya que pueden cobrar una cuota de suscripción mensual o las casas publicadas en el sitio no siempre están disponibles. Sin embargo, esto puede ayudarle a reducir el tiempo de búsqueda.



Recursos locales: Los agentes, oficiales de préstamos, grupos de bienes raíces, grupos de Facebook y empresas de administración de propiedades pueden conocer el área y saber cómo encontrar con éxito un propietario de alquiler con opción a compra o una empresa privada especializada en alquiler con opción a compra.

Empresas Privadas: Los inversores inmobiliarios y las empresas privadas (Home Equity Partner, Divvy Homes, Home Partners of America, etc.) pueden abrir posibilidades como una empresa privada que puede comprar la casa para usted. Estas empresas a menudo no tienen inventario listo para mudarse, sino que compran casas listadas para la venta para usted.

RENT TO OWN PRIVATE COMPANY COMPETITIVE LANDSCAPE

Traditional Mortgage	Subscription Based (e.g. RentToOwn.org)	National (e.g. Home Equity Partner)	Major Metros (Home Partner of America / Divvy / Landis)	Traditional Rental	
←	What does this company offer?	\$50/month subscription service to aggregate potential rent-to-own homes available.	You pick any home anywhere. We buy it. You live in it as a rent-to-own.	Lease with option to buy. Test drive a home.	→
	Property Location	Anywhere homes are available	Any City	Limited to Specific Metros	
	Down Payment	Varies with each seller	5%-20%	1%-2%	
	Min Credit Score	Varies with each seller	None	620	
	Home Type	Any Available	Minimum Restraints. No manufactured homes or flips.	Must Confirm To Standards	
	Time to Close	Could be ASAP	30 days	30 days	
	Monthly Payment *	Medium	High	Medium	
	Purchase Price	Negotiable	You submit the price	Company picks offer price.	
	Customer Experience	Requires larger user effort with low support. Poor BBB reviews.	Work with company and real estate agent through entire process	Work with company and real estate agent through process	



Capítulo 4:

08

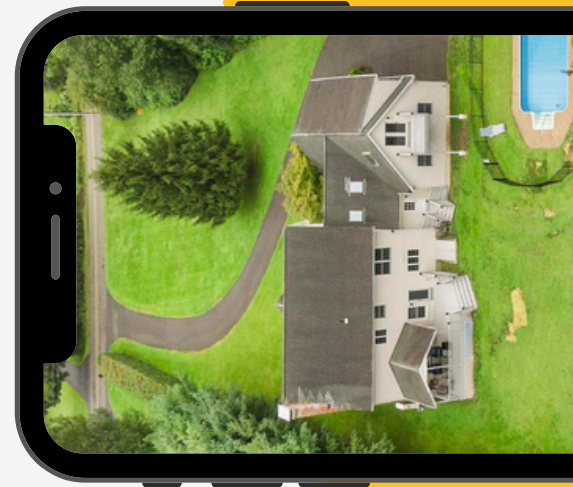
ENTENDIENDO EL ALQUILER CONTRATOS DE PROPIEDAD

Una de las mejores maneras de conocer un contrato estándar con opción a compra es consultarlo. El enlace anterior es un contrato de arrendamiento gratuito. Tenga en cuenta que este es solo un contrato; normalmente también firmará un contrato de arrendamiento estándar.

Elementos esenciales de un contrato de opción de compra:

✓ **Precio de Compra:** En un contrato de alquiler con opción a compra, el precio de compra es el precio acordado al que el inquilino comprador puede adquirir la propiedad al final del arrendamiento. Paga la renta durante el plazo del arrendamiento y una parte puede destinarse a acumular un anticipo o crédito para futuras compras. El precio de compra se determina por adelantado y se establece en el contrato, lo que brinda al inquilino-comprador la opción de comprar la propiedad más adelante a ese precio.

✓ **Comisión de Opción:** Es importante comprender la comisión inicial. Esta comisión garantiza su derecho exclusivo a comprar la propiedad dentro de un plazo específico, que suele oscilar entre el 1% y el 3% del precio de compra. Tenga en cuenta que esta comisión generalmente no es reembolsable.



✓ **Condiciones del contrato de arrendamiento:** descubra los términos del contrato de arrendamiento: pagos de alquiler, duración y cláusulas de alquiler con opción a compra.

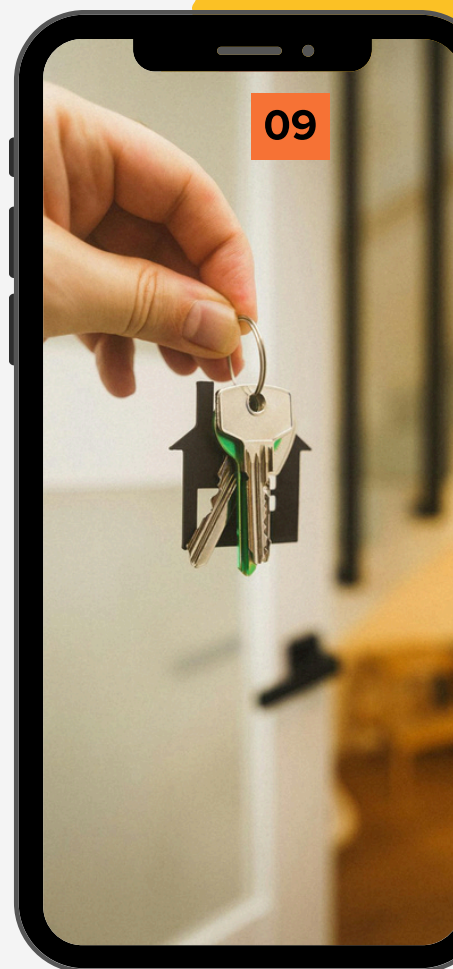


Términos y condiciones clave:

- ✓ **Créditos de Alquiler:** ¡Desbloquea el poder de los créditos de alquiler! Cada mes, una parte de tu alquiler se destina al precio de compra, lo que te permite acumular capital gradualmente
- ✓ **Responsabilidades de mantenimiento:** Comprenda las funciones de inquilinos y propietarios en el mantenimiento, las reparaciones y las mejoras de la propiedad. A menudo, el inquilino-comprador es responsable de las reparaciones adicionales y debe presupuestarse en consecuencia, ya que las reparaciones típicas de una vivienda cuestan un promedio de \$300 al mes.

Negociación de condiciones favorables:

- ✓ **Busque asesoramiento legal:** No dude en consultar con un abogado especializado en bienes raíces para transacciones de alquiler con opción a compra. Revisarán su contrato, protegerán sus intereses y negociarán hábilmente las condiciones en su nombre. Reciba asesoramiento experto para una experiencia de alquiler con opción a compra segura y favorable.
- ✓ **Encuentra recursos legales especializados y ejemplos de contratos de alquiler con opción a compra.** Domina las herramientas para una experiencia exitosa de alquiler con opción a compra. Escucha nuestro podcast sobre un contrato de alquiler con opción a compra típico.



CAPÍTULO 5:

10

NAVEGANDO POR EL ALQUILER PROCESO DE PROPIEDAD

✓ **1. Establecer un precio en un contrato con el vendedor:** significa acordar la cantidad que el comprador pagará por la propiedad o los bienes. Es un acuerdo legalmente vinculante para una transacción transparente.



✓ **2. Lea atentamente el contrato de arrendamiento con opción a compra o arrendamiento con opción a compra antes de firmarlo:** comprenda los términos, las responsabilidades, el período de la opción, el precio y las contingencias. Busque asesoramiento legal si es necesario. Protégase y esté preparado.

✓ **3. Pagar una renta mensual para obtener un porcentaje de crédito para una futura compra:** Parte de la renta mensual se destina a generar capital que puede utilizarse para la futura compra de la propiedad. Esto permite a los inquilinos avanzar hacia la propiedad mientras alquilan.



✓ **4. Solicita una hipoteca al momento de comprar:** Asegúrate de contar con tiempo suficiente para obtener financiamiento tradicional. Ya sea crédito, cobros, ingresos o empleo, suele tardar más de lo esperado. Hazlo para evitar retrasos y aprovechar las condiciones del mercado. Asegúrate de mantener una buena comunicación con un asesor de préstamos para saber exactamente qué necesitas.

CAPÍTULO 6

11

PREPARACIÓN PARA SER PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA

Ahorrar para el pago inicial

Estrategias de ahorro: Pruebe estos consejos prácticos: reserve una parte de cada sueldo, reduzca los gastos discrecionales y busque programas de ayuda para el enganche o subvenciones. ¡Empodérese con estrategias de ahorro eficaces para un futuro financiero más prometedor!

Programas de asistencia para el pago inicial: ¡Obtenga ayuda con la asistencia para el pago inicial! Explore programas como agencias estatales de financiamiento de vivienda u organizaciones sin fines de lucro que ofrecen apoyo a compradores de vivienda elegibles. Descubra oportunidades que hacen más posible su sueño de ser propietario de una vivienda.

Planificación financiera:

Presupuesto: Cree un presupuesto para administrar eficazmente los pagos de alquiler, los gastos de servicios públicos y ahorrar para el enganche y los costos de cierre. Tome el control de su situación financiera con un presupuesto inteligente.

Mejora del crédito: pague sus facturas a tiempo, reduzca sus deudas y dispute cualquier inexactitud en su informe de crédito. Para obtener más ayuda, considere organizaciones o recursos de asesoramiento crediticio con buena reputación.



CAPÍTULO 7

11

TRANSICIÓN EXITOSA A PROPIEDAD DE VIVIENDA

EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

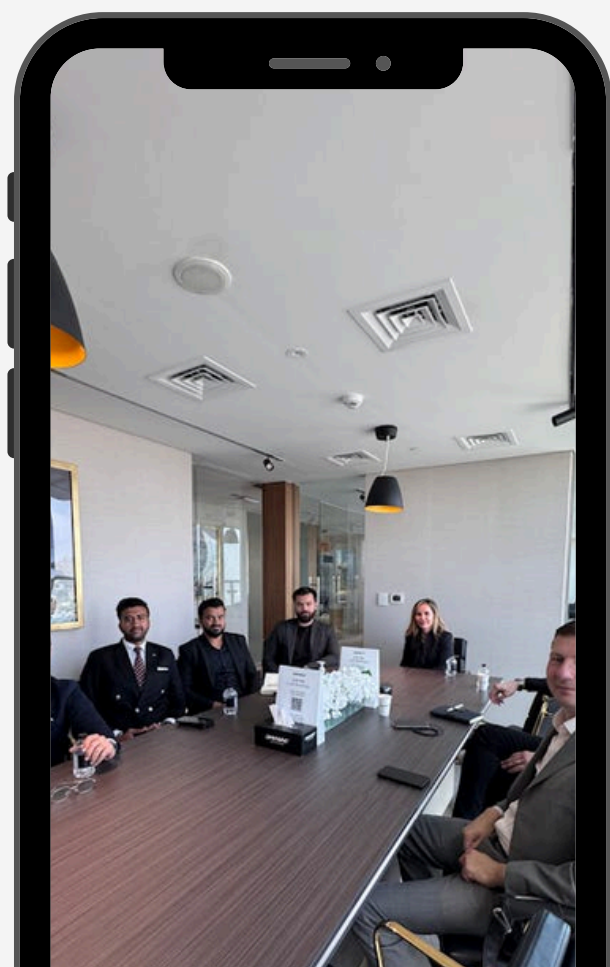
Ahorrar para el pago inicial

Completar el proceso de compra de una casa: los pasos pueden incluir tasaciones, papeleo, búsquedas de títulos y cierre con una compañía de títulos.

Responsabilidades de propietario de vivienda: ¡Asuma sus responsabilidades como propietario de vivienda! Cuide su propiedad, gestione el seguro, los impuestos prediales y las cuotas de la asociación de propietarios. Encuentre apoyo y orientación constantes con recursos valiosos. Sea propietario de su vivienda con confianza y éxito.

Planificación financiera:

Trabajar con prestamistas: esto significa involucrar a una institución financiera para ayudarlo a obtener una hipoteca. Necesitará cumplir con los requisitos del prestamista en cuanto a solvencia crediticia y un pago inicial. Hablar con un agente de préstamos, un agente hipotecario o un banco sobre los pasos exactos necesarios para garantizar que cumple con 1) puntaje crediticio, 2) relación deuda-ingresos, 3) pago inicial y 4) historial laboral. Al cumplir con estos requisitos, estará listo para comprar la casa.



CONCLUSIÓN



El alquiler con opción a compra, también conocido como arrendamiento con opción a compra o arrendamiento con opción a compra, es una atractiva opción de compra de vivienda que combina el alquiler con la compra, ofreciendo flexibilidad y una vía hacia la propiedad. Las ventajas incluyen la posibilidad de vivir en la vivienda deseada, la acumulación de capital mediante créditos mensuales para el alquiler y la evaluación de la idoneidad de la propiedad y el vecindario. Sin embargo, es necesario tener precaución debido a las comisiones no reembolsables de la opción, los pagos mensuales potencialmente más altos, los gastos imprevistos de reparación de la vivienda y el riesgo de que los contratos no se ejerzan. Los posibles inquilinos deben considerar su estabilidad financiera, sus planes a largo plazo y la dificultad de encontrar oportunidades adecuadas de alquiler con opción a compra. Explorar diversos métodos de búsqueda de propiedades y comprender los elementos y términos esenciales de un contrato de alquiler con opción a compra es crucial. Buscar asesoramiento legal y utilizar recursos especializados puede aumentar las posibilidades de una experiencia de alquiler con opción a compra exitosa y favorable.



ESCRÍBENOS (203) 918-5314